

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2020 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〉2021-027

二〇二一年三月

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2020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六次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。辛杰董事、唐绍杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权李强强董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位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2020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，2020年度拟合计派发现金股息人民币14,522,165,251.25（含税），占公司2020年合并报表中归属于上市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。该等2020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《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第八节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十二、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.....	4
第三节 公司简介和主要财务指标.....	6
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	75
第六节 股本变动及股东情况.....	86
第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	91
第八节 公司治理报告暨企业管治报告.....	102
第九节 监事会报告.....	123
第十节 内部控制情况.....	126
第十一节 公司债券情况.....	137
第十二节 财务报告.....	142
第十三节 备查文件目录.....	324

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
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）
万纬物流	指	万科物流发展有限公司
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、北方区域 BG、中西部区域 BG、西北区域 BG 及物业 BG。
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。
央行	指	中国人民银行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中国住房和城乡建设部
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
发改委	指	中国发展和改革委员会
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
《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规范运作指引》
《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。
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》
金鹏 1 号计划	指	国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划
盈安合伙企业	指	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

对于房地产行业，2020 年是一个时代的落幕，也是一个时代的开启。

如果只看销售数字，房地产是为数不多在疫情下仍能保持增长的行业，2020 年全国商品房销售金额增长 8.7%。然而，比销售数字更重要的是，行业竞争规则正发生深刻的改变。

从过去到可见的未来，房地产行业的竞争可分为土地红利、金融红利、管理红利三个时代。早年，土地价值尚未被广泛认知，部分拿到大量便宜优质土地的企业，获得了那个时代的馈赠。2002 年，“土地招拍挂”制度施行后，行业进入金融红利时代，金融资源成为助力企业实现跨越式发展的关键要素。

2020 年 8 月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了被业内称为“三道红线”的重点房地产企业资金监测和融资管理规则。“三道红线”的出台再次改写了行业规则，其影响并不亚于当年的土地招拍挂制度。依靠高杠杆、高负债、高库存实现高增长的模式难以为继，行业正式由金融红利时代步入“管理红利时代”。

管理红利时代以“充分竞争”为主要特征，竞争烈度将显著提升。如果说，土地红利时代和金融红利时代，决出的是收获的多少、发展的快慢；那么，管理红利时代决定的是企业的生存，不能胜出则意味着被淘汰。面对新时代的淘汰赛，我们必须摒弃旧有模式下的规模扩张思路，更加重视增长的质量。

管理红利时代对企业的 ability 提出了更高的要求。一方面，企业需要更完整的能力。“土地”、“金融”，都是单项的关键资源，而“管理”，是全方位的能力要求。另一方面，企业需要更极致的优势。当行业在经营模式和产品服务上趋于同质化，要想在竞争中脱颖而出，必须要打造自身独特的竞争优势。面对更高段位的竞赛，我们在做到“均好无短板”的同时，还要构建有助于实现发展轨道跃升的“制胜长项”。

管理红利时代充满未知与挑战，但危与机永远是一枚硬币的两面。在正视变化与风险之后，我们也要问自己一个问题：“行业的机会在哪里？”

机会来自客户的需求。企业为满足客户需求而存在，是永恒不变的基本商业逻辑。但客户需求并非常量，而是容颜多彩的时间玫瑰。当网络原生一代成为市场主流，他们的偏好绽放出前所未有的多样性。所有企业面对全新的画布，谁能更深刻理解客户内心的向往和期待，谁才能成为更杰出的美好生活场景师。

机会来自城市的发展。人口和生产要素都是理性的河流，它们总往效率更优处流动。过往的城市积淀为传统，而未来城市在绵延中孕育。人口和资源的流淌和集聚，带来产业的演化与升级，带来消费的分蘖与升维。尤其在头部城市向世界级都市圈演进的过程中，TOD、有机更新、产城融合、智慧城市、大型复杂综合项目、新城/新片区规划等，都将是未来城市的必要元素。

机会来自对存量价值的挖掘。随着城市的扩张与发展，居住、商业、办公，多种形态的城市空间日积月累，已经形成庞大的规模。但它们不仅是凝固的水泥与钢铁，其中更有无数等待激活的价值。更优质的服务、更精彩的内容、更高效的互动，才能让沉静的硬件资源，变成美好生活更生动的载体。伴随 REITs 的出现，真正具备长期资产经营能力的管理者将获得巨大的成长空间。

机会也来自科技释放的价值。人类进步源于想象力，而科技是能让想象真正放飞的羽翼。科技让不可能成为可能，让可能变得平易。二百年前开始的工业革命，让肢体孱弱的人类拥有了超越肉身的力量，逐渐摆脱了饥寒和贫乏；而正在悄然降临的人工智能，将使思维穿透生物神经的局限，让人类迎来更优雅和精致的生活。而对于产业来说，知识与创造力，正取代资金和能源，成为最核心的资源。

正如彼得德鲁克在《动荡时代的管理》一书中写道：“动荡时代最大的危险不是动荡本身，而是延续过去的逻辑”。对企业来说，真正重要的问题不是行业有没有机会，而是“我们能否抓住机会？”

只有主动适应变化者，才有可能穿越荆棘，抵达成功的彼岸。回顾万科三十六年的历程，我们能走到今天，依靠的正是危机感下一次次自省和警醒，是齐心协力度过的一次次挑战和历险。面对管理红利时代的淘汰赛，继续领先领跑、数一数二，依然是我们不变的追求。我们相信，每一堵难以逾越的高墙，跨过去就是我们与对手拉开差距的屏障；每一片风云莫测的海域，渡过去就是希望无限的新大陆；每一道崎岖坎坷的山峦，翻过去必将迎来春暖花开的广阔绿洲。

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。2020 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 208 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 5 年上榜，此前分别位列榜单第 356、307、332、254 位。

2014 年公司第四个十年发展规划已经把“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”，2018 年公司将这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田、和谐生态建设者。

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，已进入商业开发和运营、租赁住宅、物流仓储服务、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: 2202、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：陈泳意、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	419,111,677,714.12	367,893,877,538.94	13.92%	297,679,331,103.19
营业利润	79,958,642,103.88	76,613,136,041.54	4.37%	67,498,612,522.27
利润总额	79,675,752,923.39	76,539,289,517.59	4.10%	67,460,201,390.98
归属于上市公司股东的净利润	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32	6.80%	33,772,651,678.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,237,711,134.26	38,314,387,512.31	5.02%	33,490,078,355.00
经营活动产生的现金流量净额	53,188,022,243.81	45,686,809,515.08	16.42%	33,618,183,388.52
基本每股收益	3.62	3.47	4.52%	3.06
稀释每股收益	3.62	3.47	4.52%	3.06
全面摊薄净资产收益率	18.49%	20.67%	减少 2.18 个百分点	21.68%
加权平均净资产收益率	20.13%	22.47%	减少 2.34 个百分点	23.24%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	1,869,177,094,005.55	1,729,929,450,401.23	8.05%	1,528,579,356,474.81
负债总额	1,519,332,620,662.33	1,459,350,334,988.27	4.11%	1,292,958,626,477.23
归属于上市公司股东的净资产	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82	19.38%	155,764,131,544.43
股本	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00	增加 315,589,200 股	11,039,152,001.00
归属于上市公司股东的每股净资产	19.32	16.64	16.14%	14.11
资产负债率	81.28%	84.36%	下降 3.08 个百分点	84.59%
净负债率	18.09%	33.87%	下降 15.78 个百分点	30.89%

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）	11,617,732,201.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	3.57

(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	47,774,342,784.96	98,575,163,944.75	95,141,960,460.82	177,620,210,523.59
归属于上市公司股东的净利润	1,249,359,312.96	11,258,160,243.54	7,355,307,573.23	21,652,717,811.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,017,202,995.38	11,097,004,890.90	6,775,110,226.08	21,348,393,021.90
经营活动产生的现金流量净额	(2,953,862,229.68)	25,559,824,266.56	10,774,906,549.48	19,807,153,657.45

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	2020年	2019年	2018年
非流动资产处置损益	48,381,265.04	(9,665,523.59)	(3,409,185.58)
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	746,042,358.81	272,791,440.64	160,771,714.99
出售、处理部门或投资单位收益	1,232,034,584.10	544,711,079.60	255,939,060.42
除上述各项之外的其他投资收益、营业外收入和支出	(282,889,180.49)	(73,846,523.95)	(38,411,131.29)
所得税影响	(424,655,746.93)	(167,931,665.15)	(84,672,383.91)
少数股东损益影响	(41,079,473.48)	(8,359,438.54)	(7,644,751.02)
合计	1,277,833,807.05	557,699,369.01	282,573,323.61

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	
	2020年	2019年	2020年12月31日	2019年12月31日
按境外会计准则	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82
按境内会计准则	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82
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

2020 年是不平凡的一年。突如其来的疫情对社会经济产生巨大冲击。本集团全力做好疫情防控，守护客户安全，确保员工健康。在全体员工的努力下，各项业务逐步走出疫情影响，呈现出良好的恢复态势。

2020 年也是行业发展史上意义深远的一年。重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等政策的相继出台，标志着行业正式进入管理红利时代，未来的竞争将更加全面和充分。

面对复杂的经营环境，本集团在“城乡建设与生活服务商”的战略定位下，以“长期最大化市场价值”为纲，致力于构建面向未来的长期竞争优势。

报告期内，本集团主要财务指标保持稳健，实现营业收入 4,191.1 亿元，同比增长 13.9%；实现归属于上市公司股东的净利润 415.2 亿元，同比增长 6.8%；房地产业务实现销售金额 7,041.5 亿元，同比增长 11.6%。集团保持行业领先的信用评级，截至报告期末，持有货币资金 1,952.3 亿元，净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）18.1%，货币资金对一年内到期的有息负债的覆盖倍数为 2.4 倍。

（一）2020 年市场回顾

报告期内，经营环境发生深刻变化。一方面，疫情作为年内最大的“黑天鹅”，在对各行各业产生冲击的同时，也加速催化了部分趋势。另一方面，经济动能切换和内外双循环相互促进的新发展格局，为国内众多行业注入新的发展动能。本集团作为“城乡建设与生活服务商”，旗下各项业务所在行业也受到不同程度的影响。

疫情后全国商品房销售面积恢复增长。2020 年初，受疫情影响，全国商品房销售规模一度大幅下滑。随着疫情防控形势的好转，3 月后市场逐步企稳回升。全年来看，全国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%；销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%。分季度看，全国商品房销售面积增速依次为-26.3%、3.2%、9.9%和 12.7%。

尽管商品房销售恢复较快，但房地产开发投资以及新开工仍显乏力。国家统计局数据显示，2020 年全国房屋新开工面积 22.4 亿平方米，同比下降 1.2%，而上年为增长 8.5%；全国房地产开发投资 14.1 万亿元，同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。

各地加大土地供应，土地成交面积有所增长。一季度后土地市场快速复苏，供需两旺。根据中国指数研究院统计，2020 年全国 300 个城市住宅类用地供应建面同比增长 3.9%，成交建面同比增长 9.4%。全年土地市场竞争较为激烈，住宅类用地的平均溢价率为 15.4%。

行业调控坚持“房住不炒”，房地产贷款增速进一步回落。下半年部分城市市场热度有所提升，各地在“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位下，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，促进市场平稳发展。为抑制行业金融风险，8月央行、住建部会同相关部门形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则；12月央行和银保监会推出房地产贷款集中度管理制度，对银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款占全部贷款的比重设置上限要求。2020年末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长11.6%，增速较上年末回落3.2个百分点。房地产贷款余额占各项贷款余额比例下降至28.7%。

政策加大对住房租赁的支持力度。12月的中央经济工作会议提出“加快完善长租房政策”、“规范发展长租房市场”。各地陆续出台关于培育和促进住房租赁市场发展的相关政策，住房租赁迎来新一轮发展机遇。

宏观环境的变化，也对本集团的物业服务、商业、物流仓储等业务带来不同程度的挑战和机遇。物业服务方面，物业企业积极参与联防联控，为抗击疫情贡献了不可或缺的力量，证明了其在基层治理中的重要性；2021年1月，住建部、发改委、银保监会等十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，进一步打开物业服务市场的空间。物流仓储方面，疫情下社会对于食品安全的重视度提升，生鲜新零售的加速涌现和连锁餐饮消费的不断恢复，推动冷链市场需求持续释放。商业方面，疫情加速了行业的分化，同时，持续增加的商业供应也推动行业竞争日益极化，要求企业必须在经营思路做出改变，不断创新产品服务，提升对客户的吸引力。

（二）报告期内主要工作

本集团以“城乡建设与生活服务商”为战略定位，主营业务包括房地产开发和物业服务，在此基础上，本集团亦遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”的策略，围绕人民美好生活场景积极开展其他业务。

报告期内，本集团实现营业收入4,191.1亿元，同比增长13.9%；实现归属于上市公司股东的净利润415.2亿元，同比增长6.8%；每股基本盈利3.62元，同比增长4.5%；全面摊薄的净资产收益率为18.5%，较2019年减少2.2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4,004.5亿元，占比95.5%；来自物业服务的营业收入为154.3亿元，占比3.7%。

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		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	41,588,094.69	13.83%	29,547,128.79	26.16%	22.41%	-4.49 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	40,044,873.59	13.55%	28,286,726.89	26.36%	22.59%	-4.63 个百分点
物业服务	1,543,221.10	21.51%	1,260,401.90	21.88%	17.78%	-0.18 个百分点
2.其他业务	323,073.08	27.19%	106,940.01	203.98%	66.14%	-19.10 个百分点
合计	41,911,167.77	13.92%	29,654,068.80	26.43%	22.75%	-4.55 个百分点

注：1、营业利润率数据已扣除税金及附加。

2、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。

1、业务发展情况

(1) 房地产开发业务

①销售 and 结算情况

销售规模上升。2020 年本集团实现销售面积 4,667.5 万平方米，销售金额 7,041.5 亿元，分别增长 13.5% 和 11.6%。所销售的产品中，住宅占 88.2%，商办占 7.9%，其它配套占 3.9%。2020 年本集团在全国商品房市场的份额约 4.03%，在 23 个城市的销售金额位列当地第一，在 14 个城市排名第二。

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	833.00	17.85%	1,502.00	21.33%
上海区域	1,249.11	26.75%	2,377.33	33.76%
北方区域	1,190.99	25.52%	1,501.74	21.33%
中西部区域	928.72	19.90%	1,153.69	16.38%
西北区域	462.05	9.90%	463.95	6.59%
其他	3.59	0.08%	42.75	0.61%
合计	4,667.46	100.00%	7,041.46	100.00%

注：报告期内有销售的主要城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、三亚、南宁、长沙、江门、柳州；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、盐城、绍兴、金华、泰州、台州；北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海、包头、临沂、潍坊、张家口、营口、盘锦、保定、廊坊；中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、郑州、重庆、贵阳、鄂州、昆明、玉溪、大理、西双版纳、眉山、周口、西昌；西北区域包括：西安、乌鲁木齐、兰州、银川、西宁、咸阳、渭南；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入增长。本集团房地产开发及相关配套业务收入 3,989.0 亿元，分区域看，南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域和西北区域的占比分别为 28.11%、27.64%、16.91%、18.85%和 6.91%。此外，本集团克服疫情下已进入海外城市经营环境困难的影响，海外业务于本年贡献营业收入约 62.9 亿元。2020 年本集团实现房地产业务结算面积 2,889.4 万平方米，同比增长 17.4%，实现开发业务结算收入 3,774.2 亿元，同比增长 13.0%；开发业务的结算均价为 13,062 元/平方米（2019 年：13,577 元/平方米）。

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	11,211,801.88	28.11%	1,421,849.84	30.16%
上海区域	11,026,456.33	27.64%	1,568,656.54	33.27%
北方区域	6,744,294.26	16.91%	339,747.14	7.21%
中西部区域	7,520,579.31	18.85%	864,700.30	18.34%
西北区域	2,758,599.68	6.91%	464,196.59	9.85%
其他	628,621.74	1.58%	55,142.95	1.17%
合计	39,890,353.20	100.00%	4,714,293.36	100.00%

注：报告期内有房地产结算的主要城市，南方区域包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、惠州、厦门、福州、三亚、南宁；上海区域包括：上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、宁波、南昌、芜湖、南通、嘉兴、徐州、温州、盐城；北方区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、济南、哈尔滨、石家庄；中西部区域包括：成都、重庆、武汉、贵阳、郑州、昆明；西北区域包括：西安、兰州、乌鲁木齐。

已售未结资源规模上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,918.6 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 6,981.5 亿元，较上年末分别增长 14.7%和 14.6%。

②开发投资情况

竣工面积保持增长。2020 年本集团开发项目新开工面积约 3,960.4 万平方米，同比下降 6.6%，完成年初计划的 135.6%；开发项目实现竣工面积约 3,381.7 万平方米，同比增长 12.4%，完成年初计划的 101.9%。

坚持理性投资，确保投资质量。本集团坚持理性投资的策略，在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下发掘各类项目资源。2020 年本集团获取新项目 168 个，总规划建筑面积 3,366.5 万平方米，权益规划建筑面积 2,058.8 万平方米，权益地价总额约 1,381.5 亿元，新增项目平均地价为 6,710 元/平方米。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 10,787.6 万平方米，权益建筑面积约 6,380.8 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,050.8 万平方米，权益建筑面积约 3,127.4 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，权益建筑面积合计约 363.4 万平方米。

助力城市活化更新。本集团在主导城市更新项目过程中始终秉持尊重历史文脉、保留城市记忆的理念，为城市发展注入新的活力，近年来打造了深圳南头古城、上海上生新所、广州永庆坊、北京望京小街、苏州淮海街、福州烟台山等多个项目，获得社会好评。

积极拓展 TOD 项目。本集团打造的深圳臻湾汇、上海天空之城、杭州天空之城、佛山天空之城等多个项目成为所在城市 TOD 综合开发标杆。

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”。

（2）物业服务

报告期内，万科物业发展股份有限公司正式更名为“万物云空间科技服务股份有限公司”（以下简称“万物云”），力求实现物业服务的设施、设备、资产、人、商业活动等都能通过数字化方式链接，从物业服务到空间科技服务，服务更多客户、服务客户的更多方面。

报告期内，万物云实现对万科集团内和对外营业收入 182.04 亿元，同比增长 27.36%。住宅物业服务收入 100.52 亿元，占比 55.22%，商业物业及设施服务 53.14 亿元，占比 29.19%，智慧城市服务 9.91 亿元，占比 5.44%，社区生活服务收入 9.85 亿元，占比 5.41%，万物成长收入 8.62 亿元，占比 4.74%。截至报告期末，万物云在管面积 5.66 亿平方米。

住宅物业服务方面，万科物业在 100 个城市（含香港）服务 3,051 个项目。“万科物业”专注于高品质住宅物业服务，通过设立首席客户官、四级管控体系等一系列措施，不断检视业务本质，提升服务品质。疫情期间，万物云实现在管项目零停摆，在岗员工零感染。万科物业武汉公司向火神山医院派驻首批志愿者，成为唯一获得火神山医院书面表扬的团队。万科物业在管小区均实施电梯广告收益透明化，业主作为权利人参与广告收益的规范管理与监督。

在商企服务方面，万物云正式推出“万物梁行”品牌。万物梁行是国内目前唯一一家本土物业公司与国际五大行战略联合的公司，疫情期间，万物梁行将写字楼抗疫管理经验整理成册，向全球超过 100 个国家的企业用户和专业人士分享疫情防控经验和复工防疫措施，助力全球抗疫。目前服务项目超 1700 个，期内物业管理和设施管理项目新增拓展超 200 个，其中包括 50 个饱和收入超 1000 万元的重大项目，在全球/全国级总部项目、超高层项目、全国分布式职场项目等多个重点领域都有突破，持续扩大领先优势。

在城市空间服务方面，万物云推出“万物云城”品牌。万物云城在政府“放管服”改革深化进程中应运而生，率先进入城市服务领域，通过数字化、机械化、专业化的运营手段，整合城市资源，牵引各专业作业端，提高城市服务的效率和水平，成为以“城市管家”为模式的城市综合服务商。报告期内，新增厦门鼓浪屿、江门人才岛、武汉江汉区等 12 个项目，累计布局 10 个城市，16 个项目。

科技赋能方面，报告期内，万物云发布“星尘系统”，结合万科物业运营经验，提供空间科技运营流程服务（BPaaS）。此外，万物云作为开展数字人民币试点的首批企业，率先完成与中、农、工、建四大国有银行的对接，用户可以在社区 app“住这儿”使用数字货币线上缴纳物业费。

此外，万物云与海康威视战略联合，孵化深圳市万御安防服务科技有限公司，专注于安防科技、机电维保和技术工匠培育等业务，已成为中国最大的安防机电综合服务商。

(3) 租赁住宅

本集团集中式长租公寓品牌“泊寓”，致力为新进入城市的青年提供租住、社交、创业、学习，成长等服务为一体的综合租住场景，为城市打造具有竞争力的人才租住环境。

截至 2020 年底，本集团运营管理长租公寓 18.44 万间，累计开业 14.24 万间。报告期内，本集团在深圳、天津、北京、珠海、济南、西安、成都、厦门、广州等 9 个重点城市新开业 3.3 万间长租公寓。

2020 年，本集团长租公寓营业收入 25.40 亿元，同比增长 72.33%。

截至报告期末，已开业项目的整体出租率超过 95%。其中，北京成寿寺项目作为全国首个集体土地租赁住房项目开业前七天即满租；深圳云城旗舰店作为行业单店体量最大的门店实现出租率 99%。

本集团持有及管理的公寓项目情况

城市	项目数量	总房间数量（万间）	已开业间数（万间）
深圳	148	7.58	7.09
北京	16	2.53	0.37
广州	33	1.18	0.95
天津	15	0.75	0.61
西安	11	0.65	0.58
上海	17	0.64	0.32
济南	12	0.54	0.43
厦门	16	0.53	0.53
杭州	16	0.47	0.42
宁波	8	0.43	0.24
大连	18	0.41	0.23
成都	10	0.36	0.30
佛山	7	0.29	0.29
合肥	6	0.24	0.18
长春	13	0.23	0.21
沈阳	9	0.23	0.19
珠海	7	0.21	0.18
东莞	7	0.18	0.14
青岛	6	0.15	0.15
福州	7	0.14	0.14
武汉	3	0.13	0.13
南京	5	0.12	0.11
长沙	5	0.12	0.12
其他城市	18	0.33	0.33
总计	413	18.44	14.24

租赁住宅业务持续提高服务质量。报告期内，《服务 SOP “1+8” 底线标准》完成在 367 家门店的推行落地，实现了服务从“原生态”到“标准初步落地”的转变；泊寓联合当地社群组织，建立“泊跑团”、“泊玩社”，“泊友志愿团”，开展志愿者活动和“心灵谈话会”，让租住更有温度；2020 年共与 166 家知名企业达成合作，覆盖金融、科技、建筑等行业，为近 3.5 万名企业员工提供一站式居住服务。

租赁住宅业务积极探索集体用地、自持用地租赁住房建设、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管的业务发展模式，打造了北京成寿寺泊寓|院儿、深圳云城泊寓旗舰店、南头古城泊寓、济南丁家庄泊寓 α 人才公寓等标杆项目。

(4) 商业开发与运营

截至报告期末，本集团（含印力集团）累计开业的商业面积 989.8 万平方米。

报告期内商业(含非并表项目)业务营业收入 63.22 亿元，同比增长 4.33%。其中，印力管理的商业项目营业收入 42.22 亿元，同比下降 1.62%。截至报告期末，本集团已开业项目整体出租率 87.4%，其中稳定发展期（开业 3 年以上）的商业项目出租率 92.0%。

此外，规划中和在建商业建筑面积为 435.4 万平方米。

报告期内，本集团（含印力集团）新开业商业面积 128.9 万平方米，包含 3 个购物中心和 20 个社区商业。2020 年 5 月 30 日，太原印象城成为疫情期间全国首个开业的区域型购物中心；上海南翔印象城 MEGA 以 34 万平方米成为目前上海单体量最大的纯商业购物中心，开业 4 个月，总客流超过 800 万人次、销售额超过 12 亿元。

本集团（含印力集团）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)	2020 年出租率	2020 年营业收入 (万元)
上海七宝万科广场	上海	237,193	96.0%	36,757.00
深圳印力中心	深圳	96,607	95.6%	33,430.69
杭州西溪印象城	杭州	251,145	95.8%	24,370.92
龙岗万科广场	深圳	128,925	98.3%	22,542.87
天津西青印象城	天津	228,985	98.6%	14,109.35
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	98.9%	13,802.75
济南印象城	济南	156,630	96.2%	13,427.98
北京印象城	北京	72,558	91.9%	12,449.95
南宁印象城	南宁	127,180	99.1%	11,513.19
西安龙首印象城	西安	122,833	94.7%	10,978.93

期内，本集团持续开展商业创新。武汉青山印象城围绕“绿色生态”、“社区友好”两大超级符号，打造 LIFE HUB 产品原型；长沙印象汇、广州江燕路万科里、深圳龙城万科里等项目在打造年轻力文化、夜经济方面做出积极探索，成为项目所在地夜经济商业新地标。

印力集团提升运营管理水平，加强线上商城的服务能力，数字化会员运营体系覆盖 62 个项目，会员数量超过 870 万。

积极探索资产证券化，形成盘活存量优质商业物业的良性循环模式，先后完成印象 2 号 CMBS、深圳印力中心第二期 CMBS 发行。上海三林印象城在经过改造升级后完成退出，验证了存量物业“进入-提升-出售”的商业逻辑。

（5）物流仓储服务

本集团以“万纬物流”为物流仓储服务平台，万纬物流聚焦发展高标仓储和冷链物流两大核心业务，经过五年发展，已发展成为中国规模最大的冷链物流综合服务商。

2020年万纬物流继续完善核心节点布局，新获取管理项目10个，可租赁建筑面积75万平方米。截至报告期末，万纬物流在44个城市累计管理148个项目，可租赁建筑面积1,148万平方米。所管理的项目中，高标库128个，可租赁建筑面积1,062万平方米；冷库20个，可租赁建筑面积86万平方米。

2020年万纬物流新开业195万平方米，截至报告期末，累计开业项目建筑面积700万平方米，其中高标库开业666万平方米，稳定期出租率94%；冷库开业34万平方米，稳定期使用率77%。

报告期内，万纬物流管理项目（含非并表项目）的营业收入18.7亿元，同比增长37%，其中高标库营业收入12.9亿元，同比增长29%；冷库营业收入5.8亿元，同比增长60%。

2020年，万纬物流聚焦好产品、好服务，以“服务+科技”的经营策略推动业务发展，完成行业首个快建高标准冷库；同时建立高标仓及冷链业务的标准化客户服务体系，不断提升科技手段在服务标准流程中的应用。目前万纬物流服务客户超过850家，涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。

2020年，万纬物流与新加坡政府投资公司（GIC）签署合作协议，共同成立中外合资公司作为投资平台。2020年6月，万纬物流首期类REITs产品“万纬物流-易方达资产-物流仓储1期资产支持专项计划”在深圳证券交易所挂牌，资产及经营管理能力获得资本市场认可。同时，万纬物流积极承担社会责任，疫情下，万纬厦门海沧冷链园区、万纬宁波北仑冷链园区、万纬成都新津冷链园区3个园区被当地政府指定作为中转监管仓，为进口冷链食品安全保驾护航。

期内，万纬物流获中国物流与采购联合会“全国物流行业抗疫先进企业奖”、中国交通运输协会“AAA级信用企业”。

（6）酒店与度假业务

2020年本集团在原冰雪与度假事业部的基础上，成立酒店与度假事业部，以更好地管理集团现有酒店与度假物业资产。目前本集团持有23家在营酒店资产，覆盖深圳、广州、苏州、杭州等核心城市和部分目的地旅游胜地，形成了以高端商务为定位的“瞻云”和以城市人文为内涵的“有熊”两个自营品牌。

冰雪度假业务目前运营吉林松花湖、北京石京龙与北京西山滑雪场三个项目，2020 年坚持常态化疫情防控，雪季累计接待滑雪游客 62 万人次。本集团参与北京冬奥延庆赛区冬奥村和山地新闻中心已于 2020 年 12 月 29 日完成建设。延庆冬奥赛区将于冬奥结束后以高品质旅游度假目的地面向公众开放，助力京张体育文化旅游带建设。

（7）教育业务

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。其中，梅沙教育经过 5 年发展，已成为深圳最大民办教育集团，覆盖 K-12 全日制学校、学前教育、户外教育以及课程研发等多个领域。万科梅沙书院连续三年入选《胡润百学排行榜》，2020 年位列深圳第三名。截至目前，梅沙教育和德英乐的在读人数超过 1.9 万。

2、产品和工程管理情况

（1）严守安全和质量底线

加强安全管理，改善工友作业环境。年初面对突发的疫情，本集团各项目严格落实防疫要求，保障工友生命健康安全。在疫情防控形势好转后，本集团积极组织复工复产，强化管理人员及工友培训，落实安全工作流程，推动安全事故发生比例进一步下降。

坚持源头管控，严控材料质量。为确保产品品质，本集团坚持从源头管控，持续更新迭代天网检测实施方案和标准，对住宅、泊寓、物流、商业等项目使用的建筑材料进行质量合规性核查，通过工厂监测、现场监测和监督整改，提升工程品质。

推广智慧工地，实现安全、高品质建造。在项目建造阶段，本集团坚持科技创新，构建了包含前端设备、通讯、功能应用、平台呈现的万科 5G+AIoT 智慧工地体系，实现了对工地现场的智慧管控；在此基础上，针对品质安全管理、风险封闭管理、过程管理、人员管理四个维度开展远程线上评估。年内实现智慧工地 100%覆盖。

建立全建设周期评估体系。为保障建筑工程质量，本集团委托第三方专业评估机构对在建项目实施全建设周期的评估，并通过客户验房指引表为客户验房提供专业依据。

（2）打造好产品、好服务

打造健康人居环境。后疫情时代，客户更加重视产品的健康属性。本集团在既有产品基础上，从“空气、水、温度、湿度、光、声”等健康基本元素出发，提升产品配置和服务，大力推进健康建筑的研发和落地实施。

提升客户体验。报告期内本集团开启“6+2+2”好服务工作，启动了与业主共建美丽社区、管家服务前置、设立首席客户官、推动工地开放线上化等举措，主动识别客户需求，提升服务体验。

（3）践行绿色低碳发展理念

本集团持续推广落地绿色建筑和住宅产业化，促进人居、生活、环境的可持续发展。新建项目连续第七年全部满足绿色建筑标准，新增绿色建筑面积 3,702.7 万平方米，其中绿色一、二星项目面积 3,607.8 万平方米，绿色三星项目面积 94.9 万平方米。本集团持续推动“5+2”装配式建造体系的应用，新开主流项目的工业化应用比例为 86%。

3、科技助力业务

科技是促进业务发展的重要牵引力。报告期内，本集团启动“龙抬头计划”，持续强化科技对各业务的支撑，提升产品质量，改善服务体验，优化运营效率。

在设计方面，建立 AI 审图平台并在万科内部全面使用，利用人工智能技术进行图纸审查，提升审图效率和审图精准度；此外，通过云端建模使 CAD 快速构建成 BIM 模型，助力多业态的智能设计、建造及智慧运营。在工程方面，通过工地管理 APP 和基于物联网的智慧工地体系，提升工地管理效率，有效避免安全事故，提升建设品质。在销售方面，疫情期间快速上线“线上售楼处”，实现客户远程看房和在线认筹，并持续打磨 VR 看房体验场景，为客户购房提供更好的体验。

在提升产品与服务的同时，本集团也持续通过数字化技术，促进经营管理提效。报告期内，本集团实现了全量现金流数据可视可知，规范收付款入口和流程，将业务动作与现金流收付关联，提升分析、预测和决策支持能力，进一步推动了现金流管理的精益化和业务管理的规范化。

截至目前，本集团旗下万翼科技、万睿智能科技、深圳万物云科技有限公司已获得国家高新企业认证。万翼科技及深圳市万物云科技有限公司获得 CMMI3 认证。目前本集团共有科技类员工 1,022 人。

4、社会责任

本集团积极履行社会责任，开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，注重维护员工权益及促进员工成长，积极推动供应链履责及社区发展，与利益相关方共赢。

2020 年 7 月，本集团凭借在 ESG（环境、社会、企业管治）方面的良好表现，被纳入香港恒生指数公司发布的恒生 ESG50 指数。

报告期内本集团履行社会责任的情况，详见同日发布的《2020 年度可持续发展报告》。

（三）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 593.0 亿元，同比增长 7.6%；实现权益净利润 415.2 亿元，同比增长 6.8%。

本集团房地产及相关业务的毛利率为 22.6%，较 2019 年下降 4.6 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 18.5%，较 2019 年下降 2.2 个百分点。

2020 年本集团实现投资收益 135.1 亿元，同比增加 171.1%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为 97.4 亿元。

2、负债情况

(1) 负债率

截至 2020 年底，本集团净负债率为 18.1%。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 2,585.3 亿元，占总资产的比例为 13.8%。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 829.1 亿元，占比为 32.1%；一年以上有息负债 1,756.2 亿元，占比为 67.9%。

分融资对象来看，银行借款占比为 52.7%，应付债券占比为 21.9%，其他借款占比为 25.4%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 39.3%，浮动利率负债占比 60.7%。有抵押的有息负债 49.3 亿元，占总体有息负债的 1.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 74.4%，境外负债占比 25.6%。人民币负债占比 74.6%，外币负债占比 25.4%。

融资情况表（截至 2020 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	13,613,283.62	Libor 按约定利率上浮 ~5.70%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	5,650,405.39	1.90%-5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	6,588,948.00	2.30%-6.16%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	25,852,637.01	-	

(3) 融资情况

本集团通过公司债券、超短期融资券、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，本集团分四次完成总额为 89.8 亿元的公司债券发行。

报告期内，本集团实际利息支出合计 158.4 亿元，其中资本化的利息合计 80.6 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

本集团坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念，不断提高资金管理的计划性和精细度，全年实现经营性现金净流入 531.9 亿元，截至报告期末，本集团持有货币资金 1,952.3 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 829.1 亿元。货币资金中，人民币占比 98.1%，美元、港币、英镑等外币合计占比 1.9%。

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。

从2020年二季度开始人民币兑各外币汇率持续升值，导致报告期内本集团产生汇兑亏损约人民币6.6亿元。

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，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债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)余额为20.91亿美元。报告期内无新增的套期保值合约。在套期保值合约有效期内，CCS公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为10,020.6亿元，较2019年底增长11.7%。其中，拟开发产品为2,017.5亿元，占比20.1%；在建开发产品7,250.1亿元，占比72.4%；已完工开发产品（现房）740.4亿元，占比7.4%。

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。报告期末，项目存货跌价准备为41.8亿元，具体情况如下：

单位：万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	成都	成都君逸	28,978.56	28,978.56
2	大连	大连海港城	33,410.26	24,645.34
3	抚顺	抚顺金域蓝湾	5,104.63	2,746.84
4	合肥	合肥未来之光	85,237.76	62,366.49
5	南充	南充金润华府	8,496.61	2,031.89
6	宁波	宁波万科城	1,239.58	-
7	上海	上海天际	40,681.16	40,681.16
8	上海	上海金域澜湾鹭语墅	24,927.95	-
9	乌鲁木齐	乌鲁木齐南山郡	20,837.79	20,837.79
10	厦门	厦门白鹭郡	28,429.57	23,880.90
11	烟台	烟台海云台	2,878.39	476.95
12	营口	营口海港城	6,772.04	3,143.04
13	镇江	镇江蓝山花园	12,014.91	10,582.53
14	廊坊	廊坊朗润园	-	70,621.65
15	廊坊	廊坊启航之光	-	39,734.19
16	保定	涿州新辰之光	-	87,725.96
合计			299,009.21	418,453.29

本年计提的存货跌价准备，影响本报告期税后净利润19.8亿元，影响归属于母公司股东的净利润14.5亿元。

6、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	变动幅度	说明
交易性金融资产	17,047.97	1,173,526.54	-98.55%	部分理财产品到期
衍生金融资产	1,476.10	33,225.75	-95.56%	公允价值变动
应收票据	966.24	2,897.00	-66.65%	应收票据收回
应收账款	299,242.33	198,807.57	50.52%	非地产业务相关应收款增加
预付款项	6,224,750.38	9,779,583.14	-36.35%	广信资产包引入战略投资者的影响
合同资产	616,254.97	344,493.80	78.89%	受托建造业务规模增长
持有待售的资产	633,472.76	425,275.49	48.96%	待售资产增加
其他非流动资产	1,384,007.93	910,731.96	51.97%	长期合作款增加
短期借款	2,511,153.68	1,536,523.18	63.43%	融资结构调整
衍生金融负债	33,615.37	-	100.00%	衍生品合约公允价值变动
应付票据	60,711.28	94,127.97	-35.50%	票据到期兑付
预计负债	21,533.15	14,962.93	43.91%	预提亏损的影响
资本公积	1,855,449.70	1,238,448.45	49.82%	H股增发，股本溢价增加
少数股东权益	12,533,352.06	8,252,062.35	51.88%	合作方投入增加
项目	2020年1-12月	2019年1-12月	变动幅度	说明
研发费用	66,568.75	106,667.60	-37.59%	研发项目聚焦及部分业务剥离的影响
投资收益	1,351,187.00	498,412.68	171.10%	权益法确认的投资收益增加
公允价值变动损益	533.35	(6,851.89)	107.78%	个别投资处置影响
资产处置损益	4,838.13	(966.55)	600.56%	租赁合同变化形成的收益
营业外收入	99,949.73	71,473.21	39.84%	政府补助及没收订金及违约金收入增加
营业外支出	128,238.65	78,857.87	62.62%	对外捐赠及对外补偿金额增加

7、资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		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	186,917,709.40	100.00	172,992,945.04	100.00	-
货币资金	19,523,072.34	10.44	16,619,459.57	9.61	0.83
其他应收款	24,949,854.55	13.35	23,546,500.73	13.61	-0.26
存货	100,206,300.82	53.61	89,701,903.56	51.85	1.76
其中：完工开发产品	7,404,436.45	3.96	6,603,446.28	3.82	0.14
在建开发产品	72,501,169.84	38.79	62,221,845.01	35.96	2.83
拟开发土地	20,175,276.80	10.79	20,760,923.80	12.00	-1.21
其他	125,417.73	0.07	115,688.47	0.07	-
应付账款	29,568,450.24	15.82	26,728,086.55	15.45	0.37
合同负债（含税）	68,473,347.13	36.63	62,440,145.43	36.09	0.54
其他应付款	21,275,835.35	11.38	25,069,846.07	14.49	-3.11
一年内到期的非流动负债	6,046,186.40	3.23	8,064,621.80	4.66	-1.43
长期借款	13,203,678.31	7.06	11,431,977.85	6.61	0.45

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率	变动原因
销售费用	1,063,689.97	904,449.68	17.61%	销售规模增长
管理费用	1,028,805.28	1,101,840.53	-6.63%	人工及行政费用降低
所得税	2,037,763.65	2,140,767.49	-4.81%	应税利润减少

9、现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	50,836,191.16	46,984,872.20	8.20%
经营活动现金流出小计	45,517,388.93	42,416,191.25	7.31%
经营活动产生的现金流量净额	5,318,802.22	4,568,680.95	16.42%
投资活动现金流入小计	3,056,431.64	1,593,375.28	91.82%
投资活动现金流出小计	2,476,724.92	4,456,048.74	-44.42%
投资活动产生的现金流量净额	579,706.71	(2,862,673.46)	120.25%
筹资活动现金流入小计	15,393,566.32	12,339,353.68	24.75%
筹资活动现金流出小计	18,643,992.31	15,673,174.72	18.95%
筹资活动产生的现金流量净额	(3,250,425.99)	(3,333,821.04)	2.50%
现金及现金等价物净变动额	2,592,372.82	(1,592,951.21)	262.74%

10、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为 1,955.9 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 2,282.26 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《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》披露主要项目

适用 不适用

本集团不存在《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》（2019 年修订）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 2020 年底，本集团累计有 1,002 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 37.45 亿元，占跟投资项目资金峰值的 2.09%，占万科权益资金峰值的 3.48%。

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。

（四）未来发展展望

1、外部环境

当前经营环境依旧复杂，疫情对社会经济造成的影响仍在持续，宏观经济中存在诸多不确定因素。对行业而言，重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等重大政策的相继推出，将重新定义行业规则，推动行业加速进入管理红利时代。企业必须摒弃旧有模式下一味追求规模扩张的思路，更加重视增长的质量，在做到“均好无短板”的同时，构建有助于实现发展轨道跃升的制胜长项。

变化即机会。尽管行业已经进入淘汰赛阶段，但发展的空间亦然存在。城市化进程尚未结束，不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然突出；住房租赁需求前景广阔；城市更新、老旧小区改造蕴含发展机会；物业服务参与社区治理、城市治理的潜力巨大；疫情下冷链仓储迎来快速发展。为城市、为客户的美好生活做出更多贡献，既是我们的使命，也是我们的机遇。

2、2021 年经营策略

面向未来，本集团将围绕“城乡建设与生活服务商”的战略定位，依托事业合伙人机制，坚持“以客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营方针，不断提升市场竞争优势，实现“长期最大化市场价值”。

2021 年本集团将以“提升基本盘，实现有质量发展，拥抱管理红利时代”作为工作主题，重点在以下几个方面开展工作：

（1）坚持做实体经济生力军：巩固提升基本盘，打造客户愿意买单的好产品、好服务，创造真实价值；

（2）坚持稳健经营：提升资源转化效率，加快回款速度，量入为出，保障流动性安全，争取年内回归“绿档”，持续巩固信用评级优势；

（3）开发经营并重：从全品类、全周期的角度出发，巩固综合住区开发和服务能力，提升项目各业态的协同，实现项目全周期价值最大化；

（4）坚持科技助力业务：落实 AI 审图全覆盖、账户现金收支管理全覆盖，统一线上客户购房入口。

2021 年，本集团现有项目预计新开工面积 3,148.4 万平方米；预计项目竣工面积 3,587.5 万平方米。有关本集团 2021 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2020 年开发情况和 2021 年开发计划”。

境内主要项目 2020 年开发情况和 2021 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
南方区域										
深圳臻山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	-	-	110,009	-	-	122,833
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	-	95,037	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	329,440	24,180
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	368,405	368,405	-	-	270,479
深圳臻湾汇	南山区	43.0%	68,285	419,000	-	84,064	156,319	-	-	21,239
深圳深南道 68 号	罗湖区	59.9%	12,841	146,435	-	23,316	146,435	-	-	-
深圳汇隆商务中心	龙华区	39.2%	20,339	142,400	-	16,250	142,400	-	-	-
深圳金域领峰花园	龙岗区	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.6%	6,705	64,800	64,800	-	-	-	-	-
深圳万科总部大厦项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悦城	龙华区	27.8%	95,999	487,279	293,059	75,810	75,810	-	-	113,700
深圳万科大都会	宝安区	60.0%	8,414	58,900	58,900	-	-	-	-	-
深圳万科西望	光明区	79.8%	22,340	154,330	154,330	-	-	-	-	-
深圳万科启城家园	龙华区	45.8%	42,000	216,000	216,000	-	-	-	-	-
深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	62,898	62,898	-	-	-	-	-
深圳北辰之光	龙华区	36.0%	16,142	93,680	93,680	-	-	-	-	-
深圳尖岗山	宝安区	100.0%	85,321	189,575	-	-	-	189,575	189,575	-
三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	295,340	-
三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	-	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	425,964	61,941	-	343,126	20,897	16,365	-
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	373,181	-	15,761	364,876	-	-	3,731
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	-	5,871	542,650	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	-	81,562	81,562	-	-	38,789
东莞松朗花园	大朗镇	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-
东莞城市花园	东城区	40.8%	74,813	270,836	-	7,138	270,836	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
东莞长安莲湖路项目	长安镇	67.4%	54,178	108,330	108,330	-	-	-	-	27,456
东莞东江之星	南城区	45.1%	59,200	367,549	-	143,250	345,913	-	-	1,118
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	-	204,291	204,291	-	-	81,352
东莞金域广场	东坑镇	45.0%	17,420	78,388	-	62,106	62,106	-	-	16,282
东莞皇马酃宫	东城区	24.2%	180,523	394,887	-	207,915	207,915	-	-	107,501
东莞御景湾 8 号项目	东城区	24.2%	159,856	119,506	40,533	-	-	-	-	105,362
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	36,874	128,925	-	23,901	23,901	-	-	47,043
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,957	-	96,517	132,155	-	-	52,888
东莞东江大道项目	万江区	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
东莞厚街园新二路项目	厚街镇	64.0%	16,183	29,100	29,100	-	-	-	-	-
东莞松山湖金融谷项目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	-	-	-	-	-	168,250
东莞金色城品	南城区	51.4%	13,967	61,696	-	43,107	43,107	-	-	18,589
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	-	29,348	29,348	-	-	16,104
东莞城市花园 II	东城区	49.5%	32,196	89,705	-	89,705	89,705	-	-	-
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	121,408	-	50,708	-	-	-
东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	-	125,700	146,854	-	-	-
东莞翡翠东望	南城区	32.4%	67,477	151,796	-	78,905	78,905	-	-	65,598
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	101,437	-	46,655	46,655	-	-	54,782
东莞万科江湾花园	麻涌镇	78.6%	28,752	86,193	86,193	-	-	-	-	59,370
东莞麻涌大盛 031 地块	麻涌镇	78.9%	36,215	108,544	108,544	-	-	-	-	77,979
东莞厚沙路项目	厚街镇	64.2%	44,916	53,869	53,869	-	-	-	-	-
东莞珠江万科城	南城区	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	190,629	190,629	-	-	-	-	66,027
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	108,869	-	-	-	-	-
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	-	61,741	369,691	-	-	81,521
佛山南海万科广场	南海区	51.0%	89,009	373,821	-	-	373,821	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	171,061	422,082	-	-	30,798
佛山金色领域	南海区	100.0%	47,254	354,405	-	-	354,405	-	-	-
佛山 A32	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	104,381	104,381	-	-	41,619
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金域缙香	南海区	62.9%	87,157	331,196	-	-	331,196	-	-	-
佛山金色里程	禅城区	98.8%	77,562	294,884	-	29,675	294,884	-	-	-
佛山金域滨江三期	顺德区	98.8%	54,648	161,976	-	88,710	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	-	-	-	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,487	-	101,645	134,487	-	-	-
佛山壹都荟	南海区	90.0%	13,986	62,937	-	-	24,954	-	-	37,983
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,272	-	189,001	332,272	-	-	-
佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	-	22,895	22,895	-	-	97,769
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	86,789	390,553	-	-	-	151,143	50,000	-
佛山城市花园	三水区	65.8%	35,271	98,757	-	58,697	98,757	-	-	-
佛山金域学府	顺德区	97.0%	45,432	127,210	-	109,150	127,210	-	-	-
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	-	56,038	56,038	-	-	-
佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	-	-	-	-	-	230,869
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	-	-	-	-	-	149,944
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	-	-	-	-	-	81,257
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	-	-	-	-	-	121,407
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	351,063	138,021	-	-	-	-	-
佛山金色梦想	顺德区	99.1%	46,666	233,328	23,593	-	-	209,735	209,735	-
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,816	134,909	-	-	345,907	345,907	-
佛山金域水岸	高明区	90.0%	40,003	100,008	-	-	-	100,008	100,008	-
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	390,808	75,742	-	183,604	131,462	71,424	-
福州金域中央	台江区	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
福州又一城	闽侯县	51.0%	213,602	676,655	-	-	229,518	340,585	-	92,990
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	-	-	56,629	-	-	166,572
福州仓前九里	仓山区	100.0%	83,099	99,384	-	-	-	-	-	99,384
福州九如府	鼓楼区	96.3%	15,456	43,277	-	-	43,277	-	-	-
福州翡翠里凤栖	仓山区	45.2%	23,628	30,932	-	20,697	20,697	-	-	10,235
福州翡翠里溪望	仓山区	48.2%	35,543	40,427	-	28,130	28,130	-	-	12,297
福州麓园	仓山区	69.3%	34,000	77,129	-	47,129	77,129	-	-	-
福州紫台	马尾区	38.7%	113,570	156,018	-	-	-	-	-	-
福州城翡翠之光	仓山区	16.8%	81,196	145,500	-	-	-	-	-	95,500
福州台江排尾项目	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	-	-	-	-	424,811
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	451,682	37,415	12,394	97,947	174,579	174,579	88,209
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	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,938	-	-	510,141	30,025	30,025	-
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	-	-	-
广州城市之光	黄埔区	88.8%	57,686	205,527	119,714	-	85,813	-	-	84,647
广州里享花园	黄埔区	84.5%	103,306	297,739	-	63,409	297,739	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	127,226	341,832	-	105,356	324,559	-	-	17,273
广州幸福誉花园三期	黄埔区	16.3%	112,600	161,800	-	25,681	161,800	-	-	-
广州桃源里	增城区	92.4%	16,492	36,282	-	-	36,282	-	-	-
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	129,875	-	82,431	82,431	-	-	47,444
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,000	-	-	13,347	-	-	8,653
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	58,121	104,618	-	59,970	59,970	-	-	44,648
广州桃源里二期	增城区	50.0%	145,736	172,300	10,006	67,026	89,582	49,265	-	33,453
广州未来森林项目	白云区	99.6%	27,129	83,126	-	13,406	13,406	-	-	45,091
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	-	-	-	-	26,393
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	-	-	-	-	-	42,160
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	230,548	-	46,056	46,056	-	-	184,492
广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	76,050	135,369	135,369	-	-	109,587

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
广州金色里程	增城区	43.4%	45,450	136,215	19,060	16,563	16,563	-	-	119,652
广州增城万科城	增城区	71.3%	133,653	400,957	400,957	-	-	-	-	117,211
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	799,743	2,110,000	22,400	-	-	2,087,600	456,874	-
广州金域悦府	白云区	50.0%	33,321	154,921	154,921	-	-	-	-	28,971
广州金茂万科魅力之城	增城区	100.0%	162,497	487,699	-	-	-	487,699	318,710	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,978	-	185,355	1,369,998	590,190	309,902	159,006
海南万科崖州区安居房项目	崖州区	89.0%	45,292	113,229	-	-	-	113,229	113,229	-
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	121,483	-	69,185	158,358	121,483	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	459,414	25,808	22,350	379,089	57,853	57,853	-
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	397,080	436,425	-	127,898	436,425	-	-	-
三亚市临春安居房项目	吉阳区	100.0%	39,041	78,082	-	-	-	78,082	78,082	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	993,349	180,922	19,775	739,459	26,626	-	-
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.1%	41,895	117,213	117,213	-	-	-	-	64,937
惠州万荟花园	惠阳区	39.0%	73,333	192,476	192,476	-	-	-	-	-
惠州金枫花园	惠城区	37.6%	111,564	345,848	345,848	-	-	-	-	68,529
惠州万悦花园	惠阳区	30.4%	60,381	213,566	112,614	-	-	100,952	100,952	-
惠州文瀚花园	惠阳区	40.0%	44,695	162,673	92,964	-	-	69,709	69,709	-
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	92,222	-	-	-	-	38,883
江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.0%	32,080	88,239	88,239	-	-	-	-	-
江门万科金色城央紫苑	蓬江区	65.0%	21,613	54,033	-	-	-	54,033	54,033	-
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	-	152,899	796,042	-	-	217,684
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	-	44,167	220,298	-	-	4,138
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	-	30,224	77,771	-	-	234,731
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,821	-	118,739	220,983	-	-	6,838
南宁臻山悦	青秀区	46.8%	26,956	46,364	-	21,602	21,602	-	-	24,762
南宁金域缙香	高新区	90.2%	54,326	217,302	-	82,683	174,986	-	-	36,669
南宁悦府	高新区	90.8%	14,948	58,821	-	58,821	58,821	-	-	-
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	-	90,818	90,818	-	-	123,158
南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	-	82,031	82,031	-	-	89,370

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
南宁星都荟	高新区	76.2%	155,510	506,545	114,848	-	-	-	-	213,998
南宁兴宁东项目	兴宁区	97.0%	69,836	125,704	-	-	-	-	-	41,623
南宁金域国际	高新区	42.0%	79,835	239,504	168,101	-	-	71,403	71,403	-
柳州白露项目	柳北区	53.6%	280,857	780,225	203,509	-	-	464,301	464,301	112,415
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	-	136,107	356,058	-	-	-
厦门万科云城	集美区	97.0%	47,454	148,110	-	-	86,644	-	-	61,466
厦门万科云玺	湖里区	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,976	-	12,698	12,698	-	-	74,278
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	88,500
厦门万科世茂溪望	同安区	31.9%	54,164	119,160	-	-	-	-	-	-
厦门金域缙香	翔安区	97.4%	19,080	42,200	-	12,079	12,079	-	-	30,121
厦门万科雅居乐金域缙香	翔安区	43.7%	7,964	19,100	-	-	-	-	-	19,100
晋江金域滨江二期	晋江市	40.8%	45,789	170,475	-	112,835	112,835	-	-	57,640
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	167,992	-	-	-	-	-	167,992
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	77,119
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	18,960	478,591	-	-	-
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,797	-	95,579	244,522	-	-	154,284
泉州悦城	清濛开发区	16.4%	54,864	198,489	-	100,447	100,447	-	-	98,042
泉州麓城	丰泽区	98.9%	40,201	69,122	-	69,122	69,122	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,196	-	103,207	620,563	-	-	104,633
漳州玖龙台	芗城区	10.0%	44,201	111,470	-	111,470	111,470	-	-	-
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	101,725	305,429	216,785	-	-	-	-	-
长沙四季花城	岳麓区	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	432,044	-
长沙金域蓝湾	芙蓉区	96.2%	120,208	362,976	-	-	362,976	-	-	-
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	129,261	-	-	129,261	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	272,813	59,236	21,422	143,516	70,060	67,716	-
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	61,578	147,563	-	-	36,416
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
长沙魅力之城	雨花区	95.0%	460,237	1,307,457	156,242	163,691	967,837	-	-	188,462
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	122,154	480,273	-	-	38,296
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,501	-	-	310,501	-	-	-
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	36,706	-	26,842	26,842	-	-	9,864
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	151,064	517,107	75,259	-	-	-	-	188,036
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	122,498	-	-	-	-	-
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	261,188	261,188	-
中山柏悦湾	火炬开发区	65.0%	251,900	464,621	-	22,492	464,621	-	-	-
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	-	72,163	404,770	-	-	13,680
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	239,763	419,808	-	-	-
中山西湾汇	火炬开发区	79.3%	77,974	233,834	-	-	-	-	-	75,935
中山金域中央	东区	97.7%	68,149	209,447	-	76,444	76,444	-	-	125,186
中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	226,211	-	-	-	-	50,600
中山中央公园一期	古镇镇	50.0%	21,633	64,897	64,897	-	-	-	-	-
中山中央公园二期	古镇镇	60.0%	58,997	181,644	-	-	-	181,644	181,644	-
中山西海岸	火炬开发区	100.0%	38,836	97,862	-	-	-	97,862	97,862	-
珠海海愉半岛花园	香洲区	50.0%	76,293	108,544	66,224	-	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	-	24,873	110,181	-	-	110,252
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	15,731	15,731	-	-	65,579
珠海桃源里居	香洲区	98.6%	16,310	48,929	-	-	-	-	-	48,929
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,972	170,997	170,997	-	-	-	-	-
珠海海上城市	金湾区	79.6%	165,047	254,008	-	-	-	254,008	254,008	-
珠海都会四季	保税区	40.0%	81,383	190,194	-	-	-	190,194	190,194	-
南方区域小计			22,433,068	56,850,536	6,401,338	6,298,244	28,380,438	9,318,217	5,513,585	7,687,646
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	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	118,159
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	209,696	-	14,720	209,696	-	-	-
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	490,575	87,138	72,467	358,884	44,232	44,232	87,459
上海翡翠雅宾利	静安区	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	260,119	455,248	83,279	122,693	162,863	7,701	7,701	174,153
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	43,493	43,493	66,261
上海金域澜湾鹭语墅	浦东新区	49.8%	40,361	48,433	-	48,433	48,433	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	96,780	-	-	-	-	-
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	109,879	141,287	-	-	-
上海天际	嘉定区	74.2%	84,838	194,894	-	-	-	-	-	194,894
上海七宝商务区 17-04 地块	闵行区	49.6%	22,890	80,113	-	16,206	16,206	-	-	63,907
上海七宝商务区 18-03 地块	闵行区	49.6%	30,324	87,939	-	-	-	-	-	87,939
上海四季都会	宝山区	33.2%	69,448	142,229	-	125,572	125,572	-	-	16,657
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	49,466	89,039	-	32,962	32,962	-	-	56,077
上海青藤公园	闵行区	99.7%	71,552	128,794	-	-	-	-	-	128,794
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	99,000	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,933	88,293	-	-	268,640	268,640	-
上海晓风来	宝山区	33.2%	386,915	775,796	741,893	-	-	162,397	162,397	94,182
上海华漕项目	闵行区	49.5%	34,633	62,339	62,339	-	-	-	-	62,339
常州君望甲第	新北区	37.3%	67,225	147,664	-	147,664	147,664	-	-	-
常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	301,950	-	110,965	110,965	190,985	150,000	-
常州公园大道二期	金坛区	68.7%	182,741	472,516	173,977	-	-	152,670	152,670	186,330
常州皇粮浜地块	钟楼区	79.3%	84,285	168,570	74,015	-	-	-	-	-
常州教育小镇项目	天宁区	74.6%	117,458	273,994	273,994	-	-	-	-	-
常州国宾道	钟楼区	99.3%	64,360	115,848	115,848	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,073	157,707	134,677	1,850,482	65,075	65,075	108,960
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	10,659	-	141,951	27,735	27,735	7,629
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	126,751	24,765	505	9,892	-	-	68,788

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
杭州君望	富阳区	42.4%	138,233	152,232	-	29,253	105,671	-	-	46,561
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	50,796	-	-	-
杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	-	68,263	68,263	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	136,403	136,403	-	-	-
杭州紫晶首府	暨阳街道	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
杭州中城汇一期	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	-	-	-	-	-	103,800
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	22,550	56,900	-	-	-	-	-	56,900
杭州奥体万科中心	萧山区	94.2%	13,969	52,346	-	52,346	52,346	-	-	-
杭州运河万科中心	拱墅区	40.0%	36,592	128,072	-	128,072	128,072	-	-	-
杭州悦虹湾	萧山区	24.7%	106,872	277,867	-	-	-	-	-	127,867
杭州临安西望	临安区	92.8%	31,258	56,264	-	56,264	56,264	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	550,010	85,873	-	29,648	83,138	-	99,269
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	-	-	-	-	-	97,432
杭州 LOFT49 项目	拱墅区	38.8%	15,925	36,628	-	-	-	-	-	36,628
杭州五常车辆段项目	余杭区	50.8%	447,654	782,921	516,758	-	-	-	-	-
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	余杭区	42.9%	17,795	62,283	-	-	-	-	-	-
杭州瓶窑项目	余杭区	49.4%	82,935	115,180	115,180	-	-	-	-	-
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	89,246	232,284	232,284	-	-	-	-	-
杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	176,746	-	-	-	176,746	176,746	-
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	68,538	186,798	186,798	-	-	-	-	-
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	93,405	-	-	-	-	-
杭州樟宜翠湾	萧山区	39.5%	50,176	130,458	130,458	-	-	-	-	-
嘉兴潮起东方二期	许村镇	71.8%	54,396	125,111	125,111	-	-	-	-	-
嘉兴盛唐景苑	当湖镇	45.9%	42,348	84,695	-	84,695	84,695	-	-	-
嘉兴翡翠天御府	桐乡县	74.1%	42,027	75,641	-	75,641	75,641	-	-	-
嘉兴翡翠四季	经济开发区	98.5%	56,608	118,847	-	118,847	118,847	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
嘉兴城市之光	南湖区	95.8%	88,411	176,784	-	163,944	163,944	-	-	12,840
嘉兴东北地块	海宁市	97.4%	65,142	117,256	117,256	-	-	-	-	117,256
嘉兴中环西地块项目	经济开发区	92.9%	56,509	112,945	-	-	-	-	-	112,945
嘉兴香樟东地块项目	经济开发区	72.8%	68,211	149,981	149,981	-	-	-	-	-
嘉兴都会东方	许村镇	98.9%	41,541	103,853	103,853	-	-	-	-	-
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	80,722	-	-	-	80,722	80,722	-
海宁潮起东方	长安镇	44.0%	62,601	137,722	-	137,722	137,722	-	-	-
海宁桂语东方一期	许村镇	32.2%	37,696	82,931	-	-	-	-	-	82,931
海宁桂语东方二期	许村镇	94.8%	63,805	146,752	-	-	-	-	-	146,752
绍兴大都会	越城区	98.0%	65,200	136,000	-	-	-	-	-	136,000
绍兴君望	诸暨市	46.0%	62,190	74,628	-	-	-	-	-	74,628
绍兴翠湖隐秀	越城区	42.3%	80,609	121,394	-	-	-	121,394	121,394	-
绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	61,826	-	-	-	-	-
合肥森林城	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	-	188,910	1,283,132	-	-	89,054
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	-	4,687	413,944	-	-	10,295
合肥时代观邸	滨湖区	40.0%	85,254	218,014	-	-	166,789	-	-	39,228
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,794	127,296	83,000	124,114	61,432	61,432	47,955
合肥中央公馆	长丰县	39.7%	212,512	410,506	71,270	105,324	203,120	-	-	107,673
合肥时光印象	滨湖区	27.6%	115,492	250,571	-	130,677	250,571	-	-	-
合肥都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	254,572	-	138,834	254,572	-	-	-
合肥万科红郡	肥东县	90.0%	64,328	159,425	-	-	159,425	-	-	-
合肥公园大道	长丰区	98.7%	122,070	256,262	-	89,044	89,044	-	-	123,424
合肥红郡二期	肥东县	90.3%	20,890	52,224	-	52,224	52,224	-	-	-
合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	43,967	78,864	78,864	-	-	55,304
合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	127,034	80,259	80,259	2,262	2,262	127,934
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	152,684	84,548	84,548	29,895	-	76,347
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	-	-	-	-	-
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	480,236	-	166,298	250,718	-	-	121,636

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	-	22,779	388,605	-	-	24,348
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	348,201	-	-	319,159	-	-	29,042
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,457	-	-	209,842	-	-	75,187
南昌公园里	青山湖区	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,879	94,785	-	-	91,122	-	-	3,663
南昌金域传奇	经开区	35.9%	87,065	174,124	-	-	174,124	-	-	-
南昌璞悦里	湾里区	8.3%	116,115	201,919	-	2,030	201,919	-	-	-
南昌红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	-	107,391	219,371	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,076	-	42,687	114,324	-	-	30,752
南昌万创科技城 F04/F02 地块	赣江新区	27.4%	209,526	391,122	275,125	-	-	115,997	-	5,293
南昌万创科技城 H01E01 地块	赣江新区	30.0%	37,373	63,551	63,551	-	-	-	-	-
南昌海上明月	高新区	24.1%	120,578	265,271	265,271	-	-	-	-	5,882
南昌联发万科西岸春风	红谷滩区	24.5%	32,640	81,600	81,600	-	-	-	-	-
南昌星光世纪	新建区	50.0%	167,707	301,873	178,973	-	-	122,900	122,900	-
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	312,388	-	22,988	290,276	-	-	22,112
南京安品街	白下区	100.0%	27,325	21,824	-	9,822	21,824	-	-	-
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	515,468	-	44,403	515,468	-	-	-
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	143,813	-	45,555	143,813	-	-	-
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	-	37,862	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	396,343	-	-	-	-	-	140,872
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,976	-	64,049	64,049	-	-	53,199
南京都会四季	江宁区	25.8%	153,261	385,095	-	-	-	-	-	-
南京翡翠天际	雨花台区	29.0%	52,532	125,982	-	-	-	-	-	125,982
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,956	272,624	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	94,150	94,150	-	-	-	-	-
南京万科翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	108,221	43,467	-	-	64,754	64,754	-
南京万科燕语光年	栖霞区	69.8%	61,493	175,483	175,483	-	-	-	-	-
南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	159,682	-	-	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	14,982	920,071	22,749	-	-
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	404,048	-	95,703	329,111	-	-	38,503
镇江金域江湾	京口区	40.0%	83,500	113,128	-	71,877	113,128	-	-	-
镇江翡翠公园	润州区	99.0%	112,889	247,050	-	35,639	35,639	143,105	-	19,760
镇江金域蓝湾	大港新区	41.9%	133,100	317,654	-	91,049	91,049	129,520	129,520	30,054
镇江翡翠江湾	润州区	40.3%	61,236	104,567	-	42,596	42,596	-	-	21,697
南通翡翠心湖	开发区	92.9%	85,145	161,246	-	102,393	117,223	-	-	44,023
南通翡翠东第	港闸区	72.1%	98,003	155,486	-	86,484	86,484	-	-	69,002
南通湖山源著	通州区	29.9%	83,920	132,391	-	26,119	60,354	-	-	72,037
南通海上传奇	开发区	16.9%	180,729	318,721	-	161,525	161,525	-	-	107,196
南通白鹭湾	开发区	56.2%	67,205	92,811	-	92,811	92,811	-	-	-
南通翡翠公园	开发区	97.0%	111,862	217,008	-	98,833	98,833	-	-	118,175
南通崇州府	开发区	47.0%	48,794	48,308	-	48,308	48,308	-	-	-
南通中创大都会	开发区	11.5%	47,963	83,799	-	37,071	83,799	-	-	-
南通胜利路西地块	崇川区	79.6%	75,362	167,818	104,603	-	-	-	-	-
南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	123,415	101,592	-	-	21,833	21,833	33,374
南通海上明月	通州区	32.3%	182,772	392,952	392,952	-	-	-	-	-
南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	121,456	113,443	-	-	8,013	8,013	-
南通半岛国际	高新区	58.9%	35,469	63,844	63,844	-	-	-	-	-
南通官山望	通州区	46.8%	50,625	91,125	91,125	-	-	-	-	-
南通海门万科西地块项目	海门区	50.5%	46,889	84,401	-	-	-	84,401	84,401	-
南通海门骏园南地块项目	高新区	95.8%	26,730	48,114	-	-	-	48,114	48,114	-
南通实验学校北地块项目	高新区	99.4%	52,328	115,122	-	-	-	115,122	115,122	-
南通中创北项目	崇川区	80.0%	73,114	166,000	-	-	-	166,000	166,000	-
海门翡翠甲第	高新区	46.9%	92,886	178,172	-	123,530	123,530	-	-	54,642
海门中央公园	高新区	21.2%	141,257	289,379	-	110,680	110,680	-	-	47,597

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
宁波格拉美西	鄞州区	95.8%	53,549	80,312	-	80,312	80,312	-	-	-
宁波白石湖东	鄞州区	69.4%	138,665	140,052	-	66,695	66,695	-	-	73,357
宁波未来之光	北仑区	97.9%	87,392	174,766	-	174,766	174,766	-	-	-
宁波翰林甲第南苑	镇海区	59.9%	25,587	38,378	-	38,378	38,378	-	-	-
宁波万科印	海曙区	24.6%	42,515	98,439	-	98,439	98,439	-	-	-
宁波未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	-	35,853	35,853	-	-	141,495
宁波云谷中心	江北区	94.1%	149,306	228,256	-	-	-	-	-	165,678
宁波云著花苑	江北区	98.0%	60,556	166,787	-	-	-	-	-	114,620
宁波印东方	北仑区	18.7%	45,108	81,180	-	81,180	81,180	-	-	-
宁波滨河道	江北区	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	-	-	94,462
宁波槐树路项目	江北区	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	-	-	-
宁波蔚蓝城市	镇海区	99.1%	65,445	130,876	-	-	-	-	-	130,876
宁波海曙段塘项目	海曙区	49.4%	74,346	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	-	-	-	-	-	-
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	143,433	-	-	-	-	-
宁波东潮之滨	高新区	32.3%	55,077	124,614	124,614	-	-	-	-	-
宁波海映澜庭	镇海区	99.3%	43,591	98,708	98,708	-	-	-	-	-
宁波慈城 11 号地块项目	江北区	48.1%	41,850	66,960	66,960	-	-	-	-	-
宁波慈城 12 号地块项目	江北区	49.0%	41,589	62,085	62,085	-	-	-	-	-
宁波江南一品西地块项目	高新区	99.3%	53,253	113,617	113,617	-	-	-	-	-
金华八达路项目	婺城区	41.9%	24,558	36,801	-	-	-	-	-	36,801
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,121	-	-	-	-	-	69,869
台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	-	-	-	-	-	137,094
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	-	-	-	-	-
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	-	233,264	-	-	795
苏州公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	-	36,085	359,337	-	-	-
苏州大象山舍	高新区	49.8%	138,470	193,664	-	-	-	-	-	122,103
苏州苏河湾	吴江区	13.3%	16,627	62,583	-	62,583	62,583	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	-	75,409	75,409	-	-	66,989
苏州翡翠四季花园	高新区	20.1%	34,683	46,768	-	46,768	46,768	-	-	-
苏州左岸项目	工业园区	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-
苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	61,513	-	-	-	-	31,052
苏州向阳路项目	高新区	79.5%	93,688	222,214	-	-	-	-	-	77,076
苏州吴中党校项目	吴中区	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
苏州花语江南	相城区	44.6%	57,010	125,422	125,422	-	-	-	-	-
苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	-	-	-	159,445	159,445	-
常熟公望	文化片区	42.9%	82,469	197,926	-	-	197,926	-	-	-
常熟璞悦雅筑	常熟市	75.9%	58,264	87,396	-	87,396	87,396	-	-	-
常熟臻湾雅筑	虞山镇	48.0%	90,004	165,715	10,299	112,268	112,268	15,148	15,148	-
昆山高尔夫项目	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	花桥镇	100.0%	309,217	773,042	-	87,726	773,042	-	-	-
昆山公园大道	周市镇	89.1%	383,117	451,293	-	261,456	390,480	-	-	60,813
昆山海上传奇	锦溪镇	56.3%	163,930	246,068	-	33,993	101,500	-	-	46,816
昆山未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,618	-	123,729	285,765	64,684	64,684	164,169
昆山云璞	花桥镇	16.0%	18,068	117,701	-	28,607	28,607	-	-	89,094
昆山夏驾河项目	昆山开发区	92.5%	112,727	202,771	122,557	-	-	-	-	77,956
昆山开发区项目	昆山开发区	59.6%	40,595	93,356	-	-	-	-	-	93,356
昆山江湾澜庭	高新区	50.5%	74,327	186,188	186,188	-	-	-	-	-
太仓翡翠铂樾	高新区	96.6%	43,004	90,269	-	90,269	90,269	-	-	-
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,378	-	115,169	238,363	26,000	-	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	鹿城区	97.1%	31,894	74,368	-	74,368	74,368	-	-	-
温州 TOD 国际新城	龙湾区	16.6%	136,472	433,411	-	-	-	-	-	135,494
温州万科时代中心	鹿城区	38.8%	24,017	96,103	-	-	96,103	-	-	-
温州鹿岛甲第	鹿城区	37.3%	51,458	113,204	-	-	113,204	-	-	-
温州西江月	瓯海区	26.5%	59,678	149,194	-	149,194	149,194	-	-	-
温州云著	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	-	74,544	74,544	-	-	-
温州翡翠天地 I 期	瓯海区	39.1%	55,896	223,585	-	-	-	-	-	223,585
温州理想之城	龙湾区	22.0%	65,148	168,065	-	168,065	168,065	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
温州翡翠天地 II 期	鹿城区	17.1%	10,240	22,528	-	22,528	22,528	-	-	-
温州大都会	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	-	-	-	-	-	95,157
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	-	-	-	-	-	-
温州中心区 D-28-1 地块	鹿城区	99.1%	23,543	56,503	-	-	-	-	-	-
温州三溪区 B-07 地块	鹿城区	99.5%	69,099	207,297	-	-	-	-	-	-
温州中央绿轴 D29/31 地块	鹿城区	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	10,092
温州世纪公元	龙湾区	100.0%	87,184	191,805	-	-	-	191,805	191,805	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	491,466	-	-	491,466	-	-	-
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	413,156	-	44,716	413,156	-	-	-
芜湖江东府	镜湖区	40.5%	84,372	112,013	-	50,381	50,381	-	-	61,632
芜湖中江苑	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	182,655	-	-	-	-	49,219
芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	94,804	-	-	-	-	-
无锡金域缙香	新吴区	100.0%	224,118	620,713	-	17,894	589,384	-	-	20,210
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	354,251	-	-	267,442	86,809	86,809	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,257	-	-	1,299,769	-	-	-
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	-	14,124	385,299	-	-	-
无锡北门塘上	梁溪区	39.2%	55,933	159,788	-	32,161	159,788	-	-	-
无锡天一玖著	惠山区	46.0%	88,173	193,726	-	98,163	193,726	-	-	-
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	275,714	-	203,945	275,714	-	-	-
无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	137,871	105,609	105,609	-	-	-
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,841	-	-	-	58,432	58,432	134,999
无锡运河传奇	梁溪区	50.3%	81,834	188,286	-	71,885	71,885	-	-	55,102
无锡翡翠之光	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	-	-	85,101
无锡南门 44-1 地块项目	江阴市	99.2%	60,267	144,035	-	-	-	-	-	-
无锡臻境	惠山区	50.2%	51,065	103,197	69,708	-	-	33,489	33,489	-
无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	172,971	-	-	-	-	-
无锡青藤公园	惠山区	38.6%	39,669	99,069	32,590	-	-	66,479	66,479	-
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	214,339	-	-	-	214,339	214,339	-
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	291,572	391,044	-	-	66,319

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,278,207	-	161,187	1,278,207	-	-	-
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	811,924	-	-	525,925	-	-	247,940
徐州北辰天地	鼓楼区	88.4%	28,149	96,997	-	-	96,997	-	-	-
徐州尚都会	云龙区	58.6%	53,697	202,572	-	-	152,946	-	-	49,626
徐州未来城	铜山区	39.3%	49,448	86,589	-	-	86,589	-	-	-
徐州翡翠天御	泉山区	88.5%	51,050	158,890	-	135,414	158,890	-	-	-
徐州新都会	铜山区	89.4%	132,703	382,415	-	131,554	313,148	-	-	69,267
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	122,207	355,930	-	143,420	143,420	-	-	143,420
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	284,769	-	119,839	119,839	-	-	114,930
徐州璟悦	云龙区	27.8%	19,634	52,602	-	52,602	52,602	-	-	-
徐州茅村项目 5 号地项目	铜山区	42.8%	72,878	149,137	149,137	-	-	-	-	-
徐州时代之光	铜山区	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季连城	鼓楼区	22.0%	163,394	444,162	60,918	-	-	-	-	134,870
徐州北区客运站项目	鼓楼区	66.8%	67,922	169,385	169,385	-	-	-	-	-
徐州万科熙望	九里区	40.7%	20,410	52,043	52,043	-	-	-	-	-
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	110,410	-	-	-	110,410	110,410	-
徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	366,527	185,660	-	-	180,867	180,867	-
徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	98.5%	22,708	47,109	-	-	-	47,109	47,109	-
徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	93.3%	29,437	70,650	-	-	-	70,650	70,650	-
宿迁未来之光	苏宿工业园区	41.0%	123,848	196,452	-	40,495	40,495	-	-	155,957
宿迁十里春风东侧地块	宿城区	43.1%	28,207	62,553	62,553	-	-	-	-	-
宿迁西湖都会	宿城区	35.5%	35,557	88,893	88,893	-	-	-	-	-
盐城翡翠国际	亭湖区	44.7%	54,286	94,638	-	70,943	70,943	-	-	23,695
盐城翡翠云台	城南新区	27.2%	126,022	264,645	-	117,246	117,246	-	-	109,090
盐城翡翠书院	亭湖区	44.7%	39,251	78,458	-	32,045	32,045	-	-	46,413
盐城聚珑东方	城南区	49.4%	66,055	165,137	-	-	-	165,137	165,137	-
盐城星汇东方	城南区	79.5%	79,231	198,078	-	-	-	198,078	198,078	-
扬州教投资产包	邗江区	93.6%	177,381	354,795	64,742	72,228	72,228	-	-	-
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	313,970	-	-	313,016	-	-	954

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
扬州城市之光	广陵区	55.1%	95,275	140,261	-	71,381	140,261	-	-	-
扬州运河之光	经济技术开发区	71.8%	94,464	151,142	-	47,167	86,596	-	-	64,546
扬州金色梦想二期	邗江区	27.5%	41,723	66,757	-	18,909	66,757	-	-	-
扬州朗润园	广陵区	48.1%	28,103	29,917	-	29,917	29,917	-	-	-
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	141,795	-
扬州翡翠公园	邗江区	27.9%	52,581	90,965	-	63,049	63,049	-	-	27,916
扬州未来之光	邗江区	16.1%	47,137	82,976	-	-	-	-	-	82,976
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,001	-	-	-	191,475	191,475	133,463
扬州四季都会	邗江区	51.7%	97,220	178,184	178,184	-	-	-	-	-
上海区域小计			32,884,990	61,760,419	10,587,707	9,344,450	29,597,748	5,183,262	4,419,665	8,948,164
北方区域										
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	-	3,335	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	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	513,139	22,751	-	223,635	266,753	-	-
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	-	27,321	202,304	-	-	8,434
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	-	32,079	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	-	2,699	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
北京观承别墅	顺义区	35.0%	187,830	170,568	-	80,110	123,435	-	-	-
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	-	81,988	232,564	-	-	-
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	-	-	185,219	-	-	-
北京万科天地	大兴区	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	143,992	-	12,141	42,528	-	-	14,800
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	345,239	30,472	-	-	294,678	-	20,089
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,461	-	61,177	61,177	-	-	1,284
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,075	424,899	73,121	15,766	220,904	93,343	-	40,846
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	-	8,016	150,965	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	51,895
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	86,125	-	-	-	-	-	86,125
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领中桥项目	朝阳区	59.5%	15,593	90,000	-	90,000	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	17,630	53,674	-	53,674	53,674	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	40.0%	257,285	236,272	-	91,890	91,890	-	-	53,270
北京翡翠西湖项目	丰台区	39.8%	230,356	249,999	33,561	7,995	7,995	60,450	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	155,133	156,684	-	-	-	-	-	91,954
北京七橡墅	房山区	50.4%	89,117	133,675	-	-	-	-	-	97,339
北京翡翠云图	海淀区	98.6%	54,881	104,288	-	-	-	-	-	55,019
北京翡翠山晓	石景山区	39.6%	202,551	346,500	133,462	-	-	55,054	55,054	87,899
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	-	-	-	-	46,248
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	117,509	-	-	-	-	-
北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	6,000	-	-	-	-	-
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	42,952	-	-	-	-	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	-	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,814	-	-	-	87,056	-	-
保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	63,062	-	-	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	100,908	-	-	-	57,918	-	-
廊坊东尖塔项目	南尖塔镇	37.6%	38,714	71,790	-	-	-	-	-	-
廊坊朗润园	龙河高新区	55.6%	71,400	142,718	94,327	-	-	48,391	-	-
涿州城际之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	-	-	-	-	-	33,565

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
包头中央公园	青山区	55.2%	228,173	560,431	80,685	-	-	-	-	99,251
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	299,409	-	-	546,548	337,454	-
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	90,286	237,180	-	80,632	201,915	-	-	29,165
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	65,138	96,930	-	-	-
大连未来之光	金州区	53.2%	212,731	464,721	85,568	-	-	108,813	-	122,622
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,301	122,755	70,604	363,252	425,710	-	109,339
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	658,153	-	46,280	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	31,652	-	-	-	-	32,608
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	-	-	219,895	26,712	26,712	-
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	1,720	46,336	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	-	298	135,345	-	-	-
大连翡翠四季	甘井子区	90.5%	73,601	129,292	-	5,743	129,292	-	-	-
大连滨海大都会	高新技术产业园区	90.0%	10,955	26,292	-	26,292	26,292	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	126,155	134,550	-	61,188	64,501	-	-	31,692
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	高新园区	72.6%	193,011	177,795	68,301	62,618	62,618	42,888	42,888	43,569
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	39,000	-	-	23,714	23,714	103,686
大连中山中	中山区	41.2%	2,968	33,000	-	-	-	-	-	-
大连大家	甘井子区	97.5%	25,636	44,232	-	44,232	44,232	-	-	-
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	133,740	133,740	-	-	80,260
大连钻石湾	甘井子区	48.4%	67,674	108,646	108,646	-	-	-	-	44,016
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	-	-	-	264,100	264,100	-
哈尔滨城市之光	香坊区	45.0%	110,669	346,437	-	138,799	346,437	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,777	288,777	-	-	-	-	-
哈尔滨公园大道	道外区	24.0%	39,392	101,800	-	-	-	-	-	101,800
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	120,374	-	-	-	-	-	66,840
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,654	214,664	-	-	341,990	137,091	-
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,352	237,254	-	-	125,098	125,098	-
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	-	-	-	233,082	233,082	-
济南悦峯	市中区	95.9%	16,906	80,364	-	33,372	80,364	-	-	-
济南万科海晏门	历下区	53.6%	31,976	129,838	-	51,531	129,838	-	-	-
济南城市之光、济南紫郡	历城区	24.0%	203,151	451,945	-	125,126	451,945	-	-	-
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	220,858	-	-	-
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	265,098	-	-	-	-	-	162,786
济南玖唐府	历城区	16.0%	100,470	219,480	-	219,480	219,480	-	-	-
济南大都会	历下区	32.0%	78,771	245,891	-	33,367	33,367	-	-	105,181
济南中麓府	章丘区	31.0%	110,411	215,783	-	114,915	114,915	-	-	100,868
济南百脉悦府	章丘区	25.0%	201,116	402,189	104,003	-	-	108,958	84,910	97,627
济南万科山望	市中区	42.1%	120,618	572,429	305,657	107,287	107,287	-	-	129,511
济南产业城镇项目	济阳区	51.0%	176,075	103,455	-	-	103,455	-	-	-
济南江山一品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	-	-	-	-	-	38,170
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	-	-	-	-	133,345
济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	-	-	-	-	-	85,760
济南天宸	历城区	17.7%	103,211	260,091	-	-	-	-	-	130,067
济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	90,299	-	-	-	-	73,098
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	82,175	-
济南北宸之光	天桥区	69.4%	133,789	294,552	89,751	-	-	204,801	199,037	-
济南雪山万科城仓湾	历城区	100.0%	162,256	340,818	-	-	-	340,818	259,000	-
济南雪山万科城都会	历城区	100.0%	188,381	382,134	-	-	-	382,134	374,000	-
济阳时代之光	济阳区	41.9%	129,000	338,000	-	-	-	100,423	-	137,577
淄博万科翡翠书院	张店区	17.0%	128,501	321,245	-	187,151	187,151	-	-	104,207

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
淄博万科新都会	张店区	50.1%	20,486	71,058	-	-	-	-	-	71,058
淄博临淄项目	临淄区	54.3%	118,288	295,720	66,549	-	-	128,822	128,822	-
临沂新都会项目	河东区	52.0%	154,165	354,580	185,927	-	-	-	-	138,471
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	69.5%	129,671	440,881	134,514	-	-	306,367	183,820	-
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.5%	111,914	258,376	58,136	-	-	200,240	120,144	-
青岛未来城	市北区	36.8%	139,768	442,015	-	112,596	425,334	-	-	-
青岛平度万科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	-	21,288	134,503	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	34.0%	933,293	947,989	20,085	-	402,900	470,519	284,633	74,570
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	-	37,381	128,444	-	-	-
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	-	157,883	157,883	-	-	92,279
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	270,000	-
青岛金域华府三期	城阳区	60.0%	56,286	101,315	-	-	-	-	-	-
青岛翡翠长江	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	-	-	-	-	-	132,810
青岛新都会 1907	市北区	50.0%	11,222	39,300	-	39,300	39,300	-	-	-
青岛星空	市北区	53.6%	5,043	17,649	-	-	-	-	-	17,649
青岛新都会	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	-	-	7,855	-	-	122,705
青岛北辰之光	即墨区	49.8%	70,037	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	-	-	-	-	-	-
青岛远通物联项目	黄岛区	93.7%	38,545	96,362	84,799	-	-	-	-	-
青岛海岸南山	黄岛区	92.3%	20,000	50,000	50,000	-	-	-	-	-
青岛紫郡	即墨区	47.0%	56,758	107,839	74,675	-	-	33,164	33,164	-
青岛海岸蓝山一期	黄岛区	41.0%	96,111	235,999	235,999	4,526	4,526	-	-	-
青岛海岸蓝山二期	黄岛区	41.0%	86,944	234,749	234,749	-	-	-	-	-
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	334,407	691,697	284,028	-	-	50,449	50,449	135,745

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
沈阳翡翠别墅	东陵区	100.0%	285,599	284,100	-	-	158,401	-	-	125,699
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
沈阳金域华府	皇姑区	100.0%	200,000	474,883	-	44,636	474,883	-	-	-
沈阳城市阳光	铁西区	62.4%	54,257	166,356	-	57,455	166,356	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	-	159,442	159,442	40,495
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	81,444	286,886	-	-	-
沈阳西华府	经济技术开发区	97.7%	208,177	372,382	-	171,923	372,382	-	-	-
沈阳信达万科城	浑南区	40.1%	198,479	407,939	-	131,870	300,625	-	-	107,314
沈阳千山府	于洪区	97.0%	19,105	66,867	-	66,867	66,867	-	-	-
沈阳大都会公元	皇姑区	47.5%	16,247	113,483	-	113,483	113,483	-	-	-
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	98,262	98,262	-	-	42,537
沈阳明日之光	苏家屯区	69.5%	127,099	284,223	-	67,979	167,570	-	-	-
沈阳翡翠四季	浑南区	69.5%	60,148	142,097	-	63,277	142,097	-	-	-
沈阳翡翠滨江	和平区	99.2%	79,763	159,526	-	73,514	73,514	-	-	86,012
沈阳吉宝项目	浑南区	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	-	-
沈阳翡翠臻园	浑南区	98.8%	82,371	140,031	-	57,757	57,757	-	-	82,274
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	561,765	187,622	209,689	278,435	243,793	21,276
沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	62,000	-	-	-	62,000	62,000	-
沈阳四季花城大家 (B 地块)	于洪区	57.2%	77,800	147,970	-	-	-	-	-	67,235
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	-	-	-	146,586	-	43,872
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	-	-	-	-	-	68,801
沈阳四季花城大家 (AC 地块)	于洪区	57.2%	28,909	54,927	30,572	-	-	24,355	24,355	-
沈阳北辰之光	沈北新区	48.3%	105,527	232,159	232,159	-	-	-	-	-
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,335	95,566	-	-	54,769	54,769	-
沈阳西宸之光	铁西经开区	59.2%	149,281	268,706	126,938	-	-	141,768	141,768	-
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	624,995	-	51,772	624,995	-	-	-
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	667,199	200,431	55,135	389,656	-	-	77,112
鞍山高新万科城	高新区	68.0%	420,306	774,891	112,403	-	-	514,188	375,587	160,703
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	506,048	-	67,562	415,403	-	-	90,645

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	679,874	-	-	-	380,808	179,649	134,109
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	329,301	-	122,390	196,600	-	-	105,881
石家庄翡翠公园一期	桥西区	41.0%	53,100	180,466	-	180,466	180,466	-	-	-
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	168,944	411,746	-	-	-	170,493	170,493	137,735
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	-	-	-	-	95,408
石家庄新都会	循环化工园区	41.0%	60,661	224,049	-	-	-	-	-	181,854
石家庄公园都会	新华区	41.0%	48,731	121,347	-	-	-	-	-	-
石家庄翡翠公园	桥西区	48.0%	70,549	167,894	-	-	-	-	-	-
石家庄正定文化村项目	正定新区	49.0%	61,496	126,622	-	-	-	-	-	36,774
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	196,832	153,707	-	-	-	-	-
石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	145,653	-	-	-	-	-
石家庄正定文化村迎旭府	正定新区	49.1%	44,134	90,896	90,896	-	-	-	-	-
石家庄嘉实万科云庐	新华区	67.0%	13,913	31,999	-	-	-	31,999	31,999	-
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	233,140	233,140	-
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	124,672	306,612	-	121,652	306,612	-	-	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河新区	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河新区	100.0%	85,659	92,357	-	-	-	-	-	38,449
秦皇岛拾光海湾	北戴河新区	16.0%	89,811	94,708	-	22,361	29,657	-	-	-
秦皇岛未来城二期	海港区	57.6%	68,011	135,625	-	-	-	-	-	135,625
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	-	108,287	385,042	-	-	46,696
唐山翡翠观唐	路南区	50.4%	106,070	259,591	-	-	-	-	-	119,559
唐山公园大道	路北区	13.8%	185,802	446,710	-	140,603	140,603	-	-	143,783
唐山未来城	高新区	53.6%	208,676	521,166	133,592	-	-	216,999	216,999	54,677
唐山丰润金域华府	丰润区	32.0%	50,879	122,743	-	122,743	122,743	-	-	-
唐山翡翠蓝山	高新技术开发区	49.2%	80,103	203,966	-	-	-	-	-	103,966
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港岛中心	丰南区	53.5%	120,241	244,885	161,544	-	-	-	-	61,817
唐山丰润观澜	丰润区	47.0%	47,403	52,143	-	-	-	52,143	52,143	-
唐山公园都会一期	路北区	99.5%	75,961	151,893	-	-	-	151,893	151,893	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
唐山公园都会二期	路北区	99.0%	41,372	82,545	-	-	-	82,545	-	-
唐山丰润紫苑	丰润区	47.0%	76,364	152,727	-	-	-	152,727	80,000	-
唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,692	-	-	-	557,692	94,859	-
张家口京城上方	下花园区	32.0%	101,649	225,095	111,932	-	-	113,163	10,000	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原新都心	小店区	49.6%	37,876	97,537	-	47,153	97,537	-	-	-
太原紫郡	万柏林区	24.0%	72,496	201,471	-	-	201,471	-	-	-
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	-	11,667	210,065	-	-	-
太原城市之光	迎泽区	90.1%	133,214	400,716	57,993	92,114	92,114	-	-	165,840
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	434,359	-	189,651	377,830	-	-	56,529
太原金域蓝湾二期	晋源区	50.0%	29,195	116,393	-	3,670	116,393	-	-	-
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	136,854	-	-	-	-	-	-
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	257,786	-	153,345	153,345	-	-	77,992
太原长风公馆	万柏林区	42.0%	16,228	56,350	-	-	-	-	-	56,350
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	534,439	-	-	-	99,639	-	195,674
太原清徐项目	清徐县	41.0%	107,438	315,678	315,678	-	-	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.8%	127,040	254,079	-	-	-	97,556	-	-
太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	231,750	-	-	-	-	-	-
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	130,246	-	-	-	-	-	-
太原北营后期	小店区	49.7%	170,490	536,477	237,655	-	-	298,822	298,822	-
太原控制中心项目	小店区	40.0%	15,225	51,588	51,588	-	-	-	-	-
太原城市之光东望	迎泽区	90.1%	39,062	160,000	129,926	-	-	30,074	30,074	-
太原时代之光	迎泽区	39.1%	59,426	184,100	141,442	-	-	42,658	42,658	-
太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	387,200	53,629	-	-	333,571	90,000	-
太原悦都荟	小店区	49.7%	8,742	33,220	-	-	-	33,220	33,220	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	-	-	-	-	-	101,616
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,500	-	-	-	-	-	33,378

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	-	-	-	-	209,643
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	-	255,705	1,709,453	29,000	29,000	11,751
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	361,213	-	-	361,213	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	26.0%	215,899	685,897	93,876	89,525	190,672	-	-	-
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	-	92,784	438,230	-	-	-
天津紫台	滨海新区	40.8%	56,545	136,534	-	49,868	136,534	-	-	-
天津东第	西青区	40.8%	133,014	308,255	-	101,649	308,255	-	-	-
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	-	65,500
天津海天燕居	蓟县	53.9%	81,935	78,100	-	39,156	78,100	-	-	-
天津翡翠大道南	西青区	34.0%	167,723	325,894	-	58,816	58,816	193,770	-	-
天津翡翠大道北	西青区	51.0%	192,144	378,267	89,609	-	-	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	70,284	37,195	37,195	135,606	78,812	29,141
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	182,155	-	-	34,000	-	-	-
天津成宁府	北辰区	27.7%	18,500	36,937	-	-	-	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	49.1%	166,735	263,002	56,694	37,454	37,454	3,498	-	43,184
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	297,355	-	26,329	26,329	-	-	95,861
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,849	-	-	-	28,625	28,625	108,224
天津南奥体锦庐	西青区	28.5%	40,547	72,985	-	-	-	-	-	72,985
天津东郡	东丽区	50.0%	34,710	60,325	-	-	-	-	-	60,325
天津西庐南	西青区	99.0%	49,684	81,729	-	-	-	-	-	81,729
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	-	-	-	-	-	103,963
天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,953	109,639	-	-	182,314	123,580	-
天津翡翠紫台	西青区	37.6%	68,567	109,309	-	-	-	-	-	50,280
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	118,070	-	-	22,936	22,936	-
潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	235,694	-	-	71,246	-	-
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	504,483	-	51,351	404,163	-	-	3,091
烟台万科城	开发区	51.0%	241,467	469,165	-	17,027	469,165	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
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	120,300	-	-	-
烟台天越湾	高新区	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	380,000	-
烟台城市之光 II	福山区	92.9%	58,514	109,477	-	-	-	-	-	109,477
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,414	30,887	-	-	62,305	-	236,147
烟台城市之光 III	福山区	51.1%	55,711	150,600	72,742	86,472	86,472	-	-	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	55,764	-	-	-	-	189,100
烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,247	-	-	-	35,503	-	-
烟台翠湖山晓	芝罘区	37.1%	294,800	297,600	101,474	-	-	136,003	136,003	69,169
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	67,747	-	-	107,944	107,944	-
烟台墨翠府	开发区	50.0%	112,117	271,432	55,505	-	-	215,927	215,927	-
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	227,360	-	-	-	227,360	227,360	-
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	147,400	46,379	-	-	101,021	101,021	-
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	50.0%	32,000	76,900	-	-	-	76,900	76,900	-
威海翡翠公园	经济开发区	57.7%	176,746	312,390	36,066	122,097	122,097	-	-	74,568
威海璞悦山	经济开发区	69.0%	124,947	192,215	-	-	-	192,215	192,215	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	1,003	455,628	-	-	46,050
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	-	4,981	349,964	108,980	40,000	25,770
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	16,575	463,086	-	-	40,263
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	19,262	101,522	853,451	196,251	-	19,262
长春惠斯勒班芙花园	净月区	45.9%	187,439	243,670	3,299	54,277	243,670	-	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	346,635	702,386	144,690	186,461	373,846	169,788	-	140,000
长春新都会	高新区	95.3%	50,003	103,600	-	74,097	103,600	-	-	-
长春柏翠阅湖	南关区	53.7%	45,315	140,962	88,884	-	-	-	-	23,000
长春翡翠学院	高新区	49.3%	82,000	174,193	-	43,512	126,911	-	-	47,282
长春西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	-	-	-	-	-	158,500
长春月潭湾	净月区	90.0%	80,000	120,000	-	111,312	111,312	-	-	8,688

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
长春溪望	北湖科技开发区	93.8%	155,044	289,701	-	-	-	-	-	100,000
长春北湖溪望东地块	北湖科技开发区	98.3%	129,436	237,602	89,528	-	-	148,074	-	-
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,086,342	418,384	-	-	667,958	300,000	-
长春新立城	净月区	55.1%	50,349	67,000	47,167	-	-	19,833	-	-
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	453,258	180,632	-	-	272,626	150,000	-
长春西宸 A 地块	汽开区	44.6%	82,107	173,839	128,513	-	-	45,326	-	-
长春星光城	净月区	79.9%	307,388	686,000	508,340	-	-	177,660	100,000	-
长春向日葵后期项目	范家屯镇	41.0%	20,000	37,000	-	-	-	37,000	37,000	-
长春紫郡	高新区	99.2%	92,000	236,015	-	-	-	236,015	80,000	-
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	范家屯镇	50.0%	130,000	239,000	-	-	-	239,000	47,800	-
长春时代都会	宽城区	80.3%	103,000	294,000	-	-	-	294,000	58,800	-
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	599,999	-	-	277,265	280,491	-	-
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	120,000	198,797	1,269,113	494,140	280,000	120,000
吉林滨江九里	丰满区	24.5%	35,476	106,428	-	81,137	106,428	-	-	-
北方区域小计			40,055,415	78,503,168	10,775,351	7,537,598	31,863,641	17,344,545	8,906,933	9,350,766
中西部区域										
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	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	757,862	-	161,096	548,143	-	-	-
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	324,251	-	88,803	274,431	-	-	49,820
成都万科城	郫都区	62.0%	167,375	560,963	-	11,539	560,963	-	-	-
成都第五城	双流区	97.8%	274,323	819,126	-	-	819,126	-	-	-
成都五龙山蓝山	新都区	95.0%	121,000	145,139	-	-	145,139	-	-	-
成都理想城	郫都区	93.5%	201,981	640,170	-	126,007	640,170	-	-	-
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	409,541	-	3,771	409,541	-	-	-
成都玖西堂	郫都区	60.0%	78,671	183,369	-	-	183,369	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	172,500	-	44,141	44,141	42,001	-	-
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	45,067	202,700	-	19,931	19,931	-	-	107,710
成都君逸	天府新区	93.1%	27,266	54,531	-	-	-	-	-	54,531

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,349	-	-	-	97,567	97,567	-
成都时光润园	郫都区	91.5%	44,976	89,951	-	89,951	89,951	-	-	-
成都宸光和悦	高新区	21.6%	62,229	166,005	-	120,666	166,005	-	-	-
成都时代之光一期	青白江区	41.2%	22,829	68,296	-	25,420	68,296	-	-	-
成都时代之光二期	青白江区	41.2%	40,565	120,439	-	120,439	120,439	-	-	-
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	-	-
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	153,274	-
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	50.6%	108,704	329,284	-	-	-	-	-	143,676
成都梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	-	90,726	90,726	-	-	2,315
成都翡翠和悦	天府新区	33.0%	55,926	82,600	-	82,600	82,600	-	-	-
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,333	81,600	-	-	112,240	112,240	123,047
成都新川荟	高新区	99.0%	32,637	119,743	-	-	-	-	-	-
成都璟南堂	高新区	69.5%	84,423	168,446	-	85,506	85,506	-	-	82,940
成都天府万科城 1 期	仁寿县	59.6%	665,368	788,219	161,521	-	-	332,401	246,931	145,575
成都怡心湖岸	双流区	31.5%	104,202	260,386	-	-	-	-	-	110,386
成都公园都会	天府新区	68.2%	47,261	99,221	-	-	-	-	-	99,221
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	78,279	117,387	-	-	-	-	-	43,225
成都天府万科城 2 期	仁寿县	59.6%	109,161	141,910	-	-	-	141,910	95,148	-
成都万科润园	新都区	99.3%	78,938	157,473	157,473	-	-	-	-	82,768
成都万科锦园	成华区	99.0%	54,710	105,946	105,946	-	-	-	-	105,946
成都天府公园城	天府新区	50.8%	186,279	653,977	266,460	-	-	387,517	242,689	-
成都公园九里	双流区	49.0%	136,000	411,842	-	218,417	411,842	-	-	-
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,817	-	-	-	324,817	259,331	-
眉山眉州文化村	东坡区	64.0%	624,711	1,026,893	96,915	-	-	553,121	499,088	114,604
眉山仁峰	文林镇	38.7%	43,661	109,152	-	-	-	-	-	109,152
眉州崇礼新城二期	崇礼镇	69.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌万科 17 度	西昌县	27.1%	595,021	621,374	-	-	-	314,098	210,685	146,247
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	2,501	262,728	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	132,863	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	-	137,997	275,961	-	-	-
贵阳公园传奇	云岩区	42.7%	34,325	130,392	-	130,392	130,392	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	-	70,982	271,945	-	-	42,076
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	-	115,203	271,508	-	-	97,436
贵阳万科大都会花样	小河区	60.2%	72,043	367,136	23,169	157,097	314,827	-	-	44,895
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	48,856	-	-	-	-	125,896
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	35,766	338,459	338,459	127,997	-	160,853
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	63,746	142,790	142,790	-	-	15,131
贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	250,500	-
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	46.5%	374,968	935,661	330,160	41,234	41,234	457,762	300,401	95,052
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,429	124,261	12,003	221,268	214,490	150,000	148,532
贵阳万科麓山	云岩区	39.9%	303,067	783,312	114,847	-	-	423,744	412,387	127,434
贵阳观湖	经开区	64.4%	139,940	349,850	142,301	-	-	207,549	180,000	-
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,386	-	44,033	163,619	-	-	95,190
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	402,716	-	129,199	340,641	62,075	-	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	251,184	1,261,387	-	120,348	948,583	133,699	133,699	126,840
武汉万科锦程	东湖新技术开发区	95.5%	38,286	203,017	-	397	203,017	-	-	-
武汉万科翡翠玖玺	经济技术开发区	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	225,157	912,307	588,983	115,347	283,573	-	-	41,471
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	114,629	569,843	-	-	-	-	-	319,843
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,964	-	64,980	64,980	-	-	143,984
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	96,278	96,278	-	-	-
武汉万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,026	295,398	-	101,127	187,163	-	-	37,938
武汉万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	42,547	229,912	229,912	-	-	-
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	108,940	41,662	41,662	62,913	62,913	205,641
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	43,147	43,147	-	-	39,577

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	-	43,163	43,163	-	-	43,276
武汉金域天地	桥口区	49.8%	75,608	309,699	18,164	-	-	-	-	68,260
武汉万科新都会	洪山区	64.8%	59,917	287,499	-	-	-	-	-	-
武汉万科保利理想城	洪山区	49.7%	96,897	336,989	-	-	-	107,401	100,000	116,388
武汉万科理想城悦府	夷陵区	95.5%	32,041	51,050	-	-	-	-	-	51,050
武汉万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	-	-	-	-	80,760
武汉长征村 K2	洪山区	100.0%	109,533	342,779	342,779	-	-	-	-	-
武汉万科公园大道	桥口区	39.5%	76,538	262,998	262,998	-	-	-	-	-
武汉万科华生柏叶新城	汉南区	39.1%	319,537	512,768	512,768	-	-	-	-	-
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	419,909	136,616	-	-	283,293	273,768	-
宜昌万科宜翠锦城	高新区	59.3%	123,457	300,553	228,917	-	-	71,636	71,636	-
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	59,044	-	256,450	-	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	-	240,900	1,308,603	-	-	91,380
昆明银海泊岸	滇池度假区	29.7%	243,605	432,098	-	55,237	381,815	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,473	-	65,183	237,441	-	-	61,808
昆明金域水岸	盘龙区	99.5%	65,004	287,407	-	136,741	136,741	-	-	150,666
昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	525,014	164,019	140,128	212,224	-	-	114,270
昆明白沙润园	盘龙区	90.0%	14,932	46,981	-	46,981	46,981	-	-	-
昆明中天北辰	五华区	57.4%	43,053	166,487	-	166,487	166,487	-	-	-
昆明大都会	官渡区	24.1%	92,972	286,246	-	124,133	124,133	-	-	63,392
昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	277,181	-	-	402,546	333,385	97,273
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	912,045	311,400	-	-	188,781	188,781	184,102
昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	199,084	-	-	320,129	320,129	-
昆明飞虎二期	官渡区	100.0%	187,924	628,986	-	-	-	628,986	327,853	-
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	51.0%	98,998	544,341	-	-	-	544,341	236,549	-
大理拾叁月	经济开发区	37.3%	152,108	574,053	187,084	-	-	386,969	222,195	-
西双版纳曼西缇	勐海县	23.3%	454,043	745,968	-	42,550	42,550	646,271	361,965	57,147
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江县	33.8%	4,431,237	1,795,414	78,980	86,786	380,078	1,202,282	610,993	101,173

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	132,093	725,028	-	-	142,473
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	191,564	202,590	-	-	59,633	63,765	31,040	79,192
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	327,697	802,558	-	185,719	702,667	-	-	99,891
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
郑州万科美景金兰苑	高新区	41.0%	129,527	453,065	-	144,686	144,686	-	-	158,379
郑州万科美景橙果	高新区	41.0%	7,893	21,589	-	21,589	21,589	-	-	-
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,979	572,421	-	172,632	553,443	-	-	18,978
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	303,582	-	-	159,293	-	-	85,658
郑州万科美景世玠	金水区	68.2%	62,197	186,346	-	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	154,818	-	-	-
郑州万科溪望	经开区	99.3%	60,374	150,588	-	68,190	68,190	-	-	82,398
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,198	-	-	-	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	43.2%	374,620	426,832	-	-	-	324,285	206,485	102,547
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	55,312	220,778	-	-	-	-	-	220,778
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	-	-	-	-	-
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	350,278	-	-	-	-	-
郑州八卦庙	二七区	37.6%	23,438	70,162	70,162	-	-	-	-	-
郑州万科大都会贤悦苑	二七区	70.0%	58,787	176,361	-	-	-	176,361	176,361	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	100.0%	62,282	261,584	-	-	-	261,584	188,118	-
郑州南龙湖	新郑市	32.2%	116,040	347,405	76,264	-	-	271,141	271,141	-
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.1%	35,616	174,238	-	-	-	174,238	174,238	-
蒙阳洞林湖地块	蒙阳县	50.4%	193,727	362,942	204,744	-	-	158,198	158,198	-
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	203,388	-	-	-	-	228,953
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.6%	91,533	265,446	-	-	-	265,446	265,446	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	587,460	-	-	546,307	23,515	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	693,541	-	1,823	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	652,923	205,593	165,520	382,408	-	-	43,443

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
重庆金域学府	南岸区	13.5%	241,314	841,792	-	119,351	726,047	-	-	81,220
重庆照母山项目	渝北区	90.2%	62,111	94,953	-	-	-	-	-	94,953
重庆观承	北碚区	41.6%	195,027	422,567	-	278,852	412,884	-	-	3,946
重庆金域华庭	沙坪坝区	90.1%	26,325	185,486	-	3,618	185,486	-	-	-
重庆十七英里	北碚区	97.6%	212,044	216,180	-	197,027	197,027	-	-	19,153
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	244,344	42,428	-	121,260	-	-	-
重庆天地	渝中区	38.4%	228,476	1,365,152	71,242	83,616	291,951	57,181	55,165	107,407
重庆金域华府	北碚区	61.8%	128,615	256,575	-	256,575	256,575	-	-	-
重庆翡翠都会	渝中区	69.5%	23,512	112,357	-	106,534	106,534	-	-	5,823
重庆鹅岭峰	渝中区	49.7%	27,197	33,743	-	1,436	19,255	-	-	14,488
重庆金开悦府	两江新区	69.6%	173,474	306,660	80,981	168,631	168,631	-	-	56,715
重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	117,612	-	41,148	41,148	-	-	72,902
重庆森林公园	两江新区	65.5%	204,218	396,476	183,109	89,004	89,004	-	-	124,364
重庆嘉凯城	江北区	46.0%	31,900	24,658	-	-	24,658	-	-	-
重庆四季花城	北碚区	41.3%	77,975	194,864	-	-	-	-	-	124,438
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	-	-	-	-	-
重庆翡翠公园商业项目	渝北区	99.5%	16,168	97,005	97,005	-	-	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,114	-	-	-	24,545	-	71,775
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	131,911	-	-	-	-	-	34,208
重庆悦来 117 亩项目	两江新区	99.2%	78,000	115,577	115,577	-	-	-	-	-
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,640	243,771	-	-	225,869	192,530	-
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	94,644	-	-	-	-	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	507,226	281,127	-	-	-	-	-
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	111,328	-	-	-	-	-
重庆四季花城三期	两江新区	98.2%	73,591	183,961	118,607	-	-	65,354	61,180	-
重庆璞园一期	渝北区	98.8%	47,742	71,186	-	-	-	71,186	71,186	-
重庆璞园二期	渝北区	99.0%	33,986	50,979	-	-	-	50,979	50,979	-
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	-	-	-	150,000	150,000	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	-	-	-	346,875	346,875	-
中西部区域小计			27,070,360	60,826,976	8,197,396	7,284,461	24,890,390	13,693,504	8,853,049	6,743,979
西北区域										
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	682,674	-	974	681,252	-	-	1,422
西安理想城	西咸新区	90.1%	459,707	901,142	-	198,705	198,705	618,634	618,634	42,201
西安翡翠国宾	高新区	72.3%	161,244	613,226	-	-	-	131,836	125,036	210,908
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,801	105,793	-	-	-	-	245,227
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,384	-	-	-	134,434	134,434	61,335
西安万科璞悦	灞桥生态区	97.4%	99,494	261,798	140,127	-	-	85,823	21,754	-
西安万科城	长安区	85.0%	186,849	619,565	-	-	480,819	68,121	-	67,609
西安大明宫	未央区	70.0%	69,052	222,690	-	60,721	220,260	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	26,616	-	-
西安金域华府	经开区	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	灞桥生态区	100.0%	175,387	701,816	47,148	74,735	512,661	142,007	142,007	-
西安金域国际	雁塔区	90.6%	23,831	152,133	-	-	152,133	-	-	-
西安金色悦城四期	莲湖区	100.0%	36,708	150,122	-	36,964	74,838	-	-	72,179
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	477,642	-	64,440	444,537	-	-	14,307
西安东方传奇	雁塔区	40.5%	109,695	383,057	-	56,322	367,286	-	-	15,771
西安城市之光	曲江新区	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	14,570
西安翡翠天誉	雁塔区	88.6%	74,527	296,106	-	102,009	281,483	-	-	-
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	150,534	330,710	532,624	267,116	-	4,239
西安万科城润园	长安区	88.6%	144,467	478,772	-	170,743	398,430	-	-	75,836
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,661	-	63,023	118,603	-	-	37,714
西安城市之光二期	曲江新区	40.8%	60,136	210,483	-	69,272	116,508	-	-	88,240
西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	-	177,770	317,650	-	-	38,686
西安金域未央	未央区	60.0%	41,840	204,238	-	198,417	198,417	-	-	-
西安金域蓝湾	灞桥区	90.0%	144,467	146,303	-	43,330	146,303	-	-	-
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	267,268	-	38,182	38,182	-	-	162,220
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	-	-	-	-	16,986

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
西安万科金域缙香	西咸新区	97.1%	74,515	149,030	149,030	-	-	-	-	-
西安幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	137,636	-	133,932	133,932	-	-	-
西安滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	-	241,207	321,598	-	-	-
西安悦湾	浐灞生态区	47.6%	75,406	178,256	-	-	-	-	-	127,480
西安澜岸	浐灞生态区	98.4%	140,736	288,027	50,643	-	-	-	-	106,120
西安公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	-	-	-	-	-	71,952
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	-	-	-	-	116,531
西安万科雁鸣湖	浐灞生态区	65.3%	168,666	337,333	156,057	-	-	181,276	67,935	-
西安新合新苑	国际港务区	99.0%	107,647	265,867	265,867	-	-	-	-	100,776
西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	155,960	-	-	-	-	-
西安万科雁鸣湖三期	浐灞生态区	55.0%	58,449	116,898	33,549	-	-	83,349	83,349	-
渭南万科城	临渭区	70.7%	556,062	1,160,770	409,060	-	-	751,710	712,223	-
咸阳金域华府	秦都区	61.3%	76,999	265,498	86,771	-	-	-	-	-
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	-	252,256	252,256	175,731	175,731	124,460
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	4,095	-	-	-	-	125,948
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	-	-	-	-	-
兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	169,279	-	-	-	-	-
兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	71,799	-	-	181,804	181,804	-
西宁万科城云湾	城中区	38.2%	70,667	177,143	-	-	-	-	-	127,143
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	439,575	165,900	-	-	-	-	147,377
西宁万科城云麓	城中区	38.2%	37,140	100,311	-	-	-	-	-	-
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	520,147	242,943	-	-	277,204	277,204	-
西宁公园里	城北区	34.5%	110,939	277,348	263,193	-	-	14,155	14,155	-
西宁万科城星光NC-11 地块项目	城中区	40.0%	78,928	192,935	-	-	-	192,935	192,935	-
西宁万科城星光NC-12 地块项目	城中区	40.0%	50,697	137,766	-	-	-	137,766	137,766	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	-	245,779	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	15,947
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	80.0%	80,698	201,745	-	-	201,745	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	20 年开工面积	20 年竣工面积	截至 20 年末竣工面积	20 年末储备	21 年计划开工面积	21 年计划竣工面积
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	169,656	532,713	-	131,699	481,828	-	-	-
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	101,984	255,536	-	106,109	106,109	-	-	66,877
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	88,766	101,429	-	-	-
乌鲁木齐中央公园三期	水磨沟区	80.0%	11,825	41,184	-	41,184	41,184	-	-	-
乌鲁木齐公园里	高新区	61.0%	61,148	171,166	-	171,166	171,166	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	80.0%	36,104	162,470	-	162,470	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,090	280,301	36,723	40,736	40,736	75,113	75,113	103,288
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,782	-	-	-	-	-	124,835
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.3%	38,204	92,975	-	-	-	-	-	83,315
乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,337	24,616	-	-	-	-	93,852
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	280,661	220,652	-	-	60,009	60,009	-
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	253,222	135,514	-	-	117,708	117,708	-
乌鲁木齐天山府二期	沙依巴克区	95.9%	41,286	78,790	26,009	-	-	52,781	52,781	-
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	91.1%	43,000	101,381	58,819	-	-	42,562	42,562	-
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	100.0%	362,906	768,867	-	-	-	768,867	192,217	-
乌鲁木齐天山府三期	天山区	100.0%	52,945	115,916	-	-	-	115,916	115,916	-
银川城市之光初昕苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	-	139,767	139,767	-	-	12,950
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	62,580	62,580	-	-	62,580
银川翡翠公园	金凤区	19.2%	179,686	169,032	-	94,229	94,229	-	-	74,803
银川翡翠湖望	贺兰县	32.0%	67,591	107,994	-	-	-	-	-	107,994
银川御宸	金凤区	16.8%	56,556	84,833	-	-	-	-	-	84,833
银川理想城	金凤区	25.5%	98,215	196,311	-	-	-	-	-	96,311
银川万科翡翠公园A/B地块	金凤区	19.3%	297,366	436,211	209,400	-	-	17,685	17,685	-
银川大都会	金凤区	22.4%	95,935	211,450	211,450	-	-	-	-	-
银川北师大项目	金凤区	40.0%	115,809	231,627	-	-	-	231,627	231,627	-
西北区域小计			9,488,169	24,382,801	3,642,212	3,352,418	9,208,019	4,968,002	3,790,585	3,144,822
集团合计			131,932,002	282,323,900	39,604,004	33,817,171	123,940,236	50,507,530	31,483,817	35,875,377

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

二、公司投资情况**（一）募集资金使用情况**

2020 年，公司成功发行总数为 315,589,200 股之新 H 股，募集资金净额约为 78.65 亿港元；公司面向合格投资者公开发行四期公司债券，规模共计人民币 89.81 亿元。详见“第六节 股本变动及股东情况”之“（三）证券发行与上市情况”。

（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

单位：万元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
0267.HK	中信股份	9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-
合计		9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-

(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不确定性有关。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亏损 207.94 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、利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 2020 年末净资产比例（%）
IRS	446,300.00	-	-	-
CCS	1,608,964.42	1,502,797.08	-207.94	4.30%
合计	2,055,264.42	1,502,797.08	-207.94	4.30%

(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	1,240,924.77	-	25,742.59	-	-	1,179,843.44	86,823.92
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	224,995.38	-	-	(64,871.66)	-	-	160,123.72
金融资产小计	1,465,920.15	-	25,742.59	(64,871.66)		1,179,843.44	246,947.64
金融负债							

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	17,761.74	-	2,671.10	-	-	9,819.88	10,612.96
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	224,995.38	-	-	(64,871.66)	-	-	160,123.72
金融资产小计	242,757.12	-	2,671.10	(64,871.66)	-	9,819.88	170,736.68
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	1,800,000.00	17,107.97	-
合计		1,800,000.00	17,107.97	-

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521.7亿元，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38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	无锡市睿庭房地产有限公司	人民币	1,800,000,000.00	990,000,000.00	房地产开发经营
2	佛山市南海区万铁房地产开发 有限公司	人民币	1,656,000,000.00	844,560,000.00	房地产开发经营
3	南京万燕置业有限公司	人民币	1,340,000,000.00	938,000,000.00	房地产开发经营
4	嘉兴万星置业有限公司	人民币	1,300,000,000.00	270,000,000.00	房地产开发经营
5	扬州万航置业有限公司	人民币	1,255,000,000.00	470,625,000.00	房地产开发经营
6	南通万秦房地产有限公司	人民币	1,158,740,000.00	566,221,248.42	房地产开发经营
7	南通万焱房地产有限公司	人民币	1,000,000,000.00	799,966,700.00	房地产开发经营
8	苏州万御房地产有限公司	人民币	900,000,000.00	630,000,000.00	房地产开发经营
9	珠海市万滨晨璟房地产开发有 限公司	人民币	800,000,000.00	80,000,000.00	房地产开发经营
10	烟台新华产融置业有限公司	人民币	710,000,000.00	379,016,766.00	房地产开发经营
11	济南万仓置业有限公司	人民币	700,000,000.00	700,000,000.00	住房租赁；体育 场地设施工程施 工；健身休闲活 动；物业管理
12	威海万利置地有限公司	人民币	700,000,000.00	448,000,000.00	房地产开发经营
13	盐城万威置业有限公司	人民币	630,000,000.00	504,000,000.00	房地产开发经营
14	广州天河万世企业管理有限公 司	人民币	600,000,000.00	491,942,000.00	企业总部管理；企 业管理
15	无锡尚万房地产有限公司	人民币	600,000,000.00	198,946,800.00	房地产开发经营
16	烟台共耀房地产开发有限公司	人民币	575,000,000.00	293,250,000.00	房地产开发经营
17	东莞市万同房地产有限公司	人民币	572,307,692.00	371,999,999.80	房地产开发经营
18	嘉兴科元置业有限公司	人民币	525,000,000.00	367,500,000.00	房地产开发经营
19	盐城万悦盐南置业有限公司	人民币	525,000,000.00	262,500,000.00	房地产开发经营
20	深圳万通南头城管理运营有限 公司	人民币	500,000,000.00	130,000,000.00	自有物业租赁、 国内商业、商业 管理；商业信息 咨询服务；
21	常州茗涵房地产有限公司	人民币	480,400,000.00	480,400,000.00	房地产开发经营
22	无锡市铭庭房地产有限公司	人民币	400,000,000.00	204,000,000.00	房地产开发经营
23	石家庄万科文郡房地产开发有 限公司	人民币	350,000,000.00	187,601,400.00	房地产开发经营
24	南通万楚房地产有限公司	人民币	345,000,000.00	276,000,000.00	房地产开发经营
25	徐州万泉置业有限公司	人民币	320,000,000.00	320,000,000.00	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
26	石家庄万科福美瑞房地产开发 有限公司	人民币	300,000,000.00	137,178,000.00	房地产开发经营
27	郑州万湖房地产开发有限公司	人民币	300,000,000.00	149,400,000.00	房地产开发经营
28	南通万晋房地产有限公司	人民币	266,000,000.00	159,600,000.00	房地产开发经营
29	嘉兴万美置业有限公司	人民币	242,000,000.00	47,600,400.00	房地产开发经营
30	南通万汉房地产有限公司	人民币	214,120,000.00	214,120,000.00	房地产开发经营
31	三亚万颐房地产开发有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	房地产开发经营
32	唐山万宏房地产开发有限公司	人民币	160,000,000.00	76,800,000.00	房地产开发经营
33	天津万锦溪房地产开发有限公 司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	房地产开发经营
34	青岛天万合珠置业有限公司	人民币	113,000,000.00	107,350,000.00	房地产开发经营
35	济南万臻置业有限公司	人民币	100,000,000.00	70,000,000.00	房地产开发经营
36	江门万科企业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
37	青岛万悦置业有限公司	人民币	100,000,000.00	94,900,000.00	房地产开发经营
38	长沙轨道万科置业有限公司	人民币	100,000,000.00	45,000,000.00	房地产开发经营
	合计	-	-	12,756,478,314.22	-

除此之外，还发起设立其他公司共 215 家，合计投资金额人民币 13.0 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 67 家公司，合计收购对价人民币 74.7 亿元。

③年内，对 48 家子公司合计增资人民币 306.4 亿元，其中万科物流发展有限公司增资 180.0 亿元，广州万科企业有限公司增资 40.0 亿元，其他公司增资合计 86.4 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 168 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 2,058.8 万平方米，总建筑面积约 3,366.5 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 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	36.9%	128,605	190,629	70,418	在建
2	东莞万科金域东方	寮步镇	33.6%	57,766	173,296	58,228	在建
3	东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	69,883	在建
4	东莞珠江万科城	南城	41.0%	15,561	46,524	19,075	在建
5	佛山金色梦想	顺德区	99.1%	46,666	233,328	231,181	在建
6	佛山金域水岸	高明区	90.0%	40,003	100,008	90,007	前期
7	佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,816	244,350	在建
8	广州金茂万科魅力之城	增城区	100.0%	162,497	487,699	487,699	前期
9	海南万科崖州区安居房项目南地块	崖州区	89.0%	32,523	81,307	72,364	前期
10	海南万科崖州区安居房项目北地块	崖州区	89.0%	12,769	31,922	28,411	前期
11	惠州金枫花园	惠城区	37.6%	111,564	345,848	130,177	在建
12	惠州万荟花园	惠阳区	39.0%	73,333	192,476	75,066	在建
13	惠州万悦花园	惠阳区	30.4%	60,381	213,566	64,924	在建
14	惠州文瀚花园	惠阳区	40.0%	44,695	162,673	65,069	在建
15	江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.0%	32,080	88,239	48,532	在建
16	江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	51,654	在建
17	江门万科金色城央紫苑	蓬江区	65.0%	21,613	54,033	35,121	前期
18	柳州白露项目一期	柳北区	53.6%	138,722	391,081	209,620	在建
19	柳州白露项目二期	柳北区	53.6%	104,663	276,729	148,327	前期
20	南宁金域国际	高新区	42.0%	79,835	239,504	100,592	在建
21	三亚市临春安居房项目	吉阳区	100.0%	39,041	78,082	78,082	前期
22	深圳北辰之光	龙华区	36.0%	16,142	93,680	33,725	在建
23	深圳尖岗山	宝安区	100.0%	85,321	189,575	189,575	前期
24	深圳万科启城家园	龙华区	45.8%	42,000	216,000	98,928	在建
25	深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	62,898	57,615	在建
26	长沙滨河道	望城区	60.6%	35,324	122,498	74,234	在建
27	长沙天空之境	雨花区	45.0%	68,204	101,051	45,473	在建
28	长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	261,188	137,254	前期
29	中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	135,727	在建
30	中山西海岸	火炬开发区	100.0%	38,836	97,862	97,862	前期
31	中山中央公园二期	古镇镇	60.0%	58,997	181,644	108,987	前期
32	中山中央公园一期	古镇镇	50.0%	21,633	64,897	32,448	在建
33	珠海都会四季	保税区	40.0%	81,383	190,194	76,078	前期
34	珠海海上城市	金湾区	79.6%	165,047	254,008	202,216	前期
35	常州国宾道	钟楼区	99.3%	64,360	115,848	115,049	在建
36	杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	176,746	90,017	前期
37	杭州日耀之城	萧山区	79.8%	68,538	186,798	149,009	在建
38	杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	44,022	在建
39	杭州樟宜翠湾	萧山区	39.5%	50,176	130,458	51,531	在建
40	合肥高第	高新区	32.0%	43,281	100,006	32,002	在建
41	合肥学林雅苑	庐阳区	26.6%	24,622	53,510	14,234	在建
42	嘉兴滨河道花苑	南湖区	66.5%	40,421	80,722	53,664	前期
43	嘉兴璞悦湖畔	南湖区	24.1%	40,962	90,081	21,746	在建
44	昆山江湾澜庭	高新区	50.5%	74,327	186,188	93,951	在建
45	南昌联发万科西岸春风	红谷滩区	24.5%	32,640	81,600	19,992	在建
46	南昌星光世纪	新建区	50.0%	167,707	301,873	150,936	在建
47	南京万科翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	108,221	43,050	在建
48	南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	54,436	在建
49	南京万科燕语光年	栖霞区	69.8%	61,493	175,483	122,399	在建
50	南通半岛国际	高新区	58.9%	35,469	63,844	37,585	在建
51	南通官山望	通州区	46.8%	50,625	91,125	42,674	在建
52	南通海门骏园南地块项目	高新区	95.8%	26,730	48,114	46,093	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
53	南通海门万科西地块项目	海门区	50.5%	46,889	84,401	42,631	前期
54	南通海上明月	通州区	32.3%	182,772	392,952	126,884	在建
55	南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	123,415	44,479	在建
56	南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	121,456	81,704	在建
57	南通实验学校北地块项目	高新区	99.4%	52,328	115,122	114,431	前期
58	南通中创北项目	崇川区	80.0%	73,114	166,000	132,800	前期
59	宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	70,354	在建
60	宁波慈城 11 号地块项目	江北区	48.1%	41,850	66,960	32,201	在建
61	宁波慈城 12 号地块项目	江北区	49.0%	41,589	62,085	30,391	在建
62	宁波东潮之滨	高新区	32.3%	55,077	124,614	40,275	在建
63	宁波海映澜庭	镇海区	99.3%	43,591	98,708	98,027	在建
64	宁波江南一品西地块项目	高新区	99.3%	53,253	113,617	112,810	在建
65	上海晓风来	宝山区	33.2%	386,915	775,796	257,254	在建
66	绍兴翠湖隐秀	越城区	42.3%	80,609	121,394	51,350	前期
67	绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	40,595	在建
68	苏州花语江南	相城区	44.6%	57,010	125,422	55,913	在建
69	苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	111,053	前期
70	宿迁西湖都会	宿城区	35.5%	35,557	88,893	31,557	在建
71	温州世纪公元	龙湾区	100.0%	87,184	191,805	191,805	前期
72	无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	124,539	在建
73	无锡青藤公园	惠山区	38.6%	39,669	99,069	38,280	在建
74	无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	214,339	108,241	前期
75	无锡臻境	惠山区	50.2%	51,065	103,197	51,836	在建
76	芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	38,889	在建
77	芜湖中江苑	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	60,276	在建
78	徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	98.5%	22,708	47,109	46,411	前期
79	徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	93.3%	29,437	70,650	65,923	前期
80	徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	366,527	178,169	在建
81	徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	110,410	55,205	前期
82	徐州万科熙望	九里区	40.7%	20,410	52,043	21,161	在建
83	盐城聚珑东方	城南区	49.4%	66,055	165,137	81,627	前期
84	盐城星汇东方	城南区	79.5%	79,231	198,078	157,511	前期
85	扬州四季都会	邗江区	51.7%	97,220	178,184	92,157	在建
86	包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	489,725	在建
87	长春时代都会	宽城区	80.3%	103,000	294,000	236,053	前期
88	长春向日葵后期项目	范家屯镇	41.0%	20,000	37,000	15,182	前期
89	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	范家屯镇	50.0%	130,000	239,000	119,500	前期
90	长春星光城	净月区	79.9%	307,388	686,000	548,388	在建
91	长春紫郡	高新区	99.2%	92,000	236,015	234,056	前期
92	大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	262,991	前期
93	哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,352	145,629	在建
94	哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,654	303,098	在建
95	哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	231,357	前期
96	济南北辰之光	天桥区	69.4%	133,789	294,552	204,478	在建
97	济南繁荣里	天桥区	48.7%	34,968	82,175	40,019	前期
98	济南金色悦城新著	天桥区	92.5%	56,742	147,529	136,524	在建
99	济南雪山万科城仓湾	历城区	100.0%	162,256	340,818	340,818	前期
100	济南雪山万科城都会	历城区	100.0%	188,381	382,134	382,134	前期
101	临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.5%	111,914	258,376	130,351	在建
102	临沂鲁商万科城臻园	兰山区	69.5%	129,671	440,881	306,192	在建
103	青岛海岸蓝山二期	黄岛区	41.0%	86,944	234,749	96,247	在建
104	青岛海岸蓝山一期	黄岛区	41.0%	96,111	235,999	96,759	在建
105	青岛海岸南山	黄岛区	92.3%	20,000	50,000	46,155	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
106	青岛紫郡	即墨区	47.0%	56,758	107,839	50,684	在建
107	沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,335	96,230	在建
108	沈阳西宸之光	铁西经开区	59.2%	149,281	268,706	159,101	在建
109	石家庄嘉实万科云庐	新华区	67.0%	13,913	31,999	21,439	前期
110	石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	60,592	在建
111	石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.1%	93,957	233,140	116,803	前期
112	石家庄正定文化村迎旭府	正定新区	49.1%	44,134	90,896	44,630	在建
113	太原城市之光东望	迎泽区	90.1%	39,062	160,000	144,128	在建
114	太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	387,200	194,142	在建
115	太原时代之光	迎泽区	39.1%	59,426	184,100	71,946	在建
116	太原悦都荟	小店区	49.7%	8,742	33,220	16,520	前期
117	唐山丰润观澜	丰润区	47.0%	47,403	52,143	24,507	前期
118	唐山丰润紫苑	丰润区	47.0%	76,364	152,727	71,782	前期
119	唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,692	91,071	前期
120	唐山公园都会一期	路北区	99.5%	75,961	151,893	151,118	前期
121	唐山公园都会二期	路北区	99.0%	41,372	82,545	81,720	前期
122	唐山未来城二期	高新区	53.6%	140,439	350,591	187,917	在建
123	威海璞悦山	经济开发区	69.0%	124,947	192,215	132,629	前期
124	潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	303,963	在建
125	烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,691	63,249	在建
126	烟台墨翠府	开发区	50.0%	112,117	271,432	135,716	在建
127	烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	227,360	179,614	前期
128	烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	147,400	57,449	在建
129	烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	50.0%	32,000	76,900	38,450	前期
130	成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,817	108,619	前期
131	重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	344,571	前期
132	重庆璞园二期	渝北区	99.0%	33,986	50,979	50,474	前期
133	重庆璞园一期	渝北区	98.8%	47,742	71,186	70,360	前期
134	重庆四季花城三期	两江新区	98.2%	73,591	183,961	180,557	在建
135	重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	148,671	前期
136	大理拾叁月	经济开发区	37.3%	152,108	574,053	214,122	在建
137	鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	419,909	412,855	在建
138	昆明飞虎二期	官渡区	100.0%	187,924	628,986	628,986	前期
139	昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	51.0%	98,998	544,341	277,614	前期
140	洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.1%	35,616	174,238	71,560	前期
141	武汉万科公园大道	硚口区	39.5%	76,538	262,998	103,884	在建
142	武汉万科华生柏叶新城	汉南区	39.1%	319,537	512,768	200,493	在建
143	荥阳洞林湖地块二期	荥阳县	50.4%	29,879	52,234	26,347	在建
144	荥阳洞林湖地块三期	荥阳县	50.4%	83,999	150,750	76,038	前期
145	宜昌万科宜翠锦城	高新区	59.3%	123,457	300,553	178,288	在建
146	郑州八卦庙	二七区	37.6%	23,438	70,162	26,388	在建
147	郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	100.0%	62,282	261,584	261,584	前期
148	郑州南龙湖一期	新郑市	32.2%	76,934	230,327	74,142	在建
149	郑州南龙湖二期	新郑市	32.2%	39,106	117,078	37,687	前期
150	郑州万科大都会贤悦苑	二七区	70.0%	58,787	176,361	123,453	前期
151	周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.6%	91,533	265,446	118,256	前期
152	兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	69,540	在建
153	兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	122,972	在建
154	乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	100.0%	362,906	768,867	768,867	前期
155	乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,101	51,281	33,000	在建
156	乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	253,222	249,195	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	公司权益建筑面积	进展
157	乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	91.1%	43,000	101,381	92,338	在建
158	乌鲁木齐天山府二期	沙依巴克区	95.9%	41,286	78,790	75,520	在建
159	乌鲁木齐天山府三期	天山区	100.0%	52,945	115,916	115,916	前期
160	西安新合新苑	国际港务区	99.0%	107,647	265,867	263,102	在建
161	西安万科雁鸣湖三期	浐灞生态区	55.0%	58,449	116,898	64,294	在建
162	西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	77,980	在建
163	西宁公园里	城北区	34.5%	110,939	277,348	95,685	在建
164	西宁万科城星光 NC-11 地块项目	城中区	40.0%	78,928	192,935	77,174	前期
165	西宁万科城星光 NC-12 地块项目	城中区	40.0%	50,697	137,766	55,106	前期
166	咸阳金城华府二期	秦都区	61.3%	14,033	86,771	53,199	在建
167	银川北师大项目	金凤区	40.0%	115,809	231,627	92,651	前期
168	银川大都会	金凤区	22.4%	95,935	211,450	47,365	在建
合计				14,310,599	33,665,335	20,587,940	

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 1,381.5 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 21 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 208.5 万平方米，总建筑面积约 276.7 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	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	南宁坛泽路以西 150 亩项目	良庆区	100.0%	100,319	334,848	334,848	前期
2	东莞湖景路商住用地项目	松山湖	100.0%	99,734	121,675	121,675	前期
3	宁波三官堂 TOD 地块项目	江北区	51.0%	12,089	20,551	10,481	前期
4	徐州 2020-94 号昆仑大道北地块项目	云龙区	100.0%	65,354	179,070	179,070	前期
5	石家庄西古城车辆段落地区首期地块项目	长安区	41.0%	40,943	102,054	41,842	前期
6	大连东关街文创园项目	西岗区	100.0%	32,616	47,400	47,400	前期
7	宜昌合益路 74 亩项目	伍家岗区	60.0%	49,016	127,440	76,464	前期
8	成都华阳商城 55 亩项目	天府新区	60.0%	37,787	158,704	95,222	前期
9	南通 CR20027 理想城北地块	海门区	40.0%	45,552	91,104	36,442	前期
10	嘉兴世合理想大地 3-2 地块	南湖区	32.0%	38,760	45,736	14,645	在建
11	嘉兴世合理想大地 3-4 地块	南湖区	32.0%	36,456	40,102	12,841	在建
12	温州邵宅工业园地块	瑞安市	100.0%	26,033	83,043	83,043	前期
13	杭州运河新城 02 地块	拱墅区	100.0%	54,462	141,601	141,601	前期
14	扬州 GZ229 湾头地块	广陵区	36.2%	38,958	54,541	19,717	前期
15	沈阳葡醍十二院项目	苏家屯区	38.1%	162,261	324,522	123,578	在建
16	石家庄翡翠书院二期地块项目	长安区	70.0%	72,403	181,008	126,705	前期
17	武汉西藏大厦项目	洪山区	100.0%	22,545	100,800	100,800	前期
18	宜昌理想城后期 83 亩项目	夷陵区	100.0%	55,431	88,689	88,689	前期
19	成都二仙桥文创产业园 80 亩项目	成华区	100.0%	53,159	159,747	159,747	前期
20	郑州万科城九期 116 亩项目	高新区	51.0%	77,038	192,106	97,974	在建
21	西安沣东新城 97 亩项目	西咸新区	100.0%	64,000	172,000	172,000	前期
合计				1,184,916	2,766,741	2,084,784	

报告期内，本集团获得 10 个物流地产项目，可租赁建筑面积约 74.76 万平方米。

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	万科权益可租赁建筑面积	项目进度
1	武汉	万纬武汉黄陂滠口园区	黄陂区	70%	11.60	6.80	4.76	未开工
2	上海	万纬上海松江工业区园区	松江区	70%	2.87	2.80	1.96	在建
3	昆山	万纬昆山经发展园区	昆山市	100%	4.80	6.20	6.20	已运营
4	上海	万纬上海奉贤临港园区	奉贤区	99%	7.98	9.69	9.59	在建
5	东莞	万纬东莞常平智慧产业园	常平镇	100%	14.75	21.00	21.00	未开工
6	上海	万纬上海松江新浜冷链园区	松江区	100%	2.00	1.98	1.98	在建
7	温州	万纬温州平阳园区（二期）	平阳县	100%	4.80	4.04	4.04	在建
8	上海	万纬上海浦东空港园区	浦东新区	80%	9.31	10.87	8.70	未开工
9	杭州	万纬杭州钱塘新区冷链园区	萧山区	100%	5.30	4.54	4.54	在建
10	天津	万纬天津东疆港冷链园	滨海新区	100%	10.06	6.84	6.84	未开工
合计					73.47	74.76	69.61	-

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

公司报告期末出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

公司报告期末出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

（一）向前 5 大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

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 62.3 亿元，占全年采购总额的 2.15%，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 14.8 亿元，占全年采购总额的 0.53%。

（二）向前 5 大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

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 名客户的营业额约为人民币 57.5 亿元，占本集团

全年营业收入的比例为 1.4%，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 36.2 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.9%。

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。2020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456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。

2020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24场，组织月度销售和经营会议12场，投资者网上集体接待日1场，通过深交所互动易回复投资者提问242条；受新型冠状病毒肺炎（COVID-19）疫情影响，公司2019年度业绩发布会及2020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约38万人次；通过“万科投资者关系”微信公众号，推送万科的月度销售公告、定期报告、定期报告一张图等公司重要信息，加强与投资者的互动，推送的微信图文全年阅读量近14万人次。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。2020年，本集团投资者教育基地综合考虑疫情防控需要，加强投教知识服务线上宣传力度，共计举办及参与专项投教宣传活动14场，涵盖防范非法集资、投资者依法维权等专项投教主题。同时，在万科投教基地网站新设“新证券法”等专栏，持续丰富投教宣传内容，让投资者更好地了解资本市场最新热点知识，提升自我风险防范意识。

2020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
2019 年度业绩发布会	2020.3	线上	视频会	券商、基金、个人等各类投资者
中金活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
DBS 活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
UBS 活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
2020 年中期业绩发布会	2020.8	线上	视频会	券商、基金、个人等各类投资者
花旗活动	2020.8	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2020.8	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2020.8	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2020.8	上海	现场会	券商、基金等各类投资者

类别	时间	地点	方式	接待对象
中信证券活动	2020.8	北京	现场会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2020.8	深圳、广州	现场会	券商、基金等各类投资者
2020 年投资者开放日活动（上海）	2020.9	上海	现场会	券商、基金等各类投资者
美银美林活动	2020.11	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2020.11	北京	现场会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2020.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2020.11	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
投资者网上集体接待日	2020.12	线上	文字答疑	券商、基金、个人等各类投资者
广发证券活动	2020.12	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
中信建投活动	2020.12	深圳	见面会	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、海南、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	东方证券、方正证券、高盛、广发证券、国金证券、华泰证券、开源证券、克而瑞证券、平安证券、申万宏源、天风证券、兴业证券、长江证券、招商证券、中金公司、中信建投、中信证券、瑞信等机构
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	J.P. Morgan、宝盈基金、博时基金、淡水泉投资、东方证券资管、海富通基金、交银施罗德基金、农银汇理基金、平安资管、睿远基金、润晖投资、招银理财、中邮基金、泓德基金等机构

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。

2020 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	地产行业最佳 A 股上市公司大奖	《Asiamoney》亚洲货币
2	第十届中国证券金紫荆奖最佳上市公司	香港大公文汇传媒集团
3	扶贫济困 10 周年突出贡献企业奖	广东省政府
4	“深圳特区 40 周年”最受尊敬 40 家上市公司	《证券时报》
5	“深圳特区 40 周年”最受尊敬 40 位企业家——郁亮	
6	第十四届中国上市公司价值评选社会责任奖	
7	第十一届中国上市公司投资者关系天马奖——最佳董事会	
8	第十一届中国上市公司投资者关系天马奖——最佳董秘朱旭	《21 世纪经济报道》
9	2020 年卓越成就企业	
10	2020 年度优秀企业公民	新华网
11	2020 中国企业社会责任杰出企业	
12	2019-2020 年度中国最受尊敬企业	《经济观察报》
13	第二届新财富最佳上市公司	《新财富》
14	第三届新财富最佳 IR 港股公司	
15	第十六届新财富金牌董秘——朱旭	
16	“2020 中国房地产上市公司 ESG 最佳实践企业 TOP50” 第一名	中指研究院房地产 ESG 测评中心
17	“2020 中国房地产上市公司 ESG 最佳社会（S）责任实践企业 TOP10” 第一名	
18	“2020 中国房地产上市公司 ESG 最佳公司治理（G）实践企业 TOP10” 第一名	

序号	奖项	颁发单位
19	深圳上市公司绿色治理十佳公司	深圳市公司治理研究会
20	2020 深圳上市公司十佳董秘	
21	第三届中国卓越 IR——最佳信披奖	路演中
22	第三届中国卓越 IR——最佳投资者关系前沿奖	
23	全景投资者关系奖——最佳 IR 董事长-郁亮	全景网
24	全景投资者关系奖——杰出董秘-朱旭	
25	全景投资者关系奖——杰出 IR 企业	
26	全景投资者关系奖——最佳新媒体运营奖	
27	Certificate of Excellence	香港投资者关系协会
28	年度影响力企业奖	南方传媒、南方日报
29	年度抗疫先锋企业奖	广州市民政局、广州日报报业集团、广州市慈善会

七、获准许的弥偿条文

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

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、管理合约

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

九、董事及监事服务合约

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

十、与利益相关方关系

本集团一直坚持构建多元化的沟通机制，同政府、股东、员工、客户和合作伙伴紧密联系，通过更多渠道、更多方式与利益相关方开展沟通与合作。本集团致力响应国家政策号召，积极为股东创造价值，与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与合作伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供具有竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理体系的各项原则落实执行。本集团为员工提供定期培训，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巡视等作出了解。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《2020 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 重要事项

一、利润分配及分红派息预案

2020 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 415.16 亿元，母公司净利润均为人民币 409.85 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。2020 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 2020 年初可分配利润	A	12,912,439,727.77	12,912,439,727.77
分配 2019 年度股利	B	11,810,739,436.05	11,810,739,436.05
2020 年度母公司实现的净利润	C	40,984,723,712.04	40,984,723,712.04
母公司可分配利润	D=A-B+C	42,086,424,003.76	42,086,424,003.76

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 420.86 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 2020 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 65% 计提任意公积金，共计 26,640,070,412.83 元；
- 3、按照母公司净利润的 35% 和 2019 年度未分配利润共同作为分红基金的来源，共计 15,446,353,590.93 元。

公司 2020 年度分红派息方案：2020 年度拟合计派发现金股息 14,522,165,251.25 元（含税），占公司 2020 年合并报表中归属于上市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。

剩余未分配利润 924,188,339.68 元留存到下一年。

独立董事认为，公司 2020 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。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
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
2017 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.0 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

单位：元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并报表中 归属于母公司股 东的净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并报表 中归属于母公司 股东的净利润的 比例	公司合并报表的 年度可分配利润
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
2017 年度	9,935,236,800.90	13,437,215,980.28	28,051,814,882.36	73.94%	35.42%	80,531,154,604.94
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					99.98%	

二、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。

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

三、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。

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 13 号》(财会[2019] 21 号)、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020] 10 号)，分别自 2020 年 1 月 1 日和 2020 年 6 月 24 日起施行。本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，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 320 家子公司，减少 107 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

2019 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 2020 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2020 年度		连续服务年限	2019 年度	
	审计单位	审计费用 (人民币万元)		审计单位	审计费用 (人民币万元)
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680	20 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,400
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		28 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	陈泳意		5 年	陈泳意	
签字会计师	李默然		2 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、重大收购资产事项进展情况

2017年6月，公司竞得广东国际信托投资公司（以下简称“广东国投”）下属房地产公司股权及相关债权（简称“广信资产包”），并决定根据需要未来引进有能力的合作方共同经营。2020年6月，公司第十八届董事会第三十二次会议，以通讯表决方式审议通过了《关于广信资产包引入战略合作的议案》，同意下属企业广州万科企业有限公司（以下简称“广州万科”或“原股东”）将持有的广州市万溪企业管理有限公司（以下简称“广州万溪”）50%股权以人民币70.4亿元转让给战略投资者（含30.4亿元的预付溢价款），同时收回前期向广州万溪或广信资产包提供的股东投入共计人民币320亿元，共计可收回人民币390.4亿元的资金。交易完成后，广州万溪将由公司的全资子公司变更为持股50%的合营公司。详见公司于2020年6月30日披露的《关于广信资产包引入战略合作的公告》。截至报告期末，本次交易的股权已完成过户。

十三、重大关联交易

2020年5月15日，公司召开第十八届董事会第三十次会议审议通过了《关于与深铁置业共同投资等关联交易的议案》，公司下属全资子公司佛山市万科置业有限公司（以下简称“佛山万科”）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”）联合合作开发佛山万科天空之城项目，占地面积17.81万m²，建筑面积48.1万m²，可售建筑面积42.82万m²。双方拟共同投资设立一家由万科并表的项目公司，将作为实施主体对该项目进行投资及开发运营，其中佛山万科持股51%，深铁置业持股49%。项目公司的注册资本为16.56亿元，双方股东按股权比例认缴，其中佛山万科认缴人民币8.45亿元，深铁置业认缴人民币8.11亿元。除注册资本之外，项目剩余所需资金，由双方股东按股权比例以股东投入方式解决，其中佛山万科投入资金不超过人民币22.15亿元，深铁置业投入的资金不超过人民币21.29亿元，双方股东投入的资金均不计息。该项目进入预售阶段并获得销售回款后，项目公司将向股东双方返还股东投入。在未达到结算条件前，预计项目公司以往来款方式按股权比例向双方股东进行预分配，其中向深铁置业预先分配的利润不超过7.5亿元。

2020年6月28日，公司召开第十八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于与深圳市地铁集团有限公司成立合资公司的议案》。2020年6月29日，公司与深铁集团签署《深圳市地铁集团有限公司与万科企业股份有限公司成立合资公司之备忘录》，双方共同投资成立合资公司。2020年12月9日，合资公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司成立，注册资本10亿元人民币。其中，万科持股50%，深铁集团持股50%。

2020年12月3日，公司第十九届董事会第四次会议以通讯表决方式审议通过了《关于长安万科广场发起设立类REITs相关关联交易事项的议案》。公司子公司东莞市万科房地产有限公司（以下简称“东莞万科”）以下属子公司东莞市长万投资有限公司（以下简称“长万投资”）所持有的东莞长安万科广场作为底层资产，发起设立“长安万科广场资产支持专项计划”（以下简称“长安类REITs”）。长安类REITs拟采用“私募基金+专项计划”两层架构，其中私募基金管理人为深圳前海基础设施投资基金管理有限公司（以下简称“前海基金”）。2020年12月3日，东莞万科与前海基金签署了《招商创融-长安万科广场私募股权投资基金基金合同》、《股权转让协议》。鉴于前海基金董事长、总经理郑英女士曾在过去12个月内担任公司监事，且公司执行副总裁、财务负责人韩慧华女士曾在过去12个月内担任前海基金董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，东莞万科认购前海基金管理的私募基金份额以及向前海基金管理的私募基金转让长万投资的股权等两项交易构成了公司的关联交易。截至本公告披露日，长安类REITs已于中国证券基金业协会完成备案。

除此之外，本集团报告期内不存在重大关联交易事项。

十四、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	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	16,888.53	连带责任担保	2016/4/14	2021/4/14
2	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 2021/12/31
3	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 2021/12/31
4	Malola Garden City Sdn Bhd(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	58,222.80	连带责任担保	2019/3/26	2021/3/26
5	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	37,332.54	连带责任担保	2020/6/17	2021/6/17
6	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited) (95%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	123,575.18	连带责任担保	2020/8/24	2021/8/24
7	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
8	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
9	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%)	1,189.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
10	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
11	深圳森懋置地有限公司 (100%)	深圳市万科发展有限公 司(100%)	112,200.00	连带责任担保	2017/9/15	2022/9/15
12	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司(36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	40,511.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
13	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司(36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	46,908.00	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
14	广州市万锦房地产有限公司 (50%)	广州万科企业有限公司 (100%)	55,900.00	连带责任担保	2018/1/18	2021/1/18
15	万科物业服务(香港)有限公司(63%)	万物云空间科技服务股 份有限公司(63%)	1,060.00	连带责任担保	2018/4/27	2021/4/27
16	合肥市碧合房地产开发有限公司(25%)	合肥万科企业有限公司 (100%)	14,475.00	连带责任担保	2018/6/28	2021/6/28
17	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产有限 公司(100%)	20,921.00	连带责任担保	2018/10/10	2021/10/9
18	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
19	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%)	507.99	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28

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
20	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%)	2,101.25	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
21	北京万启绣企业管理咨询有限公司 (50%)	广州万科置业有限公司 (100%)	54,340.00	连带责任担保	2019/11/22	2024/12/6
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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%)	1,308,000.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
27	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

报告期内，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 47.35 亿元担保，向联营公司及合营公司提供 130.80 亿元担保，本公司自身未提供新的担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）规定，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 2020 年 12 月 31 日，公司担保余额为人民币 326.46 亿元，占公司 2020 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 14.54%。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 171.98 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 154.48 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。

十五、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。

十六、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。

十七、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

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

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。

二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项

报告期内，按照《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事项，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	2020-2-29	关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告
2	2020-3-18	关于聘任韩慧华女士担任公司执行副总裁、财务负责人的公告
3	2020-4-1	关于公司事业合伙人继续购买公司 A 股股票的公告
4	2020-4-8	关于聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官的公告
5	2020-5-16	关于提请股东大会给予董事会回购股份之一般性授权的公告
6	2020-5-16	关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的公告
7	2020-6-4	关于根据一般性授权配售新 H 股的公告
8	2020-6-30	关于广信资产包引入战略合作的公告
9	2020-6-30	关于与深铁集团共同投资成立合资公司的关联交易公告
10	2020-8-8	2019 年度 A 股股份分红派息实施公告
11	2020-12-4	关于长安万科广场发起设立类 REITs 相关关联交易公告
12	2020-12-28	关于参与投资国改基金的公告

二十一、报告期后事项

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2021-1-22	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）发行结果公告	完成 30 亿元公司债券发行，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 19 亿元，票面利率 3.38%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 11 亿元，票面利率为 3.98%。
2	2021-3-17	关于“17 万科 01”、“18 万科 01”、“18 万科 02”债券购回结果的公告	为调整负债期限结构，降低财务成本，经公司第十九届董事会第五次会议审议通过，公司以自有资金对公司目前存续的债券“17 万科 01、18 万科 01、18 万科 02”进行了购回。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2020 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2019 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)		2020 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	9,026,490	0.08%		-2,383,222	6,643,268	0.06%
4. 外资持股						
有限售条件股份合计	9,026,490	0.08%		-2,383,222	6,643,268	0.06%
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	9,715,170,043	85.96%		+2,383,222	9,717,553,265	83.64%
2. 境外上市外资股	1,577,946,468	13.96%	+315,589,200		1,893,535,668	16.30%
无限售条件股份合计	11,293,116,511	99.92%	+315,589,200	+2,383,222	11,611,088,933	99.94%
三、股份总数	11,302,143,001	100.00%	+315,589,200	0	11,617,732,201	100.00%

注：1、2020 年 6 月 11 日，公司发行总数为 315,589,200 股之新 H 股，详见本部分之“证券发行与上市情况”。

2、2020 年 6 月 30 日，公司完成董事会、监事会换届选举，根据相关规定，公司董事、监事、高级管理人员持有的限售股数量发生变化，详见本部分之“报告期内限售股份变动情况表”。

(二) 报告期内限售股份变动情况表

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、高级管理人员	按照《深交所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定执行
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
阙东武	0	0	45,525	45,525		
王文金	1,735,718	1,735,718	0	0		
张旭	678,029	678,029	0	0		
周清平	15,000	15,000	0	0		
合计	9,026,490	2,428,747	45,525	6,643,268		

(三) 证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行情况

适用 不适用

(1) H 股配售

2020 年 6 月 11 日，以每股 25.00 港元的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见香港上市规则）），成功配发及发行总数为 315,589,200 股之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 16.67% 及全部已发行股本约 2.72%。配售所得款项总额约为 78.90 亿港元，扣减所有相关成本及费用（包括佣金及律师费用）后，配售所得款项净额总额约为 78.65 亿港元，按 2020 年 6 月 11 日的汇率计算，约为人民币 71.65 亿元。本公司将配售所得款项净额用于补充营运资金，具体用于偿还公司境外债务性融资，惟受限于相关法律法规、规范性文件或监管机构对所得款项使用的其他要求，及承诺本次配售的所得款项净额将不会用于境内住宅开发。因 H 股配售，公司总股本由 11,302,143,001 股增加至 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668 股。

(2) 发行公司债券

2020 年，公司面向合格投资者公开发行四期公司债券，共计 89.81 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	2020 年 3 月 16 日	20 万科 01	15	3.02%	3+2 年
2		20 万科 02	10	3.42%	5+2 年
3	2020 年 5 月 19 日	20 万科 03	10	2.56%	3+2 年
4		20 万科 04	15	3.45%	5+2 年
5	2020 年 6 月 19 日	20 万科 05	8	3.2%	3+2 年
6		20 万科 06	12	3.9%	5+2 年
7	2020 年 11 月 13 日	20 万科 07	3.81	3.50%	3+2 年
8		20 万科 08	16	4.11%	5+2 年

2、截至报告期末公司无内部职工股。**二、股东情况介绍（截至 2020 年 12 月 31 日）****(一) 股东情况表**

单位：股

2020 年末 股东总数	385,297 户（其中 A 股 385,248 户， H 股 49 户）	2021 年 2 月 28 日 股东总数	381,956 户（其中 A 股 381,906 户，H 股 50 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	27.91%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,452,374	+ 315,574,100	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	4.61%	535,415,703	+47,057,160	0	0
金鹏 1 号计划	其他	3.93%	456,993,190	0	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有 法人	1.63%	189,566,000	0	0	0

2020 年末 股东总数	385,297 户（其中 A 股 385,248 户， H 股 49 户）	2021 年 2 月 28 日 股东总数	381,956 户（其中 A 股 381,906 户，H 股 50 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
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项 资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	-183,097,100	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有 法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司－分红－ 个人分红-005L-FH002 深	其他	0.91%	105,423,170	+8,121,394	0	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－ 普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.73%	84,877,282	+17,199,562	0	0
盈安合伙企业	境内一般 法人	0.56%	65,000,026	+65,000,026	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	1,893,452,374		H 股			
香港中央结算有限公司	535,415,703		A 股			
金鹏 1 号计划	456,993,190		A 股			
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000		A 股			
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项 资产管理计划	146,255,820		A 股			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		A 股			
中国人寿保险股份有限公司－分红－ 个人分红-005L-FH002 深	105,423,170		A 股			
中国人寿保险股份有限公司－传统－ 普通保险产品-005L-CT001 深	84,877,282		A 股			
盈安合伙企业	65,000,026		A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深”同属中国人寿保险股份有限公司管理的保险产品；盈安合伙企业为金鹏 1 号计划的劣后级份额持有人；除此之外，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	无					
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 2020 年末和 2021 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。

(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

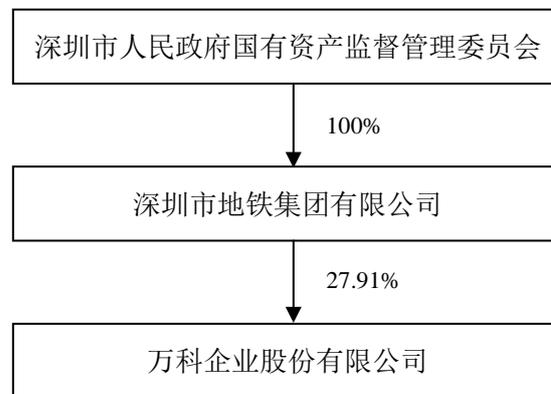
序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件股 份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,479,684	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,118,059			
3	阙东武	45,525			

(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) 持股 10%以上股东情况

截至 2020 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 27.91%，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。

(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 2020 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%	-	27.91%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法团的权益	8,657,674	好仓	H 股	-	0.46%	0.07%
		8,390,162	淡仓	H 股	-	0.44%	0.07%
	投资经理	87,718,716	好仓	H 股	-	4.63%	0.76%
	持有股份的保证权益的人	512,047	好仓	H 股	-	0.03%	0.00%
	核准借出代理人	19,746,184	好仓	H 股	-	1.04%	0.17%
GIC Private Limited	投资经理	157,446,901	好仓	H 股	-	11.01%	1.79%

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 1,893,535,668 股，全部为公众持股，占公司总股本的 16.30%。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所上市规则》第 8.08 (1) (b) 条下的 H 股占公司总股本比例的豁免，截止本公告披露日公司公众持股量符合要求。

第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员

(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 31 日至今任公司总裁、首席执行官。祝先生曾兼任易居（中国）企业控股有限公司（香港联合交易所上市公司，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，深铁集团董事长、党委书记。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，任深铁集团董事长、党委书记。

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（原深圳市远致投资有限公司）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。

唐绍杰先生，1968 年出生，现任公司董事，深圳市人才安居集团有限公司董事、总经理、党委副书记。唐先生于 1990 年毕业于同济大学公路与城市道路专业，获工学学士学位；1993 年获同济大学工学硕士学位；工程师。唐先生曾在深圳市规划国土委（深圳市规划国土局、深圳市规划局）工作，历任房屋租赁管理办公室副主任、办公室副主任、建设用地区处处长、光明管理局局长、土地利用处处长；2011 年 6 月-2014 年 11 月，任深汕（尾）特别合作区工作委员会委员、管理委员会副主任；2014 年 11 月-2019 年 5 月，历任深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（前海湾保税港区管理局）副局长、前海合作区党工委委员、中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区管理委员会副主任、党组成员；2019 年 5 月至 2021 年 2 月，任深铁集团董事、总经理、党委副书记，2021 年 2 月至今，任深圳市人才安居集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

李强强先生，1977 年出生，现任公司董事、审计委员会委员，深铁集团副总经理。李先生于 1998 年毕业于江西财经大学投资经济学专业，获经济学学士学位；2008 年获厦门大学经济学硕士学位；经济师。李先生曾在深圳市司钿投资有限公司、深圳市深华集团公司工作；2008 年 4 月-2019 年 12 月，历任深圳市投资控股有限公司企业一部高级主管、企业一部副部长、科技园区部部长；2019 年 12 月至今，任深铁集团副总经理。

王海武先生，1978 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。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。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、董事会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 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、董事会审计委员会委员，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”。刘女士目前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、董事会审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师事务所，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生目前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；香港联合交易所上市公司，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；香港联合交易所上市公司，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、通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，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。

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。

栗淼先生，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。栗先生目前兼任深圳市盐田港股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000088）董事、深圳市投资控股有限公司监事及深圳市水务(集团)有限公司监事。

阙东武女士，1966 年生，现任公司监事、海外 BU 首席合伙人及总经理、公司下属子公司万科海外投资控股有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，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。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。

4、高级管理人员

祝九胜先生，简历请见“董事”部分。

王海武先生，简历请见“董事”部分。

韩慧华女士，1982 年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于 2008 年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。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；英国志奋领（CHEVENING）学者、注册税务师、香港特许秘书公会会士。朱女士于 2016 年加入万科，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、深交所第十届上市委员会委员、中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员、中国税务学会理事、香港特许秘书公会中国内地技术咨询小组副主席。

（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	董事长、党委书记	是
李强强	深铁集团	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
唐绍杰	深圳市人才安居集团有限公司	董事、总经理、党委副书记	是
栗淼	深圳市盐田港股份有限公司	董事	否
	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
刘姝威	中央财经大学	-	是
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	是
	中光学集团股份有限公司	独立董事	是
	深圳市柔宇科技股份有限公司	独立董事	是
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
	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

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
	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
	通用环球医疗集团有限公司	董事会主席	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

2020年3月17日，经第十八届董事会第二十七次会议审议通过，董事会同意聘任韩慧华女士为公司执行副总裁、财务负责人。根据工作需要，公司董事王文金先生不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，董事张旭先生不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。2020年4月7日，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官。

2020年6月30日，公司2019年度股东大会以累积投票的方式，选举胡国斌、李强强、唐绍杰、王海武、辛杰、郁亮和祝九胜（按姓氏拼音顺序）为公司第十九届董事会非独立董事；选举康典、刘姝威、吴嘉宁和张懿宸（按姓氏拼音顺序）为公司第十九届董事会独立董事；选举栗淼和解冻（按姓氏拼音顺序）为第十届监事会非职工代表监事。经公司职工代表大会选举投票，同意阙东武女士出任公司第十届监事会职工代表监事一职。阙东武女士与解冻先生、栗淼先生共同组成公司第十届监事会。

同日，第十八届董事会成员林茂德、李强、孙盛典、陈贤军、王文金和张旭正式卸任公司董事职务，第九届监事会成员郑英、周清平正式卸任公司监事职务，公司对前述人员在担任公司董事、监事期间勤勉尽责，为公司的规范运作和健康发展所做的贡献表示衷心感谢。

2020年6月30日，第十九届董事会第一次会议选举郁亮先生为公司董事会主席，续聘祝九胜先生为公司总裁、首席执行官，王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官，韩慧华女士为执行副总裁、财务负责人，朱旭女士为公司董事会秘书，任期至第十九届董事会任期届满止；同日，第十届监事会第一次会议选举解冻先生为公司第十届监事会主席，任期至第十届监事会任期届满止。

(四) 2020年度薪酬情况

报告期末，在公司任职的7位董事、监事、高级管理人员2020年在任职期间内从本集团获得的税前报酬合计人民币5,818.6万元；4位独立董事2020年在担任董事期间从本集团获得的税前报酬合计人民币210万元。辛杰、胡国斌、唐绍杰、李强强董事及栗淼监事报告期内未从本集团获得报酬。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2020 年税前报酬总额	2019 年税前报酬总额
郁亮	董事会主席	男	56	2017.7~2023.6	1,247.3	1,251.7
	董事			1994~2023.6		
祝九胜	董事	男	52	2020.7~2023.6	1,123.1	1,127.4
	总裁、首席执行官			2018~2023.6		
辛杰	董事	男	55	2020.7~2023.6	0	-
胡国斌	董事	男	56	2020.7~2023.6	0	-
李强强	董事	男	44	2020.7~2023.6	0	-
唐绍杰	董事	男	53	2020.7~2023.6	0	-
王海武	董事	男	43	2020.7~2023.6	895.8	-
	执行副总裁、首席运营官			2020.4~2023.6		
康典	独立董事	男	73	2017.7~2023.6	60.0	60.0
刘姝威	独立董事	女	69	2017.7~2023.6	60.0	60.0
吴嘉宁	独立董事	男	61	2017.7~2023.6	60.0	60.0
张懿宸	独立董事	男	58	2020.7~2023.6	30.0	-
解冻	监事会主席	男	56	2014~2023.6	874.6	878.9
栗淼	监事	男	48	2020.7~2023.6	0	-
阙东武	监事	女	55	2020.7~2023.6	523.8	-
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	39	2020.3~2023.6	578.1	-
朱旭	董事会秘书	女	46	2016~2023.6	575.9	568.3
合计					6,028.6	4,006.3

注 1：韩慧华、王海武分别于 2020 年 3 月、4 月任公司执行副总裁，上表薪酬为其 2020 年担任执行副总裁期间的薪酬；阙东武于 2020 年 7 月始任公司监事，上表薪酬为其任职期间的薪酬。

注 2：税前报酬总额包括公司支付给董事、监事和高级管理人员的薪酬以及公司缴纳的“五险一金”等，2020 年“五险一金”的缴纳系数有变化。

报告期内从公司离任的董事、监事，在 2020 年任职期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 197.3 万元。根据林茂德、李强、孙盛典、陈贤军、郑英的不领取报酬的个人声明，公司将上述 5 人的税后报酬直接转给其所在单位或曾任职单位，上述 5 位原董事或原监事未实际获得报酬。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2020 年任职期间税前报酬总额	2019 年税前报酬总额
林茂德	原董事会副主席	男	65	2017.7~2020.6	18.0	36.0
李强	原独立董事	男	49	2017.7~2020.6	30.0	60.0
孙盛典	原董事	男	66	2017.7~2020.6	18.0	36.0

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2020 年任职期间税前报酬总额	2019 年税前报酬总额
陈贤军	原董事	男	49	2017.7~2020.6	18.0	36.0
王文金	原董事	男	55	2014~2020.6	27.0	878.9
	原执行副总裁			2007~2020.3		
张旭	原董事	男	58	2017.7~2020.6	27.0	941.0
	原执行副总裁			2014~2020.4		
郑英	原监事	女	51	2017.7~2020.6	18.0	36.0
周清平	原监事	男	52	2010~2020.6	41.3	259.8
合计					197.3	2,283.7

注 1：王文金、张旭于 2020 年 3 月转任公司其他职务，不再兼任公司执行副总裁，上表的薪酬为其 2020 年担任执行副总裁期间的薪酬；

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

2020 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序号	从公司领取的税前报酬总额 (人民币万元)	是否在股东单位或其他关联 单位领取薪酬
1	1,480.5	否
2	1,469.1	否
3	1,247.3	否
4	1,123.1	否
5	975.5	否
合计	6,295.6	-

2020 年公司薪酬最高的五位人士中，有 2 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	0.0629%
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.0128%
阙东武	监事	-	60,700	0.0005%
合计		8,796,990	8,857,690	0.0762%

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。

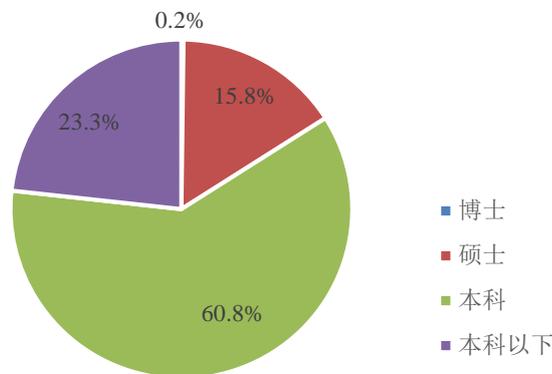
二、员工数量、专业构成

报告期内，因业务发展需要，集团服务系统中保安人员编制划归联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司（以下简称“万御安防”），截止报告期末此部分人员数量为 43,673 人。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 140,565 人（包括前述保安人员），较上年增长 6.9%，平均年龄为 31.22 岁，平均司龄 2.48 年。其中男性员工 91,062 人，女性员工 49,503 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 19,649 人，较上年增加 1.43%，平均年龄 31.53 岁，平均司龄 3.30 年。学历构成：博士占 0.20%，硕士占 15.78%，本科占 60.77%，本科以下占 23.26%，本科及以上学历占 76.74%。



专业构成：

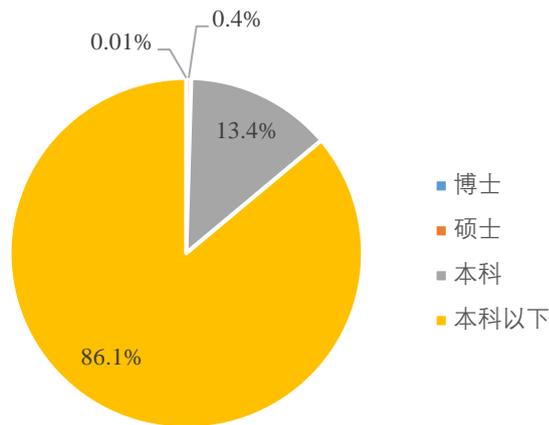
序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	6,155	31.32%	10.13%
2	专业技术人员	7,581	38.58%	-14.57%
3	管理类人员	5,913	30.09%	20.45%

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、信息分析等及高级管理人员。

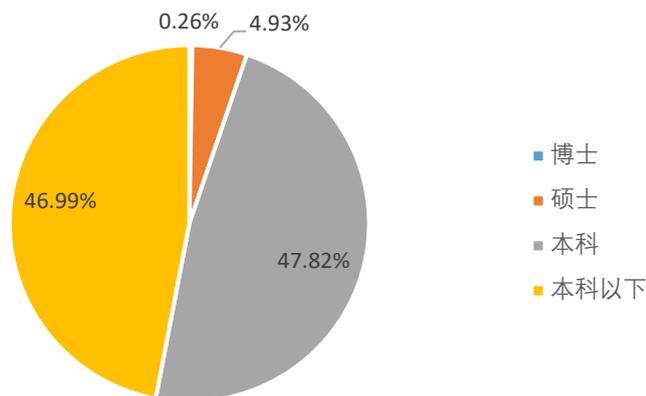
(二) 物业服务系统

物业服务系统共有员工 111,185 人，较上年增加 10.55%，平均年龄 31.14 岁，平均司龄 2.3 年。学历构成如下：博士占 0.01%，硕士占 0.44%，本科占 13.42%，本科以下占 86.13%，本科及以上学历占 13.87%。扣除前述万御安防的保安人数后，物业服务系统共有员工 67,512 人，平均年龄 31.57 岁，平均司龄 2.46 年。学历构成如下：博士占 0.01%，硕士占 0.69%，本科占 20.00%，本科以下占 79.30%，本科及以上学历占 20.70%。



(三) 其他系统

其他系统共有员工 9,731 人，较上年减少 15.81%，平均年龄 31.52 岁，平均司龄 2.90 年，学历构成如下：博士占 0.26%，硕士占 4.93%，本科占 47.82%，本科以下占 46.99%，本科及以上学历占 53.01%。



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。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币165.2亿元。

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，本集团奋斗者大学联合各BG、BU构建了分布式的人才培育学院，形成了各具特色、百花齐放的人才培养模式。以南方区域BG思行学院、上海区域BG浦江学院、物业BG知之学院、印力BU印象书院、长租公寓BU小泊学院为代表的分布式学院，结合所在组织的战略、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，如思行学院“各业务合规系列视频微课”、浦江学院“学徒系列高潜人才发展项目”、知之学院“关键岗位挂职历练管理”等内容；各分布式学院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。

本集团总部奋斗者大学，基于集团视角，聚焦关键内容、关键人群、关键载体四个关键组织和开展各项工作，如更新迭代文化价值观课程体系；组织开展工作方法理念宣贯；邀请内外部学者专家开展“万科大讲堂”系列讲座；组织集团校招新员工“新动力集训”和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和不断学习和发展的机会。

第八节 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》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及董事会专业委员会实施细则等多项制度，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1次股东大会，因有其他重要公务或受疫情影响，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、监事会及高级管理层严格按照《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。2020年，公司荣获《亚洲货币》颁发的“地产行业最佳A股上市公司大奖”、香港大公文汇传媒集团颁发的“第十届中国证券金紫荆奖最佳上市公司”等若干奖项。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《联交所上市规则》附录十所载《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》，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。

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 1 次股东大会，详情如下：

2020 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 2019 年度股东大会、2020 年第一次 A 股类别股东大会及 2020 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 59.15%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 59.36%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 57.83%。具体详见公司日期为 2020 年 6 月 30 日及 2020 年 7 月 1 日（分别在联交所及巨潮资讯网披露）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。公司第十八届董事会董事及第十九届董事会董事候选人出席 2019 年度股东大会、2020 年第一次 A 股类别股东大会及 2020 年第一次 H 股类别股东大会的情况如下¹：

姓名	第十八届董事会职位	第十九届董事会候选人身份	亲自出席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	执行董事候选人	1
林茂德	董事会副主席、非执行董事	不适用	0
康典	独立董事	独立董事候选人	0
刘姝威	独立董事	独立董事候选人	0
吴嘉宁	独立董事	独立董事候选人	0
李强	独立董事	不适用	0
孙盛典	非执行董事	不适用	0
陈贤军	非执行董事	不适用	0
王文金	执行董事	不适用	1
张旭	执行董事	不适用	0
辛杰	不适用	非执行董事候选人	1
胡国斌	不适用	非执行董事候选人	1
唐绍杰	不适用	非执行董事候选人	1
李强强	不适用	非执行董事候选人	1
祝九胜	不适用	执行董事候选人	1
王海武	不适用	执行董事候选人	1
张懿宸	不适用	独立董事候选人	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

¹ 本公司部分董事及董事候选人因有其他重要公务或受疫情影响未能亲自出席 2019 年度股东大会、2020 年第一次 A 股类别股东大会及 2020 年第一次 H 股类别股东大会。

（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。

2020 年 5 月 28 日，公司收到深铁集团出具的《关于万科企业股份有限公司 2019 年度股东大会增加临时提案的函》，提议在 2019 年度股东大会审议事项中增加一项临时提案，即采取累积投票制审议选举张懿宸为公司第十九届董事会独立董事，将《关于选举张懿宸为第十九届董事会独立董事的议案》作为年度股东大会第十五项议案《关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案》的子议案，以临时提案的方式提交年度股东大会审议。张懿宸先生作为独立董事候选人当选后任期三年，自 2019 年度股东大会通过之日起计算。公司董事会同意将此议案提交 2019 年度股东大会。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 2019 年度股东大会审议通过，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 2020 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股，占公司总股份的 83.70%；发行在联交所上市的 H 股 1,893,535,668 股，占公司总股份的 16.30%。H 股全部为公众持股，2020 年末总市值约为港币 506.52 亿元。详情请参见本报告之“第六节 股本变动及股东情况”。

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。2020 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，可以设董事会副主席 1-2 人。

因肖民先生已于 2019 年 1 月因担任公职辞任非执行董事，本公司第十八届董事会由 10 名董事组成，任期至 2019 年度股东大会之日届满。本公司第十八届董事会具体董事名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、王文金先生、张旭先生。

非执行董事：林茂德先生（副主席）、孙盛典先生、陈贤军先生。

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、李强先生。

2020 年 6 月 30 日，公司 2019 年度股东大会选举产生本公司第十九届董事会，自 2019 年度股东大会之日起计，任期三年。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。

非执行董事：辛杰先生、胡国斌先生、唐绍杰先生、李强强先生。

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6次现场会议、4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。

(1) 第十八届董事会会议情况

报告期内，第十八届董事会共召开会议6次，其中3次现场会议、3次通讯表决。各位董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	6	6	0	0
林茂德	董事会副主席、非执行董事	6	5	0	1
康典	独立董事	6	5	1	0
刘姝威	独立董事	6	6	0	0
吴嘉宁	独立董事	6	6	0	0
李强	独立董事	6	6	0	0
孙盛典	非执行董事	6	6	0	0
陈贤军	非执行董事	6	6	0	0
王文金	执行董事	6	6	0	0
张旭	执行董事	6	6	0	0

1) 第十八届董事会于 2020 年共召开 3 次现场董事会**第十八届董事会第二十七次会议**

第十八届董事会第二十七次会议于 2020 年 3 月 17 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2020 年 3 月 17 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 3 月 18 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	2019 年度经审计的财务报告
2	2019 年度报告和摘要
3	2020 年度公司工作重点
4	关于计提和核销 2019 年度减值准备的议案
5	2019 年度利润分配预案
6	2019 年度内部控制自我评价报告
7	关于续聘 2020 年度会计师事务所的议案
8	关于确认 2019 年度经济利润奖金的议案
9	2019 年度企业社会责任报告
10	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
11	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
12	关于迭代明确 2020-2022 年度奖金方案原则的议案
13	关于修订跟投制度的议案
14	关于聘任韩慧华女士为公司执行副总裁、财务负责人的议案

第十八届董事会第二十九次会议

第十八届董事会第二十九次会议于 2020 年 4 月 27 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2020 年 4 月 27 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 4 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2020 年第一季度报告及财务报表
2	关于进一步授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案

第十八届董事会第三十次会议

第十八届董事会第三十次会议于 2020 年 5 月 15 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2020 年 5 月 15 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 5 月 16 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
2	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
3	关于修订《公司章程》的议案
4	关于修订《股东大会议事规则》的议案
5	关于修订《董事会议事规则》的议案
6	关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案
7	关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案
8	关于召开 2019 年度股东大会及类别股东大会的议案
9	关于补充完善复杂项目及非开发业务跟投机制的议案
10	关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的议案

2) 第十八届董事会于 2020 年共进行了 3 次通讯表决

序号	第十八届董事会会议次数	提交董事会日期	议案
1	第二十八次会议	2020 年 4 月 6 日	关于聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官的议案
2	第三十一次会议	2020 年 5 月 28 日	关于撤销提名傅成玉为公司第十九届董事会独立董事候选人并取消股东大会关于选举其为公司第十九届董事会独立董事的议案 关于 2019 年度股东大会增加临时提案的议案
3	第三十二次会议	2020 年 6 月 22 日	关于追加投入光彩·万科精准扶贫与乡村振兴专项基金第三期资金的议案 关于向全资子公司万科物流增资的议案 关于广信资产包引入战略合作的议案 关于与深圳市地铁集团有限公司成立合资公司的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2020 年 4 月 7 日晚间、5 月 29 日晚间、6 月 29 日晚间在联交所网站发布，并于 2020 年 4 月 8 日、5 月 30 日以及 6 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。

(2) 第十九届董事会会议情况

报告期内，第十九届董事会共召开会议 4 次，其中 3 次现场会议、1 次通讯表决。各位董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	4	4	0	0
祝九胜	执行董事	4	4	0	0
辛杰	非执行董事	4	4	0	0
胡国斌	非执行董事	4	4	0	0
唐绍杰	非执行董事	4	3	1	0
李强强	非执行董事	4	4	0	0
王海武	执行董事	4	4	0	0
康典	独立非执行董事	4	3	1	0
刘姝威	独立非执行董事	4	4	0	0
吴嘉宁	独立非执行董事	4	4	0	0
张懿宸	独立非执行董事	4	4	0	0

**1) 第十九届董事会于 2020 年共召开 3 次现场董事会
第十九届董事会第一次会议**

第十九届董事会第一次会议于 2020 年 6 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2020 年 6 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 7 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于选举第十九届董事会主席的议案
2	关于选举第十九届董事会各专业委员会成员的议案
3	关于续聘总裁、首席执行官的议案
4	关于续聘董事会秘书的议案
5	关于续聘公司其他高级管理人员的议案
6	关于变更公司授权代表的议案
7	关于修订董事会专门委员会实施细则的议案
8	关于授予总裁投资相关决策权限的议案
9	关于授予总裁融资相关决策权限的议案
10	关于授权总裁有效利用短期富余资金进行理财投资的议案

第十九届董事会第二次会议

第十九届董事会第二次会议于 2020 年 8 月 27 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2020 年 8 月 27 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 8 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2020 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2020 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

第十九届董事会第三次会议

第十九届董事会第三次会议于 2020 年 10 月 29 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2020 年 10 月 29 日收市后在联交所网站发布，并于 2020 年 10 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	2020 年第三季度报告及财务报表
2	关于根据一般性授权制定发行境外上市外资股（H 股）方案的议案
3	关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案

2) 第十九届董事会于 2020 年共进行了 1 次通讯表决

序号	第十九届董事会会议次数	提交董事会日期	议案
1	第四次会议	2020 年 11 月 30 日	关于长安万科广场发起设立类 REITs 相关关联交易事项的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2020 年 12 月 3 日晚间在联交所网站发布，并于 2020 年 12 月 4 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**

2018 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。

2020 年 2 月，中国证监会核准公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 90 亿元的公司债券，及面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的住房租赁专项公司债券。截至本报告披露日，本集团完成了以下公司债券的发行：

2020 年 3 月 16 日，公司完成 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.02%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 10 亿元，最终票面利率为 3.42%。

2020 年 5 月 19 日，公司完成 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 10 亿元，最终票面利率为 2.56%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.45%。

2020 年 6 月 19 日，公司完成 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期），本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 8 亿元，最终票面利率为 3.20%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币 12 亿元，最终票面利率为 3.90%。

2020年11月13日，公司完成2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期），本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币3.81亿元，最终票面利率为3.50%；品种二期限为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币16亿元，最终票面利率为4.11%。

2021年1月22日，公司完成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），本期债券主要分为两个品种，品种一为3年期（附第2年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币19亿元，最终票面利率为3.38%；品种二期限为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模人民币11亿元，最终票面利率为3.98%。

（2）2019年度分红派息方案执行情况

根据2019年度股东大会决议，董事会组织实施了公司2019年度分红派息方案。2019年度分红派息方案为：2019年度拟合计派发现金股息人民币11,810,739,436.05元（含税），占公司2019年本公司股东应占年度净利润的比例为30.38%，不送红股，不以权益储备转增股本。如以2019年末公司总股份数11,302,143,001股计算，每10股派送人民币10.45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。公司于2020年6月11日完成根据一般性授权配售315,589,200股新H股。股份总数由11,302,143,001股增加至11,617,732,201股股份。据此，2019年度每10股可获派发的现金股息由人民币10.45元调整至人民币10.166131元，现金股息总额维持不变。

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10.166131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帐户为单位，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2.033226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1.016613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9.149518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9.149518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 2020 年 8 月 13 日，除息日为 2020 年 8 月 14 日；H 股除净日为 2020 年 8 月 14 日，派息的股东记录日期为 2020 年 7 月 23 日，派息日为 2020 年 8 月 14 日。H 股现金股息以公司 2019 年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2020 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=0.91046 人民币）折合港币兑付。

（3）关于增发 H 股股份一般性授权的情况

2018 年度股东大会授权

2018 年度股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以便董事会根据市场情况和公司需要，单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于公司 2018 年度股东大会通过一般性授权时公司已发行境外上市外资股（H 股）20% 的新增股份，发行价格须满足《联交所上市规则》第 13.36(5) 条之规定，并作出或授出需要或可能需要配发股份之售股建议、协议及购股权（包括但不限于认股权证、可转换债券及附有权利认购或转换成股份之其他证券）。公司第十八届董事会第二十四次会议于 2019 年 11 月 13 日以通讯表决方式审议并通过了《关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》及《关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案》。

2020 年 6 月 11 日，公司以每股 25.00 港元的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见联交所上市规则），成功配发及发行总数为 315,589,200 股之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 16.67% 及全部已发行股本约 2.72%。配售股份之面值总额为人民币 315,589,200 元。

配售所得款项总额约为 78.9 亿港元。配售完成后每股 H 股筹集的净额（扣减所有相关成本及费用，包括佣金及律师费用）为 24.92 港元。本次配售的募集资金净额可用于偿还本集团的境外债务性融资，惟受限于相关法律法规、规范性文件或监管机构对所得款项使用的其他要求，及承诺本次配售的所得款项净额将不会用于境内住宅开发。如有个别境外债务性融资在配售所得款项净额到位前到期或需要偿还，本公司可以自筹资金先偿还该等债务，并在配售所得款项净额到位后予以置换。

本次配售的募集资金净额已于 2020 年 11 月用于偿还本集团的境外债务性融资。本次配售的募集资金用途符合本公司已披露的募集资金使用计划。因 H 股配售，公司总股数增加为 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668 股。H 股配售有助于进一步增强本公司的财务状况，同时提高公司 H 股的占比及流动性。

2019 年度股东大会授权

2019 年度股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以便董事会根据市场情况和公司需要，单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于公司 2019 年度股东大会通过一般性授权时公司已发行境外上市外资股（H 股）20% 的新增股份，发行价格须满足《联交所上市规则》第 13.36(5) 条之规定，并作出或授出需要或可能需要配发股份之售股建议、协议及购股权（包括但不限于认股权证、可转换债券及附有权利认购或转换成股份之其他证券）。公司第十九届董事会第三次会议于 2020 年 10 月 29 日审议并通过了《关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》及《关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案》。

（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。

独立董事康典、刘姝威、吴嘉宁和张懿宸参加了深交所组织的上市公司独立董事培训；解冻、阙东武参加了深圳上市公司协会组织的监事会主席网络系列培训；祝九胜、李强强、王海武、康典、刘姝威、吴嘉宁、张懿宸、栗淼、阙东武参加深圳了证监局组织的提高上市公司质量大会；郁亮、祝九胜参加了深圳上市公司协会组织的2020年董事长、总经理网络系列培训。

此外，公司董事考察了公司多地的房地产开发及新业务项目；考察了深圳多家知名公司，学习交流科技研发、企业文化、公司治理等先进经验。

（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。2020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、聘任高管、内部控制等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。报告期内，公司董事会主席与独立非执行董事在没有其他董事在场的情况下召开了1次会议。

1、第十八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	6	5	1	0	否
刘姝威	6	6	0	0	否
吴嘉宁	6	6	0	0	否
李强	6	6	0	0	否

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	4	3	1	0	否
刘姝威	4	4	0	0	否
吴嘉宁	4	4	0	0	否
张懿宸	4	4	0	0	否

3、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

(六) 董事会专业委员会

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

第十八届董事会各专业委员会的任期已于2020年6月30日届满，第十九届董事会各专业委员会已于2020年6月30日组成。

各位委员参加第十八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	-	4	-
刘姝威	审计委员会委员	3	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	3	4	-
李强	投资与决策委员会召集人	-	-	2
林茂德	薪酬与提名委员会委员	-	4	-
陈贤军	审计委员会委员	3	-	-
孙盛典	投资与决策委员会委员	-	-	2
张旭	投资与决策委员会委员	-	-	2

各位委员参加第十九届董事会专业委员会会议情况：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	2	-
刘姝威	审计委员会委员	3	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	3	2	-
李强强	审计委员会委员	3	-	-
辛杰	投资与决策委员会委员	-	-	1
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	2	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	1
王海武	投资与决策委员会委员	-	-	1

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。第十八届董事会审计委员会由独立非执行董事吴嘉宁、刘姝威和非执行董事陈贤军组成，吴嘉宁担任召集人，其任期已于2020年6月30日届满；第十九届董事会审计委员会于2020年6月30日组成，目前由独立非执行董事吴嘉宁、刘姝威和非执行董事李强强组成，吴嘉宁担任召集人。

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

审计委员会已审阅截至2019年12月31日止年度财务报告、截至2020年3月31日止三个月的第一季度财务报告、截至2020年6月30日止六个月的半年度财务报告及截至2020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2020年度财务报告提交审计师审计，并亦审阅了截至2020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。

会议时间	事项
2020年3月6日	听取关于2019年度财务报告(初稿)编制进展情况的汇报
	听取审计师关于2019年度财务报告(初稿)审计工作进度的汇报
	审阅2019年度财务报告(初稿)并审议交审计师进行审计
	审议2019年度内部控制自我评价报告
	听取2019年度内部审计情况汇报
2020年3月16日	审议2019年度经审计的财务报告
	审议关于计提和核销2019年度减值准备的议案
	审议2019年度利润分配预案
	审议关于确认2019年度经济利润奖金的议案
	听取独立董事就公司2019年度关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见
2020年4月27日	听取2019年度风险管理的汇报
2020年4月27日	审议2020年第一季度报告及财务报表
2020年6月30日	审议关于选举审计委员会召集人的议案
2020年8月24日	听取2020年度中期财务和经营情况汇报
	审议2020年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
	审议2020年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
2020年10月29日	听取2020年第三季度财务和经营情况汇报
	审议2020年第三季度报告及财务报表

2、薪酬与提名委员会

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

第十八届董事会薪酬与提名委员会由独立非执行董事康典、吴嘉宁以及非执行董事林茂德组成，康典担任召集人，其任期已于2020年6月30日届满；第十九届董事会薪酬与提名委员会于2020年6月30日组成，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6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、董事会换届选举、选举召集人及聘任高管等事项。

会议时间	事项
2020年1月18日	关于确认公司2019年度年终奖金包及审议高级管理人员薪酬情况的议案
2020年3月25日	关于确认公司2019年度经济利润奖金的议案
	关于扣除部分奖励对象年功积分的议案
	关于迭代明确2020-2022年度奖金方案原则的议案
	关于聘任韩慧华女士为公司执行副总裁、财务负责人的议案
2020年4月6日	关于2016年度经济利润奖金年功积分兑现事项的通报
	关于聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官的议案
2020年5月14日	关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案
	关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案
2020年6月30日	关于选举薪酬与提名委员会召集人的议案
	关于续聘高级管理人员的议案
2020年12月29日	关于确认董事会主席2019年度经济利润奖金的议案
	关于2019年度经济利润奖金其他奖励对象分配方案的通报

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。

第十八届董事会投资与决策委员会由独立非执行董事李强、非执行董事孙盛典、执行董事张旭组成，李强担任召集人，其任期已于2020年6月30日届满；第十九届董事会投资与决策委员会于2020年6月30日组成，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3次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定，讨论并审议了修订跟投制度以及选举委员会召集人等事项。

会议时间	事项
2020年3月16日	关于修订跟投制度的议案
	听取万科2019年投资情况汇报
2020年5月15日	关于补充完善复杂项目及非开发业务跟投机制的议案
	汇报广信资产包引入合作方进展情况
2020年6月30日	关于选举投资与决策委员会召集人的议案

六、监事会

截至2020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报告之“第七节董事、监事、高级管理人员及员工情况”。公司2019年度股东大会选举解冻先生及栗淼先生为第十届监事会监事，阙东武女士获本公司职工代表大会选举为职工监事，任期三年，自2019年度股东大会之日起计。

第九届监事会由3名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事郑英女士及职工代表周清平先生，其任期已于2020年6月30日届满。

监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会2020年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、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。

八、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。

九、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、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。

十一、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、2019 年度经济利润奖金计提情况

公司2019年度经济利润奖金总额为人民币19.997亿元。

根据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%，具体授权董事会薪酬与提名委员会每年决定。据此，经第十九届董事会薪酬与提名委员会第二次会议确认，公司董事、监事、高级管理人员获得的2019年度经济利润奖金金额如下：

姓名	职位	分配 2019 年度经济利润奖金税后金额（元）
郁亮	董事会主席	22,181,090
祝九胜	总裁、首席执行官	13,453,965
解冻	监事会主席、工会主席	10,159,795
王海武	执行副总裁、首席运营官	15,153,300
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	3,759,170
朱旭	董事会秘书	7,223,070
阙东武	职工监事	6,090,180
合计	-	78,020,570

3、2020 年度经济利润奖金计提情况

2021年3月30日，经第十九届董事会第六次会议确认，公司2020年度经济利润奖金总额为人民币19.05亿元。2020年度经济利润奖金计划在2020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2021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，由深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）（以下简称“盈安合伙”）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%。

（二）公司秘书

现任公司秘书为朱旭女士，朱旭女士拥有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，2020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。

十二、内部控制和风险管理

2020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、一线公司建立风险管理职能，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，2020年度的评价时间区间为2020年1月1日至2020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，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2020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。

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。2020年，国内外风险挑战明显上升。经济结构性、体制性、周期性问题相互交织，增速下行压力加大。长期以来促进经济增长的一些传统因素，如人口红利、资本投入、出口拉动等均出现疲态。同时，2020年初出现的新冠疫情严重影响了各行各业的正常运行，房地产市场受到的冲击尤为明显。

为了更好应对经济环境变化和政策变化带来的机遇与挑战，公司深入研究宏观经济走势和政策动态，提出“收敛聚焦，巩固提升基本盘”，坚持以“以客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营指导方针，聚焦市场需求坚实、商业前景明朗的基本盘业务，以“好房子、好服务、好社区”赢得客户，强化现金流管理，进一步巩固公司应对市场不确定性的能力。

（二）项目开发风险

在多业态、大规模项目开发过程中，严守生命安全与质量底线、严控成本、按时且安全地完成项目开发目标面临一定挑战。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。同时，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/事业单元和一线公司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，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。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，与城市同步发展，与客户同步成长。根据客户需求变化，公司产品服务体系逐步丰富。租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务、冰雪度假、教育、食品、养老等新业务不断发展，其中多个业务已成立独立的事业单元进行经营，全力服务美好生活的要求，做“美好生活场景师”。

互联网时代，新业务所处的商业环境正在发生化，客户习惯还需要培养、标准商业模式还需要探索。因此，如何完善新业务的业务发展模式、有效提升资金利用效率、新业务回报水平和客户满意度仍是公司面临的重要挑战。在长期经营方针指导下，公司围绕总体战略，以培育商业模式与强化经营服务能力为先，对新业务进行拓展与投入。公司通过三年事业计划书的形式，明确新业务的发展方向和能力建设核心，为处于不同发展阶段的新业务设定阶段性发展目标；系统性地对其发展质量进行持续监控和评估，并采取相应的管理措施；通过事业合伙人机制建设，为新业务提供组织资源支持，强化其运营能力。期内，公司积极探索、持续积累各类新业务运营经验，加强各业务间的交流和协同，促进整体运营水平不断提升。

（四）人才风险

面对战略突破的挑战，现有组织开放度和人才获取扩张性不足，尤其缺乏领军人才，是当下组织建设面临的重要课题。一方面，如何突破已有找人、用人的思维惯性和路径依赖，准确识别做事所需的能力拼图，并通过公司的事业、文化和机制面向全社会、全行业吸引最合适、最优秀的人才，需要管理人员形成共识并找到突破之策。另一方面，随着不同业务规模体量、地域分布、业务复杂度的不断提升，加之战略的调整较以往会更加快速，组织配置的响应速度无法满足业务发展需要的风险。

2020年，公司继续推进组织重建与事人匹配工作，一方面从架构、机制、能力等方面进行年度检视，对集团全体合伙人的职务、职级、薪级进行重新落位；另一方面实施扩张性的人才战略，通过内外部大江大海引入领军人才，加强头部力量；建设促进奋斗者成长的人才培训与发展机制，以支持员工在万科的事业舞台上不断成长和发展。

（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，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2020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、加强数据保密及安全合规已经成为日常管理工作的重点之一。近年来，公司业务多元化程度提升，业务流程日趋复杂多样，数据体量快速扩大，数据敏感性不断提高，对信息系统的物理安全与网络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、使用过程中的安全性。同时公司积极推进信息安全工作的规划、设计及实施，制定及落实信息安全管理及安全策略；每年通过信息安全标准认证及国家安全等级保护认证，确保公司信息安全管理持续有效运作；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，加强对客户个人敏感信息的安全保护，防范外部恶意入侵，降低信息安全风险，保障公司信息系统和信息资产的安全。

（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。

十二、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2020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2020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。

第九节 监事会报告

2020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2020年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2020年，公司监事会共召开6次会议，审议通过21项议案，有关会议及决议情况如下：

（一）第九届监事会第十三次会议

第九届监事会第十三次会议于2020年3月17日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2019 年度报告及摘要
2	2019 年度经审计的财务报告
3	2019 年监事会报告
4	2020 年度公司工作重点
5	关于计提和核销 2019 年度减值准备的议案
6	2019 年度利润分配预案
7	2019 年度内部控制自我评价报告
8	关于续聘 2020 年度会计师事务所的议案
9	关于确认 2019 年度经济利润奖金的议案
10	2019 年度企业社会责任报告
11	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
12	关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案
13	关于迭代明确 2020-2022 年度奖金方案原则的议案
14	关于修订跟投制度的议案

（二）第九届监事会第十四次会议

第九届监事会第十四次会议于2020年4月27日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2020 年第一季度报告及财务报表

（三）第九届监事会第十五次会议

第九届监事会第十五次会议于2020年5月15日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	关于公司监事会换届暨选举非职工代表监事的议案
2	关于修订《监事会议事规则》的议案

（四）第十届监事会第一次会议

第十届监事会第一次会议于2020年6月30日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	关于选举第十届监事会主席的议案

(五) 第十届监事会第二次会议

第十届监事会第二次会议于2020年8月27日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2020年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2020年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

(六) 第十届监事会第三次会议

第十届监事会第三次会议于2020年10月29日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2020年第三季度报告及财务报表

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的6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（现场会议），部分监事列席了公司股东大会，对监督事项无异议。

三、巡查和巡视情况

2020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**

2020年，监事会成员继续通过列席董事会和经营决策会等重要会议、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

2020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。

（四）提议监事会换届选举

根据《公司章程》等规定，监事会决议提名栗淼和解冻（按姓氏拼音顺序）为第十届监事会的非职工代表监事候选人，提交2019年度股东大会审议通过，并于后续选举解冻为第十届监事会主席。

（五）提议修订《监事会议事规则》

根据相关法律法规，监事会提议修订《监事会议事规则》，并提交2019年度股东大会审议通过。

2021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、股东和员工的利益。

第十节 内部控制情况

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

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司的三级自我评估体系，持续组织总部各职能及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。公司结合香港联交所《企业管治守则》要求，设立了风险管理工作委员会，建立总部、事业集团/事业单元、一线公司三级风险管理架构，发布风险管理手册，通过对总部、各事业集团/事业单元及一线公司开展风险调研、风险走访，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

一、内部控制评价范围

公司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；纳入评价范围的主要业务包括销售、成本、资金、财务、采购、投资、关联交易、对外担保、募集资金、信息披露。同时通过风险检查、内部审计、监事巡查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。

二、内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深交所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作，并对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理要求。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

(一) 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（不同量化指标采用孰低原则确认缺陷）：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额 \leq 合并会计报表经营收入的 0.5%	合并会计报表经营收入的 0.5% $<$ 潜在错报金额 \leq 合并会计报表经营收入的 1%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表经营收入的 1%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额 \leq 合并会计报表利润总额的 1.5%	合并会计报表利润总额的 1.5% $<$ 潜在错报金额 \leq 合并会计报表利润总额的 3%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表利润总额的 3%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额 \leq 合并会计报表资产总额的 0.5%	合并会计报表资产总额的 0.5% $<$ 潜在错报金额 \leq 合并会计报表资产总额的 1%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；

重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

(二) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围等因素来确定，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

缺陷类型	直接财产损失金额
重大缺陷	直接财产损失金额 $>$ 合并会计报表资产总额的 3%
重要缺陷	合并会计报表资产总额的 1% $<$ 直接财产损失金额 \leq 合并会计报表资产总额的 3%
一般缺陷	直接财产损失金额 \leq 合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；

重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

三、内部控制具体评价结果

(一) 内部环境

1、治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《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》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，依法行使公司的经营管理权。目前董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。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。独立董事担任各个专业委员会的召集人，并在审计委员会和薪酬与提名委员会占据多数，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事以及相应专业背景的董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与主要股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责公司内部控制和风险管理职能的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，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。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在内控责任方面明确事业集团/事业单元及各一线公司第一负责人为内控第一负责人，落实事业集团/事业单元及各一线公司的内控责任，在总部统一的管理框架下，自我能动地制定内控工作计划并监督落实。总部、事业集团/事业单元及一线公司持续进行内控宣传培训工作，提升各级员工的内控意识、知识和技能。

总部管理中心财务管理职能具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过梳理业务流程、编制内部控制评估表、内控检查表、调查问卷、专项研讨会等，组织总部各职能、各事业集团/事业单元、各一线公司进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各职能、各事业集团/事业单元及各一线公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

财务共享中心负责总部及各一线公司款项支付审核与核算，通过统一的系统平台、规范的业务流程、标准的作业程序，提高业务处理效率，促进集团财务核算规范化水平的提升。财务共享中心未来职能将不断拓展，并为集团经营及管控提供有力支撑。

3、内部审计

总部协同中心监察审计职能负责内部监察及内部审计工作，通过开展综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进集团内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

4、人力资源政策

公司基于事业合伙人理念和机制落地的要求，始于人、终于人，制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司始终以奋斗者为本，我们鼓励人人都成为奋斗者，自愿担当、自发涌现，与职位高低、资历深浅、任职长短无关，也通过政策和机制建设帮助每一位奋斗者成为我们的事业合伙人。公司不断完善和迭代人才激发、成长、发展和激励机制，帮助员工不断挑战和突破自我、不断自觉走出舒适区，拓展自身的能力边界，追求更高的目标和更大的事业成就。

总部事业中心人才培育职能每年制定相关培训计划，组织具体培训活动，培养专业人员全面的知识和技能。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立“万科廉正”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司建立并完善了员工奖惩信息管理系统，严重违法违纪行为可通过集团外部网站进行查询。公司每年组织全体员工进行潜在利益冲突申报，发布了《职员职务行为准则》、《万科集团员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

(5) 企业文化

公司秉承“大道当然，合伙奋斗”的核心价值观，人文精神与市场原则是我们持续传承的文化根基；“共识、共创、共担、共享”，是我们继往开来、长期合伙奋斗所遵循的核心理念。我们以奋斗者为本，倡导在奋斗中成长、在贡献中收获、在担当中成就，相信创造真实价值的奋斗者定当得到全面而长期的回报。我们热情拥抱阳光健康的文化，倡导员工时刻保持积极向上的阳光心态，锻造健康的身心；保持自省、开放学习，不断强健心智，始终以充满正能量的状态投入工作、热爱生活。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织面向集团全体范围的“目标与行动沟通会”，由集团合伙人进行公司目标和核心价值观的宣讲；总部和各业务单位也分别组织形式多样的企业文化锻造和推广活动，积极宣导奋斗者标杆及事迹，开展健康运动、读书思考等活动，帮助员工追求健康丰盛的人生。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

随着董事会审计委员会明确承担风险管理职能，在外部专业机构的协助下，公司总部、各事业集团/事业单元、一线公司相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年开始，为了进一步激发组织活力，激发每一位奋斗者，持续创造真实价值，同时强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司全面探索事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，公司管理人员必须投资，并承担劣后责任，跟投机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识。在公司层面，推出事业合伙人持股计划，公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。2017 年公司凝聚共识推出万科事业合伙人纲领，全面凝练万科事业合伙人的理论内涵和机制要义，目前总部、各事业集团/事业单元和一线公司在《纲领》指导下，全面开展战略检讨、业务梳理、组织重建和事人匹配的经营管理工作，以支持业务持续健康发展，激发和成就更多奋斗者。

（三）控制活动

本公司的主要控制措施包括：

1、职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各子公司的日常审批，通过系统进行自动控制，保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，根据各项准则及财经政策的变动及时进行相应更新，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务管理系统的建设和完善，提高财务核算工作信息化程度，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

4、财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，通过资产管理系统及管理台账对各项实物资产进行记录、管理，坚持采取定期盘点以及账实核对等措施，保障公司财产安全。

5、经营监控

公司通过编制营运计划等实施动态管理，明确各责任单位在经营中的职责权限，规范编制程序，促成目标共识，通过对营运计划的持续跟踪和动态调整，实现经营目标以及成本费用预算约束效果。

6、绩效考评控制

公司制定了《万科集团绩效考核管理办法》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，并重点关注销售、成本、资金、财务、采购、投资等高风险领域，同时对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

（1）销售

2020 年公司持续深化销售管理各领域管控措施，对首开项目开展飞行风险检查，保障项目在价格制定、客户承诺、销售渠道管理等各方面符合风险控制要求。根据业务实际情况，公司制定并发布相关制度文件，在全国各案场开展培训并落实到位。在营销费用与采购方面，加强专项核查与横向对标，进一步明确管理要求，保障营销费率合理性与营销采购合规性。与此同时，公司利用 IT 技术为业务流程风险控制赋能，进一步提升销售管理系统对业务风险性与合规性的控制能力。

（2）成本

集团研究与开发专业公会成本管理职能负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理系统对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本造价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，集团研究与开发专业公会与各事业集团通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

（3）资金

公司的融资与结算业务由总部管理中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部管理中心资金管理职能审批确认；公司主要经营付款由总部管理中心资金管理职能统一结算。同时通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

(4) 财务

集团执行统一的会计政策，总部管理中心财务管理职能制定了包括《万科集团会计管理及核算规范》、《万科集团房地产业务收入核算指引》等一系列财务核算管理制度，指导各事业集团/事业单元、各一线公司的财务核算工作。财务报告期末，各事业集团/事业单元组织各一线公司须按照总部管理中心财务管理职能发布的结算通知要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部管理中心财务管理职能对各一线公司的核算质量进行考核与评价。

(5) 采购

集团研究与开发专业公会采购管理职能负责采购业务的管理控制，制定了包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理办法》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台，所有采购操作均通过平台进行，同时进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；为完善集中采购机制，整合了内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、线上评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

(6) 重大投资

总部事业中心投资管理职能负责投资业务的管控，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用投资管理平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将根据跟投制度要求同步跟投。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，新进入城市、非传统住宅业务的投资，以及其他特殊项目的投资，由集团在董事会授权范围内决策；事业集团本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本事业集团各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关职能联合评审后，报由公司管理层组成的投融资工作小组，在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（7）关联交易

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护所有投资者的利益，必要时聘请专业评估机构或审计师对相关交易进行评估或审计并按规定披露，同时聘请独立财务顾问对交易是否公平合理等发表意见，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事及独立财务顾问（如需）的意见。

（8）对外担保

公司按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保，以及在经营性房地产销售中为达到售楼目的而转让项目公司的股权，为受让方申请金融机构融资而提供必要的阶段性增信安排外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，董事会授权范围之外的担保事项须提公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后方可实施。必要时对外（非关联公司）提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（9）募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则进行统一管理。

（10）信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》。通过分级审批控制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。公司股证事务职能负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由股证事务职能负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，对于常规事项由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。对于需要董事会、监事会审议事项，须经董事会、监事会审核后披露文稿方可进行发布。经董事会批准，公司设立信息披露委员会。信息披露委员会负责对重大、疑难、无先例事项审核。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及香港联交所披露易网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。总部管理中心股证事务职能设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网站中的投资者关系栏目、微信公众号“万科投资者关系”及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其他当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。总部管理中心股证事务职能根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

（四）信息与沟通

公司制定了包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团关键信息保密管理规范》等在内的各项制度，规范公司经营管理信息传递活动。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营管理信息。

公司致力于信息安全管理建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。万翼科技作为集团信息化工作的执行及管理机构，负责集团地产开发全过程数字化建造体系、数字化营销平台、员工协同办公平台、业务运营系统、财务管理系统、办公管理系统及各类信息系统的规划、开发与维护，面向全集团提供高效安全的云服务、数字化产品、系统服务与统一的数据平台和技术平台，不断深化技术和数据积累，积极研发和引进新科技；制定及落实集团信息安全管理制度及安全策略；提供集中的信息安全技术支撑，保障集团信息系统的安全性、数据的合规性及信息的安全流转，降低集团信息安全风险。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“以客户为中心”的客户理念，贯彻“客户是我们的衣食父母”，持续做好从总部到前线，从地产开发到物业服务及各新增业务场景的客户服务工作，通过网络方式的多种投诉沟通渠道，接收与倾听客户意见与反馈，持续开展围绕客户产品、服务感受的客户满意度评价工作，覆盖商业开发和运营、物流仓储服务、产业城镇、冰雪度假、养老、教育等领域；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立多种形式的内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对外开展商业合作时，倡导合作共赢，保持良好的合作关系。公司要求所有供应商均须签订阳光合作协议，表明万科价值观及对员工的廉洁要求，明确万科廉正政策及举报渠道；重大节假日主动向员工、合作伙伴发出廉洁提示，共同营造阳光健康的廉正氛围。

（五） 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司多层级的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立了受理违反职业道德行为投诉和举报的万科反舞弊网站（<http://5198.vanke.com>），并在公司内外公示，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。总部协同中心监察审计职能履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

四、 内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告及非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷。

公司针对内部管理风险采取实质内控的管理模式，强调对风险的实质性消除或降低，避免风险重复发生。同时，强化底线意识，关注业务流程建设，有效防范风险，提高业务运作效率。通过公司自我评价及整改，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司风险管理及内控体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合万科企业股份有限公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司 2020 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

五、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。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。

第十一节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
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	2022 年 7 月 18 日	1,907.75	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。
万科企业股份有限公司 2018 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)	18 万科 01	112742	2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 9 日	2023 年 8 月 9 日	150,000	4.05%	
万科企业股份有限公司 2018 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)	18 万科 02	112784	2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日	2023 年 10 月 29 日	200,000	4.18%	
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(第一期)	19 万科 01	112844	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 26 日	200,000	3.65%	
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	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	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	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	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	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	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	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 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	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
资者公开发行公司债券(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	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	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	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	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%	
公司债券上市或转让的交易场所		深交所					
投资者适当性安排		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 股证券账户的合格投资者公开发行。					
报告期内公司债券的付息兑付情况		按时足额付息					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 报告期内相关条款的执行情况(如适用)。		21 万科 01 附第 2 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 万科 01、18 万科 02、19 万科 01 及 19 万科 02 均附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权; 20 万科 01、20 万科 03、20 万科 05 及 20 万科 07 均附第 3 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权; 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02 附第 5 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内, 未执行上述选择权条款。 17 万科 01 于报告期内执行了公司票面利率选择权、投资者回售选择权。					

注: 为调整负债期限结构, 降低财务成本, 经公司第十九届董事会第五次会议审议通过, 公司以自有资金对公司目前存续的债券“17 万科 01、18 万科 01、18 万科 02”进行了购回, 详见公司于 2021 年 3 月 17 日在巨潮资讯网披露的《关于“17 万科 01”、“18 万科 01”、“18 万科 02”债券购回结果的公告》。

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份 有限公司	办公地址	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	联系人	陈小东、王琰 君	联系人电话	010-60837028
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司		办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号 银河 SOHO6 号楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等(如适用)	不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券上市规则》等有关规定和要求使用公司债券募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额（万元）	截止 2020 年 12 月 31 日，募集资金按照规定使用。
募集资金专项账户运作情况	公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信用评级情况

报告期内及期后，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对公司存续期的公司债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网披露。具体情况如下：

债券简称	公司主体信用等级	公司评级展望	公司债券信用等级	信用等级通知书	最新跟踪评级时间	报告披露时间
15 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪 0109 号	2020 年 4 月 23 日	2020 年 4 月 25 日
17 万科 01	AAA	稳定	AAA			
17 万科 02	AAA	稳定	AAA			
18 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪 0106 号		
18 万科 02	AAA	稳定	AAA			
19 万科 01	AAA	稳定	AAA			
19 万科 02	AAA	稳定	AAA			
20 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪 0108 号		
20 万科 02	AAA	稳定	AAA			
20 万科 03、20 万科 04	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]1357 号	2020 年 4 月 29 日	2020 年 5 月 14 日
20 万科 05、20 万科 06	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]1724D 号	2020 年 5 月 29 日	2020 年 6 月 16 日
20 万科 07、20 万科 08	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]2326D 号	2020 年 11 月 3 日	2020 年 11 月 10 日
21 万科 01、21 万科 02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]G008 号	2021 年 1 月 7 日	2021 年 1 月 19 日

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

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，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

公司债券的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。

八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润（万元）	9,015,626.09	8,792,072.14	2.54%
流动比率	1.17	1.13	4.38%
资产负债率	81.28%	84.36%	下降 3.08 个百分点
速动比率	0.41	0.43	-1.20%
EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	-
利息保障倍数	7.20	7.58	-5.06%
现金利息保障倍数	7.72	7.97	-3.05%
EBITDA 利息保障倍数	7.80	8.16	-4.46%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止 2020 年 12 月末，本集团获得主要银行（工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、招商银行、交通银行等）授信 4,456.7 亿元，已使用 2,892.2 亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

详见本报告“第五节 重要事项”之“二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项”。

十三、公司债券是否存在保证人

不存在。

第十二节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2020 年 1 月 1 日
至 2020 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2101136 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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 2101136 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>2020 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，并将截至 2020 年 12 月 31 日发生的成本与截至 2019 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 2101136 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 2020 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 2101136 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 25 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 2020 年度营业收入总额的 91.4%。这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 与客户签署了买卖合同；(2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。 <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；• 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照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 2101136 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 2020 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 2101136 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，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容 (包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2101136 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

陈泳意 (项目合伙人)

中国 北京

李默然

2021 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	2020年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	195,230,723,369.88	166,194,595,726.42
交易性金融资产	2	170,479,737.23	11,735,265,424.66
衍生金融资产	3	14,760,989.89	332,257,520.78
应收票据		9,662,433.79	28,970,047.83
应收账款	4	2,992,423,302.26	1,988,075,737.67
预付款项	5	62,247,503,823.48	97,795,831,444.26
其他应收款	6	249,498,545,525.50	235,465,007,349.80
存货	7	1,002,063,008,153.13	897,019,035,609.52
合同资产	8	6,162,549,680.11	3,444,938,025.74
持有待售资产	9	6,334,727,583.46	4,252,754,905.02
其他流动资产	10	22,662,676,635.96	20,732,622,761.28
流动资产合计		1,547,387,061,234.69	1,438,989,354,552.98
非流动资产：			
其他权益工具投资	11	1,601,237,167.11	2,249,953,722.90
其他非流动金融资产	12	697,759,464.58	673,982,298.05
长期股权投资	13	141,895,190,255.76	130,475,768,323.53
投资性房地产	14	79,954,139,029.20	73,564,678,069.11
固定资产	15	12,577,342,742.17	12,399,838,267.28
在建工程	16	3,236,850,338.38	4,179,839,536.92
使用权资产	17	25,210,119,233.05	22,135,359,592.40
无形资产	18	6,087,781,315.58	5,269,647,193.30
商誉	19	206,342,883.92	220,920,784.68
长期待摊费用	20	8,947,760,570.31	7,235,202,389.07
递延所得税资产	21	27,535,430,502.86	23,427,586,089.92
其他非流动资产	22	13,840,079,267.94	9,107,319,581.09
非流动资产合计		321,790,032,770.86	290,940,095,848.25
资产总计		1,869,177,094,005.55	1,729,929,450,401.23

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	2020年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款	23	25,111,536,842.11	15,365,231,785.08
衍生金融负债	3	336,153,690.52	-
应付票据	24	607,112,827.28	941,279,690.68
应付账款	25	295,684,502,351.66	267,280,865,500.05
预收款项		912,230,827.79	770,781,495.16
合同负债	26	630,747,210,801.94	577,047,227,178.73
应付职工薪酬	27	7,850,940,564.17	6,896,261,420.24
应交税费	28	29,036,523,037.88	25,109,731,106.59
其他应付款	29	212,758,353,478.50	250,698,460,720.96
一年内到期的非流动负债	30	60,461,863,986.86	80,646,217,975.53
其他流动负债	31	53,986,260,461.07	47,854,227,137.67
流动负债合计		1,317,492,688,869.78	1,272,610,284,010.69
非流动负债:			
长期借款	32	132,036,783,089.92	114,319,778,454.74
应付债券	33	43,576,223,200.25	49,645,512,945.07
租赁负债	17	24,589,945,695.98	21,277,365,792.32
预计负债	34	215,331,457.12	149,629,291.04
其他非流动负债	35	1,190,177,426.90	1,065,436,144.05
递延所得税负债	21	231,470,922.38	282,328,350.36
非流动负债合计		201,839,931,792.55	186,740,050,977.58
负债合计		1,519,332,620,662.33	1,459,350,334,988.27
股东权益:			
股本	36	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
资本公积	37	18,554,497,034.24	12,384,484,513.99
其他综合收益	38	(1,544,373,020.86)	(1,806,426,631.62)
盈余公积	39	97,466,324,513.51	70,826,254,100.68
未分配利润	40	98,416,772,021.20	95,352,036,928.77
归属于母公司股东权益合计		224,510,952,749.09	188,058,491,912.82
少数股东权益		125,333,520,594.13	82,520,623,500.14
股东权益合计		349,844,473,343.22	270,579,115,412.96
负债和股东权益总计		1,869,177,094,005.55	1,729,929,450,401.23

此财务报表已于 2021 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	2020年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注十五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:			
货币资金	1	92,434,811,327.98	73,411,485,591.42
交易性金融资产	2	-	11,504,468,493.15
其他应收款	3	329,490,740,771.16	326,665,812,727.88
其他流动资产		23,921,736.55	36,874,628.15
流动资产合计		421,949,473,835.69	411,618,641,440.60
非流动资产:			
其他非流动金融资产	4	362,838,906.25	257,838,906.25
长期股权投资	5	55,581,176,888.87	32,310,671,842.49
投资性房地产		887,966.63	1,348,828.93
无形资产	6	2,910,834,876.41	3,018,641,176.91
固定资产		30,221,043.43	33,989,801.79
在建工程		323,354,138.53	215,547,838.03
其他非流动资产	7	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		59,476,353,238.28	36,105,077,812.56
资产总计		481,425,827,073.97	447,723,719,253.16

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	2020年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注十五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款	8	19,850,785,965.54	13,652,804,601.95
应付票据	9	391,073,289.55	580,492,627.15
应付账款		110,313,888.44	105,547,377.57
合同负债		3,382,509,498.11	3,402,202,949.74
应付职工薪酬	10	3,852,278,352.54	3,335,276,502.13
应交税费	11	76,246,827.38	248,501,545.84
其他应付款	12	149,212,557,328.41	155,956,601,501.28
其他流动负债	13	407,240,959.84	510,212,214.47
一年内到期的非流动负债	14	50,775,442,214.45	71,885,696,874.31
流动负债合计		228,058,448,324.26	249,677,336,194.44
非流动负债:			
长期借款	15	92,578,149,813.79	71,110,260,782.59
应付债券	16	13,454,987,830.51	15,941,160,997.44
非流动负债合计		106,033,137,644.30	87,051,421,780.03
负债合计		334,091,585,968.56	336,728,757,974.47
股东权益:			
股本	17	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
资本公积	18	22,803,830,799.97	15,954,124,449.24
盈余公积	19	97,466,324,513.51	70,826,254,100.68
未分配利润	20	15,446,353,590.93	12,912,439,727.77
股东权益合计		147,334,241,105.41	110,994,961,278.69
负债及股东权益总计		481,425,827,073.97	447,723,719,253.16

此财务报表已于 2021 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	2020 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2020 年	2019 年
一、营业总收入	41	419,111,677,714.12	367,893,877,538.94
减：营业成本	41	296,540,687,975.27	234,550,332,806.05
税金及附加	42	27,236,909,916.23	32,905,223,898.57
销售费用	43	10,636,899,699.87	9,044,496,840.07
管理费用	44	10,288,052,823.20	11,018,405,286.60
研发费用		665,687,472.79	1,066,676,028.92
财务费用	45	5,145,102,736.17	5,735,941,711.58
其中：利息费用	45	8,757,579,925.42	9,255,269,023.67
利息收入	45	4,680,643,358.10	3,530,404,983.55
加：投资收益	46	13,511,869,972.98	4,984,126,780.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46	9,739,656,204.22	3,790,598,202.87
公允价值变动收益 (损失以 “()” 填列)	47	5,333,532.39	(68,518,913.61)
资产减值损失 (损失以 “()” 填列)	48	(1,980,818,041.07)	(1,648,756,785.74)
信用减值损失 (损失以 “()” 填列)	49	(224,461,716.05)	(216,850,482.95)
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)		48,381,265.04	(9,665,523.59)
二、营业利润		79,958,642,103.88	76,613,136,041.54
加：营业外收入	50	999,497,308.64	714,732,128.72
减：营业外支出	51	1,282,386,489.13	788,578,652.67
三、利润总额		79,675,752,923.39	76,539,289,517.59
减：所得税费用	52	20,377,636,478.86	21,407,674,945.50
四、净利润		59,298,116,444.53	55,131,614,572.09
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		59,298,116,444.53	55,131,614,572.09
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		41,515,544,941.31	38,872,086,881.32
少数股东损益		17,782,571,503.22	16,259,527,690.77

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	2020 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020 年	2019 年
五、其他综合收益的税后净额	38	(189,635,216.25)	553,256,970.60
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		262,053,610.76	592,318,267.72
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		(609,893,173.14)	603,230,190.59
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		99,747,540.44	103,440,110.38
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		153,008,111.37	(320,162,674.74)
(2) 现金流量套期储备		294,508,976.45	248,059,533.31
(3) 外币财务报表折算差额		324,682,155.64	(42,248,891.82)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(451,688,827.01)	(39,061,297.12)
六、综合收益总额		59,108,481,228.28	55,684,871,542.69
归属于母公司股东的综合收益总额		41,777,598,552.07	39,464,405,149.04
归属于少数股东的综合收益总额		17,330,882,676.21	16,220,466,393.65
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	53	3.62	3.47
(二) 稀释每股收益	53	3.62	3.47

此财务报表已于 2021 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	2020 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2020 年	2019 年
一、营业总收入	21	7,070,558,305.29	4,096,766,236.99
减：营业成本	21	252,477,464.14	148,417,654.18
税金及附加	22	53,454,599.00	56,338,605.09
管理费用		3,024,298,341.32	2,850,403,876.34
财务费用	23	6,013,506,706.60	2,687,272,880.72
其中：利息费用	23	11,163,800,677.73	8,598,242,812.01
利息收入	23	6,175,878,604.89	5,647,917,774.93
加：投资收益	24	43,237,462,926.76	37,736,882,124.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失以“()”填列)	24	26,074,839.84	(9,826,262.69)
公允价值变动收益		-	4,468,493.15
信用减值损失 (损失以“()”号填列)		107,558.10	(157,297.09)
二、营业利润		40,964,391,679.09	36,095,526,541.24
加：营业外收入		20,672,080.40	1,739,908.11
减：营业外支出		340,047.45	46,484,819.75
三、利润总额		40,984,723,712.04	36,050,781,629.60
减：所得税费用		-	-
四、净利润		40,984,723,712.04	36,050,781,629.60
(一) 持续经营净利润		40,984,723,712.04	36,050,781,629.60
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		40,984,723,712.04	36,050,781,629.60

此财务报表已于 2021 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	2020 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2020 年	2019 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		472,283,130,715.82	432,735,958,602.82
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	36,078,780,855.97	37,112,763,422.55
经营活动现金流入小计		508,361,911,571.79	469,848,722,025.37
购买商品、接受劳务支付的现金		318,470,472,700.42	317,300,741,504.91
支付给职工以及为职工支付的现金		15,561,462,921.17	16,414,442,465.40
支付的各项税费		59,397,255,641.48	61,286,938,736.26
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	61,744,698,064.91	29,159,789,803.72
经营活动现金流出小计		455,173,889,327.98	424,161,912,510.29
经营活动产生的现金流量净额	56(1)	53,188,022,243.81	45,686,809,515.08
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,636,886,080.38	1,760,945,806.47
取得投资收益收到的现金		3,903,163,650.08	2,911,602,779.14
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		62,313,156.81	96,121,888.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	56(3)	4,704,049,890.99	2,987,795,243.33
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	17,257,903,571.86	8,177,287,114.23
投资活动现金流入小计		30,564,316,350.12	15,933,752,831.51
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		7,208,297,858.47	6,244,191,970.95
投资支付的现金		12,937,284,477.77	27,924,969,315.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56(3)	4,143,334,783.53	9,032,616,118.89
支付其他与投资活动有关的现金	55(4)	478,332,102.30	1,358,709,980.10
投资活动现金流出小计		24,767,249,222.07	44,560,487,385.36
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		5,797,067,128.05	(28,626,734,553.85)

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	2020 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020 年	2019 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		38,858,944,942.25	11,814,284,511.15
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		31,693,649,391.52	5,170,882,539.26
取得借款收到的现金		106,113,680,208.76	79,016,907,942.38
发行债券所收到的现金		8,963,038,000.00	14,603,433,448.27
收到的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	-	17,958,910,865.42
筹资活动现金流入小计		153,935,663,151.01	123,393,536,767.22
归还投资支付的现金		11,885,701,551.23	9,316,229,225.09
偿还债务支付的现金		110,431,890,971.91	100,715,561,181.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,716,050,996.39	36,822,907,476.50
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		7,474,053,653.85	11,147,482,397.91
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	29,406,279,570.31	9,877,049,330.59
筹资活动现金流出小计		186,439,923,089.84	156,731,747,213.62
筹资活动使用的现金流量净额		(32,504,259,938.83)	(33,338,210,446.40)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(557,101,198.03)	348,623,418.48
五、现金及现金等价物净增加/(减少) 额	56(2)	25,923,728,235.00	(15,929,512,066.69)
加: 年初现金及现金等价物余额	56(2)	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65
六、年末现金及现金等价物余额	56(2)	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96

此财务报表已于 2021 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	2020 年	单位：元	币种：人民币
项目		2020 年	2019 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		303,284,374,092.50	241,670,363,052.55
经营活动现金流入小计		303,284,374,092.50	241,670,363,052.55
支付给职工以及为职工支付的现金		2,244,597,491.68	2,013,497,516.32
支付的各项税费		285,639,235.81	312,321,455.25
支付其他与经营活动有关的现金		257,122,762,036.56	252,707,959,502.43
经营活动现金流出小计		259,652,998,764.05	255,033,778,474.00
经营活动产生 / (使用) 的现金流量净额		43,631,375,328.45	(13,363,415,421.45)
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		2,314,525,536.71	8,552,562,292.20
收到其他与投资活动有关的现金		12,607,287,913.36	621,497,744.99
投资活动现金流入小计		15,135,374,608.20	9,174,060,037.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		922,267.92	2,129,859.62
投资支付的现金		1,105,000,000.00	7,095,010,000.00
投资活动现金流出小计		1,105,922,267.92	7,097,139,859.62
投资活动产生的现金流量净额		14,029,452,340.28	2,076,920,177.57

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	2020 年	单位: 元	币种: 人民币
项目		2020 年	2019 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	6,643,401,971.89
取得借款收到的现金		87,772,332,536.65	56,956,680,000.00
发行债券所收到的现金		8,963,038,000.00	4,986,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	17,983,071,780.55
筹资活动现金流入小计		103,900,666,087.38	86,569,653,752.44
偿还债务支付的现金		93,145,452,982.59	59,317,927,993.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,134,382,387.88	20,457,233,878.30
支付的其他与筹资活动有关的现金		27,038,718,539.31	-
筹资活动现金流出小计		142,318,553,909.78	79,775,161,872.20
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(38,417,887,822.40)	6,794,491,880.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(219,614,109.77)	226,260,851.35
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		19,023,325,736.56	(4,265,742,512.29)
加: 年初现金及现金等价物余额		73,411,485,591.42	77,677,228,103.71
六、年末现金及现金等价物余额		92,434,811,327.98	73,411,485,591.42

此财务报表已于 2021 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

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	36、37	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	37	-	(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	39	-	-	-	26,640,070,412.83	(26,640,070,412.83)	-	-	-
2、 对股东的分配	40	-	-	-	-	(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

此财务报表已于 2021 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

2019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		11,039,152,001.00	8,005,627,653.57	(2,398,744,899.34)	47,393,246,041.44	91,724,850,747.76	155,764,131,544.43	79,856,598,453.15	235,620,729,997.58
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		262,991,000.00	4,378,856,860.42	592,318,267.72	23,433,008,059.24	3,627,186,181.01	32,294,360,368.39	2,664,025,046.99	34,958,385,415.38
(一) 综合收益总额		-	-	592,318,267.72	-	38,872,086,881.32	39,464,405,149.04	16,220,466,393.65	55,684,871,542.69
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	4,378,856,860.42	-	-	-	4,641,847,860.42	(163,897,097.53)	4,477,950,762.89
1、 股东投入的普通股		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	-	6,643,401,971.89	10,234,663,413.66	16,878,065,385.55
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(10,398,560,511.19)	(10,398,560,511.19)
3、 其他		-	(2,001,554,111.47)	-	-	-	(2,001,554,111.47)	-	(2,001,554,111.47)
(三) 利润分配		-	-	-	23,433,008,059.24	(35,244,900,700.31)	(11,811,892,641.07)	(13,392,544,249.13)	(25,204,436,890.20)
1、 提取盈余公积		-	-	-	23,433,008,059.24	(23,433,008,059.24)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(13,392,544,249.13)	(25,204,436,890.20)
三、本年年末余额		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

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		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	17、18	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	19	-	-	26,640,070,412.83	(26,640,070,412.83)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	(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

此财务报表已于 2021 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

2019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		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	47,393,246,041.44	12,106,558,798.48	80,112,670,318.27
二、本年增减变动金额		262,991,000.00	6,380,410,971.89	23,433,008,059.24	805,880,929.29	30,882,290,960.42
(一) 综合收益总额		-	-	-	36,050,781,629.60	36,050,781,629.60
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
1、 股东投入的普通股		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
(三) 利润分配		-	-	23,433,008,059.24	(35,244,900,700.31)	(11,811,892,641.07)
1、 提取盈余公积	19	-	-	23,433,008,059.24	(23,433,008,059.24)	-
2、 对股东的分配	20	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
三、本年年末余额		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

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320家子公司,减少107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2020年12月31日的合并财务状况和财务状况、2020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、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、25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、29）。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、29）。

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	1.37%以上	4%
装修费*	5年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20年	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	3 - 5年	19.20% - 32.00%	4%
其他设备	5年	19.20%	4%

* 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，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
装修费	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。

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 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。

24 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。

25 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或服务控制权时点，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。

26 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。

27 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。

28 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、25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和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

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

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

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

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

29 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、24）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。

30 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。

31 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。

32 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。

33 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。

34 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、14、15、16、17、18、19以及附注十五、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、25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。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2020 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：

- 《企业会计准则解释第 13 号》(财会 [2019] 21 号) (“解释第 13 号”)
- 《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号)

本集团自 2020 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 会计政策变更的主要影响

(a) 解释第 13 号

解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的选择。此外，解释第 13 号进一步明确了企业的关联方还包括企业所属企业集团的其他成员单位 (包括母公司和子公司) 的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的其他合营企业或联营企业等。

(b) 财会 [2020] 10 号

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。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。根据财会 [2020] 10 号，本集团作为在境内外同时上市的企业，在作为出租人时不适用该规定。

解释第 13 号和财会 [2020] 10 号分别自 2020 年 1 月 1 日和 2020 年 6 月 24 日起施行，本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。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。

(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	2020年12月31日			2019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	8,573,983.62	1.0000	8,573,983.62	人民币	5,153,478.56	1.0000	5,153,478.56
小计				8,573,983.62				5,153,478.56
银行存款	人民币	190,960,350,739.91	1.0000	190,960,350,739.91	人民币	161,134,111,177.91	1.0000	161,134,111,177.91
	美元	92,326,527.02	6.5028	600,380,939.89	美元	211,213,914.92	6.9622	1,470,513,518.46
	港币	3,134,773,893.08	0.8337	2,613,400,494.44	港币	3,089,339,534.89	0.8926	2,757,600,227.52
	新加坡币	5,621.30	4.9218	27,666.91	新加坡币	5,598.23	5.1775	28,984.84
	英镑	42,079,532.75	8.8887	374,032,342.75	英镑	24,358,704.95	9.2447	225,188,919.65
	马来西亚币	12,585,368.44	1.6173	20,354,316.38	马来西亚币	46,943,423.25	1.7021	79,902,400.71
	俄罗斯卢布	215,859,588.88	0.0880	18,995,643.82	俄罗斯卢布	374,457,538.07	0.1120	41,939,244.26
	欧元	-	-	-	欧元	24,334.34	7.8182	190,250.74
小计				194,587,542,144.10				165,709,474,724.09
其他货币资金	人民币	634,607,242.16	1.0000	634,607,242.16	人民币	479,967,523.77	1.0000	479,967,523.77
合计				195,230,723,369.88				166,194,595,726.42

其他货币资金为物业管理项目代管基金(见附注五、35)。于2020年12月31日银行存款中含有受限使用资金为人民币9,568,343,662.92元(2019年12月31日:人民币6,455,944,254.46元),其中因质押对使用有限制的资金为人民币3,841,600,000.00元(2019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(2019年12月31日:无)。于2020年12月31日存放境外货币资金折合人民币共计4,175,920,080.08元(2019年12月31日:人民币5,689,787,565.68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212,171,215.80元(2019年12月31日:人民币417,750,251.72元)。

2 交易性金融资产

种类	2020年12月31日	2019年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的理财产品	170,479,737.23	11,735,265,424.66

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于2020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473,135,144.93元(2019年12月31日：人民币136,379,662.82元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	2,304,540,492.09	1,330,099,355.39
1年至3年(含3年)	539,447,744.36	545,096,133.19
3年以上	264,176,487.21	185,924,563.75
小计	3,108,164,723.66	2,061,120,052.33
减：坏账准备	115,741,421.40	73,044,314.66
合计	2,992,423,302.26	1,988,075,737.67

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。

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
1-3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

2019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)	0.96%	1,330,099,355.39	12,716,207.99
1-3年(含3年)	3.89%	545,096,133.19	21,217,479.37
3年以上	21.04%	185,924,563.75	39,110,627.30
合计		2,061,120,052.33	73,044,314.66

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

	2020年	2019年
年初余额	73,044,314.66	38,819,750.66
本年增加	58,820,122.65	52,926,987.50
本年收回或转回	(22,974,470.28)	(18,023,854.86)
合并范围变化	6,851,454.37	(678,568.64)
年末余额	115,741,421.40	73,044,314.66

(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2020年12月31日应收账款前五名总额为人民币697,392,801.56元(2019年：人民币386,015,063.84元)，占应收账款总额比例为22.44%(2019年12月31日：18.73%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币13,036,246.95元(2019年12月31日：人民币18,493,661.08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(2019年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	54,077,968,635.22	86.05	65,479,402,838.90	66.55
1-2年(含2年)	2,141,890,012.95	3.41	6,247,362,419.88	6.35
2-3年(含3年)	3,744,287,706.87	5.96	24,495,601,930.11	24.90
3年以上	2,878,139,104.43	4.58	2,168,245,891.36	2.20
小计	62,842,285,459.47	100.00	98,390,613,080.25	100.00
减: 坏账准备	594,781,635.99		594,781,635.99	
合计	62,247,503,823.48		97,795,831,444.26	

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深圳南苑旧改项目的前期项目款人民币 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 6,261,014,064.32 元(2019年12月31日: 人民币 46,160,104,088.41 元)，占预付款项总额比例 9.96% (2019年12月31日: 46.92%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元(2019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:

	2020年	2019年
年初及年末余额	594,781,635.99	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

	2020年12月31日	2019年12月31日
土地及其他保证金	21,513,969,858.63	26,249,723,218.46
合作方经营往来款	95,418,384,414.94	90,993,166,603.05
应收联营 / 合营企业款	129,008,845,408.71	114,544,260,713.85
应收利息	26,555,602.32	11,855,603.02
应收股利	19,294,640.06	19,024,413.08
其他	5,354,677,344.16	5,313,958,683.96
小计	251,341,727,268.82	237,131,989,235.42
减：坏账准备	1,843,181,743.32	1,666,981,885.62
合计	249,498,545,525.50	235,465,007,349.80

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	133,757,015,571.11	129,681,350,232.80
1年至2年(含2年)	50,930,528,134.60	65,782,599,275.56
2年至3年(含3年)	32,378,310,883.89	23,479,132,367.29
3年以上	34,275,872,679.22	18,188,907,359.77
小计	251,341,727,268.82	237,131,989,235.42
减：坏账准备	1,843,181,743.32	1,666,981,885.62
合计	249,498,545,525.50	235,465,007,349.80

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	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	232,239,520,267.76	97.94	1,049,332,065.06	0.45	231,190,188,202.70
按组合计提坏账准备	4,892,468,967.66	2.06	617,649,820.56	12.62	4,274,819,147.10
合计	237,131,989,235.42	100.00	1,666,981,885.62		235,465,007,349.80

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)	
2020年1月1日余额	103,471,897.40	514,177,923.16	1,049,332,065.06	1,666,981,885.62
2020年1月1日余额在本年				
- 转入第二阶段	(11,731,619.65)	11,731,619.65	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	108,184,161.28	76,024,538.52	85,191,980.48	269,400,680.28
本年转回	(16,705,884.21)	(64,078,732.39)	-	(80,784,616.60)
合并范围变化	(12,416,205.98)	-	-	(12,416,205.98)
2020年12月31日余额	170,802,348.84	537,855,348.94	1,134,524,045.54	1,843,181,743.32

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
广东省信托房产开发有限公司	应收合营往来	6,299,507,006.99	一年以内	2.51	-
成都万科南城置业有限公司	应收合营往来	5,177,637,592.81	一年以内、一年至 两年(含两年)	2.06	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	应收合营往来	4,628,970,333.05	一年以内、一年至 三年(含三年)	1.84	-
深圳市云上筑建筑有限公司	应收联营往来	3,882,996,164.71	一年以内、一年至 三年(含三年)	1.54	-
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	应收合营往来	3,821,634,468.69	一年以内	1.52	-
合计		23,810,745,566.25		9.47	-

(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(2019年:无)。

7 存货

(1) 存货分类

	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

	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	66,176,069,038.94	141,606,275.77	66,034,462,763.17
在建开发产品	624,495,400,213.66	2,276,950,155.29	622,218,450,058.37
拟开发产品	208,180,773,664.13	571,535,667.74	207,609,237,996.39
其他	1,156,884,791.59	-	1,156,884,791.59
合计	900,009,127,708.32	2,990,092,098.80	897,019,035,609.52

于2020年12月31日,本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币18,995,251,664.18元(2019年12月31日:人民币16,300,324,881.26元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为4.77%(2019年12月31日:5.01%)。

于2020年12月31日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币6,397,526,823.02元(2019年12月31日：人民币6,747,419,886.96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	
成都君逸	289,785,586.53	-	-	-	289,785,586.53
大连海港城	334,102,638.21	-	-	87,649,210.88	246,453,427.33
抚顺金域蓝湾	51,046,270.10	-	-	23,577,880.05	27,468,390.05
合肥未来之光	852,377,626.00	-	-	228,712,751.86	623,664,874.14
南充金润华府	84,966,140.12	-	-	64,647,211.67	20,318,928.45
宁波万科城	12,395,770.57	-	-	12,395,770.57	-
上海天际	406,811,598.70	-	-	-	406,811,598.70
上海金域澜湾鹭语墅	249,279,510.65	-	-	249,279,510.65	-
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	208,377,886.86
厦门白鹭郡	284,295,675.75	-	-	45,486,688.24	238,808,987.51
烟台海云台	28,783,886.76	-	-	24,014,434.30	4,769,452.46
营口海港城	67,720,367.03	-	-	36,290,015.71	31,430,351.32
镇江蓝山花园	120,149,141.52	-	-	14,323,798.69	105,825,342.83
廊坊朗润园	-	706,216,480.85	-	-	706,216,480.85
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
合计	2,990,092,098.80	1,980,818,041.07	-	786,377,272.62	4,184,532,867.25

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
北京埃弗顿项目	2019年5月	2,335,257,367.53	-	64,367,423.01	2,270,889,944.52	-
北京翠湖国际南区	2020年6月	-	1,294,548,959.88	242,654,968.66	1,051,893,991.22	-
北京翡翠四季二期	2020年11月	202,111,628.77	822,781,079.52	779,306,083.49	245,586,624.80	-
北京金域缙香	2015年12月	79,903,319.62	2,957,072.75	-	82,860,392.37	-
北京首开万科中心	2019年8月	2,029,202,150.41	-	19,396,721.07	2,009,805,429.34	-
北京万科橙	2016年2月	134,231,513.68	-	36,343,086.73	97,888,426.95	-
北京长阳半岛	2020年3月	122,271,474.19	70,501,516.08	-	192,772,990.27	-
北京长阳天地	2019年5月	381,950,794.42	-	88,814,018.90	293,136,775.52	-
长春柏翠园	2020年6月	329,141,210.50	41,644,984.50	105,043,927.14	265,742,267.86	-
长春城市之光	2019年12月	198,778,862.52	-	69,214,179.71	129,564,682.81	-
长春繁荣里	2019年6月	106,587,116.39	-	40,937,134.68	65,649,981.71	-
长春翡翠滨江	2020年8月	314,865,215.41	1,464,681,170.77	1,353,603,107.42	425,943,278.76	-
长春翡翠学院	2020年6月	243,893,241.76	380,460,624.60	419,468,338.61	204,885,527.75	-
长春惠斯勒班芙花园	2020年8月	35,655,515.50	702,056,383.42	625,617,678.80	112,094,220.12	-
长春万科城	2020年12月	252,161,375.89	1,248,599,689.78	970,764,462.80	529,996,602.87	-
长春新都会	2020年12月	71,471,406.46	648,951,829.37	489,080,487.32	231,342,748.51	-
长春月潭湾	2020年12月	-	1,163,388,682.49	998,963,548.10	164,425,134.39	-
长沙白麓郡	2019年3月	77,051,795.02	-	-	77,051,795.02	-
长沙金色麦田	2020年9月	-	224,697,249.55	161,464,034.54	63,233,215.01	-
长沙金域国际	2020年10月	218,266,752.53	1,042,460,013.67	1,054,154,992.48	206,571,773.72	-
长沙金域缙香	2018年6月	87,257,480.67	-	4,611,796.21	82,645,684.46	-
长沙梅溪郡	2020年12月	93,600,365.93	46,794,146.38	42,661,844.32	97,732,667.99	-
长沙紫台	2020年9月	44,751,429.39	419,914,812.38	272,206,234.40	192,460,007.37	-
常州公园大道	2020年12月	-	1,104,454,169.68	1,026,578,759.09	77,875,410.59	-
成都第五城	2019年11月	349,349,086.36	150,403,759.96	363,289,437.14	136,463,409.18	-
成都翡翠公园	2019年12月	1,112,069,365.93	-	832,111,488.00	279,957,877.93	-
成都金色乐府音乐广场	2020年11月	1,448,516,139.49	2,566,128,683.15	2,044,060,105.77	1,970,584,716.87	-
成都金域缙香	2020年12月	227,317,941.29	726,957,156.31	721,830,237.53	232,444,860.07	-
成都梦想之光	2020年6月	-	841,230,861.22	746,500,895.93	94,729,965.29	-
成都万科城	2019年6月	24,246,734.18	69,624,570.01	5,832,332.66	88,038,971.53	-
成都万科华茂广场	2016年12月	311,914,018.16	-	21,535,855.79	290,378,162.37	-
成都万科云城一期	2020年12月	-	510,293,940.72	395,655,154.17	114,638,786.55	-
成都万科云城二期	2020年7月	-	252,736,526.67	-	252,736,526.67	-
成都五龙山蓝山	2019年10月	9,973,387.51	42,207,923.74	-	52,181,311.25	-
重庆鹅岭峰	2020年2月	55,535,893.13	56,817,656.33	28,022,067.89	84,331,481.57	-
重庆翡翠都会	2020年12月	-	1,792,761,832.06	1,416,195,804.88	376,566,027.18	-
重庆金开悦府	2020年12月	-	2,294,890,160.20	2,213,230,751.41	81,659,408.79	-
重庆金色悦城	2020年5月	372,349,614.40	95,353,366.67	381,073,822.98	86,629,158.09	-
重庆金域华府	2020年9月	-	2,154,463,637.84	2,048,604,484.86	105,859,152.98	-
重庆十七英里	2020年12月	-	2,046,408,355.39	1,964,182,634.16	82,225,721.23	-
重庆万科城	2019年12月	92,597,200.29	-	36,666,461.73	55,930,738.56	-
重庆御澜道	2020年12月	299,409,308.80	1,589,046,343.66	1,735,967,772.48	152,487,879.98	-
大连八栋墅	2020年10月	114,684,232.87	37,130,154.76	49,041,479.19	102,772,908.44	-
大连滨海大都会	2020年10月	-	455,884,794.44	326,904,340.15	128,980,454.29	-
大连城市之光	2019年12月	195,472,885.22	-	14,996,994.79	180,475,890.43	-
大连大家	2020年6月	-	857,095,770.44	566,533,258.37	290,562,512.07	-
大连翡翠春晓	2020年12月	-	694,136,571.77	606,302,821.02	87,833,750.75	-
大连翡翠都会	2020年12月	-	2,052,235,853.06	1,397,410,817.89	654,825,035.17	-
大连翡翠四季	2020年4月	86,477,113.14	105,898,701.82	120,018,216.73	72,357,598.23	-
大连海港城	2020年12月	431,683,113.25	455,349,049.66	491,654,478.37	395,377,684.54	76,827,423.57
大连金域华府	2018年12月	134,192,794.85	-	14,336,788.29	119,856,006.56	-
大连蓝山	2019年12月	126,602,344.34	-	1,925,706.79	124,676,637.55	-
大连万科城	2020年11月	180,057,001.03	278,790,831.08	304,652,464.11	154,195,368.00	-
大连新都会	2020年1月	116,732,454.15	118,070,341.31	162,542,857.79	72,259,937.67	-
大连樱花园	2020年12月	41,083,126.36	659,420,125.06	647,373,213.29	53,130,038.13	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
上海金域华府	2019年12月	332,550,116.63	-	57,222,000.71	275,328,115.92	-
上海万科启宸	2020年12月	89,209,560.89	3,502,376,604.37	3,085,844,808.84	505,741,356.42	-
深圳深南道68号	2020年12月	1,052,013,660.74	715,585,943.13	1,441,468,751.45	326,130,852.42	-
深圳天誉花园	2019年1月	350,379,190.41	-	150,988,289.77	199,390,900.64	-
深圳万科星城	2020年12月	-	9,827,513,525.75	8,677,635,565.83	1,149,877,959.92	-
深圳臻山府	2019年12月	241,386,502.22	-	67,371,065.49	174,015,436.73	-
沈阳春河里	2019年6月	67,023,673.70	-	412,547.04	66,611,126.66	-
沈阳翡翠臻园	2020年10月	-	789,344,856.06	691,294,530.03	98,050,326.03	-
沈阳明日之光	2020年9月	243,132,410.69	470,740,747.43	660,764,621.03	53,108,537.09	-
太仓翡翠铂樾	2020年12月	-	1,499,109,735.12	1,313,355,424.07	185,754,311.05	-
太原金域蓝湾	2020年3月	80,097,540.01	10,023,899.28	16,200,140.64	73,921,298.65	-
太原蓝山	2019年12月	227,113,718.44	-	37,577,665.88	189,536,052.56	-
太原小镇	2020年8月	122,620,555.97	1,425,464,222.86	1,399,803,294.78	148,281,484.05	-
太原紫院	2020年9月	153,086,992.41	364,165,909.73	447,639,979.61	69,612,922.53	-
唐山丰润金域华府	2020年12月	-	834,215,147.14	732,309,152.52	101,905,994.62	-
唐山金域缙香	2019年6月	108,805,921.57	-	48,870,687.75	59,935,233.82	-
天津东丽湖	2020年12月	259,440,315.01	1,373,248,311.54	1,358,071,237.47	274,617,389.08	-
天津民和巷	2020年11月	44,909,869.51	968,290,556.34	961,234,624.83	51,965,801.02	-
威海翡翠公园	2020年12月	-	1,515,643,115.47	1,091,397,706.66	424,245,408.81	-
温州万科时代中心	2019年12月	172,089,864.81	-	54,360,077.74	117,729,787.07	-
温州中央绿轴 D19/24/34地块	2020年12月	-	971,665,899.31	697,076,832.98	274,589,066.33	-
乌鲁木齐大都会	2020年12月	-	1,385,487,317.21	1,038,372,657.89	347,114,659.32	-
乌鲁木齐都会传奇	2020年9月	30,482,087.41	876,015,879.86	833,712,847.62	72,785,119.65	-
乌鲁木齐公园里	2020年12月	-	1,804,938,356.89	1,723,662,152.36	81,276,204.53	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019年10月	111,792,639.86	-	50,283,873.16	61,508,766.70	-
乌鲁木齐中央公园	2019年12月	120,402,347.08	-	11,329,869.76	109,072,477.32	-
无锡翡翠东方	2020年12月	-	2,380,491,301.97	1,100,841,280.30	1,279,650,021.67	-
无锡金域缙香	2020年12月	92,052,065.65	182,804,546.51	76,635,795.27	198,220,816.89	-
无锡魅力之城	2019年12月	295,563,640.15	-	219,572,307.32	75,991,332.83	-
无锡信成道	2020年12月	78,016,365.66	226,345,405.92	84,961,061.46	219,400,710.12	-
无锡运河传奇	2020年12月	-	1,195,778,206.69	1,057,568,089.24	138,210,117.45	-
武汉翡翠滨江	2020年12月	21,919,772.68	1,199,022,404.73	1,073,374,683.29	147,567,494.12	-
武汉汉口传奇	2020年11月	274,648,083.09	1,403,895,096.11	963,468,174.38	715,075,004.82	-
武汉金域湖庭	2020年12月	188,378,526.17	1,121,634,703.33	1,043,029,248.94	266,983,980.56	-
武汉万科翡翠玫瑰	2019年9月	191,651,648.32	-	84,314,704.02	107,336,944.30	-
武汉万科理想城	2020年12月	-	1,319,759,025.06	1,156,194,857.73	163,564,167.33	-
武汉万科五彩城	2020年12月	4,191,814.94	501,374,351.17	453,679,732.10	51,886,434.01	-
西安城市之光	2018年12月	167,124,271.18	-	49,252,357.27	117,871,913.91	-
西安大明宫	2020年12月	6,508,339.65	766,191,636.20	696,902,155.04	75,797,820.81	-
西安翡翠天誉	2020年11月	53,174,131.61	765,691,648.49	768,015,066.53	50,850,713.57	-
西安高新华府	2020年12月	84,280,246.37	721,715,732.39	577,902,299.50	228,093,679.26	-
西安高新华府二期	2020年6月	142,584,431.84	518,179,324.46	553,223,105.90	107,540,650.40	-
西安金域东郡	2020年6月	56,962,597.42	502,723,464.46	503,351,826.91	56,334,234.97	-
西安金域国际	2018年12月	417,713,349.95	-	281,071,055.27	136,642,294.68	-
西安金域华府	2018年12月	76,271,568.61	-	13,225,623.30	63,045,945.31	-
西安金域未央	2020年12月	-	1,418,407,582.75	907,696,046.47	510,711,536.28	-
西安理想城	2020年9月	-	1,837,240,993.44	1,668,768,147.16	168,472,846.28	-
西安万科城润园	2020年12月	214,588,950.92	1,001,861,102.05	1,142,999,482.72	73,450,570.25	-
厦门国投商务中心	2019年9月	451,282,144.51	-	119,966,770.51	331,315,374.00	-
厦门海西金融广场二期	2019年2月	111,088,285.71	996,687.87	-	112,084,973.58	-
厦门万科广场	2020年12月	47,861,362.34	1,400,313,957.55	762,674,822.29	685,500,497.60	-
厦门万科云城	2019年6月	443,228,712.96	100,522,884.15	-	543,751,597.11	-
徐州淮海天地	2019年12月	475,509,686.59	-	258,242,746.51	217,266,940.08	-
徐州万科城	2020年9月	146,264,618.35	791,191,939.95	597,531,693.80	339,924,864.50	-
烟台城市之光Ⅲ	2020年12月	-	650,827,675.76	569,133,884.84	81,693,790.92	-
烟台翡翠公园	2019年9月	174,096,774.18	-	95,006,437.11	79,090,337.07	-
烟台海云台	2019年9月	73,488,917.83	-	53,104,684.32	20,384,233.51	4,769,452.46
烟台西雅图	2020年7月	-	654,970,013.78	551,806,039.60	103,163,974.18	-
烟台御龙山	2020年12月	101,675,169.72	662,803,238.66	618,285,818.83	146,192,589.55	-
盐城翡翠云台	2020年12月	-	1,564,687,161.45	1,485,051,358.86	79,635,802.59	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
扬州万科城	2017年9月	113,928,126.73	-	4,069,204.20	109,858,922.53	-
镇江翡翠公园	2020年12月	-	422,986,893.78	83,973,611.17	339,013,282.61	-
镇江翡翠江湾	2020年12月	-	292,797,549.67	214,554,624.22	78,242,925.45	-
镇江金域蓝湾	2020年12月	-	464,353,827.40	294,579,258.21	169,774,569.19	-
镇江蓝山花园	2020年10月	213,170,688.09	669,613,448.23	821,083,010.54	61,701,125.78	-
镇江魅力之城	2020年1月	123,709,478.98	99,239,191.42	103,161,518.81	119,787,151.59	-
郑州兰乔圣菲	2019年12月	444,564,641.70	-	116,052,161.67	328,512,480.03	-
郑州万科大都会	2020年4月	250,470,898.12	1,047,227,888.30	1,055,327,930.08	242,370,856.34	-
郑州万科美景魅力之城	2020年12月	184,904,788.17	1,327,289,643.37	1,350,498,963.23	161,695,468.31	-
郑州万科美景世玠	2020年11月	-	3,634,518,673.41	3,347,694,706.83	286,823,966.58	-
郑州万科美景万科城	2019年9月	1,176,410,168.14	-	416,255,430.75	760,154,737.39	-
郑州万科民安云城	2020年9月	-	2,406,870,007.60	1,635,917,661.66	770,952,345.94	-
郑州万科天伦紫台	2020年9月	144,978,479.50	1,281,339,146.20	1,168,728,506.91	257,589,118.79	-
郑州长基云庐	2019年12月	151,386,839.72	-	77,946,154.02	73,440,685.70	-
中山金域蓝湾	2020年6月	137,865,323.58	592,078,165.70	610,992,470.80	118,951,018.48	-
中山金域中央	2020年12月	-	1,085,124,409.11	946,510,109.95	138,614,299.16	-
中山万科城	2020年6月	158,557,423.76	1,532,597,122.94	1,549,685,729.78	141,468,816.92	-
珠海翡翠中央	2020年12月	-	322,432,036.97	149,505,206.36	172,926,830.61	-
淄博万科翡翠书院	2020年12月	-	1,330,464,004.25	1,122,532,956.29	207,931,047.96	-
其他		17,155,014,541.96	96,958,496,581.19	102,876,595,678.31	11,236,915,444.84	-
合计		66,176,069,038.94	280,349,420,450.92	272,300,727,398.05	74,224,762,091.81	180,397,547.85

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	2020年3月	2021年9月	2,062,568,646.52	502,418,582.51	939,774,799.95	-
鞍山金城国际	2019年2月	2021年6月	1,216,029,500.35	375,953,476.07	636,934,744.64	-
包头翡翠都会	2020年11月	2022年6月	2,520,000,000.00	-	957,627,909.21	-
包头中央公园	2020年11月	2021年12月	4,477,000,000.00	1,232,805,817.91	2,304,859,454.82	-
北京城市之光东望	2019年12月	2021年12月	11,398,000,000.00	7,529,194,195.30	8,460,247,447.03	-
北京大都会79号	2019年12月	2021年4月	3,180,902,300.00	2,657,274,468.07	2,721,414,880.70	-
北京大都会滨江	2019年2月	2021年9月	3,628,656,184.00	2,189,165,303.47	2,395,327,534.16	-
北京翡翠西湖雲庐	2020年6月	2023年4月	8,242,395,852.26	1,760,792,788.06	4,919,332,795.07	-
北京翡翠云图	2018年12月	2021年12月	3,354,798,694.05	2,744,880,636.79	2,600,796,989.99	-
北京哈洛小镇	2020年10月	2021年12月	747,108,073.00	182,676,689.45	327,799,106.50	-
北京七橡墅	2018年5月	2021年12月	3,575,860,915.47	2,662,995,813.44	2,998,379,974.76	-
北京长阳天地	2019年3月	2021年4月	465,211,131.90	199,148,252.89	305,972,066.23	-
长春柏翠阅湖	2019年8月	2021年4月	1,574,000,000.00	234,799,011.22	924,878,670.84	-
长春北湖溪望东地块	2020年3月	2022年9月	1,610,843,928.00	-	822,832,946.50	-
长春翡翠滨江	2020年7月	2021年12月	957,129,472.05	1,488,234,087.55	628,115,374.82	-
长春翡翠学院	2019年7月	2021年6月	556,338,744.70	481,971,685.12	257,174,449.22	-
长春公主岭项目	2020年3月	2022年3月	2,564,270,000.00	-	572,222,856.90	-
长春硅谷大街项目	2020年9月	2022年8月	1,334,084,226.00	-	565,683,331.00	-
长春万科城	2019年6月	2021年8月	451,764,705.88	944,199,926.63	384,960,945.51	-
长春西宸A地块	2020年6月	2022年9月	1,272,764,775.43	-	557,188,879.40	-
长春西宸之光	2018年6月	2021年3月	2,315,040,000.00	1,001,598,075.56	1,486,030,032.22	-
长春溪望	2019年8月	2021年4月	2,865,057,767.18	1,422,062,842.29	1,689,156,177.58	-
长春新立城	2020年3月	2022年6月	638,527,100.00	-	320,183,777.55	-
长春星光城	2020年6月	2022年12月	4,805,830,000.00	-	2,358,171,764.82	-
长沙滨河道	2020年5月	2022年6月	1,088,310,000.00	-	644,765,779.04	-
长沙金色梦想	2020年6月	2021年9月	5,313,440,000.00	2,655,663,579.43	3,740,211,690.92	-
长沙魅力之城	2020年3月	2021年6月	2,405,110,000.00	2,493,235,300.08	2,059,295,872.13	-
长沙天空之境	2020年6月	2022年5月	805,160,000.00	-	330,525,857.57	-
长沙紫台	2020年6月	2022年6月	971,050,000.00	663,761,971.47	646,412,490.11	-
常州公园大道二期	2020年12月	2021年6月	2,314,780,000.00	701,914,548.86	1,710,390,954.07	-
常州国宾道	2020年12月	2023年9月	2,157,976,100.00	-	1,448,047,877.96	-
常州皇粮浜地块	2020年5月	2022年9月	2,249,670,000.00	810,540,838.32	1,703,304,508.62	-
常州教育小镇项目	2020年1月	2022年9月	4,147,660,000.00	-	2,780,189,363.22	-
成都川商项目	2019年8月	2022年6月	1,322,140,000.00	734,501,761.82	955,727,137.76	-
成都公园传奇	2019年12月	2021年5月	4,451,889,154.57	3,313,614,376.53	3,630,236,849.22	-
成都公园都会	2019年4月	2021年4月	1,707,332,300.00	1,296,903,748.85	1,438,120,530.86	-
成都金色乐府音乐广场	2019年11月	2022年3月	2,518,455,000.69	2,624,749,342.47	818,209,478.89	-
成都锦绣	2019年12月	2022年1月	5,743,739,806.85	3,393,213,441.30	3,637,049,038.99	-
成都璟南堂	2018年11月	2021年3月	1,474,000,000.00	2,631,454,932.22	1,237,814,512.47	-
成都君逸	2018年7月	2021年2月	1,206,209,697.51	1,033,684,473.66	1,105,985,074.35	289,785,586.53
成都天府公园城	2020年10月	2022年5月	4,388,215,522.25	-	2,918,321,597.47	-
成都天府万科城1期	2020年12月	2021年6月	4,368,820,008.17	1,462,484,658.66	2,636,047,114.33	-
成都万科锦园	2020年3月	2021年10月	1,672,686,468.85	-	1,382,215,181.64	-
成都万科润园	2020年6月	2021年10月	2,530,870,000.00	-	1,879,410,832.41	-
成都万科云城二期	2019年5月	2021年1月	2,542,537,700.00	1,052,693,620.83	1,099,978,234.69	-
成都新川荟	2019年9月	2022年9月	1,680,000,000.00	746,400,507.93	856,822,063.51	-
重庆鹅岭峰	2019年12月	2021年6月	525,203,806.45	227,325,002.94	275,205,318.65	-
重庆翡翠公园	2019年9月	2021年12月	1,140,967,400.00	1,091,813,133.40	789,613,180.90	-
重庆翡翠公园商业项目	2020年4月	2022年12月	1,199,240,000.00	-	600,184,817.95	-
重庆凤凰湖424亩项目	2020年8月	2022年2月	4,437,880,073.00	678,882,485.25	1,751,738,102.57	-
重庆金开悦府	2020年5月	2021年4月	2,312,319,991.17	2,855,505,909.98	1,704,914,172.66	-
重庆金域蓝湾	2020年9月	2022年5月	1,401,924,432.00	790,478,285.16	977,934,264.61	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
重庆理想城一期	2019年9月	2022年3月	2,064,431,588.00	1,034,589,746.93	1,183,264,769.39	-
重庆理想城二期	2019年4月	2021年9月	1,462,500,293.68	844,985,229.17	1,159,081,958.92	-
重庆森林公园	2020年5月	2021年12月	5,043,934,705.33	2,612,875,965.52	3,635,389,256.30	-
重庆十七英里	2019年6月	2021年6月	283,758,431.41	1,956,372,340.26	233,862,484.57	-
重庆水土103亩项目	2020年11月	2022年4月	1,346,487,070.15	-	660,813,183.91	-
重庆水土111亩项目	2020年11月	2022年5月	1,467,902,100.00	-	1,138,982,169.52	-
重庆水土99亩项目	2020年3月	2022年9月	1,194,305,968.71	-	840,582,685.30	-
重庆四季花城	2019年9月	2021年5月	1,824,218,742.90	1,122,241,761.57	1,416,269,794.90	-
重庆四季花城三期	2020年10月	2023年3月	1,374,342,645.97	-	755,376,263.04	-
重庆御澜道	2020年5月	2021年3月	3,187,423,648.00	1,889,204,251.85	1,630,546,988.39	-
重庆悦来117亩项目	2020年7月	2022年3月	2,022,925,447.98	-	1,489,652,184.01	-
重庆悦来493亩项目	2020年10月	2022年6月	3,632,146,273.00	-	2,383,114,018.96	-
重庆照母山项目	2019年9月	2021年9月	1,438,514,584.40	903,660,111.63	1,143,667,496.77	-
大厂231、232地块	2020年11月	2023年10月	795,704,000.00	-	366,931,256.12	-
大厂233、234地块	2020年4月	2022年3月	1,241,389,844.80	-	702,412,284.15	-
大连大都会星海	2018年1月	2021年10月	1,051,414,900.00	398,708,682.05	533,876,645.72	-
大连翡翠春晓	2020年12月	2021年12月	762,534,819.12	575,328,449.93	422,769,936.85	-
大连翡翠都会	2019年9月	2021年6月	2,588,372,209.24	3,218,625,758.36	1,815,857,177.19	-
大连翡翠之光	2019年3月	2022年11月	1,311,882,700.00	804,128,262.48	487,419,357.01	-
大连海港城	2020年3月	2021年5月	1,240,542,600.00	665,115,986.72	1,024,163,573.91	122,243,640.76
大连誉澜道	2020年3月	2021年2月	2,904,990,200.00	1,609,372,733.50	2,297,613,602.01	-
大连中山中	2019年3月	2022年6月	499,461,600.00	278,568,195.24	314,449,607.24	-
大连钻石湾	2020年1月	2021年12月	1,842,485,800.00	-	1,325,183,489.46	-
东莞滨海大都会	2018年7月	2021年12月	551,453,400.00	1,135,470,092.62	390,624,433.71	-
东莞第五城	2018年4月	2021年1月	679,219,271.01	1,656,240,615.40	602,581,678.93	-
东莞东江之星	2017年4月	2021年3月	466,322,574.82	1,565,132,100.09	432,598,535.02	-
东莞翡翠东望	2018年12月	2021年1月	1,818,225,281.17	3,222,219,108.54	1,356,400,744.42	-
东莞翡翠松湖	2018年7月	2021年1月	616,115,282.14	1,668,071,325.61	470,161,820.68	-
东莞厚沙路项目	2020年9月	2022年12月	751,549,900.00	-	461,643,392.77	-
东莞麻涌大盛031地块	2020年3月	2021年10月	1,433,550,055.18	-	1,139,991,310.75	-
东莞双城水岸	2020年3月	2022年12月	2,130,031,727.24	-	1,246,765,387.13	-
东莞松山湖金融谷项目	2018年3月	2021年3月	1,035,629,593.18	882,320,783.29	875,328,524.29	-
东莞天空之城	2019年3月	2021年1月	2,301,039,781.37	2,659,528,961.94	2,298,381,191.64	-
东莞万科城市之光	2017年7月	2021年5月	636,696,827.12	1,306,897,889.32	587,591,063.54	-
东莞万科江湾花园	2020年1月	2021年9月	1,178,346,548.28	-	1,010,651,897.50	-
东莞万科金域东方	2020年5月	2022年2月	3,585,828,858.67	-	2,933,941,801.85	-
东莞万科星城	2020年12月	2022年12月	1,790,842,430.99	-	1,213,645,763.93	-
东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2021年12月	2,307,453,333.48	-	1,619,164,967.62	-
东莞珠江万科城	2020年10月	2022年12月	534,681,078.11	-	343,860,487.43	-
鄂州010项目	2020年11月	2022年9月	1,228,960,059.00	-	478,529,357.65	-
佛山金域蓝湾西区	2019年3月	2021年3月	4,264,489,562.39	3,981,947,949.08	4,261,337,744.88	-
佛山金域时光	2019年8月	2021年8月	1,659,884,343.00	1,068,779,014.68	1,420,331,724.46	-
佛山金域世家	2019年9月	2021年4月	3,618,577,300.00	2,835,995,348.76	3,244,647,872.44	-
佛山金域西江府	2019年8月	2021年3月	1,448,973,604.45	1,032,523,468.55	1,403,075,758.84	-
佛山顺德万科广场	2019年1月	2022年12月	3,324,397,701.00	685,747,346.75	1,311,227,492.70	-
佛山万科广场	2019年4月	2021年9月	2,081,900,665.04	1,540,851,260.24	1,128,728,498.54	-
佛山万科南海天空之城	2020年8月	2022年12月	2,425,024,742.00	-	1,904,087,156.08	-
佛山万科中心	2019年6月	2022年4月	1,198,585,100.00	585,952,716.09	753,490,714.01	-
佛山星都荟	2018年9月	2021年4月	967,194,800.00	754,924,375.88	761,130,990.54	-
佛山壹都荟	2017年9月	2021年6月	362,000,000.00	203,942,093.38	341,923,935.64	-
佛山悦都荟	2018年11月	2022年6月	966,379,900.00	639,476,440.10	736,991,825.52	-
福州仓前九里	2019年12月	2021年5月	2,291,883,300.00	1,920,323,093.79	2,195,163,110.67	-
福州翡翠里凤栖	2018年3月	2021年3月	393,376,344.55	750,262,626.06	321,613,970.69	-
福州金域滨江花园	2019年4月	2021年5月	3,339,941,800.00	1,485,899,701.61	1,802,157,112.35	-
福州台江排尾项目	2019年11月	2021年11月	11,414,411,200.00	8,365,939,560.05	9,175,108,531.08	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
福州又一城	2019年9月	2021年6月	755,763,200.00	297,295,178.17	478,949,730.17	-
抚顺金域蓝湾	2019年3月	2021年7月	396,460,763.92	372,632,111.68	312,959,398.56	27,468,390.05
广州城市之光	2020年1月	2021年11月	1,200,350,000.00	80,086,724.80	916,270,014.67	-
广州春风十里	2018年9月	2021年3月	981,267,877.00	2,093,544,475.12	781,972,496.00	-
广州海上明月项目	2019年1月	2021年6月	2,965,578,779.44	3,016,162,399.57	2,607,520,416.12	-
广州金色里程	2020年3月	2021年6月	2,226,867,954.00	1,260,649,924.96	1,482,984,591.01	-
广州尚城御府	2018年12月	2021年5月	506,365,840.81	1,631,691,868.47	336,763,135.01	-
广州世博汇	2020年9月	2021年4月	3,001,794,959.79	1,344,872,876.67	2,657,457,726.46	-
广州桃源里二期	2019年1月	2021年6月	772,342,370.00	513,494,787.29	326,472,831.00	-
广州未来森林项目	2018年10月	2021年5月	3,589,402,323.89	2,947,204,883.56	2,201,055,010.17	-
广州元培里项目	2018年9月	2021年3月	2,018,383,308.68	1,566,567,599.40	1,727,637,896.87	-
广州樾山项目	2019年8月	2021年10月	1,923,831,902.33	1,306,431,443.48	1,483,809,512.91	-
广州增城万科城	2020年1月	2021年6月	6,500,000,000.00	-	4,935,572,383.99	-
贵阳翡翠公园项目	2020年4月	2021年12月	3,929,070,000.00	1,107,975,680.31	2,448,222,392.74	-
贵阳观湖	2020年2月	2022年11月	1,323,399,300.00	-	525,730,642.70	-
贵阳花溪大都会	2019年12月	2021年3月	1,244,433,300.63	889,026,580.53	442,500,838.31	-
贵阳万科大都会花伴	2020年9月	2021年1月	384,263,000.00	785,950,372.59	295,044,303.31	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2022年6月	860,000,000.00	626,777,291.31	663,568,356.37	-
贵阳万科理想城	2020年6月	2021年4月	2,623,000,000.00	2,719,468,943.02	1,265,381,066.86	-
贵阳万科麓山	2020年11月	2021年6月	4,205,030,000.00	-	2,910,690,589.31	-
贵阳新都荟	2020年12月	2021年3月	3,045,368,000.00	857,718,065.15	1,467,855,833.14	-
哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2021年9月	1,132,460,000.00	544,918,438.07	735,207,372.02	-
哈尔滨公园大道	2018年11月	2021年7月	1,090,000,000.00	630,979,207.52	799,618,456.21	-
哈尔滨金域悦府	2020年4月	2022年6月	3,290,000,000.00	-	1,826,151,580.63	-
哈尔滨智慧未来城	2020年9月	2022年12月	2,002,605,354.30	-	853,662,315.47	-
海宁桂语东方一期	2018年9月	2021年6月	1,268,300,544.29	988,647,631.40	1,158,104,606.16	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2021年6月	1,970,010,000.00	1,548,027,849.28	1,798,077,695.75	-
杭州公望	2020年6月	2021年12月	662,135,145.30	73,289,290.72	475,011,677.64	-
杭州姑娘桥地块	2020年7月	2022年12月	5,200,000,000.00	-	3,899,652,226.69	-
杭州金茂万科新都会	2018年10月	2021年12月	3,417,630,000.00	2,414,404,801.39	2,859,067,501.81	-
杭州君望	2018年12月	2021年3月	659,691,584.30	-	504,457,455.74	-
杭州良渚文化村	2020年12月	2021年6月	4,021,110,000.00	2,531,048,153.98	2,655,363,351.09	-
杭州瓶窑项目	2020年4月	2022年1月	2,706,917,200.00	-	2,077,737,590.48	-
杭州日耀之城	2020年11月	2023年4月	6,227,733,079.00	-	4,772,747,602.91	-
杭州未来之光	2017年10月	2022年3月	1,235,691,657.26	1,678,578,103.15	588,691,141.63	-
杭州五常车辆段项目	2020年6月	2022年4月	19,909,905,727.53	-	17,705,953,414.36	-
杭州樟宜翠湾	2020年4月	2022年12月	3,066,015,887.64	-	2,316,489,065.23	-
杭州中城汇二期	2017年12月	2021年3月	2,003,269,065.61	1,798,034,391.33	1,911,669,076.00	-
合肥高第	2020年6月	2022年8月	1,646,844,932.50	-	1,188,546,236.98	-
合肥公园大道	2019年11月	2021年1月	2,088,888,968.76	2,748,626,325.00	1,906,139,911.71	-
合肥森林城	2019年9月	2021年3月	998,540,436.55	1,870,514,264.18	945,304,596.97	-
合肥未来之光	2020年12月	2021年3月	3,980,740,176.61	2,247,805,283.68	3,380,259,510.19	330,401,702.76
惠州金枫花园	2020年10月	2021年12月	3,971,080,285.10	-	2,437,668,579.16	-
惠州双月湾	2020年9月	2023年8月	2,219,935,317.41	433,315,780.27	990,462,178.40	-
惠州万荟花园	2020年10月	2022年8月	2,107,887,809.00	-	1,031,458,268.08	-
惠州万悦花园	2020年11月	2022年3月	1,117,573,373.53	-	697,957,727.14	-
惠州文瀚花园	2020年12月	2023年4月	1,102,383,479.89	-	556,257,831.97	-
惠州小金口公开地项目	2020年2月	2021年10月	1,298,910,906.07	-	1,016,258,457.08	-
吉林万科城	2019年12月	2021年6月	1,622,144,039.43	1,148,810,333.41	1,464,356,301.45	-
济南百脉悦府	2020年4月	2021年5月	3,432,550,586.53	1,430,957,168.80	2,330,918,852.02	-
济南北辰之光	2020年4月	2023年6月	904,000,000.00	-	536,070,001.30	-
济南翡翠山语	2018年8月	2021年6月	4,500,000,000.00	3,656,646,131.30	4,063,649,539.55	-
济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	1,670,000,000.00	-	907,604,372.63	-
济南劝学里	2019年6月	2021年6月	3,712,145,003.35	2,878,592,636.12	3,374,551,584.85	-
济南万科山望	2020年12月	2021年9月	6,370,000,000.00	4,554,082,358.38	3,585,730,894.96	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
济阳时代之光	2019年2月	2021年11月	1,460,000,000.00	356,240,636.02	721,181,072.85	-
嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	2,001,112,895.00	-	1,401,786,070.01	-
嘉兴城市之光	2018年12月	2021年1月	252,768,963.60	1,630,300,084.20	251,768,963.60	-
嘉兴东北地块	2020年1月	2021年12月	1,549,564,400.00	-	1,250,026,569.53	-
嘉兴都会东方	2020年1月	2022年6月	1,807,964,973.00	-	1,227,157,726.47	-
嘉兴香樟东地块项目	2020年1月	2022年7月	2,524,892,216.00	-	1,871,656,164.82	-
嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2021年11月	1,309,795,400.00	812,691,830.34	1,024,761,756.98	-
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	-
江门万科金色城央花园	2020年5月	2021年12月	1,050,000,000.00	-	715,835,988.90	-
金华八达路项目	2019年8月	2021年7月	550,979,474.75	385,846,598.23	468,788,308.95	-
晋江金域滨江一期	2018年6月	2021年5月	698,397,900.00	451,166,911.06	591,737,935.94	-
晋江金域滨江二期	2017年6月	2021年8月	477,560,800.00	1,034,027,444.25	244,705,439.54	-
晋江金域滨江三期	2018年11月	2021年10月	1,292,576,200.00	819,805,162.19	953,316,864.24	-
晋中紫郡	2019年3月	2021年9月	1,754,359,200.00	1,113,805,535.91	1,342,852,280.98	-
晋中紫院	2018年12月	2021年7月	512,977,900.00	342,247,222.43	414,776,622.51	-
靖江晨阳甲第	2019年11月	2021年5月	1,250,000,000.00	2,551,412,483.35	1,204,042,879.99	-
昆明昌宏西路项目	2020年11月	2022年6月	2,657,562,159.41	-	1,623,583,433.12	-
昆明翡翠滨江	2020年2月	2021年3月	2,892,648,851.20	1,813,332,674.56	1,997,186,589.42	-
昆明公园里	2019年1月	2022年3月	1,130,511,769.00	246,495,475.40	299,122,884.79	-
昆明金域国际	2020年4月	2022年9月	419,669,100.00	-	232,406,849.63	-
昆明金域水岸	2019年1月	2021年6月	1,971,650,000.00	3,072,592,977.83	1,724,587,188.22	-
昆明魅力之城	2019年8月	2021年3月	2,572,030,000.00	3,117,740,405.28	1,285,329,802.67	-
昆明万科城	2020年7月	2021年7月	9,259,190,700.00	-	6,852,583,046.58	-
昆明星河嘉园	2019年12月	2021年3月	1,871,826,900.00	997,574,410.06	820,562,048.43	-
昆明银海泊岸	2019年2月	2022年2月	1,259,310,263.38	1,399,011,332.89	994,510,406.30	-
昆山高尔夫项目	2011年4月	2023年12月	601,407,698.60	476,950,466.18	479,033,922.64	-
昆山公园大道	2019年6月	2021年5月	397,355,185.88	2,043,674,929.18	333,125,334.29	-
昆山海上传奇	2018年5月	2021年5月	1,311,925,658.94	878,403,504.59	1,255,378,855.54	-
昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	3,116,324,734.10	-	1,942,924,427.52	-
昆山开发区项目	2019年10月	2021年9月	1,954,854,100.00	1,326,813,391.40	1,604,801,757.27	-
昆山未来之城	2019年2月	2021年1月	1,669,477,154.64	1,743,982,981.82	1,326,387,156.77	-
昆山夏驾河项目	2020年3月	2021年12月	3,455,829,847.81	1,000,033,278.94	2,505,567,410.40	-
兰州璞悦澜岸	2019年12月	2022年4月	2,429,999,273.43	1,235,515,710.78	1,502,970,944.47	-
兰州时代之光	2020年3月	2021年4月	2,221,069,838.28	723,997,728.91	1,068,749,217.05	-
兰州万科城	2019年9月	2021年11月	4,277,750,245.00	2,181,381,287.46	2,231,539,706.70	-
兰州万科璞悦臻园	2020年4月	2022年5月	1,724,142,137.94	-	980,624,802.16	-
兰州万科星光都会	2020年9月	2023年5月	742,899,206.00	-	352,827,221.66	-
廊坊朗润园	2020年7月	2023年12月	1,595,690,000.00	-	1,012,117,042.28	446,872,816.38
廊坊启航之光	2018年7月	2024年12月	532,776,860.00	331,326,515.10	330,716,647.68	174,073,522.57
临沂鲁商万科城臻园	2020年10月	2023年9月	999,753,414.00	-	227,601,468.01	-
临沂新都会项目	2020年8月	2021年8月	2,677,630,000.00	825,336,548.45	1,718,476,629.62	-
柳州白露项目	2020年6月	2021年7月	6,639,720,000.00	452,915,681.41	2,249,949,802.63	-
眉山眉州文化村	2020年4月	2021年7月	3,529,708,667.00	1,589,945,550.56	2,280,686,345.93	-
眉山仁峰	2019年9月	2021年5月	821,290,517.45	696,583,171.70	815,505,089.16	-
南昌海上传奇	2019年8月	2021年7月	243,584,700.00	180,863,133.91	219,249,594.31	-
南昌玖里	2019年12月	2021年6月	326,825,900.00	643,197,456.51	253,067,512.14	-
南昌时代广场	2019年5月	2021年8月	1,062,719,900.00	666,372,998.56	868,073,267.20	-
南昌天空之城	2019年10月	2021年1月	1,928,701,400.00	2,246,488,544.05	1,743,278,588.39	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020年4月	2021年2月	2,318,757,200.00	-	1,038,441,414.61	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	2020年8月	2023年3月	581,260,000.00	-	213,313,074.94	-
南昌星光世纪	2020年9月	2023年3月	1,431,784,000.00	-	871,058,896.07	-
南京金域国际	2018年5月	2021年12月	1,091,546,313.37	905,634,599.22	1,061,027,312.07	-
南京溧水 G09 地块	2020年9月	2022年6月	4,798,665,600.00	970,438,035.23	2,938,741,252.25	-

	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
南京南站项目	2020年11月	2022年9月	3,464,654,794.70	-	2,791,355,369.04	-
南京万科翡翠滨江	2020年7月	2023年6月	2,213,239,785.48	-	1,887,101,240.78	-
南京万科燕子矶光年	2020年12月	2023年3月	5,174,042,363.62	-	3,988,285,985.64	-
南宁金域国际	2020年11月	2022年12月	1,318,550,993.60	-	506,412,702.86	-
南宁金域中央	2019年4月	2021年1月	5,090,384,212.50	3,911,929,704.63	4,120,202,545.22	-
南宁万科城	2019年12月	2021年10月	4,464,868,295.04	3,305,208,804.83	2,786,043,894.00	-
南宁星都荟	2020年4月	2021年6月	3,450,770,717.54	1,590,900,630.66	2,624,923,996.39	-
南宁兴宁东项目	2019年12月	2021年11月	1,683,903,835.39	808,290,895.82	1,009,932,767.64	-
南宁悦江南项目	2019年6月	2021年1月	1,238,415,181.28	1,377,392,854.62	864,090,202.03	-
南通半岛国际	2020年11月	2022年10月	1,356,031,143.76	-	924,198,663.28	-
南通翡翠东第	2019年12月	2021年1月	1,163,499,127.85	2,212,153,218.53	1,133,823,249.15	-
南通翡翠公园	2019年12月	2021年3月	1,532,868,446.16	2,357,645,138.25	1,387,396,462.55	-
南通翡翠心湖	2019年12月	2021年1月	798,870,844.71	1,718,383,616.54	781,089,951.37	-
南通官山望	2020年12月	2022年9月	1,807,160,000.00	-	1,134,066,502.22	-
南通海上明月	2020年5月	2022年12月	3,425,583,993.66	-	1,525,157,862.12	-
南通胜利路西地块	2020年1月	2022年1月	4,560,689,900.00	1,305,596,059.21	3,585,628,192.06	-
南通时代之光	2020年5月	2021年12月	1,088,234,110.79	-	712,522,083.98	-
南通时光映翠	2020年4月	2022年1月	1,296,875,782.68	-	802,570,350.89	-
宁波白石湖东	2018年11月	2021年3月	1,094,111,715.47	2,006,709,036.09	1,067,501,442.55	-
宁波滨盛臻园	2020年1月	2022年4月	2,763,158,447.29	-	2,133,853,438.63	-
宁波东潮之滨	2020年3月	2022年10月	3,034,200,000.00	-	2,366,777,338.03	-
宁波东钱湖莫古路项目	2020年5月	2022年3月	1,646,884,597.30	-	1,340,094,139.59	-
宁波海曙段塘项目	2019年12月	2022年9月	3,868,547,380.63	2,674,499,873.78	3,295,606,343.91	-
宁波海映澜庭	2020年7月	2022年12月	2,030,140,000.00	-	1,666,611,482.50	-
宁波槐树路项目	2019年7月	2022年3月	2,653,240,000.00	1,961,166,713.96	2,108,243,668.87	-
宁波江南一品西地块项目	2020年11月	2023年3月	3,582,721,797.47	-	2,728,751,524.60	-
宁波未来里	2018年8月	2021年3月	2,010,936,000.50	1,708,083,462.31	1,864,039,304.87	-
宁波蔚蓝城市	2019年1月	2021年6月	2,104,588,354.89	1,811,284,061.45	2,085,634,890.11	-
宁波云谷中心	2019年1月	2021年6月	2,347,350,000.00	1,700,763,944.05	2,240,181,430.88	-
宁波云著花苑	2018年9月	2021年7月	1,567,595,418.83	974,568,045.79	1,353,998,764.83	-
宁波镇海骆驼项目	2019年12月	2023年6月	6,000,000,000.00	3,099,955,990.32	4,040,272,811.33	-
盘锦兴隆台项目	2019年9月	2021年6月	1,440,265,831.00	397,709,778.15	833,173,536.12	-
秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2021年1月	746,745,256.08	344,001,391.29	328,769,045.75	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年6月	979,221,901.74	326,780,110.61	432,875,131.63	-
青岛北辰之光	2019年5月	2021年10月	1,166,213,691.82	546,649,232.69	714,996,063.50	-
青岛城市之光	2018年8月	2021年6月	1,146,986,765.74	1,433,028,781.20	590,018,091.46	-
青岛动车小镇项目	2019年11月	2022年1月	515,000,000.00	184,917,548.02	303,040,366.17	-
青岛翡翠长江	2018年3月	2021年11月	3,143,927,629.71	1,938,839,310.11	2,100,405,025.62	-
青岛海岸南山	2020年9月	2022年12月	720,621,397.00	-	400,505,733.97	-
青岛胶州植物园项目	2020年2月	2022年6月	1,746,697,796.00	-	950,530,576.12	-
青岛金域华府三期	2019年9月	2022年4月	1,119,900,092.00	508,024,540.06	608,334,837.09	-
青岛新都会	2019年12月	2021年9月	3,558,067,438.44	1,792,112,169.38	2,046,246,426.42	-
青岛远通物联项目	2020年6月	2022年9月	1,159,644,577.00	-	696,341,731.87	-
清远万科城	2019年3月	2021年4月	2,580,411,175.18	1,782,356,028.44	1,523,950,181.24	-
泉州城市之光	2019年12月	2021年6月	5,959,934,689.00	3,032,631,606.85	3,146,840,372.77	-
三亚森林度假公园	2019年12月	2022年6月	1,288,736,748.79	534,058,911.98	722,092,821.75	-
上海安亭新镇项目	2020年1月	2021年12月	1,300,285,519.42	897,899,670.32	1,007,552,429.97	-
上海华漕项目	2020年1月	2021年12月	2,844,000,000.00	1,967,715,104.79	2,269,646,209.41	-
上海青藤公园	2019年7月	2021年12月	4,200,000,000.74	3,179,959,990.44	3,571,989,808.00	-
上海天际	2019年5月	2021年1月	7,279,492,429.47	5,837,621,086.63	6,257,935,217.23	406,811,598.70
上海天空之城星之屿	2019年2月	2021年3月	3,875,900,000.00	3,481,767,146.07	2,143,101,516.37	-
绍兴大都会	2018年6月	2021年9月	2,551,710,490.53	2,006,177,003.19	2,381,888,845.82	-
绍兴芳塔纳丽	2020年1月	2022年6月	1,400,196,422.95	-	1,156,575,113.91	-
绍兴君望	2019年7月	2021年11月	775,650,000.00	-	679,497,125.08	-

	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
深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2022年11月	3,060,000,000.00	-	2,752,534,876.04	-
深圳天誉花园	2019年12月	2022年9月	8,200,000,000.00	4,252,504,353.29	4,665,724,756.33	-
深圳万科大都会	2020年9月	2023年2月	7,647,704,669.27	-	1,890,061,199.58	-
深圳万科西望	2020年6月	2023年3月	4,797,270,959.00	-	3,669,790,221.30	-
深圳万科星城	2018年6月	2021年1月	5,868,383,287.08	13,334,327,935.61	5,764,857,314.75	-
深圳臻山府	2017年9月	2021年6月	4,580,410,000.00	1,968,068,649.09	2,689,217,794.09	-
深圳臻山海	2020年8月	2022年8月	3,530,344,593.75	-	2,696,734,561.23	-
深圳臻湾汇	2018年1月	2021年6月	14,420,000,000.00	5,332,247,555.10	4,221,522,558.69	-
深圳自行车厂项目	2019年6月	2021年12月	599,618,788.16	108,825,480.80	318,553,161.65	-
沈阳宝马项目	2019年12月	2021年9月	2,445,767,197.76	761,674,395.39	1,144,607,318.99	-
沈阳北辰之光	2020年3月	2022年8月	2,174,172,747.84	-	1,428,542,989.06	-
沈阳东第	2020年8月	2022年6月	832,967,310.73	-	397,660,205.08	-
沈阳翡翠滨江	2019年7月	2021年7月	1,499,640,662.60	2,189,480,164.82	1,342,353,510.70	-
沈阳翡翠臻园	2019年3月	2021年12月	1,183,094,681.97	1,168,978,350.81	598,351,456.85	-
沈阳明日之光	2019年10月	2022年12月	736,064,309.84	725,019,456.18	563,540,234.79	-
沈阳首府云城	2020年9月	2021年5月	6,170,020,831.63	2,178,995,314.79	4,179,616,741.77	-
沈阳西宸之光	2020年10月	2022年12月	1,409,077,599.33	-	601,573,524.46	-
沈阳信达万科城	2019年12月	2021年6月	855,542,989.97	956,275,557.55	648,354,956.56	-
沈阳中旅万科城	2020年6月	2021年12月	5,042,280,200.00	621,203,329.14	845,532,026.00	-
石家庄翡翠公园	2019年7月	2022年6月	2,000,000,000.00	1,031,997,342.52	1,329,740,163.95	-
石家庄翡翠书院	2019年9月	2021年11月	3,323,760,000.00	1,817,458,496.44	2,283,179,593.90	-
石家庄公园都会	2019年8月	2022年8月	1,529,380,000.00	818,283,118.59	955,750,606.24	-
石家庄嘉实万科紫台	2020年7月	2023年4月	2,300,360,000.00	-	1,312,606,779.77	-
石家庄未来城	2020年4月	2022年5月	1,747,460,000.00	173,149,199.66	966,506,795.61	-
石家庄新都会	2019年8月	2021年10月	1,529,380,000.00	1,040,903,197.51	1,414,691,977.96	-
石家庄正定文化村 迎旭府	2020年6月	2023年4月	1,100,000,000.00	-	525,886,715.14	-
石家庄正定文化村项目	2019年11月	2021年11月	1,542,690,000.00	840,701,185.29	1,129,923,719.30	-
宿迁十里春风东侧地块	2020年4月	2022年12月	799,444,800.00	-	453,823,215.74	-
宿迁未来之光	2018年5月	2021年1月	1,365,838,000.00	901,266,934.97	828,403,541.88	-
宿迁西湖都会	2020年12月	2023年10月	1,004,970,000.00	-	421,269,570.21	-
苏州安元路项目	2020年6月	2021年11月	4,355,462,900.00	2,207,574,206.70	3,530,851,589.51	-
苏州向阳路项目	2019年5月	2021年11月	5,885,780,481.05	4,336,939,870.04	5,093,493,132.86	-
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	-
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	-
台州山海十里	2019年1月	2021年8月	2,190,892,790.69	1,767,719,982.78	2,052,209,369.23	-
台州万科城	2019年1月	2021年9月	5,950,000,000.00	3,313,344,064.45	4,104,136,742.58	-
太原城市之光	2018年7月	2021年10月	1,729,020,000.00	1,758,999,769.36	1,521,765,566.50	-
太原城市之光东望	2020年7月	2023年8月	1,775,070,000.00	-	507,396,152.36	-
太原春和景明	2019年5月	2021年12月	4,234,582,636.00	1,455,845,910.19	2,114,416,347.51	-
太原翡翠东第	2020年12月	2023年11月	672,847,200.00	-	244,622,751.37	-
太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2022年6月	2,149,290,000.00	1,321,664,973.64	1,425,318,340.84	-
太原公园大道	2019年9月	2022年5月	1,157,740,000.00	501,138,185.15	540,855,861.66	-
太原控制中心项目	2020年3月	2023年6月	513,930,000.00	-	274,954,714.24	-
太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	2,271,901,800.00	923,686,194.01	1,110,011,737.76	-
太原清徐项目	2020年3月	2022年9月	2,083,520,000.00	-	533,309,092.14	-
太原时代之光	2020年11月	2024年6月	1,650,344,800.00	-	459,863,978.04	-
太原小镇	2018年7月	2021年6月	703,096,899.13	1,304,821,881.14	657,509,222.34	-
太原长风公馆	2018年7月	2021年5月	710,559,100.00	468,875,433.04	537,920,567.17	-
太原中央公园	2019年9月	2022年6月	1,668,861,600.00	638,268,151.94	817,773,024.40	-
唐山翡翠观唐	2019年5月	2021年4月	2,684,052,972.52	1,606,153,797.20	1,807,412,134.74	-
唐山翡翠蓝山	2019年5月	2021年10月	2,090,074,712.40	980,162,897.87	1,265,072,002.74	-
唐山港岛中心	2020年1月	2021年12月	2,247,980,661.42	150,862,609.40	1,092,001,318.92	-
唐山未来城	2020年9月	2021年12月	2,557,376,866.58	853,209,523.38	1,181,696,062.35	-
天津宝坻 024 地块项目	2020年7月	2022年9月	2,551,152,275.82	728,028,299.84	1,438,049,648.55	-

	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
天津叠彩道	2018年4月	2021年12月	1,450,000,000.00	1,193,256,833.81	1,328,000,536.73	-
天津东郡	2018年10月	2021年6月	1,413,494,900.00	1,123,365,445.39	1,263,318,475.39	-
天津东丽湖	2018年4月	2021年3月	289,420,000.00	1,570,074,693.42	283,220,423.36	-
天津翡翠紫台	2019年6月	2021年12月	2,187,430,000.00	1,642,674,875.73	1,779,265,953.47	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020年7月	2021年12月	1,609,830,000.00	1,098,658,388.97	1,074,558,217.00	-
天津四季滨江	2020年7月	2022年9月	1,502,312,453.00	-	878,652,786.54	-
天津万科天地	2019年3月	2022年1月	1,296,940,000.00	533,946,401.15	658,146,145.68	-
天津西华府	2019年12月	2021年9月	5,330,672,800.00	4,571,831,942.94	4,536,609,006.77	-
天津西庐北	2019年1月	2021年11月	1,691,705,004.00	1,321,317,853.87	1,485,432,019.08	-
天津西庐南	2018年11月	2021年9月	1,379,235,700.00	1,186,689,749.30	1,291,865,729.11	-
天津新都会	2017年3月	2021年6月	413,617,600.00	310,797,659.87	402,371,161.25	-
威海翡翠公园	2020年10月	2021年6月	2,103,694,453.53	2,359,995,655.04	1,300,376,596.43	-
潍坊万科城	2020年7月	2022年4月	2,225,050,000.00	-	645,043,052.93	-
渭南万科城	2020年7月	2022年2月	2,423,660,796.98	-	1,788,430,516.81	-
温州翡翠天地I期	2018年7月	2021年9月	6,484,590,472.97	4,589,987,335.97	5,029,155,787.63	-
温州翡翠心湖	2019年7月	2022年1月	856,818,597.71	612,665,051.11	670,745,645.48	-
温州瑞安西杏村地块	2019年8月	2022年9月	3,762,452,053.92	2,462,721,190.12	2,745,295,780.62	-
温州三溪区B-07地块	2019年10月	2022年12月	3,125,860,835.38	1,662,814,742.40	2,089,770,877.27	-
温州中心区D-28-1地块	2019年10月	2022年1月	1,619,081,729.76	1,125,286,382.32	1,199,639,995.50	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2019年12月	2021年9月	1,012,357,667.78	719,561,593.12	843,224,908.06	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2019年11月	2021年6月	1,643,702,343.87	2,117,404,267.38	1,252,788,197.68	-
乌鲁木齐公园大道	2019年12月	2021年1月	2,112,773,672.27	1,026,364,110.52	1,390,226,512.34	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2020年9月	2022年1月	531,718,669.75	-	291,237,512.28	-
乌鲁木齐华府里	2020年9月	2021年12月	1,599,623,880.86	695,434,848.93	993,590,074.51	-
乌鲁木齐锦荟里	2020年12月	2022年5月	2,237,836,122.00	-	1,181,042,134.79	-
乌鲁木齐璟曜里	2020年9月	2022年12月	1,508,292,436.96	-	779,966,639.86	-
乌鲁木齐南山郡	2015年5月	2021年11月	234,072,193.90	211,752,024.76	218,906,472.03	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2020年11月	2021年12月	1,899,313,500.00	1,323,035,252.20	1,194,569,043.96	-
无锡翡翠东方	2020年1月	2022年5月	3,532,393,000.00	2,370,183,296.75	2,927,198,990.71	-
无锡翡翠之光	2019年9月	2021年11月	3,358,103,400.00	2,518,370,837.03	2,820,768,379.65	-
无锡金城缙香	2018年9月	2021年6月	466,619,600.00	348,162,800.96	351,082,777.63	-
无锡梅里上城	2020年11月	2022年11月	3,123,183,600.00	-	2,168,309,846.48	-
无锡南门44-1地块项目	2019年12月	2022年5月	2,313,772,800.00	1,508,229,950.52	1,848,987,506.24	-
无锡运河传奇	2019年12月	2021年6月	1,397,183,100.00	2,204,998,735.79	1,293,889,541.65	-
无锡臻境	2020年9月	2022年11月	1,317,891,300.00	-	995,055,397.25	-
芜湖东方珑胤台	2020年7月	2022年6月	1,209,907,341.00	-	768,430,667.57	-
芜湖江东府	2019年9月	2021年2月	374,537,760.87	737,973,023.50	364,532,866.15	-
芜湖中江苑	2020年5月	2021年12月	1,856,416,446.00	-	1,170,242,300.90	-
武汉翡翠滨江	2020年10月	2021年6月	6,270,437,363.82	1,543,320,703.66	2,754,142,569.73	-
武汉汉口传奇	2019年1月	2021年4月	2,162,430,870.36	2,926,911,399.52	2,131,210,158.08	-
武汉万科橙	2019年4月	2021年3月	558,370,000.00	292,500,977.93	387,348,814.06	-
武汉万科金域国际	2019年2月	2021年6月	5,569,216,842.38	3,857,568,531.53	4,643,843,638.60	-
武汉万科理想城	2020年1月	2022年6月	1,298,602,692.00	1,625,047,059.56	755,334,053.28	-
武汉万科理想城悦府	2018年10月	2021年3月	485,780,572.63	371,405,878.92	411,309,317.15	-
武汉万科五彩城	2018年7月	2021年3月	525,717,265.90	733,879,147.75	451,590,974.53	-
武汉万科新都会	2019年7月	2022年5月	6,703,253,528.00	5,239,846,460.91	6,008,835,064.08	-
武汉万科云城	2020年10月	2021年3月	5,614,642,389.63	3,625,681,872.27	4,287,757,587.67	-
武汉万科主场	2017年12月	2021年6月	1,746,661,928.73	2,102,077,730.88	1,574,506,620.61	-
武汉长征村K2	2020年8月	2022年6月	3,859,482,016.43	-	2,312,973,481.78	-
西安城市之光	2019年1月	2021年12月	427,098,740.70	275,624,126.41	353,818,350.30	-
西安城市之光二期	2019年1月	2021年6月	801,221,679.30	819,164,304.62	504,198,059.39	-
西安大都会云境	2019年9月	2021年12月	2,847,165,233.00	1,137,888,484.11	1,810,909,331.08	-
西安翡翠国宾	2019年7月	2021年6月	7,564,538,709.21	3,856,042,438.18	4,282,515,763.20	-

	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
西安高新华府二期	2019年3月	2021年9月	422,991,100.00	579,967,064.56	201,563,432.70	-
西安公园大道	2019年11月	2021年8月	1,094,437,919.03	679,145,777.97	831,781,320.48	-
西安公园华府	2018年8月	2021年6月	806,714,300.00	1,044,408,012.50	449,094,448.05	-
西安金色悦城四期	2016年4月	2021年6月	497,855,300.00	558,852,356.02	438,402,067.99	-
西安澜岸	2020年1月	2021年12月	3,473,900,000.00	2,099,747,636.36	2,544,150,405.43	-
西安理想城	2019年9月	2021年3月	823,550,000.00	1,466,149,255.96	389,041,154.97	-
西安万科城	2019年3月	2021年10月	673,375,810.42	141,553,211.53	478,238,584.17	-
西安万科城如园	2019年8月	2021年9月	2,024,870,600.00	1,347,447,123.58	1,409,358,772.17	-
西安万科城润园	2019年6月	2021年6月	674,477,500.00	1,131,991,912.69	385,062,397.09	-
西安万科大都会一期	2020年1月	2021年7月	3,291,027,825.00	1,395,928,591.48	2,363,127,815.96	-
西安万科大都会二期	2019年9月	2021年7月	2,029,431,937.00	1,095,737,680.92	1,458,544,060.21	-
西安万科金域缙香	2020年8月	2022年6月	1,689,453,500.00	-	1,092,982,848.92	-
西安万科璞悦	2020年6月	2022年12月	1,815,932,550.00	276,114,010.26	1,317,241,572.29	-
西安万科雁鸣湖	2020年5月	2022年11月	1,675,519,145.42	-	1,279,945,375.60	-
西安万科悦府	2020年8月	2022年6月	1,903,680,000.00	-	1,208,159,763.49	-
西安新合新苑	2020年5月	2021年6月	2,133,461,033.00	-	1,519,308,211.52	-
西安悦湾	2019年9月	2021年9月	2,361,113,887.36	942,221,279.92	1,692,083,104.90	-
西安云谷	2018年7月	2021年7月	773,538,100.00	584,889,230.57	681,257,580.61	-
西昌万科17度	2019年12月	2021年5月	3,945,487,500.00	1,826,034,233.79	2,389,058,374.33	-
咸阳洞林湖地块	2020年7月	2022年6月	1,543,705,500.00	-	372,010,450.35	-
咸阳金域华府	2020年9月	2022年7月	2,103,039,200.00	548,438,283.74	1,105,531,674.59	-
厦门白鹭郡	2017年6月	2021年6月	3,442,251,744.00	3,013,660,779.18	2,747,962,182.75	238,808,987.51
厦门金域缙香	2018年5月	2021年12月	964,448,720.00	1,267,820,407.52	867,991,919.90	-
厦门万科广场	2018年12月	2022年12月	3,711,087,200.00	1,761,786,063.44	666,160,141.07	-
厦门万科云城	2018年4月	2021年6月	582,222,100.00	619,978,911.10	521,884,423.93	-
徐州北区客运站项目	2020年4月	2022年12月	1,800,000,000.00	-	1,071,424,642.98	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2021年12月	1,926,172,500.00	1,389,866,447.01	1,109,454,888.81	-
徐州淮海天地	2019年5月	2021年1月	2,068,756,115.40	676,552,610.17	1,608,117,046.12	-
徐州茅村项目5号地项目	2020年1月	2022年12月	971,736,100.00	-	379,318,988.47	-
徐州时代之光	2019年1月	2022年12月	1,154,387,500.00	533,299,424.76	582,687,821.30	-
徐州万科熙望	2020年5月	2022年2月	471,452,578.70	-	294,436,921.90	-
烟台城市之光II	2019年11月	2021年3月	739,498,240.79	423,067,045.82	565,237,059.58	-
烟台翠湖山晓	2020年12月	2021年10月	1,330,755,165.55	224,274,016.98	1,162,113,458.28	-
烟台翡翠大道	2020年3月	2021年7月	2,308,910,685.25	1,367,879,393.47	1,533,163,338.89	-
烟台翡翠观海	2020年11月	2023年3月	513,164,715.72	-	303,414,086.97	-
烟台翡翠长安	2020年4月	2021年12月	2,124,077,707.81	769,953,082.15	1,370,472,423.87	-
烟台御龙山	2018年12月	2021年4月	1,162,967,786.00	885,684,211.96	699,615,021.79	-
烟台御龙山D地块	2020年6月	2022年6月	732,699,570.73	-	462,264,201.76	-
盐城翡翠书院	2019年3月	2021年6月	384,149,720.91	489,554,202.06	312,168,243.72	-
盐城翡翠云台	2019年6月	2021年3月	1,988,468,847.21	2,650,039,165.13	1,495,089,914.20	-
扬州教投资产包	2020年3月	2022年6月	3,085,160,000.00	1,853,026,875.32	2,035,669,996.94	-
扬州四季都会	2020年10月	2022年12月	2,303,751,587.00	-	1,445,765,374.53	-
扬州运河之光	2018年7月	2021年4月	650,700,400.00	863,323,857.76	521,643,325.37	-
阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年9月	1,052,337,500.00	573,222,458.19	810,315,704.66	-
宜昌万科宜翠锦城	2020年9月	2022年12月	2,090,998,572.00	-	1,108,847,229.18	-
营口海港城	2019年3月	2021年4月	565,758,458.30	794,906,923.94	453,097,242.29	31,430,351.32
张家口京城上方	2020年6月	2022年12月	900,000,000.00	-	322,958,466.71	-
漳州龙海金域滨江花园	2020年3月	2022年6月	3,984,659,700.00	845,352,544.58	2,683,262,591.37	-
镇江翡翠公园	2019年7月	2021年10月	832,232,650.19	935,609,389.32	718,385,199.67	-
镇江翡翠江湾	2019年3月	2021年4月	473,508,474.09	420,033,853.34	280,116,278.95	-
镇江金域蓝湾	2019年12月	2021年12月	571,865,434.73	567,786,514.30	288,291,320.18	-
镇江蓝山花园	2019年1月	2021年4月	494,973,356.05	854,294,116.57	314,102,396.46	105,825,342.83
郑州八卦庙	2020年12月	2023年3月	744,746,706.85	-	328,421,226.26	-
郑州百菜E5项目	2019年8月	2022年3月	1,846,189,900.00	674,065,578.84	785,095,315.53	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
郑州兰乔圣菲	2019年12月	2021年4月	1,265,932,400.00	748,888,305.59	962,783,315.51	-
郑州南龙湖	2020年7月	2023年1月	700,000,000.00	-	361,804,823.20	-
郑州万科大都会	2019年3月	2021年9月	2,530,271,000.00	2,201,289,018.34	1,658,107,656.29	-
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	-
郑州万科美景金兰苑	2018年4月	2021年4月	2,499,730,000.00	3,221,186,474.59	1,819,580,687.74	-
郑州万科美景魅力之城	2019年7月	2021年7月	757,311,409.42	1,246,097,165.66	675,794,752.68	-
郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年10月	3,322,596,800.00	1,726,655,131.39	2,290,061,882.84	-
郑州万科民安三度湖山	2019年4月	2021年4月	932,900,000.00	243,889,962.46	478,423,946.12	-
郑州万科盛德世曦	2019年9月	2022年6月	2,218,000,000.00	1,950,946,045.47	1,506,228,598.14	-
郑州万科溪望	2018年6月	2021年3月	1,088,438,722.55	1,767,566,754.95	1,011,224,916.02	-
郑州云图	2020年3月	2022年1月	2,814,718,216.00	-	1,223,109,710.93	-
郑州长基云庐	2018年12月	2021年1月	801,232,050.00	552,682,368.13	779,268,543.37	-
中山金域中央	2019年3月	2021年6月	1,665,574,265.00	2,084,176,827.04	1,390,639,436.95	-
中山四季花城	2020年8月	2021年7月	1,480,438,266.00	-	1,052,559,405.38	-
中山西湾汇	2019年2月	2021年1月	2,628,999,226.00	1,934,057,423.66	2,318,531,812.85	-
中山中央公园一期	2020年11月	2022年12月	837,868,500.00	-	547,841,306.70	-
周口万科溥天龙堂	2020年3月	2021年6月	2,528,081,100.00	692,078,847.45	1,562,106,112.12	-
珠海滨海大都会花园	2020年3月	2022年3月	3,660,790,714.39	-	2,851,948,661.95	-
珠海翡翠中央	2018年6月	2021年4月	1,705,951,927.19	1,757,182,413.50	1,613,481,059.37	-
珠海桃源里居	2019年12月	2021年10月	1,054,287,374.33	787,242,458.92	892,693,695.01	-
涿州城际之光	2019年12月	2021年10月	2,033,000,000.00	468,712,524.70	624,694,789.29	-
涿州新辰之光	2019年7月	2022年9月	1,770,745,897.19	1,148,415,889.58	1,199,278,143.47	877,259,617.91
淄博临淄项目	2020年9月	2022年10月	1,556,000,000.00	456,462,459.44	1,255,006,133.03	-
淄博万科翡翠书院	2019年9月	2021年12月	1,270,000,000.00	1,462,822,848.09	606,214,510.88	-
淄博万科新都会	2019年9月	2021年5月	746,221,182.79	432,506,881.66	595,516,495.59	-
其他				144,038,732,619.87	41,640,531,633.86	-
合计				624,495,400,213.66	728,271,057,820.75	3,259,359,444.18

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	2021年5月	2023年12月	2,638,695,947.00	393,799,293.00	727,491,632.80	-
霸州孔雀湖-77亩地、 39亩地项目	2022年3月	2024年12月	1,151,573,086.00	325,531,668.41	328,425,845.05	-
包头翡翠都会	2021年6月	2023年12月	4,480,000,000.00	-	1,458,234,680.09	-
北京哈洛小镇	2022年3月	2024年12月	4,294,347,592.00	1,649,672,539.37	1,664,841,249.85	-
长春北湖溪望东地块	2022年3月	2024年12月	901,003,452.00	1,076,940,495.58	413,213,860.30	-
长春翡翠滨江	2022年3月	2024年6月	1,800,000,000.00	1,221,090,016.78	689,128,794.57	-
长春公主岭项目	2021年6月	2024年6月	4,183,550,000.00	726,580,546.29	876,978,884.65	-
长春时代都会	2021年4月	2023年9月	3,700,000,000.00	-	1,320,211,062.12	-
长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2021年4月	2023年12月	1,535,128,938.37	-	238,690,000.00	-
长春星光城	2021年10月	2023年12月	1,562,240,000.00	-	738,717,153.96	-
长春紫郡	2021年4月	2023年9月	2,694,000,000.00	-	1,074,550,043.50	-
长沙四季花城	2021年4月	2023年5月	9,725,923,400.00	328,602,244.17	1,540,356,859.85	-
长沙臻湾汇	2021年5月	2023年7月	4,800,000,000.00	-	2,100,329,724.12	-
常州公园大道	2021年12月	2023年12月	1,890,780,000.00	919,358,040.02	959,473,094.30	-
常州公园大道二期	2021年4月	2023年5月	1,460,380,000.00	966,892,930.00	540,000,000.00	-
成都锦绣	2021年6月	2024年2月	2,568,792,903.55	1,294,297,529.91	1,586,420,127.64	-
成都天府公园城	2021年1月	2022年8月	5,725,865,821.53	4,507,134,132.73	1,605,395,040.60	-
成都天府万科城1期	2021年4月	2023年9月	3,160,869,991.83	1,558,390,764.36	976,343,184.26	-
成都天府万科城2期	2021年5月	2023年9月	1,184,180,000.00	293,472,780.93	328,196,422.05	-
重庆界石296亩项目	2021年1月	2023年9月	3,892,709,500.00	-	1,387,500,000.00	-
重庆璞园一期	2021年2月	2023年12月	1,296,301,790.64	-	694,122,377.03	-
重庆璞园二期	2021年2月	2023年12月	924,783,600.00	-	498,000,000.00	-
重庆四季花城三期	2021年3月	2023年12月	788,633,400.00	-	352,200,463.65	-
重庆星光天空之城	2021年11月	2023年12月	2,240,869,500.00	-	1,036,560,000.00	-
重庆悦来493亩项目	2021年10月	2024年1月	3,751,030,000.00	3,899,797,016.44	1,952,059,890.46	-
大厂231、232地块	2022年3月	2024年12月	1,842,884,900.00	818,797,562.25	482,416,979.88	-
大连公园都会	2021年2月	2023年9月	4,055,620,000.00	-	2,129,100,000.00	-
大连海港城	2022年9月	2024年9月	2,510,265,751.00	667,632,579.70	530,776,906.37	47,382,363.00
大连誉澜道	2021年10月	2023年12月	482,870,700.00	686,161,181.43	280,239,640.42	-
东莞双城水岸	2021年6月	2024年5月	600,000,000.00	1,192,204,973.21	311,216,800.54	-
鄂州010项目	2021年11月	2024年6月	2,548,422,141.00	-	1,085,834,744.44	-
佛山金色梦想	2021年2月	2023年6月	1,988,857,660.00	-	564,685,109.85	-
佛山金城水岸	2021年1月	2022年12月	731,405,300.00	-	283,277,267.17	-
佛山顺德万科广场	2021年6月	2023年10月	2,636,316,500.00	1,174,225,706.99	821,732,029.48	-
佛山万科南海天空之城	2021年1月	2023年6月	5,790,855,258.00	-	3,730,384,810.33	-
广州城市之光	2021年11月	2023年11月	12,348,030,000.00	12,201,501,868.85	10,066,545,584.85	-
广州金茂万科魅力之城	2021年1月	2022年10月	10,048,600,000.00	-	6,307,000,000.00	-
广州世博汇	2021年6月	2023年3月	2,388,913,872.73	2,371,194,004.14	1,331,215,889.44	-
贵阳翡翠公园项目	2021年7月	2023年6月	4,118,900,000.00	2,876,133,631.27	1,877,207,776.83	-
贵阳观湖	2021年3月	2023年3月	1,930,205,700.00	640,874,016.14	677,270,031.55	-
贵阳万科理想城	2022年3月	2024年3月	1,023,000,000.00	283,162,897.49	283,183,313.81	-
贵阳万科麓山	2021年3月	2023年1月	3,582,060,000.00	-	1,841,607,322.54	-
贵阳溪望	2021年5月	2023年6月	3,500,000,000.00	1,621,956,872.72	1,622,097,540.13	-
贵阳新都荟	2021年1月	2022年12月	2,773,207,418.03	738,007,788.27	678,113,112.66	-
哈尔滨智慧未来城	2021年3月	2023年10月	3,188,080,767.03	-	1,097,044,431.12	-
海南万科崖州区安居房 项目	2021年2月	2022年6月	893,734,337.15	-	263,478,606.39	-
杭州公望	2021年6月	2023年12月	1,417,137,760.24	483,876,121.04	333,070,212.31	-
合肥未来之光	2021年3月	2023年1月	985,029,243.00	2,824,214,967.38	722,841,030.90	214,781,428.01
惠州万悦花园	2021年3月	2023年5月	1,116,233,089.65	-	453,858,274.29	-
惠州文瀚花园	2021年3月	2023年10月	857,898,332.84	-	432,848,184.27	-
济南百脉悦府	2021年10月	2024年6月	1,275,464,359.80	1,088,474,247.80	575,174,224.06	-
济南北辰之光	2021年3月	2023年6月	2,414,748,226.57	-	1,222,698,881.07	-
济南繁荣里	2021年3月	2023年6月	1,055,000,000.00	-	415,289,686.03	-
济南雪山万科城仓湾	2021年3月	2022年11月	9,305,952,702.00	-	1,970,570,000.00	-
济南雪山万科城都会	2021年4月	2022年12月	5,530,550,000.00	-	2,574,160,000.00	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
嘉兴滨河道花苑	2021年3月	2023年6月	1,423,560,000.00	-	793,892,899.91	-
昆明昌宏西路项目	2021年6月	2023年3月	7,168,400,000.00	2,610,364,810.13	2,544,216,547.97	-
昆明飞虎二期	2021年5月	2023年5月	8,987,810,000.00	-	3,048,088,300.00	-
昆明万科城	2021年11月	2023年11月	2,462,824,100.00	-	1,180,019,302.67	-
昆山高尔夫项目	2022年6月	2023年12月	1,859,626,167.08	350,222,178.47	350,222,178.47	-
昆山未来之城	2021年4月	2022年6月	609,310,056.66	363,149,722.25	245,535,052.49	-
兰州万科星光都会	2021年4月	2023年9月	1,881,121,222.00	-	893,406,223.90	-
廊坊朗润园	2022年3月	2024年12月	820,010,000.00	1,446,913,902.09	503,492,249.77	259,343,664.47
廊坊启航之光	2022年3月	2024年12月	772,797,284.00	471,403,024.59	336,372,513.59	223,268,419.74
临沂鲁商万科城臻园	2021年3月	2023年8月	3,276,770,000.00	-	652,655,484.94	-
柳州白露项目	2021年2月	2022年12月	1,906,995,969.45	-	245,885,851.79	-
洛阳万科春华西园甲第	2021年3月	2023年12月	1,718,420,300.00	-	629,017,132.64	-
眉山眉州文化村	2021年3月	2023年1月	4,120,876,233.00	852,034,564.63	727,624,413.26	-
眉州崇礼新城二期	2022年1月	2024年9月	10,695,010,000.00	1,727,637,899.86	1,820,787,637.22	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2022年3月	2024年6月	612,488,200.00	1,020,707,003.58	301,097,750.00	-
南昌皇光世纪	2021年3月	2023年12月	1,227,334,500.00	-	563,217,290.00	-
南京万科翡翠滨江	2021年1月	2023年3月	3,284,612,070.64	-	2,722,331,143.36	-
南宁金域国际	2021年4月	2023年4月	854,000,000.00	-	308,412,556.93	-
南通海门骏园南地块 项目	2021年4月	2023年3月	1,005,620,609.56	-	650,340,900.00	-
南通海门万科西地块 项目	2021年3月	2023年3月	1,734,724,225.22	-	1,110,544,942.00	-
南通实验学校北地块 项目	2021年4月	2023年6月	2,404,873,336.00	-	1,560,002,336.00	-
南通中创北项目	2021年4月	2023年5月	4,142,160,473.11	-	2,876,293,744.80	-
盘锦兴隆台项目	2021年4月	2023年9月	1,486,142,074.00	353,151,221.92	356,487,972.90	-
三星工业区项目一	2021年12月	2024年12月	14,459,300,000.00	6,406,674,754.73	7,136,641,746.87	-
三星工业区项目二	2022年12月	2024年12月	9,961,060,000.00	4,413,503,087.78	4,670,032,876.23	-
三亚市临春安居房项目	2021年1月	2022年9月	1,103,998,123.14	-	661,500,000.00	-
上海安亭新镇项目	2021年6月	2024年12月	688,301,141.40	766,212,771.24	292,799,604.94	-
上海七宝 19-04 地块	2021年6月	2023年7月	2,622,000,000.00	1,309,552,680.87	1,323,439,597.50	-
深圳尖岗山	2021年3月	2023年9月	8,048,647,200.00	-	6,180,939,002.50	-
深圳自行车厂项目	2021年6月	2024年5月	8,237,690,870.00	4,018,731,289.22	4,946,722,335.40	-
沈阳富丽华项目	2021年3月	2023年6月	925,754,159.30	272,511,039.13	315,536,753.54	-
沈阳西宸之光	2021年3月	2023年12月	1,573,702,229.33	-	670,957,204.01	-
沈阳中旅万科城	2021年3月	2022年12月	2,040,255,600.00	980,094,626.03	411,885,709.13	-
石家庄翡翠书院	2021年3月	2023年12月	3,200,000,000.00	1,311,323,760.00	1,375,947,497.86	-
石家庄嘉实万科云庐	2021年4月	2023年12月	600,000,000.00	-	253,273,012.65	-
石家庄万科翡翠四季	2021年6月	2024年6月	1,900,000,000.00	-	971,000,000.00	-
苏州吴中党校项目	2022年3月	2024年6月	1,017,328,330.01	606,709,461.56	610,639,447.23	-
苏州玉玲珑	2021年1月	2023年12月	3,849,198,871.00	-	2,808,461,776.97	-
太原春和景明	2022年6月	2025年6月	789,038,744.64	209,712,136.68	221,724,466.85	-
太原翡翠东第	2021年3月	2024年8月	4,857,940,000.00	-	1,515,713,425.35	-
太原翡翠晋阳湖	2022年3月	2025年3月	1,322,050,000.00	421,720,000.00	421,720,000.00	-
唐山丰润观澜	2021年1月	2022年12月	748,076,931.02	-	326,187,140.77	-
唐山丰润紫苑	2021年3月	2023年3月	1,451,470,000.00	-	443,015,529.74	-
唐山公园都会一期	2021年3月	2023年5月	2,107,180,000.00	-	1,089,619,691.50	-
唐山公园都会二期	2022年3月	2024年5月	1,142,850,000.00	-	595,077,691.80	-
唐山未来城	2021年3月	2023年12月	2,150,000,000.00	-	597,099,434.17	-
唐山新华道项目	2022年3月	2023年12月	1,283,020,000.00	317,301,349.06	348,159,649.42	-
天津宝坻 024 地块项目	2021年9月	2023年9月	661,480,000.00	649,611,468.86	319,300,089.76	-
天津四季滨江	2021年3月	2023年9月	2,499,933,447.00	2,171,007,125.95	1,365,159,539.13	-
威海璞悦山	2021年5月	2023年12月	1,785,010,183.48	-	674,712,000.00	-
渭南万科城	2021年5月	2023年2月	4,453,844,953.29	1,603,569,175.84	938,692,443.55	-
温州世纪公元	2021年4月	2023年7月	2,349,220,000.00	-	1,147,300,000.00	-
乌鲁木齐都会未来城	2021年2月	2023年12月	6,930,318,000.00	-	2,053,000,000.00	-
乌鲁木齐锦荟里	2021年4月	2023年6月	478,482,358.61	1,123,042,060.74	252,456,229.18	-
乌鲁木齐璟曜里	2021年4月	2023年6月	1,310,107,154.00	1,160,731,684.76	638,300,792.88	-
乌鲁木齐天山府	2021年4月	2023年12月	831,403,400.00	478,932,555.50	437,112,708.21	-
乌鲁木齐天山府二期	2021年4月	2022年12月	570,911,174.66	339,056,587.58	286,883,070.17	-

	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
乌鲁木齐天山府三期	2021年6月	2023年3月	1,112,840,096.33	-	488,100,000.00	-
无锡金域蓝湾	2021年3月	2023年12月	998,110,000.00	198,118,964.04	335,360,588.91	-
无锡宛山湖	2021年3月	2023年9月	3,483,065,959.92	-	1,844,389,761.12	-
无锡臻境	2021年1月	2022年11月	648,553,400.00	-	415,310,189.76	-
武汉汉口传奇	2021年12月	2023年6月	1,841,850,617.97	-	855,271,182.51	-
武汉金域湖庭	2022年1月	2024年1月	1,035,209,245.84	196,668,167.10	530,442,848.48	-
武汉万科云城	2021年6月	2023年3月	1,235,890,993.43	1,422,451,730.34	592,461,559.58	-
西安翡翠国宾	2021年5月	2023年12月	1,744,000,000.00	1,062,236,404.52	1,288,968,775.23	-
西安金城东郡	2021年1月	2023年5月	670,559,996.09	397,790,166.64	428,776,990.88	-
西安理想城	2021年7月	2023年11月	4,551,798,469.41	1,133,120,653.67	1,095,526,491.65	-
西安万科大都会二期	2021年1月	2023年12月	1,240,615,384.62	357,636,064.06	410,561,732.12	-
西安万科璞悦	2021年3月	2022年12月	1,021,730,200.00	1,033,322,703.93	344,670,035.34	-
西安万科雁鸣湖	2021年4月	2023年12月	1,656,339,009.09	1,910,895,012.85	857,383,374.63	-
西安万科雁鸣湖三期	2021年5月	2023年11月	1,264,102,346.00	-	472,697,488.22	-
西昌万科17度	2021年6月	2023年2月	4,200,956,318.40	760,760,782.87	986,398,709.38	-
荣阳洞林湖地块	2021年8月	2024年6月	1,172,312,077.51	204,386,922.96	282,498,494.90	-
徐州北客运站A地块项目	2021年3月	2023年11月	605,800,000.00	-	272,000,000.00	-
徐州北客运站C地块项目	2021年4月	2023年11月	962,040,000.00	-	507,400,000.00	-
徐州万科潮鸣	2021年1月	2023年6月	1,521,666,500.00	-	939,995,121.81	-
烟台翠湖山晓	2021年5月	2023年12月	1,119,987,962.52	506,588,458.16	330,005,749.59	-
烟台翡翠观海	2021年2月	2023年9月	1,356,317,118.12	-	482,171,047.96	-
烟台墨翠府	2021年1月	2023年9月	1,598,116,272.79	-	601,336,672.71	-
烟台天海湾	2021年4月	2023年9月	4,405,660,900.06	1,862,599,232.76	1,871,895,777.06	-
烟台壹都会	2021年3月	2023年6月	2,194,231,412.00	-	838,591,107.64	-
烟台芝罘万科城博文里	2021年3月	2023年9月	1,083,728,387.38	-	240,193,782.93	-
盐城聚珑东方	2021年5月	2023年7月	2,770,000,000.00	-	1,565,097,858.56	-
盐城星汇东方	2021年5月	2023年9月	3,400,000,000.00	-	1,918,950,000.00	-
扬州885项目	2021年4月	2023年5月	1,416,090,000.00	608,655,277.37	609,898,787.38	-
宜昌万科宜翠锦城	2021年3月	2023年12月	654,345,562.30	-	370,982,780.30	-
镇江翡翠公园	2022年6月	2024年6月	1,667,244,864.18	914,711,092.64	914,671,331.39	-
郑州老鸦陈93亩项目	2021年3月	2023年12月	4,257,085,165.60	-	2,132,943,945.00	-
郑州南龙湖	2021年5月	2023年3月	1,960,000,000.00	-	553,107,521.90	-
郑州万科大都会贤悦苑	2021年4月	2024年3月	1,920,610,000.00	-	761,737,867.88	-
郑州万科民安三度湖山	2021年5月	2023年12月	2,934,200,000.00	276,698,388.31	548,994,540.51	-
郑州长基云庐	2021年7月	2023年8月	812,005,300.00	199,992,302.07	221,354,263.87	-
中山西海岸	2021年3月	2023年5月	2,095,644,115.00	-	1,456,361,250.00	-
中山中央公园二期	2021年3月	2023年6月	2,456,374,688.00	-	1,451,333,580.00	-
周口万科溥天龙堂三期	2021年5月	2023年6月	1,230,000,000.00	-	315,405,961.54	-
珠海海上城市	2021年2月	2023年12月	4,448,667,383.83	-	2,760,318,191.24	-
其他				108,548,580,980.12	28,830,644,796.41	-
合计				208,180,773,664.13	202,497,543,831.89	744,775,875.22

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
建造合同	6,162,549,680.11	3,444,938,025.74

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2020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	2020年	2019年
年初金额	3,444,938,025.74	1,364,126,797.84
年初确认的合同资产于本年结算	(1,367,883,866.08)	(558,790,828.55)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	13,237,664,567.18	7,973,194,782.01
本年增加并结算金额	(9,152,169,046.73)	(5,333,592,725.56)
年末金额	6,162,549,680.11	3,444,938,025.74

9 持有待售资产

	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

	2019年12月31日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	4,252,754,905.02	5,643,457,000.00

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	2020年12月31日	2019年12月31日
合同取得成本	6,307,455,093.06	4,714,197,471.61
待抵扣增值税	16,352,912,192.77	16,006,735,023.02
其他	2,309,350.13	11,690,266.65
合计	22,662,676,635.96	20,732,622,761.28

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	4,714,197,471.61
本年增加	5,352,611,288.90
本年摊销	(3,778,976,733.08)
合并范围变化	19,623,065.63
年末余额	6,307,455,093.06

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。

	2020年12月31日	2019年12月31日
绿景(中国)地产投资有限公司	582,798,668.63	747,151,561.93
Cushman & Wakefield plc	1,018,438,498.48	1,502,802,160.97
合计	1,601,237,167.11	2,249,953,722.90

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	16,100,797.50	32,514,300.00	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(217,713,093.03)	-	-
合计	16,100,797.50	(185,198,793.03)	-	-

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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
对合营企业的投资	66,029,894,844.22	57,108,202,520.94
对联营企业的投资	75,865,295,411.54	73,367,565,802.59
合计	141,895,190,255.76	130,475,768,323.53

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2020年12月31日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	73,367,565,802.59	57,108,202,520.94	130,475,768,323.53
本年变动			
- 追加投资	3,871,568,241.76	10,524,992,452.38	14,396,560,694.14
- 减少投资	(1,674,792,129.15)	(3,392,089,988.13)	(5,066,882,117.28)
- 权益法下确认的投资收益和其他变动	2,792,787,451.05	6,946,868,753.17	9,739,656,204.22
- 权益法下确认的其他综合收益及权益变动	303,572,408.92	-	303,572,408.92
- 宣告发放现金股利或利润	(2,410,378,051.10)	(4,302,360,500.39)	(6,712,738,551.49)
- 合并抵消	(385,028,312.53)	(855,718,393.75)	(1,240,746,706.28)
年末余额	75,865,295,411.54	66,029,894,844.22	141,895,190,255.76
减值准备年末余额	-	-	-

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
原值			
年初余额	47,511,179,286.86	31,502,487,574.54	79,013,666,861.40
本年增加			
- 存货等其他转入	3,954,991,532.67	-	3,954,991,532.67
- 购置	103,650,162.25	-	103,650,162.25
- 建筑成本	-	4,508,610,203.65	4,508,610,203.65
- 完工转入	10,248,288,986.75	(10,248,288,986.75)	-
合并范围变化	(719,669,045.33)	4,315,623,788.38	3,595,954,743.05
汇兑调整	(192,236,307.89)	-	(192,236,307.89)
持有待售资产转出	(4,327,536,001.15)	-	(4,327,536,001.15)
年末余额	56,578,668,614.16	30,078,432,579.82	86,657,101,193.98
累计折旧			
年初余额	3,822,870,117.51	-	3,822,870,117.51
本年计提	1,760,270,189.42	-	1,760,270,189.42
合并范围变化	(474,204,888.52)	-	(474,204,888.52)
汇兑调整	(20,588,329.89)	-	(20,588,329.89)
持有待售资产转出	(11,503,598.52)	-	(11,503,598.52)
年末余额	5,076,843,490.00	-	5,076,843,490.00
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
本年计提	-	-	-
年末余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
账面价值			
年末账面价值	51,370,684,651.44	28,583,454,377.76	79,954,139,029.20
年初账面价值	43,557,168,696.63	30,007,509,372.48	73,564,678,069.11

于2020年12月31日投资性房地产减值准备主要为本集团累计对佛山C22项目计提的减值准备1,494,978,202.06元(2019年12月31日:人民币1,494,978,202.06元)。

于2020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8,877,297,405.61元(2019年12月31日:人民币9,215,936,580.44元)。

于2020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9,139,963,818.78元(2019年12月31日:人民币8,175,795,283.72元),本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于2020年12月31日本集团无因担保使用受限的投资性房地产(2019年12月31日:无)。

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	13,984,381,203.07	258,615,110.48	743,912,425.46	724,124,170.60	479,630,888.97	16,190,663,798.58
本年增加	1,050,512,256.78	34,640,267.03	69,498,710.53	86,301,659.95	125,011,866.14	1,365,964,760.43
- 购置	20,258,015.85	6,488,019.33	62,976,031.35	86,301,659.95	125,011,866.14	301,035,592.62
- 存货 / 在建工程转入	1,030,254,240.93	28,152,247.70	6,522,679.18	-	-	1,064,929,167.81
本年减少	(349,741,261.93)	(5,422,018.06)	(22,519,297.16)	(53,308,988.94)	(35,172,400.15)	(466,163,966.24)
- 本年处置或报废	(45,332,036.07)	(5,422,018.06)	(22,519,297.16)	(53,308,988.94)	(35,172,400.15)	(161,754,740.38)
- 转出到投资性房地产等	(304,409,225.86)	-	-	-	-	(304,409,225.86)
合并范围变化	1,452,988.43	(40,000.00)	(3,995,455.70)	5,691,517.13	(508,281.77)	2,600,768.09
汇兑调整	-	(1,457,724.60)	(61,081.66)	(257,864.48)	(7,776,820.16)	(9,553,490.90)
年末余额	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
累计折旧						
年初余额	2,616,482,784.15	161,177,157.19	319,330,077.47	425,148,176.03	268,687,336.46	3,790,825,531.30
本年计提	642,032,675.72	10,057,190.69	57,994,816.32	106,109,487.48	74,458,278.10	890,652,448.31
本年减少	(110,294,480.20)	(3,631,540.60)	(18,235,887.10)	(26,494,576.94)	(14,520,227.60)	(173,176,712.44)
- 本年处置或报废	(21,498,424.29)	(3,631,540.60)	(18,235,887.10)	(26,494,576.94)	(14,520,227.60)	(84,380,656.53)
- 转出到投资性房地产等	(88,796,055.91)	-	-	-	-	(88,796,055.91)
合并范围变化	206,883.17	(31,482.42)	(2,322,731.12)	2,689,183.75	(8,638.38)	533,215.00
汇兑调整	-	(721,876.35)	(41,738.82)	(154,974.59)	(1,746,764.62)	(2,665,354.38)
年末余额	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
账面价值						
年末账面价值	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
年初账面价值	11,367,898,418.92	97,437,953.29	424,582,347.99	298,975,994.57	210,943,552.51	12,399,838,267.28

于2020年12月31日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460,684,085.82元(2019年12月31日:人民币471,773,252.30元)。

于2020年12月31日日本集团没有暂时闲置的固定资产(2019年12月31日:无)。

于2020年12月31日日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产(2019年12月31日:无)。

于2020年12月31日日本集团没有持有待售的固定资产(2019年12月31日:无)。

于2020年12月31日日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币1,771,237,992.01元(2019年12月31日:人民币1,421,677,142.33元)。

16 在建工程

	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

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	467,576,688.94	-	467,576,688.94
物流冷库	104,936,331.25	-	104,936,331.25
租入经营性物业	3,196,782,747.65	-	3,196,782,747.65
其他	410,543,769.08	-	410,543,769.08
合计	4,179,839,536.92	-	4,179,839,536.92

本年在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 3,059,778,916.85 元 (2019 年: 人民币 471,028,158.31 元)。

于 2020 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 91,941.86 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 5,420,398.73 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	24,273,821,466.13
本年增加	6,143,200,973.88
本年减少	(941,553,081.19)
合并范围变化	(128,730,041.25)
年末余额	29,346,739,317.57
累计折旧	
年初余额	2,138,461,873.73
本年计提	2,124,140,058.26
本年减少	(110,065,961.36)
合并范围变化	(15,915,886.11)
年末余额	4,136,620,084.52
账面价值	
年末账面价值	25,210,119,233.05
年初账面价值	22,135,359,592.40

租赁负债

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
长期租赁负债		26,174,202,649.53	22,703,009,917.15
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,584,256,953.55	1,425,644,124.83
合计		24,589,945,695.98	21,277,365,792.32

项目	2020年	2019年
选择简化处理方法的短期租赁费用	144,868,370.11	107,893,708.29
转租使用权资产取得的收入	2,380,051,897.47	1,556,628,024.72
与租赁相关的总现金流出	2,512,429,401.11	2,569,608,912.73

本集团租用房屋及建筑物作为自用办公场所，以及作为长租公寓、产业办公、商业进行转租。办公场所租赁通常为期5年，用于转租的租赁期为10至20年不等。部分租赁包括合同期限结束后续租相同期限的选择权。

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	2020年	2019年
租赁收入	5,669,386,991.82	4,772,674,255.97
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	44,297,508.89	48,904,705.16

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	2020年	2019年
1年以内(含1年)	4,890,400,000	4,185,053,000
1年至2年(含2年)	3,854,394,000	3,593,637,000
2年至3年(含3年)	3,627,434,000	3,594,189,000
3年至4年(含4年)	3,611,511,000	3,545,457,000
4年至5年(含5年)	3,697,888,000	3,671,854,000
5年以上	3,881,198,000	3,877,145,000
合计	23,562,825,000	22,467,335,000

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	其他	合计
账面原值				
年初余额	5,090,522,591.95	676,537,570.38	739,842,424.01	6,506,902,586.34
本年增加	716,141,189.37	-	384,332,538.65	1,100,473,728.02
本年减少	-	-	(2,369,093.00)	(2,369,093.00)
合并范围变化	66,316,158.71	-	2,038,973.28	68,355,131.99
汇兑调整	(35,104,400.00)	-	(496,620.67)	(35,601,020.67)
年末余额	5,837,875,540.03	676,537,570.38	1,123,348,222.27	7,637,761,332.68
累计摊销				
年初余额	415,539,113.17	442,013,004.78	379,703,275.09	1,237,255,393.04
本年增加	136,538,486.86	67,106,424.88	109,375,499.33	313,020,411.07
本年减少	-	-	(920,569.80)	(920,569.80)
合并范围变化	939,071.18	-	677,000.62	1,616,071.80
汇兑调整	(885,064.57)	-	(106,224.44)	(991,289.01)
年末余额	552,131,606.64	509,119,429.66	488,728,980.80	1,549,980,017.10
账面价值				
年末账面价值	5,285,743,933.39	167,418,140.72	634,619,241.47	6,087,781,315.58
年初账面价值	4,674,983,478.78	234,524,565.60	360,139,148.92	5,269,647,193.30

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 49,072,536.10 元 (2019年12月31日: 人民币 50,319,878.86 元)。

本集团无形资产 - 其他主要为待执行物业管理合同。

于2020年12月31日, 本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2019年12月31日: 无)。

19 商誉

本集团于2012年度支付港币10.94亿元合并成本收购了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。

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

	2019年12月31日	本年增加	本年摊销额	2020年12月31日
长期待摊费用	7,235,202,389.07	3,609,381,213.30	1,896,823,032.06	8,947,760,570.31

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

	2020年12月31日		2019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	46,251,692,536.24	11,562,923,134.06	39,069,157,123.92	9,767,289,280.98
减值准备	2,778,528,961.52	694,632,240.38	3,062,242,021.08	765,560,505.27
预提成本	7,175,420,661.84	1,793,855,165.46	6,610,001,962.60	1,652,500,490.65
土地增值税清算准备	46,378,875,896.08	11,594,718,974.02	36,788,804,130.44	9,197,201,032.61
未实现内部交易利润	5,229,832,474.68	1,307,458,118.67	6,081,743,086.20	1,520,435,771.55
其他	2,327,371,481.08	581,842,870.27	2,098,396,035.44	524,599,008.86
合计	110,141,722,011.44	27,535,430,502.86	93,710,344,359.68	23,427,586,089.92

	2020年12月31日		2019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	(528,481,813.68)	(132,120,453.42)	(611,566,918.54)	(152,891,729.63)
代扣代缴所得税	(1,987,009,379.18)	(99,350,468.96)	(2,245,423,082.52)	(129,436,620.73)
合计	(2,515,491,192.86)	(231,470,922.38)	(2,856,990,001.06)	(282,328,350.36)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2020年12月31日		2019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	6,348,280,131.16	1,587,070,032.79	5,992,754,255.88	1,498,188,563.97
可抵扣暂时性差异	6,423,023,697.44	1,605,755,924.36	4,455,305,088.06	1,113,826,272.02
合计	12,771,303,828.60	3,192,825,957.15	10,448,059,343.94	2,612,014,835.99

(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	2020年12月31日	2019年12月31日
2020	-	59,169,501.98
2021	210,925,985.76	215,851,695.08
2022	1,088,492,535.86	1,171,550,707.43
2023	1,009,106,014.29	1,144,671,834.58
2024	1,859,634,379.98	3,401,510,516.81
2025	2,180,121,215.27	-
合计	6,348,280,131.16	5,992,754,255.88

- (4) 于2020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175.59亿元(2019年12月31日：人民币176.29亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部份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12.17亿元(2019年12月31日：人民币12.58亿元)确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于2020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：

	2020年12月31日		2019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	2,609,499,700.00	2,609,499,700.00
- 港币	4,097,329,166.67	3,415,943,326.25	549,153,074.91	490,174,034.66
抵押借款*1				
- 港币	1,482,250,000.00	1,235,751,825.00	-	-
- 马来西亚币	360,000,000.00	582,228,000.00	359,523,542.74	611,945,022.10
质押借款*1				
- 人民币	11,861,879.77	11,861,879.77	-	-
小计		5,255,785,031.02		3,711,618,756.76
其他借款				
信用借款				
- 人民币	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00
小计		19,783,000,000.00		11,595,000,000.00
加：借款应付利息		72,751,811.09		58,613,028.32
合计		25,111,536,842.11		15,365,231,785.08

*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子公司享有的学费收益权提供质押担保。

- (2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款(2019年12月31日：无)。

24 应付票据

	2020年12月31日	2019年12月31日
商业承兑汇票	607,112,827.28	941,279,690.68

25 应付账款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付地价	51,256,100,605.33	39,260,597,348.10
应付及预提工程款	233,052,850,672.46	218,909,904,759.74
质量保证金	5,100,534,965.49	4,612,969,127.64
应付及预提销售佣金	4,919,135,018.70	3,438,636,690.28
其他	1,355,881,089.68	1,058,757,574.29
合计	295,684,502,351.66	267,280,865,500.05

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	2020年12月31日	2019年12月31日
福州台江排尾项目	2021年12月	74%	9,571,768,422.21	1,761,821,293.20
西安翡翠国宾	2021年9月	79%	9,239,257,286.43	7,523,774,742.32
杭州五常车辆段项目	2022年4月	33%	8,624,942,695.22	-
杭州良渚文化村	2021年6月	63%	7,405,044,447.87	6,578,734,082.35
温州翡翠天地I期	2021年9月	84%	7,263,532,148.21	4,008,088,964.88
深圳臻山府	2021年6月	53%	6,749,307,861.51	6,650,234,390.67
昆明万科城	2021年7月	56%	6,726,250,373.66	-
南宁金域中央	2021年1月	89%	6,455,127,287.84	4,985,907,549.61
武汉万科金域国际	2021年6月	56%	6,364,059,652.12	4,308,836,258.06
苏州向阳路项目	2021年11月	86%	5,989,450,827.80	2,007,564,383.96
沈阳首府云城	2021年5月	61%	5,302,375,873.10	1,863,827,908.45
深圳万科星城	2021年1月	56%	5,067,218,953.07	14,028,962,507.87
南宁万科城	2021年10月	67%	4,606,753,294.77	3,881,132,840.47
武汉汉口传奇	2021年4月	59%	4,379,845,890.46	5,464,847,048.74
上海青藤公园	2021年12月	79%	4,342,061,586.92	2,125,615,586.18
西安大都会云境	2021年12月	91%	4,297,499,517.23	2,321,347,024.50
台州万科城	2021年9月	79%	4,224,978,766.99	1,098,144,786.50
郑州万科民安江山府	2021年10月	96%	4,031,277,209.35	2,015,672,914.82
南宁星都荟	2021年6月	73%	3,855,875,785.66	2,456,947,860.73
长沙金色梦想	2021年9月	79%	3,827,588,549.79	3,289,877,649.83
成都公园传奇	2021年8月	66%	3,708,321,912.63	1,091,256,765.63
郑州万科美景金兰苑	2021年5月	45%	3,548,439,882.01	3,909,681,036.31
长沙魅力之城	2021年6月	78%	3,540,918,574.77	2,996,784,130.90
天津西华府	2021年9月	61%	3,484,817,324.59	2,806,508,135.14
佛山金域蓝湾西区	2021年7月	72%	3,386,858,584.25	1,642,036,400.99
广州城市之光	2021年12月	14%	3,376,393,408.16	-

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020年12月31日	2019年12月31日
兰州万科城	2021年11月	57%	3,352,352,054.81	3,262,082,688.23
广州海上明月项目	2021年6月	60%	3,337,403,416.72	4,145,444,826.69
无锡翡翠之光	2021年12月	77%	3,303,951,552.73	438,172,795.77
昆明翡翠滨江	2021年3月	76%	3,260,780,819.97	2,793,614,616.74
西安澜岸	2021年12月	83%	3,242,807,725.10	2,258,121,331.25
绍兴大都会	2021年9月	98%	3,199,411,525.62	2,825,037,612.09
贵阳万科麓山	2021年6月	41%	3,156,678,835.47	-
贵阳万科理想城	2021年4月	55%	3,008,105,340.89	4,738,604,380.07
上海华漕项目	2021年12月	71%	2,991,973,317.82	-
青岛新都会	2021年10月	73%	2,963,453,449.44	1,970,972,333.15
郑州万科大都会	2021年9月	84%	2,897,393,008.43	2,747,796,246.14
成都天府万科城1期	2021年7月	30%	2,881,493,870.17	848,073,542.57
石家庄翡翠书院	2021年12月	43%	2,858,651,829.48	1,238,172,455.63
徐州淮海天地	2021年1月	77%	2,807,251,114.25	2,503,696,448.14
郑州万科盛德世曦	2022年6月	57%	2,786,952,412.51	838,712,036.00
上海天际	2021年1月	46%	2,786,010,968.52	490,408,955.21
贵阳新都荟	2021年3月	40%	2,784,000,128.03	1,727,149,208.54
石家庄新都会	2022年1月	100%	2,782,541,611.55	2,197,896,942.61
杭州金茂万科新都会	2021年12月	70%	2,762,877,320.58	1,075,137,283.57
临沂新都会项目	2021年8月	81%	2,748,931,532.00	1,159,900,549.67
西安万科城如园	2021年9月	97%	2,742,144,872.71	2,863,770,071.01
武汉长征村K2	2022年6月	54%	2,739,339,631.03	-
济南劝学里	2021年6月	84%	2,715,193,740.61	1,564,339,397.80
中山西湾汇	2021年1月	44%	2,715,189,128.25	679,459,572.46
长春西宸之光	2021年3月	93%	2,689,293,524.73	2,490,291,435.55
扬州教投资产包	2022年6月	83%	2,669,681,498.50	1,187,012,163.24
泉州城市之光	2021年6月	29%	2,614,261,477.15	1,999,731,063.25
武汉万科云城	2021年3月	41%	2,587,979,244.80	2,277,745,684.27
大连誉澜道	2021年3月	64%	2,551,912,157.94	2,203,521,810.48
武汉翡翠滨江	2021年6月	25%	2,538,395,692.15	1,342,166,618.06
天津翡翠紫台	2021年12月	95%	2,521,221,836.37	925,156,815.61
西安万科大都会一期	2021年7月	71%	2,517,541,012.00	2,385,803,754.56
南通海上明月	2022年12月	42%	2,494,581,520.92	-
南通胜利路西地块	2022年1月	36%	2,488,601,694.89	-
重庆森林公园	2021年12月	60%	2,480,397,023.05	1,840,535,666.48
贵阳翡翠公园项目	2021年12月	36%	2,478,612,556.10	971,248,621.05
西昌万科17度	2021年5月	28%	2,468,459,172.68	1,335,862,842.17
宁波蔚蓝城市	2021年7月	97%	2,466,400,311.46	1,799,764,780.42
宁波镇海骆驼项目	2023年6月	48%	2,424,586,720.08	-
南京南站项目	2022年9月	80%	2,406,675,374.51	-
宁波云谷中心	2021年6月	70%	2,330,604,271.83	1,598,172,777.92
西安万科大都会二期	2021年7月	96%	2,306,163,379.10	611,759,770.71
无锡翡翠东方	2022年6月	42%	2,303,096,229.19	1,552,274,527.11
包头中央公园	2021年12月	84%	2,299,954,168.00	1,456,780,831.08
大连翡翠都会	2021年6月	61%	2,298,635,265.52	2,218,842,074.74

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020年12月31日	2019年12月31日
太原春和景明	2021年12月	54%	2,293,724,105.18	1,895,474,977.11
昆山未来之城	2021年1月	68%	2,283,763,570.25	2,940,630,653.76
石家庄翡翠公园	2022年7月	85%	2,240,056,441.07	903,263,117.74
太原城市之光	2021年10月	53%	2,240,056,406.07	3,243,607,716.23
北京城市之光东望	2021年12月	51%	4,471,407,471.08	812,110,579.37
苏州安元路项目	2021年12月	44%	2,221,295,121.11	228,200,870.77
烟台翡翠大道	2021年7月	42%	2,219,645,685.31	1,696,027,183.89
唐山翡翠蓝山	2021年10月	81%	2,177,122,878.26	769,857,455.99
佛山金域世家	2021年6月	64%	2,173,782,797.88	172,643,077.17
海宁桂语东方二期	2021年6月	77%	2,137,831,729.53	1,239,758,801.16
淄博万科翡翠书院	2021年12月	94%	2,129,464,476.54	3,504,383,210.27
嘉兴香樟东地块项目	2022年7月	72%	2,104,308,531.37	-
北京翡翠西湖雲庐	2023年5月	37%	2,087,563,334.62	88,373,167.02
昆明金域水岸	2021年6月	100%	2,070,535,850.14	3,020,553,958.80
东莞天空之城	2021年1月	66%	2,062,941,832.96	1,680,216,644.18
烟台翡翠长安	2021年12月	77%	2,057,550,383.63	653,369,575.44
宁波未来里	2021年3月	77%	2,039,365,831.28	1,551,885,769.20
上海天空之城星之屿	2021年3月	69%	2,035,921,843.89	3,077,503,902.23
东莞翡翠东望	2021年1月	43%	2,027,411,667.98	2,569,566,982.84
威海翡翠公园	2021年6月	76%	1,969,931,705.10	2,216,628,133.83
徐州翡翠之光	2021年12月	57%	1,954,259,039.79	2,984,307,395.32
晋江金域滨江三期	2021年12月	100%	1,945,191,168.59	1,470,739,627.25
合肥森林城	2021年3月	82%	1,929,637,271.64	5,262,769,475.10
西安万科雁鸣湖	2022年11月	39%	1,920,879,249.78	-
咸阳金域华府	2022年7月	69%	1,899,131,700.40	140,156,837.70
重庆四季花城	2021年5月	98%	1,892,508,799.29	894,614,250.17
西安悦湾	2021年9月	72%	1,882,552,822.74	1,132,186,937.94
石家庄嘉实万科紫台	2023年5月	73%	1,874,105,861.25	-
唐山未来城	2021年12月	38%	1,871,411,101.92	604,752,162.38
济南翡翠山语	2021年6月	53%	1,869,795,773.95	1,164,599,918.89
深圳臻山海	2022年8月	37%	1,869,187,300.87	-
福州金域滨江花园	2021年6月	39%	1,867,677,211.45	1,376,224,715.33
太原蓝湾传奇	2022年10月	65%	1,856,098,831.24	582,076,469.15
南通翡翠公园	2021年3月	99%	1,852,206,691.30	2,705,705,974.69
成都公园都会	2021年5月	95%	1,834,443,853.73	1,105,458,662.19
武汉万科新都会	2022年6月	27%	1,833,558,439.47	599,897,739.36
重庆御澜道	2021年3月	37%	1,825,202,196.81	3,835,573,172.71
济南万科山望	2021年9月	45%	1,821,233,673.58	2,154,296,302.90
大连钻石湾	2021年12月	71%	1,817,102,663.28	-
天津西庐北	2021年12月	91%	1,777,884,810.67	1,386,326,345.86
宁波海曙段塘项目	2022年9月	36%	1,736,198,729.77	-
天津叠彩道	2022年1月	77%	1,730,655,739.90	489,747,380.88
北京大都会滨江	2021年9月	65%	1,723,118,565.07	1,479,127,874.70
昆山夏驾河项目	2021年12月	41%	1,719,561,144.34	-
兰州璞悦澜岸	2022年4月	60%	1,717,717,863.56	80,088,421.31

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020年12月31日	2019年12月31日
郑州万科洛达庙项目	2022年12月	79%	1,705,839,630.34	-
宁波滨盛臻园	2022年4月	42%	1,693,811,092.82	-
太原中央公园	2022年6月	84%	1,690,851,824.76	1,291,451,955.43
西安万科悦府	2022年9月	71%	1,672,935,140.42	-
东莞东江之星	2021年3月	56%	1,671,878,325.08	1,796,391,463.14
吉林万科城	2021年6月	34%	1,669,349,698.87	1,922,570,916.03
合肥公园大道	2021年1月	62%	1,662,274,284.11	1,740,886,632.19
重庆照母山项目	2021年9月	100%	1,649,101,530.78	659,689,215.79
宁波白石湖东	2021年3月	100%	1,644,470,565.19	2,892,069,018.89
重庆金开悦府	2021年4月	88%	1,633,411,012.06	2,831,938,142.80
台州董家洋西项目	2022年8月	36%	1,620,161,582.27	-
石家庄公园都会	2022年9月	74%	1,594,132,691.47	549,115,749.49
唐山翡翠观唐	2021年4月	46%	1,588,822,619.68	1,323,419,739.32
沈阳翡翠滨江	2021年7月	75%	1,587,222,413.50	971,393,487.31
东莞长安莲湖路项目	2021年12月	41%	1,574,805,616.77	-
杭州中城汇二期	2021年3月	74%	1,562,364,044.29	1,479,670,798.63
西安公园大道	2021年8月	88%	1,550,350,353.63	1,443,588,423.82
东莞万科金域东方	2022年4月	32%	1,549,219,980.15	-
南通翡翠东第	2021年1月	92%	1,540,082,274.08	1,922,592,955.23
成都璟南堂	2021年5月	90%	1,527,147,387.16	1,511,858,495.34
周口万科溥天龙堂	2021年6月	48%	1,515,204,734.41	938,972,839.91
成都万科锦园	2021年10月	100%	1,512,787,456.04	-
成都锦绣	2022年4月	11%	1,494,801,421.56	-
北京七橡墅	2022年1月	39%	1,476,750,824.39	1,181,534,313.67
沈阳信达万科城	2021年6月	99%	1,462,954,390.40	1,917,541,204.13
成都天府公园城	2022年6月	16%	1,462,473,457.06	-
南通翡翠心湖	2021年3月	69%	1,458,254,971.21	1,885,609,581.21
沈阳北辰之光	2022年8月	54%	1,449,995,221.92	-
烟台翠湖山晓	2021年10月	38%	1,429,561,612.07	360,898,037.73
东莞麻涌大盛031地块	2021年10月	80%	1,426,943,700.40	-
北京翡翠云图	2022年1月	38%	1,406,956,658.20	894,697,998.30
唐山港岛中心	2021年12月	60%	1,404,043,056.53	-
重庆理想城一期	2022年3月	81%	1,386,216,371.72	-
广州樾山项目	2021年10月	38%	1,383,657,327.25	1,056,118,888.09
南京万科翡翠滨江	2023年6月	27%	1,373,539,572.42	-
重庆理想城二期	2021年12月	83%	1,372,812,410.00	291,164,868.79
眉山眉州文化村	2021年7月	23%	1,365,213,400.44	606,747,626.56
常州教育小镇项目	2022年9月	46%	1,358,999,122.16	-
兰州万科璞悦臻园	2022年5月	63%	1,354,637,506.84	-
东莞翡翠松湖	2021年1月	76%	1,347,950,529.04	3,084,480,332.53
哈尔滨公园大道	2021年7月	85%	1,347,668,935.87	910,215,932.78
宿迁未来之光	2021年1月	100%	1,339,332,045.93	1,776,118,382.35
嘉兴中环西地块项目	2021年11月	78%	1,337,352,971.85	30,151,962.00
东莞第五城	2021年1月	98%	1,336,547,305.20	4,376,064,787.66
天津西庐南	2021年9月	96%	1,336,226,906.50	726,964,005.71

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020年12月31日	2019年12月31日
海宁桂语东方一期	2021年6月	88%	1,335,752,120.34	1,221,562,490.07
长春万科城	2021年8月	58%	1,174,020,160.64	2,457,654,421.49
中山金域中央	2021年6月	55%	1,327,580,407.01	499,617,040.38
惠州金枫花园	2022年1月	33%	1,326,009,172.57	-
长春溪望	2021年4月	41%	1,325,400,812.91	773,294,400.93
无锡南门44-1地块项目	2022年6月	54%	1,321,191,586.49	-
福州又一城	2021年7月	22%	1,296,431,420.24	113,792,668.80
合肥高第	2022年8月	61%	1,293,445,561.49	-
常州皇粮浜地块	2022年9月	59%	1,293,137,133.82	-
宁波云著花苑	2021年9月	73%	1,278,522,382.81	1,010,459,837.87
昆明星河嘉园	2021年3月	63%	1,269,100,730.35	1,441,366,465.41
嘉兴都会东方	2022年6月	78%	1,237,151,509.16	-
南通时代之光	2021年12月	54%	1,229,998,316.64	-
重庆翡翠公园	2021年12月	95%	1,221,158,278.99	1,157,945,552.46
广州增城万科城	2021年6月	19%	1,219,034,711.22	-
温州瑞安西岙村地块	2022年9月	30%	1,216,080,975.97	-
东莞万科江湾花园	2021年9月	87%	1,215,158,790.51	-
宁波东潮之滨	2022年10月	41%	1,215,088,207.12	-
石家庄正定文化村项目	2021年12月	78%	1,212,711,127.60	664,446,734.52
长春公主岭项目	2022年3月	17%	1,201,654,316.98	-
西安万科璞悦	2022年12月	61%	1,201,463,431.97	-
长春柏翠阅湖	2021年4月	100%	1,196,930,507.80	206,626,117.44
柳州白露项目	2021年7月	26%	1,194,634,129.04	-
贵阳花溪大都会	2021年3月	62%	1,192,468,813.06	1,994,659,572.25
乌鲁木齐公园大道	2021年1月	61%	1,189,682,784.93	781,066,552.82
乌鲁木齐天山府	2021年12月	48%	1,179,330,023.76	931,105,185.49
秦皇岛未来城二期	2021年6月	92%	1,170,696,908.51	982,599,479.34
常州公园大道二期	2021年6月	38%	1,169,582,220.05	241,259,864.87
沈阳翡翠臻园	2021年12月	91%	1,150,030,919.83	952,950,513.57
天津东郡	2021年6月	93%	1,142,271,538.46	253,947,036.88
沈阳中旅万科城	2021年12月	10%	1,126,457,852.93	1,470,932,770.13
渭南万科城	2022年4月	20%	1,125,182,215.95	-
扬州四季都会	2022年12月	40%	1,120,776,983.83	-
广州未来森林项目	2021年5月	30%	1,116,500,243.75	1,485,380,023.04
佛山星都荟	2021年4月	100%	1,113,726,102.12	1,003,434,290.25
西安新合新苑	2021年6月	100%	1,107,091,724.78	-
珠海翡翠中央	2021年4月	69%	1,106,584,827.80	380,386,463.33
惠州小金口公开地项目	2021年12月	85%	1,104,636,575.87	-
西安公园华府	2021年6月	75%	1,093,892,329.42	3,203,940,784.97
太原清徐项目	2022年9月	60%	1,090,129,125.90	-
绍兴芳塔纳丽	2022年6月	87%	1,079,682,354.86	-
昆明魅力之城	2021年3月	30%	1,079,639,815.63	3,571,912,722.46
靖江晨阳甲第	2021年5月	38%	1,063,358,314.16	3,723,328,188.81
南宁悦江南项目	2021年1月	87%	1,062,257,947.56	1,638,161,495.04
烟台城市之光II	2021年3月	96%	1,058,984,114.63	960,932,095.58

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020年12月31日	2019年12月31日
晋中紫郡	2021年9月	67%	1,055,646,897.00	334,176,643.01
青岛城市之光	2021年6月	70%	1,050,294,639.92	2,380,569,744.35
沈阳明日之光	2022年12月	79%	1,047,358,661.26	767,524,326.34
无锡运河传奇	2021年7月	26%	1,042,312,540.08	1,172,435,683.12
成都万科润园	2021年10月	55%	1,028,934,692.71	-
沈阳宝马项目	2021年10月	39%	1,024,005,504.81	198,562,044.17
盐城翡翠云台	2021年3月	53%	1,020,814,012.70	1,294,593,592.73
兰州时代之光	2021年4月	44%	1,016,793,030.72	578,524,303.36
南京溧水 G09 地块	2022年6月	26%	1,014,692,272.75	-
青岛金域华府三期	2022年4月	72%	1,006,586,897.33	220,450,426.06
南通时光映翠	2022年3月	32%	1,001,425,575.03	-
其他			145,267,700,949.41	273,510,165,659.58
合计			630,747,210,801.94	577,047,227,178.73

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 206,582,656,378.08 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 190,371,775,324.34 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	2020年	2019年
年初金额	577,047,227,178.73	504,711,414,422.66
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)	375,986,591,420.26	372,273,400,791.28
合并范围变化	14,072,410,210.35	12,117,463,307.74
包含在合同负债年初账面价值中的金额 所确认的收入	(336,359,018,007.40)	(312,055,051,342.95)
年末金额	630,747,210,801.94	577,047,227,178.73

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	6,872,604,014.06	16,121,589,303.67	15,162,849,554.68	7,831,343,763.05
离职后福利				
- 设定提存计划	21,841,711.60	348,047,211.29	355,036,633.69	14,852,289.20
辞退福利	1,815,694.58	46,505,550.14	43,576,732.80	4,744,511.92
合计	6,896,261,420.24	16,516,142,065.10	15,561,462,921.17	7,850,940,564.17

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,810,095,167.28	14,345,529,081.92	13,367,062,218.12	7,788,562,031.08
职工福利费	17,015,054.84	818,042,878.03	821,705,471.13	13,352,461.74
社会保险费	7,791,431.24	413,944,495.38	411,430,718.27	10,305,208.35
其中: 医疗保险费	7,192,315.33	382,480,261.70	379,921,469.33	9,751,107.70
工伤保险费	359,045.65	6,921,224.77	6,910,340.43	369,929.99
生育保险费	240,070.26	24,543,008.91	24,598,908.51	184,170.66
住房公积金	26,485,480.64	512,949,906.01	528,839,133.48	10,596,253.17
工会经费和职工教育经费	11,216,880.06	31,122,942.33	33,812,013.68	8,527,808.71
合计	6,872,604,014.06	16,121,589,303.67	15,162,849,554.68	7,831,343,763.05

(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	21,611,108.87	336,643,577.01	344,084,172.16	14,170,513.72
失业保险费	230,602.73	11,403,634.28	10,952,461.53	681,775.48
合计	21,841,711.60	348,047,211.29	355,036,633.69	14,852,289.20

本年部分子公司享受了新冠肺炎疫情期间的社会保险费减免政策。

本年无向职工提供的非货币性福利 (2019 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) 》, 2020 年度计提经济利润奖人民币 19.052 亿元 (2019 年: 人民币 19.997 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

	2020年12月31日	2019年12月31日
企业所得税	14,113,884,710.25	13,016,368,511.46
土地增值税	8,154,709,028.65	6,978,131,612.36
增值税	4,432,562,718.32	3,279,966,330.77
房产税	243,325,055.80	236,947,447.53
城市维护建设税	977,010,448.04	730,624,683.65
教育费附加	730,447,248.74	588,522,739.77
个人所得税	134,780,259.18	117,712,118.88
其他	249,803,568.90	161,457,662.17
合计	29,036,523,037.88	25,109,731,106.59

本年年末已预缴税费人民币 49,172,361,311.56 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 41,598,330,285.19 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2020年12月31日	2019年12月31日
应付股利		319,037,650.64	379,347,840.88
其他	(1)	212,439,315,827.86	250,319,112,880.08
合计		212,758,353,478.50	250,698,460,720.96

(1) 其他

	注	2020年12月31日	2019年12月31日
应付合营 / 联营企业款		77,023,966,118.51	82,212,618,540.53
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	78,343,016,829.70	121,575,194,093.93
土地增值税清算准备金	(ii)	46,378,875,896.08	36,788,804,130.44
押金及保证金		4,009,608,891.71	3,627,282,865.54
代收款		2,263,185,419.50	2,130,218,503.18
购房意向金		4,420,662,672.36	3,984,994,746.46
合计		212,439,315,827.86	250,319,112,880.08

- (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46,378,875,896.08元(2019年12月31日:人民币36,788,804,130.44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	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	五、32	44,946,748,062.22	66,099,821,598.89
一年内到期的应付债券	五、33	12,927,830,700.16	11,980,493,242.71
一年内到期的租赁负债	五、17	1,584,256,953.55	1,425,644,124.83
一年内到期的应付利息		1,003,028,270.93	1,140,259,009.10
合计		60,461,863,986.86	80,646,217,975.53

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2019年12月31日：无)。

31 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
待转销项税	53,986,260,461.07	47,354,227,137.67
短期融资券	-	500,000,000.00
合计	53,986,260,461.07	47,854,227,137.67

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。

短期融资券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期(年/月/日)	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
19万科 SCP001	5亿元	2019/10/16至 2019/10/17	270天	500,000,000.00	500,000,000.00	-	8,538,082.19	-	500,000,000.00	-

根据公司资金计划安排和银行间市场情况，2019年10月16日-2019年10月17日，公司发行了2019年度第一期超短期融资券，发行金额为人民币5亿元，该超短期融资券于2020年度已偿付。

32 长期借款

长期借款分类

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	

种类	2019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	99,514,220,000.00	1.0000	99,514,220,000.00	信用*1
	2,521,565,000.00	1.0000	2,521,565,000.00	抵押*2
	2,777,485,000.00	1.0000	2,777,485,000.00	质押*3
港币	11,641,710,438.32	0.8926	10,391,390,737.24	信用*1
	1,326,795,072.94	0.8926	1,184,297,282.11	抵押*2
	11,899,759.38	0.8926	10,621,725.22	质押*3
美元	883,255,000.00	6.9622	6,149,397,961.00	信用*1
	1,744,379,011.51	6.9622	12,144,715,553.93	质押*3
英镑	131,273,626.48	9.2447	1,213,585,294.75	信用*1
	74,532,540.73	9.2447	689,030,979.29	抵押*2
新加坡币	19,745,000.00	5.1775	102,229,737.50	信用*1
小计			136,698,539,271.04	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	50,394,780,000.00	1.0000	50,394,780,000.00	信用*1
	318,200,000.00	1.0000	318,200,000.00	抵押*2
	1,558,450,000.00	1.0000	1,558,450,000.00	质押*3
港币	5,018,444,704.99	0.8926	4,479,463,743.67	信用*1
美元	41,203,500.04	6.9622	286,867,007.98	信用*1
英镑	2,689,200.00	9.2447	24,860,847.24	信用*1
小计			57,062,621,598.89	
其他借款				
其中：人民币	43,721,060,782.59	1.0000	43,721,060,782.59	信用*4
小计			43,721,060,782.59	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,037,200,000.00	1.0000	9,037,200,000.00	信用*4
小计			9,037,200,000.00	
合计			114,319,778,454.74	

- *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 ~ 5.23% 之间 (2019 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.46% 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 ~ 4.90% 之间 (2019 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间)。
- *3 以上质押借款由本公司持有的子公司股权和子公司享有的学费及租金收益权提供质押担保，借款利率处于 Libor 按约定比例上浮 ~ 5.70% 之间 (2019 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 (2019 年：3.62% 至 6.16% 之间)。

33

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
15 万科 01 (ii)*	人民币	50.00 亿元	2015/9/25 至 2015/9/28	5 年	3.50%	4,969,390,000.00	4,995,521,387.50	4,995,521,387.50	-	128,819,444.44	4,478,612.50	5,000,000,000.00	-	-	-
2015 年第一期 中期票据 (iii)*	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,496,150,530.54	1,496,150,530.54	-	48,037,500.00	3,849,469.46	1,500,000,000.00	-	-	-
2015 年第二期 中期票据 (iii)*	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,496,150,530.54	1,496,150,530.54	-	48,037,500.00	3,849,469.46	1,500,000,000.00	-	-	-
2016 年第一期 中期票据 (iv)*	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,494,476,628.96	1,494,476,628.96	-	48,000,000.00	4,879,529.62	-	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58
2016 年第二期 中期票据 (iv)*	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,494,476,628.96	1,494,476,628.96	-	48,000,000.00	4,879,529.62	-	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58
美元债券 (i)	美元	2.20 亿元	2016/10/14	5 年	2.95%	216,676,250.00	218,717,742.27	1,522,756,665.21	-	6,490,000.00	706,630.45	-	219,424,372.72	1,426,872,811.18	1,426,872,811.18
17 万科 01 (ii)*	人民币	30.00 亿元	2017/7/14 至 2017/7/18	3+2 年	1.90%	2,989,390,000.00	2,994,392,637.22	2,994,392,637.22	-	67,681,236.25	2,202,940.18	2,977,539,726.70	19,055,850.70	19,055,850.70	19,055,850.70
17 万科 02 (ii)*	人民币	10.00 亿元	2017/8/3 至 2017/8/4	3+2 年	2.30%	996,800,000.00	998,278,156.91	998,278,156.91	-	22,700,003.45	663,302.10	998,941,159.43	299.58	299.58	299.58
美元债券 (i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	994,718,034.41	6,925,425,899.18	-	39,750,000.00	574,013.48	-	995,292,047.89	6,472,185,129.02	-
美元债券 (i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.15%	964,797,730.00	966,657,627.73	6,730,063,735.80	-	40,296,500.00	1,227,739.53	-	967,885,367.26	6,293,964,966.22	-
美元债券 (i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	647,284,991.14	4,506,527,565.29	-	16,014,021.74	827,517.30	-	648,112,508.44	4,214,546,019.88	-
18 万科 MTN001 (v)*	人民币	30.00 亿元	2018/7/10、 2018/7/11	3 年	4.60%	2,973,000,000.00	2,985,885,850.23	2,985,885,850.23	-	138,000,000.00	9,816,449.16	-	2,995,702,299.39	2,995,702,299.39	2,995,702,299.39
18 万科 01 (vi)*	人民币	15.00 亿元	2018/8/8、 2018/8/9	3+2 年	4.05%	1,492,670,000.00	1,494,598,312.91	1,494,598,312.91	-	60,750,000.00	1,452,684.86	-	1,496,050,997.77	1,496,050,997.77	1,496,050,997.77
18 万科 02 (vi)*	人民币	20.00 亿元	2018/10/26 至 2018/10/29	3+2 年	4.18%	1,994,000,000.00	1,995,322,869.61	1,995,322,869.61	-	83,600,000.00	1,178,484.95	-	1,996,501,354.56	1,996,501,354.56	1,996,501,354.56
18 万科 MTN002 (v)*	人民币	20.00 亿元	2018/11/14	3 年	4.03%	1,982,000,000.00	1,988,581,458.38	1,988,581,458.38	-	80,600,000.00	6,353,311.44	-	1,994,934,769.82	1,994,934,769.82	1,994,934,769.82
美元债券 (i)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	626,843,193.57	4,364,207,682.29	-	33,705,000.00	667,560.96	-	627,510,754.53	4,080,576,934.56	-
19 万科 01 (vi)*	人民币	20.00 亿元	2019/2/25 至 2019/2/26	3+2 年	3.65%	1,994,000,000.00	1,994,955,123.52	1,994,955,123.52	-	73,000,000.00	1,173,781.52	-	1,996,128,905.04	1,996,128,905.04	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	597,392,880.02	4,159,168,709.28	-	25,200,000.00	500,985.17	-	597,893,865.19	3,887,984,226.53	-
人民币债券 (i)	人民币	5.05 亿元	2019/6/13	3 年	3.85%	501,635,500.00	502,214,038.37	502,214,038.37	-	19,442,500.00	1,086,539.51	-	503,300,577.88	503,300,577.88	-
19 万科 02 (vi)*	人民币	25.00 亿元	2019/9/25 至 2019/9/26	3+2 年	3.55%	2,492,500,000.00	2,492,864,124.87	2,492,864,124.87	-	88,750,000.00	1,426,352.93	-	2,494,290,477.80	2,494,290,477.80	-
美元债券 (i)	美元	4.23 亿元	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	421,048,477.98	2,931,423,713.36	-	13,324,500.00	332,035.45	-	421,380,513.43	2,740,153,202.13	-
美元债券 (i)	美元	3.00 亿元	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	296,251,750.72	2,062,563,938.85	-	10,500,000.00	316,545.02	-	296,568,295.74	1,928,524,313.51	-

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										
20 万科 01 (vii)*	人民币	15.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	-	-	1,497,000,000.00	35,862,500.00	451,355.68	-	1,497,451,355.68	1,497,451,355.68	-
20 万科 02 (vii)*	人民币	10.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	27,075,000.00	206,516.52	-	998,206,516.52	998,206,516.52	-
20 万科 03 (vii)*	人民币	10.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	15,786,666.67	235,292.83	-	998,235,292.83	998,235,292.83	-
20 万科 04 (vii)*	人民币	15.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	-	-	1,497,000,000.00	31,912,500.00	240,056.38	-	1,497,240,056.38	1,497,240,056.38	-
20 万科 05 (vii)*	人民币	8.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	-	-	798,400,000.00	13,582,222.22	160,848.06	-	798,560,848.06	798,560,848.06	-
20 万科 06 (vii)*	人民币	12.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	-	-	1,197,600,000.00	24,830,000.00	164,578.96	-	1,197,764,578.96	1,197,764,578.96	-
20 万科 07 (vii)*	人民币	3.81 亿	2020/11/13	3+2 年	3.50%	380,238,000.00	-	-	380,238,000.00	1,778,000.00	17,378.01	-	380,255,378.01	380,255,378.01	-
20 万科 08 (vii)*	人民币	16.00 亿	2020/11/13	5+2 年	4.11%	1,596,800,000.00	-	-	1,596,800,000.00	8,768,000.00	54,421.24	-	1,596,854,421.24	1,596,854,421.24	-
合计															
									61,626,006,187.78	8,963,038,000.00		11,976,480,886.13		56,504,053,900.41	12,927,830,700.16

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本期到期偿付,2017年发行的二期公司债券已回购39.81亿元。
- (iii) 本公司于2015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)项下的首期发行,发行金额合计为人民币30亿元,已于本期到期偿付。
- (iv) 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。
- (v) 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50亿元中期票据。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。本公司于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。
- (vi) 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。
- (vii) 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。

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	4,864,689.15	218,525.01	488,614.10	4,594,600.06
其他*	144,764,601.89	66,045,540.58	73,285.41	210,736,857.06
合计	149,629,291.04	66,264,065.59	561,899.51	215,331,457.12

* 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

	2020年12月31日	2019年12月31日
维护基金*	634,607,242.16	479,967,523.77
长期应付款**	545,639,669.58	580,040,521.76
其他	9,930,515.16	5,428,098.52
合计	1,190,177,426.90	1,065,436,144.05

* 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	9,026,490.00	-	(2,383,222.00)	6,643,268.00
有限售条件股份合计	9,026,490.00	-	(2,383,222.00)	6,643,268.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,715,170,043.00	-	2,383,222.00	9,717,553,265.00
2、境外上市的外资股(注1)	1,577,946,468.00	315,589,200.00	-	1,893,535,668.00
无限售条件股份合计	11,293,116,511.00	315,589,200.00	2,383,222.00	11,611,088,933.00
总数	11,302,143,001.00	315,589,200.00	-	11,617,732,201.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1：2020 年 6 月 11 日，本公司完成了境外上市外资股 (H 股) 315,589,200 股的配售，总金额人民币 7,187,544,030.00 元，募集资金净额人民币 7,165,295,550.73 元，其中股本人民币 315,589,200.00 元，资本公积 - 股本溢价人民币 6,849,706,350.73 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)	15,582,180,730.46	6,849,706,350.73	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	(3,197,696,216.47)	65,097,356.17	744,791,186.65	(3,877,390,046.95)
合计	12,384,484,513.99	6,914,803,706.90	744,791,186.65	18,554,497,034.24

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)	(620,412,936.07)	119,801,875.52	99,747,540.44	20,054,335.08	(520,665,395.63)
其他权益工具投资公允价值变动	424,694,380.11	(609,893,173.14)	(609,893,173.14)	-	(185,198,793.03)
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)	(1,500,041,064.09)	183,770,533.40	153,008,111.37	30,762,422.03	(1,347,032,952.72)
现金流量套期储备以及套期成本	92,776,580.69	294,508,976.45	294,508,976.45	-	387,285,557.14
外币财务报表折算差额	(203,443,592.26)	(177,823,428.48)	324,682,155.64	(502,505,584.12)	121,238,563.38
合计	(1,806,426,631.62)	(189,635,216.25)	262,053,610.76	(451,688,827.01)	(1,544,373,020.86)

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	64,926,363,185.63	26,640,070,412.83	-	91,566,433,598.46
合计	70,826,254,100.68	26,640,070,412.83	-	97,466,324,513.51

40 未分配利润

	金额
年初未分配利润	95,352,036,928.77
加：本年归属于母公司股东的净利润	41,515,544,941.31
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	26,640,070,412.83
分配普通股股利	11,810,739,436.05
年末未分配利润	98,416,772,021.20

经 2020 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 1.0166131 元 (2019 年：每股人民币 1.045102 元)，共人民币 11,810,739,436.05 元 (2019 年：人民币 11,811,892,641.07 元)。

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	415,880,946,934.33	295,471,287,877.76	365,353,716,806.80	234,198,531,818.78
其他业务	3,230,730,779.79	1,069,400,097.51	2,540,160,732.14	351,800,987.27
合计	419,111,677,714.12	296,540,687,975.27	367,893,877,538.94	234,550,332,806.05

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 1,370,439,931.98 元 (2019 年：人民币 732,799,455.45 元)。

	2020 年	2019 年
合同产生的收入	413,442,290,722.30	363,121,203,282.97
租金收入	5,669,386,991.82	4,772,674,255.97
合计	419,111,677,714.12	367,893,877,538.94

(2) 主营业务 (分行业)

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关业务	400,448,735,926.86	282,867,268,905.21	352,653,531,592.37	223,857,157,056.71
物业服务	15,432,211,007.47	12,604,018,972.55	12,700,185,214.43	10,341,374,762.07
合计	415,880,946,934.33	295,471,287,877.76	365,353,716,806.80	234,198,531,818.78

营业收入前五大项目

	2020年
深圳万科星城	13,581,591,432.79
Le Pont	6,070,749,426.41
郑州万科美景世珩	4,354,180,474.31
合肥森林城	4,135,853,700.87
昆山公园大道	3,458,659,655.39

(3) 营业收入的分解

2020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2020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6,643.78亿元(2019年12月31日：人民币6,172.46亿元)，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

	2020年	2019年
土地增值税	24,089,747,077.11	29,587,414,731.75
城市维护建设税	1,195,710,972.26	1,373,450,999.09
教育费附加	873,223,940.14	1,012,958,924.91
房产税	478,494,319.74	437,050,762.90
营业税*	41,577,686.45	47,080,085.07
其他	558,155,920.53	447,268,394.85
合计	27,236,909,916.23	32,905,223,898.57

* 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

	2020年	2019年
品牌宣传推广费用*	3,309,793,867.38	3,426,829,609.44
销售代理费用及佣金	4,019,774,565.66	3,001,351,657.74
其他	3,307,331,266.83	2,616,315,572.89
合计	10,636,899,699.87	9,044,496,840.07

* 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

	2020年	2019年
人工与行政费用	9,124,195,816.51	9,708,052,866.18
财产费用	1,037,198,886.78	1,070,354,741.66
其他	126,658,119.91	239,997,678.76
合计	10,288,052,823.20	11,018,405,286.60

45 财务费用

	2020年	2019年
贷款、债券及应付款项的利息支出	15,835,663,839.21	13,962,772,815.07
租赁负债的利息支出	985,635,384.39	986,298,611.57
减：资本化利息	8,063,719,298.18	5,693,802,402.97
净利息支出	8,757,579,925.42	9,255,269,023.67
减：利息收入	4,680,643,358.10	3,530,404,983.55
利息收支净额	4,076,936,567.32	5,724,864,040.12
汇兑损失 / (收益)	663,865,470.65	(326,186,651.29)
其他	404,300,698.20	337,264,322.75
合计	5,145,102,736.17	5,735,941,711.58

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2020年	2019年
权益法核算的长期股权投资收益	9,739,656,204.22	3,790,598,202.87
处置长期股权投资的收益	2,596,624,019.43	852,218,223.16
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	695,762,786.66	290,298,181.01
处置其他非流动金融资产产生的投资损失	(3,879,164.98)	(11,251,638.88)
其他权益工具投资的股利收入	16,100,797.50	14,068,717.50
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	14,068,717.50
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	32,724,407.24	48,195,094.62
合计	13,511,869,972.98	4,984,126,780.28

47 公允价值变动损益

项目	2020年	2019年
交易性金融资产	1,239,737.23	5,974,325.70
其他非流动金融资产	4,093,795.16	(74,493,239.31)
合计	5,333,532.39	(68,518,913.61)

48 资产减值损失

	2020年	2019年
存货	(1,980,818,041.07)	(1,136,673,301.75)
投资性房地产	-	(512,083,483.99)
合计	(1,980,818,041.07)	(1,648,756,785.74)

49 信用减值损失

	2020年	2019年
应收账款	(35,845,652.37)	(34,903,132.64)
其他应收款	(188,616,063.68)	(181,947,350.31)
合计	(224,461,716.05)	(216,850,482.95)

50 营业外收入

	2020年	2019年	计入当年非经常性损益的金额
罚款收入	280,544,969.43	277,125,822.93	280,544,969.43
没收订金及违约金收入	232,182,313.94	135,152,464.01	232,182,313.94
其他	486,770,025.27	302,453,841.78	486,770,025.27
合计	999,497,308.64	714,732,128.72	999,497,308.64

51 营业外支出

	2020年	2019年	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	579,090,000.00	438,523,728.31	579,090,000.00
其他	703,296,489.13	350,054,924.36	703,296,489.13
合计	1,282,386,489.13	788,578,652.67	1,282,386,489.13

52 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2020年	2019年
当年所得税费用	24,544,762,812.04	29,154,182,504.82
其中：当年产生的所得税费用	24,696,473,665.58	29,215,278,882.29
汇算清缴差异调整	(151,710,853.54)	(61,096,377.47)
递延所得税费用	(4,167,126,333.18)	(7,746,507,559.32)
合计	20,377,636,478.86	21,407,674,945.50

递延所得税费用分析如下：

	2020年	2019年
减值准备	70,928,264.89	54,412,415.71
预提成本	(141,354,674.81)	(241,076,420.03)
土地增值税清算准备	(2,531,441,343.39)	(3,700,546,447.57)
可弥补亏损	(1,670,134,943.36)	(2,974,823,845.72)
收购公司公允价值变动	(20,771,276.21)	(21,273,481.92)
未实现内部交易利润	212,977,652.88	(297,237,236.16)
代扣代缴所得税	(30,086,151.77)	21,862,252.01
合同取得成本	-	(257,172,839.11)
其他	(57,243,861.41)	(330,651,956.53)
合计	(4,167,126,333.18)	(7,746,507,559.32)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2020年	2019年
税前利润	79,675,752,923.39	76,539,289,517.59
按法定税率计算的所得税费用	20,270,444,576.47	19,388,053,045.67
非应税收入	(2,446,150,560.99)	(963,215,503.75)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,089,662,866.26	1,937,667,330.82
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	1,036,959,956.16	1,280,935,644.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(421,569,505.50)	(174,669,194.48)
以前年度汇算清缴差异	(151,710,853.54)	(61,096,377.47)
本年所得税费用	20,377,636,478.86	21,407,674,945.50

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2020年	2019年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,459,937,601.00	11,214,479,334.33
基本每股收益(元/股)	3.62	3.47

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：

	2020年	2019年
年初已发行在外普通股股数	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
本年增发普通股的影响	157,794,600.00	175,327,333.33
年末普通股的加权平均数	11,459,937,601.00	11,214,479,334.33

注：根据证监会公告(2010)2号，本公司于2020年6月11日发行315,589,200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

	2020年	2019年
营业收入	419,111,677,714.12	367,893,877,538.94
投资收益	13,511,869,972.98	4,984,126,780.28
减：存货变动	282,867,268,905.21	223,857,157,056.71
税金及附加	27,236,909,916.23	32,905,223,898.57
职工薪酬费用	16,516,142,065.10	17,539,852,048.69
折旧和摊销费用	6,984,906,139.12	6,305,602,168.71
财务费用	5,145,102,736.17	5,735,941,711.58
其他净费用	13,914,575,821.39	9,921,091,393.42
营业利润	79,958,642,103.88	76,613,136,041.54

55 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2020年	2019年
按政策允许收取的购房诚意金	4,420,662,672.36	3,984,994,746.46
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	31,658,118,183.61	33,127,768,676.09
合计	36,078,780,855.97	37,112,763,422.55

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2020年	2019年
简化处理方法所支付的租金	144,868,370.11	107,893,708.29
支付的各种保证金、押金	6,109,090,933.63	5,052,315,736.09
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	55,490,738,761.17	23,999,580,359.34
合计	61,744,698,064.91	29,159,789,803.72

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2020年	2019年
收到的银行利息和理财产品收益	4,075,935,329.19	3,828,507,226.40
收回理财产品	11,567,138,150.28	853,850,611.51
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)	1,614,830,092.39	3,494,929,276.32
合计	17,257,903,571.86	8,177,287,114.23

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2020年	2019年
其他资本性支出	154,921,838.39	573,278,151.21
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)	323,410,263.91	785,431,828.89
合计	478,332,102.30	1,358,709,980.10

(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

	2020年	2019年
净利润	59,298,116,444.53	55,131,614,572.09
加：资产减值损失	1,980,818,041.07	1,648,756,785.74
信用减值损失	224,461,716.05	216,850,482.95
固定资产及投资性房地产的折旧	2,650,922,637.73	2,280,704,177.84
无形资产及长期待摊费用摊销	2,209,843,443.13	1,838,811,463.38
使用权资产折旧	2,124,140,058.26	2,186,086,527.49
处置固定资产的净(收益)/损失	(48,381,265.04)	9,665,523.59
财务费用	5,145,102,736.17	5,735,941,711.58
投资收益	(13,511,869,972.98)	(4,984,126,780.28)
公允价值变动(收益)/损失	(5,333,532.39)	68,518,913.61
递延所得税资产增加	(4,116,268,905.20)	(7,566,546,637.72)
递延所得税负债减少	(50,857,427.98)	(256,584,069.03)
存货的增加	(38,165,029,254.17)	(107,689,498,336.12)
经营性应收项目的减少	3,636,963,382.13	7,704,380,611.66
经营性应付项目的增加	31,815,394,142.50	89,362,234,568.30
经营活动产生的现金流量净额	53,188,022,243.81	45,686,809,515.08

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2020年	2019年
现金及现金等价物年末余额	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
减：现金及现金等价物年初余额	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65
现金及现金等价物净增加/(减少)额	25,923,728,235.00	(15,929,512,066.69)

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2020年	2019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	7,472,206,911.99	12,153,180,249.04
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	3,628,028,397.13	6,213,873,027.96
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,883,404,970.85	4,020,518,735.39
加：以前年度取得子公司于本年度支付的现金	783,881,264.86	3,344,332,550.00
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)	1,614,830,092.39	3,494,929,276.32
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,143,334,783.53	9,032,616,118.89
5. 取得子公司的净资产	12,032,443,730.30	12,837,916,707.79
流动资产	88,175,344,786.88	67,506,501,036.35
非流动资产	2,970,267,993.82	8,928,798,984.45
流动负债	77,551,222,173.97	60,134,865,388.99
非流动负债	1,561,946,876.43	3,462,517,924.02
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	9,629,416,223.34	2,614,700,544.91
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	5,032,495,539.70	2,557,825,137.33
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	662,407,525.17	869,547,430.18
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	10,551,612.55	514,085,707.29
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)	323,410,263.91	785,431,828.89
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,704,049,890.99	2,987,795,243.33
5. 处置子公司的净资产	13,494,360,848.19	2,677,836,993.92
流动资产	34,732,043,759.92	6,391,405,539.80
非流动资产	3,585,543,559.98	6,084,531,438.21
流动负债	24,721,712,975.09	9,798,099,984.09
非流动负债	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

	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金	8,573,983.62	5,153,478.56
可随时用于支付的银行存款	185,019,198,481.18	159,253,530,469.63
可随时用于支付的其他货币资金	634,607,242.16	479,967,523.77
年末现金及现金等价物	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96

本年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81.98亿元，该调整不涉及现金流入或现金流出。

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于2020年12月31日，本集团IRS已全部到期，无期末余额(2019年12月31日：资产人民币4,877,386.38元)，不存在对本集团外币借款的利率进行互换(2019年12月31日：外币借款，金额为港币5,000,000,000.00元，等值人民币4,463,000,000.00元)。

于2020年12月31日，本集团未到期的CCS账面金额为资产人民币14,760,989.89元和负债人民币336,153,690.52元(2019年12月31日：资产人民币327,380,134.40元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元2,091,000,000.00元，等值人民币13,597,354,800.00元(2019年12月31日：美元2,091,000,000.00元，等值人民币14,557,960,200.00元)。

截止2020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。

59 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后股权比例	购买日	对价(人民币万元)
1	中山市红旗河房地产开发有限公司	51.00%	2020年5月	45,795.92
2	惠阳金利达物业管理有限公司	100.00%	2020年12月	43,650.22
3	湖南兆星房地产开发有限公司	51.00%	2020年4月	25,116.78
4	辽能置业(沈阳)有限公司	65.00%	2020年8月	18,399.35
5	西安筑弘地产开发有限公司	60.00%	2020年4月	18,300.00
6	西安宜伽房地产开发有限公司	65.00%	2020年5月	14,950.00
7	昆山凯进置业有限公司	51.00%	2020年6月	10,408.16

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制下企业合并(2019年：无)。

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(2019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：

包头万科青源房地产开发有限公司	中山市万福房地产开发有限公司
长春市西宸房地产开发有限公司	珠海万恒丰悦房地产有限公司
东莞市万昕房地产有限公司	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	珠海市万滨初新企业管理有限公司
合肥和万房地产开发有限公司	珠海万晔唯珠企业管理有限公司
惠州市科如投资开发有限公司	江门市科铭投资管理有限公司
惠州市科溢投资开发有限公司	湖北万悦房地产有限公司
济南万臻置业有限公司	宜昌宏朗程房地产开发有限公司
南京万景工程管理有限公司	新疆尚博房地产开发有限公司
南通万江耀升房地产有限公司	河南天河万科房地产开发有限公司
青岛天万合海置业有限公司	重庆北望置业有限公司
青岛天万合钰置业有限公司	重庆捷柯商业管理有限公司
青岛万仁置业有限公司	重庆悦万置业有限公司
深圳市万戴行物业服务有限公司	长沙市育天万科物业服务有限公司
深圳市万唯房地产咨询有限公司	武汉市万睿数字运营有限公司
深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司	云龙资产服务有限公司
深圳市万物梁行物业服务有限公司	云南万禧物业服务有限公司
深圳市万远中珩投资发展有限公司	杭州耀江保安服务有限公司
石家庄万科文城房地产开发有限公司	哈尔滨万冠置业有限公司
太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	北京万誉新兴物业服务有限公司
无锡市铭庭房地产有限公司	东莞市万意房地产有限公司

惠州市科卉投资开发有限公司	湖北藏源置业有限公司
惠州市科数投资开发有限公司	汕尾市万科城市建设有限公司
惠州市万荟房地产有限公司	中山市盈洲房地产开发有限责任公司
江门万科企业有限公司	新疆尚驰企业管理咨询有限公司
临沂万科企业有限公司	济南万仓置业有限公司
南京源佳置业有限公司	济南万中置业有限公司
宁波万严置业有限公司	威海万利置地有限公司
青岛天万合铭置业有限公司	哈尔滨万物升置业有限公司
青岛天万合珠置业有限公司	唐山万宇房地产经纪有限公司
深圳市汇成盈通实业有限公司	青岛万悦置业有限公司
深圳市万海升平物流仓储有限公司	潍坊万科企业有限公司
深圳市万物云城空间运营管理有限公司	无锡市睿庭房地产有限公司
深圳市万物空间科技有限公司	武汉万楚恒和管理服务有限公司
深圳市万物商写空间科技有限公司	烟台万舟企业管理咨询有限公司
深圳万通南头城市管理运营有限公司	郑州万湖房地产开发有限公司
苏州傅金企业管理咨询有限公司	中山市万璞房地产有限公司
西安泊福公寓管理有限责任公司	珠海博瑞智信农业发展有限公司
烟台新华产融置业有限公司	珠海琴山佳业农业发展有限公司
中山市万浩房地产有限公司	石家庄万科福美文瑞房地产开发有限公司
中山市万曦房地产有限公司	清徐万科华茂房地产开发有限公司
珠海瀚科夏寰农业发展有限公司	济南中万置业有限公司
珠海万海瑞通农业发展有限公司	长春万坤房地产开发有限公司
深圳市福田区金色家园幼儿园	天津万锦溪房地产开发有限公司
宁波钱景房地产信息咨询有限公司	嘉兴科元置业有限公司
宁波万贤置业有限公司	嘉兴万美置业有限公司
宁波许景房地产信息中心有限公司	嘉兴万熙置业有限公司

嘉兴万星置业有限公司	南京万瑜装饰有限公司
嘉兴万筑置业有限公司	南通万汉房地产有限公司
扬州万航置业有限公司	芜湖万晖商务信息咨询有限公司
南昌恒瑞房地产咨询有限公司	芜湖万誉商务信息咨询有限公司
南京万仕科技产业园运营管理有限公司	徐州万筑企业管理服务有限公司
南京万燕置业有限公司	常州万鸣实业投资有限公司
南京荟庭装饰有限公司	天津万疆冷链仓储有限公司
苏州万御房地产有限公司	石家庄万科文郡房地产开发有限公司
南通万楚房地产有限公司	盐城万威置业有限公司
南通万晋房地产有限公司	盐城万悦盐南置业有限公司
南通崇科置业有限公司	南通万焱房地产有限公司
南通万秦房地产有限公司	无锡尚万房地产有限公司
无锡市福庭房地产有限公司	佛山市高明区万疆房地产开发有限公司
无锡市万冠房地产有限公司	南宁市青秀区梅沙幼儿园
无锡市沃城房地产有限公司	广州天河万世企业管理有限公司
宿迁万嘉置业有限公司	三亚万颐房地产开发有限公司
徐州鸿科企业管理有限公司	深圳市万三置业有限公司
徐州万君企业管理服务有限公司	新疆新驰房地产开发有限公司
徐州万起企业管理服务有限公司	北京唯嘉企业管理有限公司
徐州万泉置业有限公司	大连万园置业有限公司
常州茗涵房地产有限公司	济南城科置业有限公司
常州普渊企业管理有限公司	烟台万可企业管理咨询有限公司
烟台共拓房地产开发有限公司	南京万尧装饰有限公司
烟台共耀房地产开发有限公司	徐州万君置业有限公司
烟台共裕房地产开发有限公司	德州华育种猪有限公司
烟台万茂企业管理咨询有限公司	长沙轨道万科置业有限公司
烟台万文企业管理咨询有限公司	陆河县环海农牧科技有限公司
烟台万耀企业管理咨询有限公司	深圳琴山环海企业发展有限公司
唐山万诚房地产经纪有限公司	盐城万筑企业管理有限公司

唐山万正房地产开发有限公司	嘉兴万佳实业有限公司
唐山万宏房地产开发有限公司	武汉市万物银禾物业服务有限公司
唐山万熙房地产信息咨询有限公司	深圳市万科物业控股有限公司
唐山万泽房地产信息咨询有限公司	沈阳市万物润泽物业服务有限公司
长春万影房地产开发有限公司	中山市星光都会房地产有限公司
公主岭市万裕房地产开发有限公司	惠州市万创房地产有限公司
长春万惠房地产开发有限公司	泉州市万科企业有限公司
长春万蕴房地产开发有限公司	海南中万启盛管理服务有限公司
潍坊万瑞置业有限公司	芜湖万嵩商务咨询有限公司
潍坊天万投资有限公司	芜湖万岩商务咨询有限公司
天津万钰潮平共创共担有限公司	芜湖伟星北部房地产开发有限公司
太原万物都荟房地产开发有限公司	芜湖星万创展房地产开发有限责任公司
石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司	沈阳万科远北置业有限公司
临沂鲁商发展新置业有限公司	苏州傅兆企业管理咨询有限公司
临沂万顺和管理咨询企业有限公司	广州万科城市更新有限公司
东莞市科洪房地产有限公司	杭州万淼置业有限公司
东莞市科沃房地产有限公司	烟台万竹房地产开发有限公司
东莞市万同房地产有限公司	惠州市科启投资开发有限公司
东莞市万扬房地产有限公司	三亚万惠开发建设有限公司

本年通过收购方式增加的主要子公司:

北京戴德梁行物业管理有限公司	惠州慧通置业有限公司
北京万启稳管理咨询有限公司	杭州元越置业有限公司
Cushman & Wakefield Property Management Limited	东莞市中万宏信房地产有限公司
戴德梁行(广州)物业管理有限公司	南通万岳房地产有限公司
湖南兆星房地产开发有限公司	贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司
江门市里村置业有限公司	洛阳尊和置业有限公司
宁波明科置业有限公司	兰州金翰房地产开发有限公司
Rugby Cayman Limited	南昌益元达置业有限公司
Rugby Eagles (HK) Limited	北京万启云企业管理咨询有限公司
西安宜伽房地产开发有限公司	昆明万宜房地产开发有限公司
新疆中万捷创房地产开发有限公司	东莞市中天荟景实业投资有限公司
中山市红旗河房地产开发有限公司	惠阳金利达物业管理有限公司
北京万启悦企业管理咨询有限公司	深圳市信城建源投资发展企业(有限合伙)
长春北方影都房地产开发有限公司	深圳市信城盈合房地产有限公司
长沙黄榔置业有限公司	上海仲源物业有限公司
戴德梁行物业咨询(上海)有限公司	上海德召企业管理合伙企业(有限合伙)
惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	烟台市芝罘新城置业发展有限公司
南通泽南房地产开发有限公司	南宁市新宏万朗房地产有限公司
青岛万投置业有限公司	杭州锦宁置业有限公司
Rugby Dragons (HK) Limited	唐山采宏咏旺房地产开发有限公司
上海特信汽车部件有限公司	辽能置业(沈阳)有限公司
西安筑弘地产开发有限公司	昆山凯进置业有限公司
徐州万鸿置业有限公司	

(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：

佛山市南海万业置业有限公司	珠海市万创房地产有限公司
合肥万科瑞益地产有限公司	珠海市万锦房地产有限公司
上海卓额实业有限公司	河南美景鸿城置业有限公司
芜湖万泊公寓管理有限公司	北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)
佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	北京万思乐学教育咨询有限公司
宁波万博供应链管理有限公司	东莞市云创产业园有限公司
深圳市万龙靓投资发展有限公司	广州市万锦房地产有限公司
新土木(大连)建筑设计院有限公司	南宁市万科投资有限公司
济南金域置业有限公司	广州市万溪房地产有限公司
佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司	珠海市信溪企业管理有限公司
广州市溪礼房地产有限公司	西安伊合源实业有限责任公司
广州市溪仁房地产有限公司	郑州市海创孵化器有限公司
广州市溪智商业运营管理有限公司	广州市溪义房地产有限公司

本年注销的主要子公司:

佛山市南海区万婕房地产有限公司	沈阳万科中山置业有限公司
济南泊时易停车场管理有限公司	沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司
济南万舸商业运营管理有限公司	沈阳市铁西区万航教育培训学校
济南万正元管理咨询有限公司	沈阳市皇姑区万航教育培训学校
宿迁铭宸置业有限公司	沈阳市大东区万航教育培训学校
东莞市朗培教育投资有限公司	东莞市万趣体育发展有限公司
佛山市穗航信息科技有限公司	广州科凡梦房地产有限公司
济南金域资产管理有限公司	广州万食餐饮管理有限公司
济南万航教育咨询有限公司	云南万科文化旅游发展有限公司
济南万舍管理咨询有限公司	杭州市下城区随园之家居家养老服务中心
昆明万桢房地产开发有限公司	沈阳市浑南区万航教育培训学校
宿迁万豫置业有限公司	沈阳万科公园大道房地产开发有限公司
东莞万科置业有限公司	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司
济南分享投资有限公司	山西九知乐学教育科技有限公司
济南万好家居有限公司	忻州万科房地产开发有限公司
济南万青管理咨询有限公司	太原源寓公寓管理有限公司
济南万拓房地产开发有限公司	山西九知体育文化有限公司
济南万信管理咨询有限公司	杭州万科锦南置业有限公司
济南万玉投资有限公司	杭州万科郡园置业有限公司
唐山万赢企业管理咨询有限公司	昆明万卓教育咨询有限公司
太原万科文泽房地产开发有限公司	东莞市筑盈实业投资有限公司
太原万科嘉业房地产开发有限公司	沈阳万科朗丰置地有限公司
太原万科嘉享房地产开发有限公司	上海晶元置业有限公司
太原万科嘉盛房地产开发有限公司	沈阳万科紫台置地有限公司
沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	漳州市梅沙教育咨询有限公司
沈阳万生佳业教育发展有限公司	

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
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	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	20,000	-	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	1,000,000	60%	3%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	50,000	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	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	-	63%	71.43%	设立
Rugby Cayman 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	-	40.95%	60%	增资入股

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 63%，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	3,034,200	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	110,000	-	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	18,100,000	100%	-	100%	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	深圳市万科南城房地产有限公司	2020年4月	10.00%	90.00%
处置少数股权	包头万科青源房地产开发有限公司	2020年6月	20.00%	80.00%
处置少数股权	渭南华岳逸景置业有限公司	2020年4月	20.00%	80.00%
处置少数股权	佛山市南海区万星房地产有限公司	2020年1月	30.00%	70.00%
处置少数股权	沈阳万科泽运之辉置业有限公司	2020年5月	21.50%	77.50%
处置少数股权	宁波万塘置业有限公司	2020年4月	50.00%	50.00%
处置少数股权	四川万崇置业有限公司	2020年1月	30.00%	70.00%
处置少数股权	兴化市万兴商业管理有限公司	2020年4月	18.03%	81.97%
处置少数股权	南通万业房地产有限公司	2020年1月	20.00%	80.00%
处置少数股权	大连科地置业有限公司	2020年2月	50.00%	50.00%
处置少数股权	苏州吴中中新置地有限公司	2020年6月	25.00%	75.00%
处置少数股权	嘉兴万朗房地产开发有限公司	2020年1月	25.00%	75.00%
处置少数股权	广州市万美房地产有限公司	2020年4月	28.40%	71.60%
处置少数股权	东莞市万裕房地产有限公司	2020年7月	20.00%	80.00%
处置少数股权	东莞市万珩房地产开发有限公司	2020年7月	20.00%	80.00%
处置少数股权	济南万臻置业有限公司	2020年8月	30.00%	70.00%
处置少数股权	沈阳万科远北置业有限公司	2020年10月	40.00%	60.00%
处置少数股权	石家庄万科文城房地产开发有限公司	2020年10月	34.00%	51.00%
处置少数股权	南京万燕置业有限公司	2020年10月	30.00%	70.00%
处置少数股权	南通万晋房地产有限公司	2020年10月	40.00%	60.00%
处置少数股权	宜昌宏朗程房地产开发有限公司	2020年10月	40.00%	60.00%
处置少数股权	南京荟源置业有限公司	2020年11月	10.00%	50.00%
处置少数股权	南京源宸置业有限公司	2020年11月	40.00%	60.00%
处置少数股权	南通万秦房地产有限公司	2020年11月	49.00%	51.00%
处置少数股权	云南银科房地产开发有限公司	2020年11月	11.00%	51.00%
处置少数股权	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	2020年12月	20.00%	80.00%
处置少数股权	烟台大地房地产开发有限公司	2020年12月	49.00%	51.00%
处置少数股权	南通万界商务信息咨询有限公司	2020年12月	34.48%	64.52%
处置少数股权	成都万科锦江置业有限公司	2020年12月	49.00%	51.00%
收购少数股权	浙江华运信德房地产开发有限公司	2020年8月	24.75%	99.75%
收购少数股权	四川川商置业有限公司	2020年8月	10.00%	100.00%
收购少数股权	宁波万曙置业有限公司	2020年9月	15.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳金晟雅网络科技有限公司	2020年10月	20.00%	100.00%
收购少数股权	南京源辉置业有限公司	2020年11月	29.12%	98.60%

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 714 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 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：

	广州市万美房地产有限公司	成都万科锦江置业 有限公司	烟台大地房地产开发 有限公司	南通万泰房地产 有限公司	嘉兴万朗房地产开发 有限公司
处置对价	1,221,609,085.00	955,010,000.00	882,000,000.00	567,782,600.00	383,000,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,192,800,000.00	955,010,000.00	875,831,897.60	567,782,600.00	383,000,000.00
差额调增资本公积	28,809,085.00	-	6,168,102.40	-	-

	浙江华运信德房地产开发 有限公司	南京源辉置业 有限公司	四川川商置业 有限公司	沈阳金晟雅网络科技 有限公司	宁波万曙置业 有限公司
购买成本	224,868,698.00	201,897,600.00	119,323,835.62	29,155,600.00	4,500,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	94,904,365.85	239,582,912.97	7,730,323.21	3,090,632.86	3,622,220.30
差额调减 / (调增) 资本公积	129,964,332.15	(37,685,312.97)	111,593,512.41	26,064,967.14	877,779.70

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2020年12月31日	2019年12月31日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	66,029,894,844.22	57,108,202,520.94
联营企业：		
- 不重要的联营企业	75,865,295,411.54	73,367,565,802.59
小计	141,895,190,255.76	130,475,768,323.53
减：减值准备	-	-
合计	141,895,190,255.76	130,475,768,323.53

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:

	2020年12月31日	2019年12月31日
合营企业:		
投资账面价值合计	66,029,894,844.22	57,108,202,520.94
	2020年	2019年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	6,946,868,753.17	3,262,994,646.28
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	6,946,868,753.17	3,262,994,646.28
	2020年12月31日	2019年12月31日
联营企业:		
投资账面价值合计	75,865,295,411.54	73,367,565,802.59
	2020年	2019年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	2,792,787,451.05	527,603,556.59
- 其他综合收益	303,572,408.92	(260,294,906.47)
- 综合收益总额	3,096,359,859.97	267,308,650.12

(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 (2019年12月31日: 无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2019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，其中采用利率互换合约对冲利率风险的借款未包括在内。

本集团于2020年12月31日持有的计息金融工具如下：

	2020年12月31日		2019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	3.50% ~ 5.30%	1,390,000	4.90%	953
长期借款(包含一年内到期)	3.22% ~ 6.00%	3,553,830	3.22% ~ 5.95%	3,200,790
应付债券(包含一年内到期)*	1.90% ~ 5.35%	5,304,373	2.95% ~ 5.35%	5,776,275
其他流动负债	-	-	3.18%	50,000
利率互换合约	-	-	1.15%	446,300
合计		10,248,203		9,474,318
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	1,121,154	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,535,570
长期借款(包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,168,621	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,876,944
应付债券(包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	422,237	基于 Libor 的浮动利率	464,578
利率互换合约	基于 Hibor 的浮动利率	-	基于 Hibor 的浮动利率	(446,300)
合计		15,712,012		16,430,792

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

* 本集团针对 2.2 亿美元 (折合人民币 14.31 亿元) (2019 年 12 月 31 日：固定利率应付债券 2.2 亿美元 (折合人民币 15.32 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS，于 2020 年 12 月 31 日，该部分 CCS 账面金额为负债人民币 846,824.46 元 (2019 年 12 月 31 日：资产人民币 1,232,537.08 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本金及利息，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分本金及利息。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2020 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 30,836 万元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 38,277 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。2019 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 9.43% (2019 年：9.50%)。

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。

	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

	2019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)	196,142,558,972.51	216,827,782,671.32	89,512,856,489.24	28,971,464,741.62	93,220,560,359.31	5,122,901,081.15
应付债券(包含一年内到期的部分)	62,408,538,063.08	70,334,040,429.36	14,255,681,190.03	11,273,635,800.75	31,711,538,795.98	13,093,184,642.60
应付款项	518,255,249,164.85	518,611,792,021.94	513,998,822,894.30	4,612,969,127.64	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	22,703,009,917.15	29,439,866,527.75	2,331,631,317.08	2,374,160,948.39	7,237,397,387.30	17,496,676,874.98
其他流动负债	500,000,000.00	508,538,082.19	508,538,082.19	-	-	-
其他非流动负债	1,065,436,144.05	1,375,535,622.29	-	969,335,622.29	406,200,000.00	-
合计	801,074,792,261.64	837,097,555,354.85	620,607,529,972.84	48,201,566,240.69	132,575,696,542.59	35,712,762,598.73

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。

	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

	2019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	76,700,594.87	534,004,881.60	2,639,216,154.86	2,355,764,339.83	-	-
长期借款	1,987,107,999.96	13,834,643,317.32	4,042,674,706.19	3,608,491,442.75	131,275,065.63	1,213,598,599.23
其他应付款	153,594,838.25	1,069,357,982.86	918,058.00	819,458.57	850,623.74	7,863,761.29
应付债券	2,677,864,862.38	18,643,830,744.86	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(1,599,907.89)	(11,138,878.71)	(110,014,360.00)	(98,198,817.74)	-	-
其他应收款	(93,076,630.66)	(648,018,117.98)	(140,170,556.33)	(125,116,238.58)	-	-
货币资金	(191,423,806.98)	(1,332,730,828.96)	(39,152,288.22)	(34,947,332.47)	(3,343,617.77)	(30,910,743.20)
合计	4,609,167,949.93	32,089,949,100.99	6,393,471,714.50	5,706,812,852.36	128,782,071.60	1,190,551,617.32

(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% (2019 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 39,348 万元 (2019 年：减少约人民币 37,875 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 39,348 万元 (2019 年：减少约人民币 37,875 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2019 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 980 万元 (2019 年：减少约人民币 638 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 980 万元 (2019 年：减少约人民币 638 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。2019 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)	-	-	170,479,737.23	170,479,737.23
衍生金融资产 (附注五、3)	-	14,760,989.89	-	14,760,989.89
其他非流动金融资产 (附注五、12)	-	-	697,759,464.58	697,759,464.58
其他权益工具投资 (附注五、11)	1,601,237,167.11	-	-	1,601,237,167.11
持续以公允价值计量的资产总额	1,601,237,167.11	14,760,989.89	868,239,201.81	2,484,237,358.81
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(336,153,690.52)	-	(336,153,690.52)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(336,153,690.52)	-	(336,153,690.52)
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	6,334,727,583.46	6,334,727,583.46
非持续以公允价值计量的资产	-	-	6,334,727,583.46	6,334,727,583.46

2020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。

2020年12月31日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产及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、29）。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。

5 本集团截止2020年12月31日和2019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
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	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 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	16,888.53	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
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 2021/12/31	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 2021/12/31	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	58,222.80	2019/3/26	2021/3/26	尚未到期
深圳市万科发展有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	112,200.00	2017/9/15	2022/9/15	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
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
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
万科置业 (香港) 有限公司	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited)	控股子公司	123,575.18	2020/8/24	2021/8/24	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	37,332.54	2020/6/17	2021/6/17	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
万物云空间科技服务股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	控股子公司	1,060.00	2018/4/27	2021/4/27	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
广州万科企业有限公司	广州市万锦房地产有限公司	合营公司	55,900.00	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	20,921.00	2018/10/10	2021/10/9	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	1,189.00	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	507.99	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	2,101.25	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业咨询管理有限公司	合营公司	54,340.00	2019/11/22	2024/12/6	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	1,308,000.00	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	40,511.00	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	46,908.00	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科企业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	14,475.00	2018/6/28	2021/6/28	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	2020年12月31日	2019年12月31日
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	3,882,996,164.71	1,956,851,827.28
昆明云广投有限公司	联营企业	3,298,639,416.67	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	3,237,381,576.92	3,359,924,298.14
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	2,855,031,739.77	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	2,684,349,743.77	3,244,949,372.17
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,285,080,473.71	2,277,102,563.52
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,133,828,783.20	2,155,039,350.23
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,523,602,400.00	96,090,790.95
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	1,437,884,060.20	641,220,182.67
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,346,192,593.93	1,179,901,636.74
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,104,910,771.18
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	1,000,495,326.01	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	873,039,051.74	404,586,355.98
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	783,884,710.32	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	751,127,535.77	665,062,449.74
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	-
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	614,870,200.00	-
昆明同万顺置业有限公司	联营企业	607,840,455.38	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	574,828,175.99	1,214,523,175.99
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	571,972,976.45	224,119,898.58
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	546,059,130.38	33,525,666.98
上海重万置业有限公司	联营企业	510,657,208.87	942,900,342.52
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	487,811,962.61	1,118,110,609.54
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	456,148,530.87	460,260,332.97
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	433,133,164.27	-
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	391,130,066.16	569,082,007.52
无锡协信远耀房地产开发有限公司	联营企业	382,945,240.00	-
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	362,521,850.07	1,964,649,422.86
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	355,846,998.41	404,932,458.86
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,094.15	353,444,756.27
杭州万懿置业有限公司	联营企业	347,991,000.00	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	313,431,000.94	380,372,940.22
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	298,567,191.10	389,671,826.82
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
印力商用置业有限公司	联营企业	255,532,355.49	261,883,478.78
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	252,251,582.27	1,828,371,764.81
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	-
重庆科锦置业有限公司	联营企业	210,325,799.82	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	198,418,450.93	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	181,636,731.29	739,636,114.64
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	171,313,333.34	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	168,475,268.28	211,015,266.39
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	161,970,776.28	152,379,829.45
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	160,019,368.95	160,999,871.26
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	155,528,857.23	1,493,031,862.08
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	151,864,382.01	137,970,451.70
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	151,188,813.71	152,883,394.99
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	141,077,724.42	666,953,628.80
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	130,833,272.08	37,345,779.61
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	123,654,086.11	-
Richford Trading Limited	联营企业	122,965,094.05	107,279,536.29
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,649,017.31	116,416,933.79
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	94,746,617.47	230,469,471.49
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,328,162.86	80,216,086.57
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	79,164,267.73	89,597,962.46
成都锦成行物流有限公司	联营企业	69,570,123.52	69,462,821.08
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	67,948,884.50	-
Radiant Crystal Limited	联营企业	67,267,625.70	66,287,872.10
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	65,238,854.53	21,178,854.53
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	60,432,371.33	-
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	58,808,288.47	58,969,950.34
宁波航万置业有限公司	联营企业	53,320,802.10	52,076,809.78
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	50,327,424.86	66,604,781.08
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	48,106,611.41	40,989,833.02
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	46,145,700.50	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	46,144,770.36	38,428,810.74
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	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	33,723,951.92	28,049,963.75
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	33,023,751.08	34,666,841.71
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	32,036,151.09	22,699,243.69
重庆万滨置业有限公司	联营企业	31,031,618.52	31,066,457.44
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	28,952,257.06	18,597,989.02
福州安景房地产有限公司	联营企业	28,803,358.36	2,263,507.05
重庆招科置业有限公司	联营企业	24,874,872.39	389,860,390.84
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	220,063,955.54
广州万墩仓储有限公司	联营企业	21,846,653.22	15,016,672.66
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	21,602,965.24	26,098,450.98
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	21,200,000.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	19,436,032.22	38,394,104.55
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	18,782,467.50	79,502,062.47
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	20,748,107.43

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京首万物业服务服务有限公司	联营企业	14,638,435.96	65,249,760.20
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	13,276,003.29	-
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
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	10,082,171.55	6,077,939.32
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	9,771,425.22	3,012,935.75
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	9,548,939.66	382,169.71
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	8,915,935.78	651,736.11
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	7,998,171.46	10,293,918.41
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	7,141,785.96	3,956,595.70
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	7,109,959.00	3,481,529.16
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,958,125.34	-
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,948,571.85	130,988.07
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	5,959,841.60	5,024,685.83
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	5,928,948.81	6,426,896.13
珠海市万维纵横物业服务服务有限公司	联营企业	4,611,720.97	-
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	4,572,780.85	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	4,104,708.91	2,607,378.95
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	3,894,678.28	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	3,650,000.00	-
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	3,024,631.02
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	3,137,983.31	2,973,906.35
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,081,200.00	3,080,000.00
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,836,504.65	2,745,257.25
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	2,715,933.73	24,977,042.49
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,704,211.77	2,534,202.37
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	2,155,097.73	4,750,827.02
海宁万普仓储有限公司	联营企业	2,097,189.19	1,935,556.15
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	-
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	1,759,539.59	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	1,638,180.46	167,736.81
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,631,212.14	1,544,980.62
首万誉业(天津)物业服务服务有限公司	联营企业	1,523,472.75	1,523,472.75
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	1,482,026.33	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	1,350,817.80	893,321.05
青岛天泰爱家物业服务服务有限公司	联营企业	1,261,869.27	-
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	1,250,317.81	1,190,266.90
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	1,086,778.11	1,018,454.19
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,040,297.22	1,040,069.00
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	1,034,381.31	-
维斯特(福建)物业服务服务有限公司	联营企业	985,613.64	675,209.10
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	65,731.56
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	835,929.64	564,198.18
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	570,530.29	-
杭州润灏置业有限公司	联营企业	432,686.29	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	386,440.38	42,071,045.32
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	201,866.83	112,319.52
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	192,665.12	3,415,747.52
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	168,357.97	1,046,340.73
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	157,078.07	144,012.97
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	联营企业	156,700.89	149,500.89
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	联营企业	92,358.48	-
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	52,409.90	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	40,000.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,751.94	36,841.44
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	24,300.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	11,729.90	11,729.90
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,543.67	4,864.67
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,852.26	2,877.64
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	2,002.00	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	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	302.71
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	1,962,466,413.60
通用地产有限公司	其他*2	-	1,435,190,903.33
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	1,206,297,943.52
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	-	504,061,743.13
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	-	480,693,728.27
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	-	300,000,000.00
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	-	173,467,638.26
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	120,000,000.00
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	其他*2	-	101,200,450.00
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	-	37,618,944.93
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	21,293,404.14
北京光熙康复医院有限公司	其他*2	-	18,236,201.72
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	-	10,843,692.98
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	10,002,400.00
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	-	9,065,000.00
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	5,084,725.37
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	600,020.47
浙江三和电梯有限公司	联营企业	-	428,231.24
南昌联万置业有限公司	联营企业	-	346,881.31
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	-	83,299.31
Apartment Property Holding Limited	联营企业	-	53,020.35
深圳市信城盈合房地产有限公司	子公司*1	-	35,737.18
北京悦荟商业管理有限公司	其他*2	-	14,139.00
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	-	9,403.52
广州市万侨房地产有限公司	其他*2	-	8,500.00

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	451.04
小计		43,071,460,850.38	39,832,862,312.87
广东省信托房产开发有限公司	合营企业	6,299,507,006.99	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	5,177,637,592.81	4,275,137,487.95
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	4,628,970,333.05	630,283,932.42
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	3,821,634,468.69	2,845,140,000.00
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	3,716,283,982.15	-
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	3,654,367,789.28	363,650,480.62
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	3,487,830,000.00	2,429,010,000.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,689,033,637.19	-
中航万科有限公司	合营企业	2,628,019,121.81	2,016,867,974.25
天津万安才智置业有限公司	合营企业	2,597,393,738.28	2,507,740,548.72
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,493,116,942.41	2,829,016,679.50
青岛万珠置业有限公司	合营企业	2,201,875,915.31	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,191,959,225.63	303,841,090.66
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	2,076,606,671.81	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	1,936,919,442.23	-
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	1,583,913,110.74	824,277,108.69
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,471,227,968.68	1,943,786,533.38
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,380,699,747.50	1,085,576,033.55
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	1,336,813,148.50	-
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,329,878,718.84	1,288,270,733.23
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	1,180,325,143.99	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,162,779,254.67	1,819,308,981.75
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,159,366,746.58	1,182,366,746.58
杭州南璟置业有限公司	合营企业	1,087,141,354.41	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	884,056,625.10	916,751,470.49
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	883,709,196.19	884,280,110.18
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	842,555,996.10	2,123,045,189.20
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	834,939,799.61	539,779,139.20
北京万科东方置业有限公司	合营企业	787,775,344.89	722,743,416.06
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	785,213,000.00	-
济南碧岑置业有限公司	合营企业	764,130,124.18	1,468,534,224.08
北京万越辉置业有限公司	合营企业	743,738,967.97	1,305,423,634.23
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	730,589,461.93	815,124,137.25
大连万腾置业有限公司	合营企业	724,634,151.01	750,290,658.59
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	644,474,881.31	579,081,422.50
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	621,120,304.39	539,266,062.86
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	608,172,389.89	502,375,888.89
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	564,526,267.85	477,244,079.81
Wkland Investment II Limited	合营企业	550,889,379.54	550,863,100.85
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	537,082,538.60	540,599,256.33
上海万筠房地产有限公司	合营企业	515,524,537.53	442,573,787.47
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	498,026,863.45	2,568,102,755.36
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	468,693,977.96	364,715,019.10

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	458,435,294.00	458,435,294.00
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	395,961,142.50	-
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	384,103,174.88	380,124,833.34
宁波万霞置业有限公司	合营企业	363,532,827.53	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	359,248,147.09	284,894,983.52
610 Lexington Venture LP	合营企业	347,959,341.52	365,348,839.07
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	346,465,523.26	358,037,500.56
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	338,212,107.97	364,343,241.80
宁波万栖置业有限公司	合营企业	331,196,784.99	-
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业	325,895,699.15	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	322,007,120.31	321,764,733.75
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	307,816,540.69	382,774,573.94
青岛昌明置业有限公司	合营企业	291,859,693.41	289,866,517.17
温州万誉置业有限公司	合营企业	281,638,146.95	277,772,982.02
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	258,433,510.73	-
China Logistics Platform I Limited	合营企业	256,471,432.00	274,590,238.65
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	243,581,538.42	304,490,466.88
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	241,672,647.60	69,220,935.42
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
Ascent Win Limited	合营企业	224,932,769.74	224,919,208.32
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	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	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	209,217,805.48	278,555,999.23
Quasi Rich Limited	合营企业	188,927,691.25	202,275,227.55
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	187,490,690.11
天津万疆置业有限公司	合营企业	183,629,770.07	221,794,223.28
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	180,008,536.16	122,508,284.25
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	174,332,244.11	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	156,576,812.66	115,535,517.64
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	155,628,811.92	570,933,631.75
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	153,979,655.27	188,178,590.79
上海万库投资管理有限公司	合营企业	152,481,099.48	192,143,322.33
Wool wich JV Sarl	合营企业	150,446,007.22	179,731,526.09
福州市万思置业有限公司	合营企业	149,552,876.84	143,903,597.42
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	145,406,604.20	92,465,616.67
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	139,067,410.39	-
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	135,858,293.63	101,021,577.69
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	127,542,038.07	121,923,467.68
北京国万置业有限公司	合营企业	126,900,111.16	126,157,228.64
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	125,243,617.32	171,890,876.78
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	121,593,549.55	103,701,771.70
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	118,403,602.37	118,667,945.72
天万投资控股有限公司	合营企业	110,595,712.89	-
上海万睿房地产有限公司	合营企业	99,869,685.81	782,953,221.95
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	98,963,621.26	132,579,536.32

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	97,327,257.47	72,576,093.26
上海万碧房地产有限公司	合营企业	95,714,714.46	178,938,041.21
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	88,437,658.58	520,476,473.58
扬州万美置业有限公司	合营企业	84,947,000.00	155,010,000.00
中投发展有限责任公司	合营企业	80,932,515.85	82,417,415.85
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	80,825,511.37	96,821,371.87
杭州万广置业有限公司	合营企业	75,291,055.49	128,484,150.43
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	66,458,104.33	256,458,104.33
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	64,334,988.83	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	60,270,000.00	60,270,000.00
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	59,595,458.73	-
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,017,973.42	49,999,834.91
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	43,990,333.19	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	42,798,176.39	330,113,701.74
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	36,228,195.60	129,013,150.04
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	33,694,110.04	912,325.46
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	31,289,748.54	24,720,829.95
杭州万照置业有限公司	合营企业	30,159,212.05	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	26,807,439.53	-
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	25,781,354.93	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	23,852,721.33	5,727,104.94
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	21,104,734.58	17,211,610.60
杭州富民投资有限公司	合营企业	18,574,295.01	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	18,249,719.18	12,225,569.84
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	16,457,215.45	64,253,068.28
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	15,305,100.00	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	14,141,462.40	1,921,847.43
重庆荣港物流有限公司	合营企业	13,984,851.10	13,684,487.47
天津市创双置业有限公司	合营企业	12,750,000.00	12,750,000.00
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	12,090,049.61	4,950,483.81
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	11,151,483.29	5,508,555.59
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	10,474,122.73	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	10,252,262.67	16,693,960.03
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	9,353,902.05	12,498,020.84
温州万祯置业有限公司	合营企业	8,244,622.68	8,360,671.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	7,525,825.60	28,680,013.51
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,158,523.13	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	6,975,622.74	2,034,135.00
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,496,750.00	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,761,153.18	6,706,552.12
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	5,502,872.98	12,159,022.99
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,269,286.84	5,612,287.46
宁波前程供应链有限公司	合营企业	5,210,335.25	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	4,140,200.61	7,643.23

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,272,711.20	2,815,879.38
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	3,258,150.12	3,310,687.25
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	3,151,828.79	2,381,080.30
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,815,815.88	811,553.00
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,728,498.68	2,728,498.68
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	2,274,474.13	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,901,312.44	467,815.33
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,841,967.79	2,089,381.15
厦门市万贸悦城物业服务服务有限公司	合营企业	1,824,513.12	-
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	1,779,276.92	1,261,364.45
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	1,753,095.04	495,355.60
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	1,666,444.26	1,813,039.85
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,224,922.12	1,177,580.02
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	1,174,151.35	664,151.35
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,046,933.25	503,238.90
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	699,175.41	-
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	100,361,885.61
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,955.82	447,955.82
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	409,039.57	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	380,883.80	336,696.55
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
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	272,578.56	-
北京紫光万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业	215,364.73	1,613,596.39
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	185,438.80	185,438.80
天津华康物流有限公司	合营企业	169,683.99	228,019.25
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	155,280.85	172,321.82
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,440.62	147,598.32
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	139,820.34	126,828.89
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	113,950.00	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	113,057.42	103,172.63
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	81,481.38	2,085,490.33
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	75,998.87	77,012.35
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	70,573.17	18,715.77
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	53,655.16	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	51,151.43	54,765.23
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	50,176.00	53,720.88
万纬物流发展有限公司	合营企业	43,010.69	43,010.69
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	34,367.30	31,225.47
Bountiful Time Limited	合营企业	27,367.64	22,104.64
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
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	9,158.31	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	8,989.00	8,989.00

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	6,917.69	-
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,835.90	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	3,116.11	288.00
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	1,120.00
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,105.00	1,104.00
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	730.00	-
成都轨道万科物业有限公司本部	合营企业	20.00	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
杭州西曙置业有限公司	子公司*1	-	7,229,922,300.69
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	-	4,444,786,766.76
昆明万澜房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,639,133,560.60
江西万航益富置业有限公司	子公司*1	-	1,528,034,530.86
杭州融恒置业有限公司	合营企业	-	1,129,798,255.03
北京万毓商业发展有限公司	子公司*1	-	643,938,061.10
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	560,388,041.03
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	-	538,019,685.11
北京万启亨企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	438,500,000.00
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	-	433,504,913.14
宁波天隆置业有限公司	合营企业	-	304,621,404.08
杭州富耀置业有限公司	合营企业	-	267,401,122.60
青岛万投置业有限公司	子公司*1	-	267,221,962.54
南京裕晟置业有限公司	合营企业	-	260,370,773.15
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	-	242,848,149.67
广州市万景房地产有限公司	合营企业	-	213,091,065.64
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	-	210,120,000.00
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	-	131,199,770.38
Honwill Limited	合营企业	-	120,675,000.00
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	-	114,092,666.32
南京荟合置业有限公司	合营企业	-	92,408,923.43
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	70,746,842.50
华侨城(南昌)实业发展有限公司	其他*1	-	58,423,182.41
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	50,110,110.90
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	47,953,942.71
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	19,055,320.06
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	6,239,485.13
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	4,932,706.18
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	3,584,311.81
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	-	4,618,061.68
北京北方万怡养企业管理有限公司	合营企业	-	1,884,487.43
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	-	1,650,000.00
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	-	404,558.57
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	-	252,718.32
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	-	200,000.00
中万投资(天津)有限公司	子公司*1	-	114,576.00

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	-	29,600.00
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	20,000.00
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	15,180.51
云南万科城投房地产有限公司	其他*2	-	15,000.00
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	-	10,000.00
小计		85,937,384,558.33	74,711,398,400.98
合计		129,008,845,408.71	114,544,260,713.85

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 570,087,406.22 元 (2019 年：人民币 1,112,200,047.81 元)。

应付关联方款项:

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,027,268,884.79	2,165,189,740.43
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,823,229,529.37	2,143,535,914.83
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	1,765,352,122.59	1,659,000,000.00
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	1,371,842,485.94	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,249,336,153.11	1,252,395,683.19
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	1,245,572,549.68	-
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	973,997,022.37	915,977,081.17
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	894,971,488.31	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	611,564,996.89	424,510,451.44
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	551,527,449.65	644,871,299.26
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	507,516,660.15	1,002,389,405.23
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	468,048,029.01	468,048,029.01
南昌联万置业有限公司	联营企业	452,663,344.38	-
杭州锦和置业有限公司	联营企业	421,211,925.23	536,816,433.26
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	396,730,556.14	409,522,207.03
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	372,476,685.62	617,366,606.83
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	353,175,223.76	315,133,134.90
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	314,715,804.63	866,454,291.09
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	307,893,478.21	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	303,583,921.58	309,353,216.95
济南盛唐置业有限公司	联营企业	276,326,618.05	1,140,101,395.71
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	270,897,431.00	90,667,427.16
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	255,967,640.72	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	248,459,369.36	73,707,361.34
上海港万房地产有限公司	联营企业	240,423,553.28	459,404,817.42
南通锦恒置业有限公司	联营企业	237,831,667.98	301,986,080.05
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	225,924,119.39	105,116,268.22
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	224,272,752.91	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	196,344,853.41	199,360,400.40
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	195,868,429.03	179,034,986.20
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	200,013,437.81
上海万御科技有限公司	联营企业	170,768,964.01	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	168,133,108.91	1,804,735,083.03
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	-
徐州苏科置业有限公司	联营企业	152,615,749.60	170,983,157.76
山东华艺置业有限公司	联营企业	148,932,989.89	137,984,257.26
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	148,651,251.42	144,466,948.27
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	135,234,350.16	162,248,475.11
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	122,257,427.51	-
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	120,864,741.28	109,786,478.21
重庆云畔置业有限公司	联营企业	119,160,596.64	178,920,298.52
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	113,686,639.98	4,640,298.12
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,230,662.78	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	106,397,747.80	82,096,173.44
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	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	98,742,646.52	32,742,646.52
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	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	92,842,948.37	147,768,725.32
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	134,042,768.50	200,335,545.42
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	81,600,000.00	83,056,317.58
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	81,444,251.80	62,933,424.00
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	联营企业	81,106,537.18	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	80,007,093.88	132,608,145.86
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	80,000,000.00	-
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	79,092,684.18	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	76,739,927.75	49,855,968.42
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	74,127,168.94	73,864,637.25
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	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	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,066,478.96	50,110,818.96
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	68,466,585.52	90,944,533.77
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	61,860,000.00	61,860,000.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	58,294,220.32	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,359,746.62	7,638,218.26
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	56,729,349.05	48,567,809.16
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	54,431,633.80	126,626,069.58
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	53,162,742.89	73,327,495.24
苏州恒万置地有限公司	联营企业	52,820,638.22	46,746,964.06
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	52,024,676.45	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	50,126,211.18	4,558,676.38
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	47,031,296.07
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	41,000,000.00	41,000,000.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	40,888,593.84	36,863,593.84
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	39,006,955.63	39,606,955.63
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
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	37,672,576.47	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	35,716,356.53	1,412.56
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	34,189,015.61	-
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	-
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	33,758,054.52	-
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	33,674,075.80	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	33,200,938.72	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	32,767,052.13	499,370.00
温州万茂置业有限公司	联营企业	29,393,023.02	25,415,330.73
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	28,634,339.38	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	27,841,010.52	46,620,267.56
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	26,099,390.29	36,054,121.17

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
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	-
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
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	24,799,428.83	277,759.25
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	22,546,668.96	206,178,646.23
珠海财富贸易有限公司	联营企业	22,302,470.13	171,721,096.46
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	19,493,920.82	-
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	18,595,484.64	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	18,050,100.89	45,189,494.11
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	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	13,635,281.84	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	12,682,547.11	467,996.15
项裕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	12,500,000.00	11,600,000.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	12,433,507.83	-
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	11,907,260.57	542,818.85
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	11,817,008.79	-
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	11,750,202.16	-
Vanke Rainbow Partnership,LP	联营企业	11,696,423.88	846,477,710.58
Valliance Capital L.P.	联营企业	11,464,536.63	10,723,849.37
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	11,002,194.65	224,411.46
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	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	8,760,068.57	-
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	8,112,070.67	31,202,022.74
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	8,028,581.86	524,820.70
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	7,788,400.00	7,788,400.00
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	-
福州万物御科技有限公司	联营企业	7,400,981.53	-
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	6,537,877.69
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	6,165,539.89	4,375,000.00
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	-
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	5,520,384.21	276,484.20
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	3,600,000.00
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	4,000,000.00	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	3,638,133.55	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	3,027,707.43	2,108,170.46
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	2,845,006.34	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,742,900.00	2,742,900.00
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
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	1,880,283.83	-
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	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	1,396,693.02	30,645,845.48
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,149,370.28	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,079,470.14	1,221,270.14
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	970,993.72	-
西宁市宁灿实业有限公司	联营企业	835,600.21	-
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	624,754.78	6,435,749.75
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	491,588.32	100,945.04
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	443,779.89	1,978,783.18
上海万筹科技有限公司	联营企业	405,876.05	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	258,575.72	2,900,000.00
浙江三和电梯有限公司	联营企业	234,360.93	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	214,553.07	270,204.98
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	129,258.75	3,651,102.69
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	100,000.00	-
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	21,030.66	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	17,920.10	2,946,200.88
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	14,160.38	7,118.20
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	9,580.84	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,791.63	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	3,500.24	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	2,022.37	5,503.87
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	441.64	428.75
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	309.52	308.42
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	260.11	278.49
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	81.61	77.28
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	52.05	51.85
Gold Value Limited	联营企业	24.61	17.85
北京五园科盛房地产开发有限公司	其他*2	-	7.90
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	1,272,871,444.15
中房万科实业有限公司	联营企业	-	143,266,513.50
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	-	81,147,637.18
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	-	52,500,000.00
深圳市平吉投资管理咨询有限公司	联营企业	-	30,000,000.00
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	21,768,207.33
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,370,314.79
珠海市万维纵横物业服务服务有限公司	联营企业	-	6,095,632.88
广西琮岳房地产有限公司	联营企业	-	5,800,000.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	-	5,476,718.30
昆明云广投资有限公司	联营企业	-	4,900,000.00
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	2,420,435.43

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	-	121,790.00
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	37,064.91
杭州万懿置业有限公司	联营企业	-	9,000.00
小计		23,877,250,835.56	23,978,899,787.89
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	6,199,310,457.60	9,097,463,188.58
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	4,612,875,660.15	4,093,757,132.07
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,898,586,409.52	198,201,177.86
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	1,892,122,187.15	542,028,136.97
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,802,307,244.25	1,620,545,534.90
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	1,670,076,861.82	2,674,486,023.84
横琴万骏咨询管理有限公司	合营企业的子公司	1,595,115,197.55	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,345,748,472.05	1,497,039,985.97
无锡国信置业有限公司	合营企业	1,266,555,880.16	903,659,585.80
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	1,179,717,443.97	-
合肥一航投资有限公司	合营企业	1,008,168,162.94	951,449,625.00
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	900,836,828.05	1,094,517,685.19
苏州迅和置业有限公司	合营企业	883,276,326.28	999,502,692.45
天津信科置业有限公司	合营企业	845,890,351.98	1,323,920,219.58
成都润万置业有限公司	合营企业	787,419,328.89	956,959,328.89
重庆星畔置业有限公司	合营企业	774,042,849.69	1,077,201,393.66
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	754,640,270.29	716,421,087.40
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	745,304,918.35	561,903,637.35
广州市万景房地产有限公司	合营企业	704,522,640.36	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	678,422,002.39	-
温州万楷置业有限公司	合营企业	656,615,628.00	656,615,628.00
宁波万应置业有限公司	合营企业	610,807,211.42	663,747,139.21
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	544,633,683.03	608,206,683.26
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	544,490,476.10	545,487,864.17
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	534,406,168.23	609,405,593.26
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	492,023,376.93	615,822,371.73
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	468,838,472.47	449,870,481.17
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	440,213,472.93	545,002,360.43
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	439,543,206.35	752,473,630.01
西安雁顺置业有限公司	合营企业	416,197,122.38	819,533,641.54
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	399,999,999.00	400,000,000.00
大连万兴置业有限公司	合营企业	393,548,741.84	190,730,183.91
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	392,594,120.17	863,965,694.63
成都万新置业有限公司	合营企业	391,298,482.84	100,798,237.11
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	370,445,326.02	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	367,997,612.35	368,147,794.00
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	354,180,363.68	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	350,540,922.16	481,019,242.77
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	339,148,987.77	171,136,876.86
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	333,772,090.17	655,706,047.79
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	327,067,526.05	372,695,075.31

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	326,531,830.25	876,518,630.25
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,496,432.49	631,813,913.48
上海北万置业有限公司	合营企业	312,971,582.78	341,599,930.00
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	311,111,608.81	301,798,162.49
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	306,426,117.60	292,738,601.02
海门申万置业有限公司	合营企业	302,580,735.47	275,869,058.04
扬州万胜置业有限公司	合营企业	300,372,860.85	434,967,774.07
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	284,911,382.80	334,163,341.60
杭州万晨置业有限公司	合营企业	270,394,721.58	1,233,334,312.57
杭州融恒置业有限公司	合营企业	269,603,931.20	-
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	266,021,473.11	204,837,436.53
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业	263,922,864.35	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	262,425,644.23	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	240,313,253.46	193,833,301.31
济南万科众享置业有限公司	合营企业	236,961,479.97	71,518,747.83
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	236,683,016.84	324,198,821.01
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	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	227,387,212.25	274,741,038.51
青岛万湖置业有限公司	合营企业	225,168,788.41	300,168,788.41
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	218,512,813.05	241,235,745.81
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	217,523,342.59	641,816,081.38
杭州京科置业有限公司	合营企业	208,281,331.67	646,344,344.71
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,534,006.37	198,418,127.61
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	189,169,656.17	206,836,192.09
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	188,425,229.62	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	181,296,247.90	184,642,024.43
610 Lexington Development LLC	合营企业	178,700,309.78	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	172,508,732.40	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	168,388,402.35	39,362,642.11
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	162,563,112.79	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	161,986,791.87	135,969,634.99
杭州万璟置业有限公司	合营企业	150,918,824.20	190,377,605.64
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	150,000,000.00	150,000,000.00
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	149,966,032.17	237,453,533.16
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	148,962,245.81	203,134,516.16
杭州万爵置业有限公司	合营企业	146,388,556.38	180,409,099.94
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	145,252,503.60	384,716,496.20
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	144,545,402.61
温州万瑞置业有限公司	合营企业	144,053,654.67	329,845,383.48
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	141,101,650.52	124,448,455.44
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	137,114,796.78	83,908,147.11
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	134,979,005.65	136,330,618.65
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	134,728,642.73	146,893,066.21
南昌联颐置业有限公司	合营企业	127,212,683.49	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
扬州万铭置业有限公司	合营企业	124,881,220.95	124,889,224.91
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	120,299,567.18	47,225,269.60
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	112,069,786.08	274,564,356.65
扬州启辉置业有限公司	合营企业	105,666,316.75	122,838,016.75
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	100,198,126.31
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	90,849,296.98	124,553,325.76
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	86,682,847.82	124,353,524.75
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	86,295,718.59	90,942,654.23
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	81,491,142.40	61,157,452.30
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	78,966,662.73	-
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	75,650,976.12	125,382,464.32
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	70,753,408.47	75,751,888.32
大连万城之光置业有限公司	合营企业	69,880,020.59	180,277,513.45
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	65,127,575.74	901,511,476.68
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	62,729,264.66	225,508,952.66
北京东方恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	46,200,173.07
河南省多乐置业有限公司	合营企业	62,062,451.65	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	60,107,972.14	111,034,720.55
杭州锦康置业有限公司	合营企业	59,827,395.41	139,509,230.49
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	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	51,601,665.48	-
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
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	49,755,225.20	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	46,621,338.57	40,909,454.09
温州万贤置业有限公司	合营企业	41,676,856.00	57,730,565.46
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	40,369,725.86	-
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,726,008.79	39,726,008.79
万创置业(上海)有限公司	合营企业	38,381,778.54	37,931,353.40
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,923,042.71	27,077,297.10
武汉金万置业有限公司	合营企业	37,633,621.20	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	35,652,447.00	35,652,447.00
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	32,919,887.28	938,733,678.66
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	32,440,000.00	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	30,848,215.52	64,673,731.38
温州万毅房地产有限公司	合营企业	29,896,285.49	23,630,125.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	29,814,326.00	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,642,470.00	29,655,720.00
温州万享置业有限公司	合营企业	29,626,158.37	29,944,823.36
南京龙西置业有限公司	合营企业	28,444,325.71	34,878,384.61
杭州万臻置业有限公司	合营企业	26,498,308.75	325,626,859.01
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	24,989,000.00	24,989,000.00
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	23,758,710.58	28,447,935.17

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
杭州万业置业有限公司	合营企业	23,403,633.25	156,134,084.99
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	22,271,580.93	337,534,772.61
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	22,184,481.54	50,150,850.28
Eagle One Global Limited	合营企业	22,017,335.45	23,572,836.30
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	21,549,095.57	-
杭州富耀置业有限公司	合营企业	20,339,235.60	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	17,936,348.88	19,256,736.12
杭州富临投资有限公司	合营企业	16,977,448.42	-
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
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
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
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	-
海门万和置业有限公司	合营企业	9,732,750.00	9,581,094.26
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	7,689,768.74	5,711,662.79
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	7,576,856.21	4,884,922.02
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	7,565,430.93	-
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	74,123,847.97
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	13,013,343.33
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	5,459,608.00	5,762,635.64
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	5,415,715.41	659,479.89
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	-
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	5,001,345.26	51,707.13
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	4,605,439.91	4,601,559.62
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	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	3,330,060.00
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	2,237,444.73	45,106,101.13
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,514,719.50	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	954,853.69	708,427.09
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	442,698.79	117,194.31
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	314,124.51	351,695.29
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	212,977.64	12,361.22
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	51,986.28	79,022.67
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	47,969.35	-
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	40,852.40	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	28,552.73	11,524.44
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	24,947.94	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,839.53	12,241.65
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	9,623.74	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	39.02	41.77
Hongkong Sunshine Business Limited	合营企业	6.51	6.96
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	865,047,768.17

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	-	720,628,349.90
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	375,332,528.76
深圳市万科云城置地有限公司	子公司*1	-	293,786,775.16
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	231,588,357.31
杭州富阳东润置业有限公司	子公司*1	-	203,852,252.48
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	子公司*1	-	188,327,584.85
天万投资控股有限公司	合营企业	-	140,285,267.97
重庆两江万科投资有限公司	其他*2	-	92,848,833.65
北京万金房地产开发有限公司	子公司*1	-	80,994,949.07
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	53,450,959.00
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	52,023,688.96
济南中昇投资有限公司	合营企业	-	37,500,000.00
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	-	37,031,838.22
广东有巢氏集成住宅科技有限公司	其他*2	-	36,622,416.25
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	34,946,562.50
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	33,351,718.45
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	31,479,018.28
武汉万科青安居房地产有限公司	其他*2	-	29,883,395.86
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	29,470,924.13
河北冀资万科房地产开发有限公司	其他*2	-	25,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	-	14,350,499.56
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	-	10,013,674.20
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	-	9,208,464.18
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	6,948,416.21
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	-	91,822.43
Seven Treasures Retail Pte.Ltd.	合营企业	-	35,452.73
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	-	25,323.27
绍兴坂湖房地产开发有限公司	子公司*1	-	10,533.20
厦门市万贸悦城物业服务服务有限公司	合营企业	-	7,663.05
大连索尔置业有限公司	合营企业	-	5,000.00
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	0.01
小计		53,146,715,282.95	58,233,718,752.64
合计		77,023,966,118.51	82,212,618,540.53

本年对关联方的利息支出为人民币 120,722,879.74 元(2019年: 人民币 337,220,507.92 元)。

*1 该等公司本年已变更为子公司或共同经营, 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 5,160.73 万元 (2019 年: 人民币 5,995.20 万元)。

于 2015 年, 本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目, 于 2020 年 12 月 31 日, 本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 59.93 亿元), 对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 99.91 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 100.97 亿元)。

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 365,152.43 万元 (2019 年: 无)。

本集团于 2020 年 6 月与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司, 共同设立佛山市南海区万铁房地产开发有限公司 (控股子公司), 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目, 于 2020 年 12 月 31 日, 本集团对项目投入人民币 27.89 亿元。

2020 年 6 月 29 日, 本集团与地铁集团签署《深圳市地铁集团有限公司与万科企业股份有限公司成立合资公司之备忘录》, 共同投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。该合营公司成立于 12 月 9 日, 注册资本 10 亿元人民币, 其中, 万科持股 50%, 地铁集团持股 50%。

2020 年, 本集团以下属子公司持有的商业和仓储物业作为底层资产, 发起设立资产支持专项计划。作为该等交易的一部分, 本集团应将该等子公司的股权转让予由本集团之联营公司深圳前海基础设施投资基金管理有限公司管理的基金。截止 2020 年 12 月 31 日, 仓储物业以人民币 3.59 亿元对价交割完成, 商业物业相关交易尚未完成。

7 本集团与关键管理人员之间的交易:

	2020 年	2019 年
关键管理人员薪酬	62,257,550.76	63,274,527.24
销售商品收入	30,021,180.95	30,242,974.29
销售商品成本	8,996,623.04	12,448,834.76

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2019年度经济利润奖金为税后人民币78,020,570.00元,但最终取得金额仍存在变动的可能。2020年度经济利润奖金计划在2020年度股东大会之后分配,向关键管理人员的分配将在2021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、超短期融资券、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	
	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	25,038,785,031.02	15,306,618,756.76
一年内到期的长期借款和应付债券	57,874,578,762.38	78,080,314,841.61
长期借款	132,036,783,089.92	114,319,778,454.74
应付债券	43,576,223,200.25	49,645,512,945.07
短期融资券	-	500,000,000.00
总债务合计	258,526,370,083.57	257,852,224,998.18
减:货币资金	195,230,723,369.88	166,194,595,726.42
经调整的净债务	63,295,646,713.69	91,657,629,271.76
股东权益	349,844,473,343.22	270,579,115,412.96
净债务资本率	18.09%	33.87%

	本公司	
	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	19,783,000,000.00	13,595,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	50,018,430,611.85	71,046,153,242.71
长期借款	92,578,149,813.79	71,110,260,782.59
应付债券	13,454,987,830.51	15,941,160,997.44
短期融资券	-	500,000,000.00
总债务合计	175,834,568,256.15	172,192,575,022.74
减：货币资金	92,434,811,327.98	73,411,485,591.42
经调整的净债务	83,399,756,928.17	98,781,089,431.32
股东权益	147,334,241,105.41	110,994,961,278.69
净债务资本率	56.61%	89.00%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于2020年12月31日，本集团的资本承担如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,894.70 亿元	1,762.50 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	61.18 亿元	200.44 亿元
合计	1,955.88 亿元	1,962.94 亿元

截至2020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2020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 2,282.26 亿元。(2019: 阶段性担保额为人民币 2,281.52 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	14,522,165,251.25
--------	-------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.25 元 (2019 年：以 2020 年增发股份后计算为每股人民币 1.0166131 元)，共人民币 14,522,165,251.25 元 (2019 年：人民币 11,810,739,436.05 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

2021 年 1 月 22 日，本集团完成面向合格投资者公开发行住房租赁专项债券人民币 30 亿元，其中 7 年期发行规模人民币 11 亿元，票面利率为 3.98%，3 年期发行规模人民币 19 亿元，票面利率为 3.38%。

2021 年 1 月 29 日，本集团完成面向合格投资者公开发行 3 年期中期票据人民币 20 亿元，票面利率为 3.76%。

3 债券回购

2021 年 2 月 25 日，经第十九届董事会第五次会议审议通过，本集团以自有资金购回了“17 万科 01”、“18 万科 01”和“18 万科 02”的部分债券。

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方区域、南方区域、上海区域、中西部区域和西北区域五个分部。由于业务管理需要，本集团于2020年将2019年分部报告中的中西部区域拆分为中西部区域和西北区域，该两个区域包含的城市(如下文所披露)即对应2019年的中西部区域，相应地本集团于2020年开始将中西部区域和西北区域的资产、收入、费用及经营成果在分部报告中按照两个区域进行披露。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。

北方区域包含如下城市：北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中、营口、济南、石家庄、临沂、包头、盘锦、张家口、哈尔滨、淄博、威海及雄安新区。

南方区域包含如下城市：深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、三亚、南宁、莆田、柳州、泉州、晋江、漳州及惠州。

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州、常熟、绍兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、盐城、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州及江阴等。

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、重庆、昆明、贵阳、南充、郑州、宜昌、玉溪、西双版纳、大理、鄂州、永川、西昌、眉山及周口等。

西北区域包含如下城市：西安、乌鲁木齐、兰州、渭南、银川、西宁及咸阳等。

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、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。

	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

	2019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	71,355,851,580.01	119,434,217,032.16	95,593,679,147.15	67,174,024,442.85	14,293,032,884.70	7,187,035,335.91	(7,143,962,883.84)		367,893,877,538.94
其中：外部销售收入	71,298,043,072.02	119,395,737,437.13	95,362,883,925.58	67,129,815,433.52	12,700,185,214.43	2,007,212,456.26	-		367,893,877,538.94
分部间销售收入	57,808,507.99	38,479,595.03	230,795,221.57	44,209,009.33	1,592,847,670.27	5,179,822,879.65	(7,143,962,883.84)		-
分部费用	57,194,094,874.88	93,658,243,862.18	72,888,333,999.13	54,244,264,435.42	12,866,108,691.45	12,318,321,734.54	(6,982,683,757.12)		296,186,683,840.48
分部利润(注)	14,161,756,705.13	25,775,973,169.98	22,705,345,148.02	12,929,760,007.43	1,426,924,193.25	(5,131,286,398.63)	(161,279,126.72)		71,707,193,698.46
分部资产	373,798,896,607.04	441,285,277,978.68	398,383,304,724.51	353,461,565,863.14	15,235,692,702.61	642,177,695,449.08	(494,412,982,923.83)		1,729,929,450,401.23

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：

	2020年	2019年
分部利润	66,393,057,333.47	71,707,193,698.46
加：投资收益	13,511,869,972.98	4,984,126,780.28
加：公允价变动损益	5,333,532.39	(68,518,913.61)
加：资产处置收益 / (损失)	48,381,265.04	(9,665,523.59)
营业利润	79,958,642,103.88	76,613,136,041.54

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	2020年12月31日				2019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	92,412,221,805.35	1.0000	92,412,221,805.35	人民币	73,386,092,352.88	1.0000	73,386,092,352.88
	港币	26,671,725.14	0.8337	22,235,702.49	港币	28,022,972.26	0.8926	25,013,810.82
	美元	54,410.43	6.5028	353,820.14	美元	54,498.25	6.9622	379,427.72
合计			92,434,811,327.98				73,411,485,591.42	

2 交易性金融资产

种类	2020年12月31日	2019年12月31日
理财产品	-	11,504,468,493.15

3 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收内部子公司款	305,539,247,416.82	309,499,885,355.25
应收合营 / 联营企业款	23,259,654,243.16	16,410,158,879.17
其他	692,327,512.87	756,364,453.25
小计	329,491,229,172.85	326,666,408,687.67
减：坏账准备	488,401.69	595,959.79
合计	329,490,740,771.16	326,665,812,727.88

(2) 其他应收款按账龄分析如下:

账龄	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	329,491,229,172.85	326,666,408,687.67
小计	329,491,229,172.85	326,666,408,687.67
减: 坏账准备	488,401.69	595,959.79
合计	329,490,740,771.16	326,665,812,727.88

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	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	326,649,148,954.02	99.99	-	-	326,649,148,954.02
按组合计提坏账准备	17,259,733.65	0.01	595,959.79	3.45	16,663,773.86
合计	326,666,408,687.67	100.00	595,959.79		326,665,812,727.88

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

	2020年12月31日	2019年12月31日
年初余额	595,959.79	438,662.70
本年计提	-	157,297.09
本年收回或转回	(107,558.10)	-
年末余额	488,401.69	595,959.79

(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其他应收款情况：

单位名称	2020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	58,054,567,525.82	1年以内	17.62	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	34,483,306,083.92	1年以内	10.47	-
广州万科企业有限公司	子公司往来款	19,543,510,671.81	1年以内	5.93	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	17,251,997,853.10	1年以内	5.24	-
万科(成都)企业有限公司	子公司往来款	10,815,937,157.73	1年以内	3.28	-
合计		140,149,319,292.38		42.54	-

(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。

4 其他非流动金融资产

参见附注五、12。

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
对子公司的投资	50,218,210,666.07	27,551,150,166.07
对联营 / 合营企业的投资	5,362,966,222.80	4,759,521,676.42
合计	55,581,176,888.87	32,310,671,842.49

(2) 对子公司投资

被投资单位	2020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	900,000,000.00	140,861,115.21	15,430,113,760.93	27,551,150,166.07
本年增加	-	-	-	-	4,100,000,000.00	18,000,000,000.00	970,800,000.00	23,070,800,000.00
本年减少	-	-	-	-	-	-	(403,739,500.00)	(403,739,500.00)
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	18,140,861,115.21	15,997,174,260.93	50,218,210,666.07
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	2020年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	1,259,595,082.82	3,499,926,593.60	4,759,521,676.42
本年变动			
- 追加投资	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
- 减少投资	(103,011,850.83)	-	(103,011,850.83)
- 权益法下确认的投资收益	14,455,698.02	(35,007,632.92)	(20,551,934.90)
- 宣告发放现金股利或利润	-	(272,991,667.89)	(272,991,667.89)
年末余额	1,171,038,930.01	4,191,927,292.79	5,362,966,222.80
减值准备年末余额	-	-	-

6 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

7 其他非流动资产

参见附注五、22。

8 短期借款

种类	2020年12月31日		2019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	-	-	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
小计		-		2,000,000,000.00
其他借款				
信用借款				
- 人民币	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00
小计		19,783,000,000.00		11,595,000,000.00
加：借款应付利息	67,785,965.54	67,785,965.54	57,804,601.95	57,804,601.95
合计		19,850,785,965.54		13,652,804,601.95

9 应付票据

	2020年12月31日	2019年12月31日
商业承兑汇票	391,073,289.55	580,492,627.15

上述金额均为一年内到期的应付票据。

10 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	3,334,818,836.39	2,756,363,077.97	2,239,466,401.47	3,851,715,512.89
离职后福利				
- 设定提存计划	457,665.74	4,557,231.72	4,452,057.81	562,839.65
辞退福利	-	679,032.40	679,032.40	-
合计	3,335,276,502.13	2,761,599,342.09	2,244,597,491.68	3,852,278,352.54

(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	3,333,454,503.12	2,733,851,433.85	2,217,615,296.85	3,849,690,640.12
职工福利费	906,858.80	11,782,914.51	11,436,762.40	1,253,010.91
社会保险费	66,088.21	2,206,452.37	2,167,508.04	105,032.54
其中：医疗保险费	66,088.21	2,051,633.42	2,012,689.09	105,032.54
工伤保险费	-	21,525.60	21,525.60	-
生育保险费	-	133,293.35	133,293.35	-
住房公积金	391,386.26	8,522,277.24	8,246,834.18	666,829.32
合计	3,334,818,836.39	2,756,363,077.97	2,239,466,401.47	3,851,715,512.89

(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	455,249.66	4,520,043.34	4,415,426.32	559,866.68
失业保险费	2,416.08	37,188.38	36,631.49	2,972.97
合计	457,665.74	4,557,231.72	4,452,057.81	562,839.65

本年无向职工提供的非货币性福利 (2019年：无)。

11 应交税费

	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税	24,913,874.20	220,382,728.39
城市维护建设税	31,101,164.84	17,267,919.03
教育费附加	20,141,249.09	10,760,359.17
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	76,246,827.38	248,501,545.84

12 其他应付款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付内部子公司款	128,477,596,621.51	104,206,616,981.94
应付合营 / 联营企业款	17,970,783,304.96	22,466,726,596.01
其他	2,764,177,401.94	29,283,257,923.33
合计	149,212,557,328.41	155,956,601,501.28

13 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
待转销项税(注)	407,240,959.84	10,212,214.47
短期融资券	-	500,000,000.00
合计	407,240,959.84	510,212,214.47

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。

14 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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	38,517,472,722.87	59,065,660,000.00
一年内到期的应付债券	11,500,957,888.98	11,980,493,242.71
一年内到期的应付利息	757,011,602.60	839,543,631.60
合计	50,775,442,214.45	71,885,696,874.31

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2019年12月31日：无)。

15 长期借款

长期借款分类

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	

种类	2019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	95,579,860,000.00	1.00	95,579,860,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	50,028,460,000.00	1.00	50,028,460,000.00	信用
小计			45,551,400,000.00	
其他借款				
其中：人民币	34,596,060,782.59	1.00	34,596,060,782.59	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,037,200,000.00	1.00	9,037,200,000.00	信用
小计			25,558,860,782.59	
合计			71,110,260,782.59	

16 应付债券

见附注五、33。

17 股本

见附注五、36。

18 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	15,582,180,730.46	6,849,706,350.73	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	15,954,124,449.24	6,849,706,350.73	-	22,803,830,799.97

19 盈余公积

见附注五、39。

20 未分配利润

	金额
年初未分配利润	12,912,439,727.77
加：本年归属于母公司股东的净利润	40,984,723,712.04
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	26,640,070,412.83
分配普通股股利	11,810,739,436.05
年末未分配利润	15,446,353,590.93

21 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,041,421,591.42	252,016,601.84	4,079,427,808.73	147,956,791.88
其他业务	29,136,713.87	460,862.30	17,338,428.26	460,862.30
合计	7,070,558,305.29	252,477,464.14	4,096,766,236.99	148,417,654.18

22 税金及附加

	2020年	2019年
城市维护建设税	26,812,064.59	31,396,826.18
教育费附加	18,651,474.70	22,426,231.16
其他	7,991,059.71	2,515,547.75
合计	53,454,599.00	56,338,605.09

23 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	11,163,800,677.73	8,598,242,812.01
减：利息收入	6,175,878,604.89	5,647,917,774.93
利息收支净额	4,987,922,072.84	2,950,325,037.08
汇兑损益	1,025,584,633.76	(263,052,156.36)
合计	6,013,506,706.60	2,687,272,880.72

24 投资收益

投资收益明细

	2020年	2019年
成本法核算的长期股权投资收益	42,344,584,205.43	37,488,989,003.79
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	26,074,839.84	(9,826,262.69)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	12,091,066.28	26,696,409.85
处置交易性金融资产产生的投资收益	588,783,769.28	233,014,675.75
出售被投资单位损益	265,929,045.93	(1,991,702.18)
合计	43,237,462,926.76	37,736,882,124.52

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	48,381,265.04
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	746,042,358.81
出售、处理部门或投资单位收益	1,232,034,584.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(282,889,180.49)
所得税影响	(424,655,746.93)
少数股东损益影响	(41,079,473.48)
合计	1,277,833,807.05

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	
	2020年	2019年
按中国企业会计准则	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32
按国际财务报告准则	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32

	归属于母公司股东的净权益	
	2020年12月31日	2019年12月31日
按中国企业会计准则	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82
按国际财务报告准则	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82

(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	20.13%	3.62	3.62
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	19.51%	3.51	3.51

第十三节 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。