万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO., LTD.

2022年半年度报告

A股证券代码：000002、299903

A股证券简称：万科A、万科H代

公告编号：〈万〉2022-113

二〇二二年八月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2022年半年度报告（以下简称“本报告”）所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告已经公司第十九届董事会第十九次会议审议通过。吴嘉宁独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告未经审计之财务报告乃按照中国企业会计准则编制，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

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

公司2022年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》的要求进行披露。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 1
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 管理层讨论与分析 8
第四节 公司治理 20
第五节 环境和社会责任 22
第六节 重要事项 24
第七节 股本变动及股东情况 32
第八节 债券相关情况 36
第九节 财务报告 42

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、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；

3、在联交所网站公布的公司 2022 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间整合服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在开曼群岛注册），系本集团商业物业开发与运营能力平台。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市青年提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
BG	指	事业集团（Business Group），目前包括 7 个负责开发业务的区域 BG，即南方区域 BG、上海区域 BG、北京区域 BG、西南区域 BG、西北区域 BG、华中区域 BG 和东北区域 BG；以及及物业 BG 即万物云。
BU	指	事业部（Business Unit），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。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
盈嘉众合伙企业	指	深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）
盈安合伙企业	指	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《证券与期货条例》	指	证券及期货条例（香港法例第 571 章）
《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	《联交所上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《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》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

联交所授权代表：王海武、朱旭

联交所替代授权代表：叶凯雯

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：叶凯雯

电子邮件： IR@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代[注]

H 股股票代码：02202、299903[注]

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

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

登载半年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

本报告备置地点：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

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

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	206,916,289,449.72	167,110,935,244.56	23.82%
营业利润	24,237,684,886.65	21,987,575,040.06	10.23%
利润总额	24,359,200,031.51	22,080,868,650.38	10.32%
归属于上市公司股东的净利润	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87	10.64%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	11,720,990,962.68	10,727,286,571.01	9.26%
经营活动产生的现金流量净额	8,288,020,493.16	6,781,560,273.77	22.21%
基本每股收益	1.0514	0.9509	10.57%
稀释每股收益	1.0514	0.9509	10.57%
净资产收益率（全面摊薄）	5.22%	4.98%	上升 0.24 个百分点
净资产收益率（加权平均）	5.06%	4.79%	上升 0.27 个百分点

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	比年初数增减
资产总额	1,879,202,244,259.10	1,938,638,128,699.08	-3.07%
负债总额	1,487,493,682,256.50	1,545,865,352,173.99	-3.78%
归属于上市公司股东的净资产	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41	-0.73%
股本（股）	11,625,383,375.00	11,625,383,375.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	20.28	20.30	-0.10%
资产负债率	79.16%	79.74%	下降 0.58 个百分点
净负债率	35.52%	29.69%	上升 5.83 个百分点

注 1：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 2：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含本期回购股份的影响

注 3：本期归属于上市公司股东的每股净资产已扣减本期回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,630,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.0509

（二）非经常性损益项目

单位：元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
非流动资产处置收益	8,300,014.44	115,764.92
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	47,167,662.15	262,487,113.78
出售、处理部门或投资单位收益	696,719,959.38	89,286,583.75
除上述各项之外的其他收支	121,515,144.86	93,293,610.32
所得税影响	(214,904,192.67)	(105,490,387.07)
少数股东损益影响	(157,130,333.05)	(20,041,670.84)
合计	501,668,255.11	319,651,014.86

（三）境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
按境外会计准则	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41
按境内会计准则	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年上半年，全国商品房销售规模大幅下滑，各地陆续出台措施稳定市场。面对快速变化的经营环境，本集团根据年初制定的经营策略，在坚持稳健经营、保持健康财务状况的基础上，推进开发业务“一盘棋”建设，持续提升经营、服务类业务的经营效率和竞争力，各项工作有序开展。

报告期内，本集团继续保持行业领先的信用评级，融资成本进一步优化。截至报告期末，本集团各项指标均符合重点房地产企业资金监测和融资管理规则要求，净负债率为 35.5%；持有货币资金 1,410.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 626.4 亿元；剔除预收款项的资产负债率为 68.4%。有息负债中，长期负债占比为 77.6%；报告期末存量融资的综合融资成本为 4.08%，较上年末进一步降低。上半年经营活动产生的现金流量净额为 82.9 亿元。

上半年本集团实现营业收入 2,069.2 亿元，同比增长 23.8%；归属于上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%。其中房地产开发业务结算收入 1,788.8 亿元，同比增长 23.9%；物业服务的收入增速为 42.2%，物流仓储、租赁住宅、商业开发与运营等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 39.1%、12.3%和 10.4%。

（一）市场情况回顾

全国商品房销售面积大幅下降。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 6.89 亿平方米，同比下降 22.2%；销售金额 6.61 万亿元，同比下降 28.9%。其中前 5 个月商品房销售面积的累计降幅持续扩大，6 月降幅有所收窄。

房地产开发投资同比转负，新开工面积降幅扩大。上半年行业投资压力加大，全国房地产开发投资完成额同比下降 5.4%；全国房屋新开工面积延续下滑趋势，上半年同比下降 34.4%。

土地市场成交下行。根据中国指数研究院的数据，2022 年上半年全国 300 个城市住宅类用地供应规划建筑面积和成交规划建筑面积同比分别下降 47.0%和 54.2%，住宅类用地成交的平均溢价率约为 4%，较去年同期下降 13 个百分点。

房地产贷款增速回落。中国人民银行数据显示，6 月底全国主要金融机构人民币房地产贷款余额 53.11 万亿元，同比增长 4.2%，增速比上年末低 3.7 个百分点。

经营服务类业务既面临挑战，也迎来发展机遇。物业服务在疫情防控下加速融入社区基层治理，重要性日益凸显；疫情下，物流行业对供应链体系的韧性和安全性要求进一步提高，在“强链、补链”等政策支持下，冷链迎来发展机遇；租赁住宅持续获得政策支持，保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点，打通住房租赁行业“融投管退”的商业闭环；商业地产经营整体受疫情影响较大，但优质购物中心具备稀缺性，在经营上体现出更强的韧性。

（二）主营业务概况

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2022 年上半年，本集团实现营业收入 2,069.2 亿元，同比增长 23.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%；每股基本盈利 1.05 元，同比增长 10.6%；全面摊薄的净资产收益率为 5.22%，较上年同期增长 0.24 个百分点。

本集团 2022 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务类型看，上半年营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,916.7 亿元，占比 92.6%；来自物业服务的营业收入为 121.9 亿元，占比 5.9%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率[注1]		营业利润率[注2]	
	金额	增减	金额	增减	数值	同比增减	数值	同比增减
1. 主营业务	20,386,436.87	22.74%	16,205,453.10	26.31%	20.51%	下降 2.25 个百分点	16.42%	下降 1.59 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	19,167,202.20	21.68%	15,171,519.24	25.12%	20.85%	下降 2.18 个百分点	16.52%	下降 1.52 个百分点
物业服务	1,219,234.67	42.19%	1,033,933.86	46.82%	15.20%	下降 2.68 个百分点	14.75%	下降 2.71 个百分点
2. 其他业务[注4]	305,192.07	202.01%	251,653.80	430.43%	17.54%	下降 35.51 个百分点	16.78%	下降 35.52 个百分点
合计	**20,691,628.94**	**23.82%**	**16,457,106.90**	**27.80%**	**20.46%**[注3]	**下降 2.48 个百分点**	**16.42%**	**下降 1.80 个百分点**

注 1：毛利率数据未扣除税金及附加。

注 2：营业利润率数据已扣除税金及附加。

注 3：本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 21.68%。

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

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售和结算情况

2022 年上半年本集团实现销售面积 1,290.7 万平方米，销售金额 2,152.9 亿元，同比分别下降 41.1% 和 39.3%。所销售的产品中，住宅占 85.0%，商办占 9.6%，其它配套占 5.4%。

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	208.8	16.2%	475.3	22.1%
上海区域	345.1	26.7%	782.5	36.3%
北京区域	221.5	17.2%	260.4	12.1%
东北区域	103.3	8.0%	90.1	4.2%
华中区域	134.7	10.4%	194.8	9.0%
西南区域	126.3	9.8%	149.9	7.0%
西北区域	148.1	11.5%	163.7	7.6%
其他	2.9	0.2%	36.2	1.7%
合计	1,290.7	100.0%	2,152.9	100.0%

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

结算收入保持增长。上半年本集团房地产开发及相关配套业务收入 1,894.9 亿元。分区域看，南方区域、上海区域、北京区域、东北区域、华中区域、西南区域和西北区域的占比分别为 23.16%、33.65%、12.47%、5.89%、7.19%、9.66%和 7.80%。2022 年上半年本集团实现房地产开发业务结算面积 1,310.2 万平方米，同比增长 17.5%，实现结算收入 1,788.8 亿元，同比增长 23.9%，结算毛利率为 21.9%（扣除税金及附加后为 17.3%）。

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	4,388,570.52	23.16%	138,805.80	10.55%
上海区域	6,375,576.01	33.65%	657,197.83	49.95%
北京区域	2,362,347.64	12.47%	91,855.00	6.98%
东北区域	1,115,867.40	5.89%	48,360.04	3.68%
华中区域	1,363,003.79	7.19%	105,648.40	8.03%
西南区域	1,831,375.16	9.66%	77,932.27	5.92%
西北区域	1,477,867.62	7.80%	145,173.70	11.03%
其他	33,999.51	0.18%	50,790.11	3.86%
合计	**18,948,607.65**	**100.00%**	**1,315,763.15**	**100.00%**

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,326.8 万平方米已售资源未结算，较上年末下降 7.4%，合同金额合计约 6,672.7 亿元，较上年末下降 6.1%。

（2）投资和开竣工情况

新开工规模下降，竣工规模保持增长。2022 年上半年本集团开发业务新开工计容面积约 1,068.8 万平方米，同比下降 38.9%，完成年初计划的 55.7%（2021 年上半年：55.5%）；开发业务竣工计容面积约

1,443.7 万平方米，同比增长 17.8%，完成年初计划的 37.0%（2021 年上半年：34.2%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

保障项目的平稳交付。上半年本集团克服疫情对施工的不利影响，实现 11.5 万套住宅的平稳交付。

坚持量入为出，提升投资质量。2022 年上半年本集团获取新项目 19 个，总规划计容建筑面积 307.8 万平方米，权益计容规划建筑面积 213.1 万平方米。项目总地价 386.8 亿元，权益地价总额约 248.3 亿元。投资金额中，一二线城市的占比为 95.6%。

项目资源保持在合理水平。截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 10,007.4 万平方米，权益计容建筑面积约 6,281.5 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,715.4 万平方米，权益计容建筑面积约 2,345.9 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 524.3 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	进展
1	青岛城望云起四季	黄岛区	41.0%	43,229	103,750	42,537	前期
2	郑州山河道二期	中原区	43.0%	18,164	90,613	38,982	前期
3	深圳深国际万科臻湾悦项目	南山区	49.7%	56,031	148,600	73,795	前期
4	深圳未来之光	宝安区	50.0%	98,082	215,570	107,850	前期
5	福州城市之光项目	仓山区	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
6	三亚金色里程项目	崖州区	68.9%	63,614	159,036	109,560	在建
7	中山金域国际	古镇镇	98.4%	109,251	278,149	273,699	在建
8	珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	51.0%	33,277	66,553	33,942	前期
9	珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	51.0%	32,049	64,096	32,689	前期
10	常州臻湾汇项目	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
11	杭州星图光年轩	余杭区	73.7%	78,088	218,646	161,230	在建
12	杭州星遇光年府	余杭区	54.7%	43,413	108,533	59,335	在建
13	合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
14	合肥锦上光曜	肥东区	97.3%	59,634	122,860	119,555	前期
15	南京朗拾花园	雨花台区	99.9%	26,603	74,482	74,386	在建
16	宁波星旅光年府	鄞州区	55.0%	31,245	77,212	42,467	在建
17	西安理想城后续 DK4\5 地块	西咸新区	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
18	兰州水晶城项目	西固区	67.2%	144,259	504,893	339,469	在建
19	乌鲁木齐骑马山 135 亩项目	沙依巴克区	100.0%	89,868	188,723	188,723	在建
总计				**1,265,860**	**3,077,830**	**2,130,999**	**-**

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	进展
1	广州黄埔新城项目	黄埔区	63.0%	56,987	299,493	188,687	在建
2	重庆中央公园 145 亩地块	渝北区	100.0%	96,571	141,114	141,114	前期
总计				**153,558**	**440,607**	**329,801**	**-**

（3）项目管理

加强产品线建设，拉通产品标准。目前已经在重点城市选了一批代表性的项目，进行住宅产品迭代研究。上半年对 56 个重点项目进行产品力提升专项工作，并选取 15 个种子项目进行产品线拉通建设。

重要复杂项目加强分级分类管理。通过产品能力中心，汇集内外部各专业优势力量，根据《产品策略和规划设计的管理办法》，对集团内 93 个重要复杂项目通过专项评审等集中作业的流程，结合投资额、影响力、技术难度、团队组织匹配度、项目阶段的紧迫度等维度形成分类分级管理，把控关键节点，保障产品做对。

（4）产品和服务

疫情期间，为提交客户签约的便捷性，本集团全面应用线上签约功能，累计完成 2.7 万套住宅线上签约。

为方便客户及时了解项目的质量管控和开发进度，本集团将“工地开放线上化”升级为“与业主共建家园”，通过增加定期参与建造质量查验、客户参与楼栋封顶仪式、面对面交流会等，邀请更多客户以更多方式实地参与项目共建。目前活动参与客户超过 3.5 万人次，整体交付质量满意度较 2021 年进一步提升。

本集团持续开展“与业主共建美丽社区”的客户关怀计划，延续社区业主“自治”和政府参与支持的模式改造焕新老旧小区。

报告期内，集团共 30 家城市公司的 94 个交付批次实现交房即交证，占全部交付批次的 35%，较 2021 年全年的比例提升 10 个百分点。

2、物业服务

上半年万物云实现营业收入 143.5 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 38.2%，其中，社区空间居住消费服务收入 80.8 亿元，占比 56.3%，同比增长 34.8%；商企和城市空间综合服务收入 51.1 亿元，占比 35.6%，同比增长 39.7%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 11.6 亿元，占比 8.1%，同比增长 59.0%。

社区空间居住消费服务方面，万物云布局全国逾 120 多个大中城市（含香港），签约管理的物业数目达到 4,096 个，在管物业数目达到 3,035 个。围绕社区内居民的消费需求，万物云推出“万物研选”，为居民提供单品焕新、部品维修、局部改造、厨卫快装、全屋翻新等升级服务。

商企和城市空间综合服务方面，万物云聚焦互联网、高端制造、金融、战略性新兴产业等行业，提供物业及设施管理服务，报告期内新拓展 6 个世界 500 强企业，部分新能源汽车头部企业和独角兽企业，以及 4 个超高层地标项目。截至报告期末，万物云在物业及设施管理服务方面签约管理的项目数量达到 1,929 个，在管项目数目达到 1,706 个。万物云的城市空间整合服务已进入 25 个城市，统筹管理 59 个项目。报告期内，深圳沙头街道一度面临复杂的疫情形势，万物云在 20 小时内从广州、佛山、长沙、厦门等地集结 820 名志愿者并连夜进驻，为快速扑灭疫情贡献坚实力量。在武汉唐家墩街道，万物云引入“全域智能运营”基层治理创新模式，逐步接管当地老旧小区，探索长效治理模式。

AIoT 及 BPaaS 解决方案服务方面，万物云持续挖掘物业服务线下业务场景，建设云通行、云客服、云维保、云调度、云巡检、云保洁等智能产品，通过软硬件结合提升现场作业和管理效率；在深圳、武汉 12 个在管小区试点投放“凤梨一号”自助终端机，满足业主日常办理门禁卡、停车月卡、登记、缴费、房屋过户等多种业务需求。

2022 年 7 月，关于分拆万物云境外上市的申请获得中国证监会核准。

3、物流仓储服务

上半年本集团物流业务（含非并表项目）实现营业收入 18.6 亿元，同比增长 39.1%，其中高标库营业收入 10.4 亿元，同比增长 13.0%；冷库营业收入 8.2 亿元，同比增长 94.7%。

万纬物流新获取 5 个项目，包括 1 个高标库项目和 4 个冷库项目，可租赁建筑面积合计 37.8 万平方米。截至报告期末，万纬物流在全国 47 个城市运营管理 157 个项目，可租赁建筑面积 1,164 万平方米，服务客户超过 1,200 家。其中高标库 126 个，可租赁建筑面积 1,002 万平方米；冷链园区 42 个（含 11 个干冷混合项目），可租赁建筑面积 162 万平方米。

上半年万纬物流新开业 73.5 万平方米，其中高标库 57.8 万平方米，冷链园区 15.7 万平方米；目前累计开业的可租赁建筑面积为 901.4 万平方米。高标库稳定期的出租率为 91%，冷链园区的使用率为 78%。

此外，万纬物流开始尝试轻资产模式，上半年通过委托运营模式管理 3 个物流园区。

万纬物流的产品和服务能力获得认可。报告期内，万纬成都新津进口冷链食品集中监管仓通过国家、省追溯管理平台备案验收，并中标成都第 31 届世界大学生夏季运动会食材总仓服务商项目，将为大运会提供食品仓储和运输。5 月，万纬上海奉贤临港获得德国莱茵 TÜV 与英国建筑研究院（BRE）净零碳建筑认证证书，成为国内首个物流园区净零碳建筑认证项目。

疫情期间，万纬物流坚持履行社会责任，调动各类资源支援防疫，柔性供应链解决方案保障社会物流网络不断链，全国超过 700 余位员工“逆行”在一线，驻扎园区保供应。

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式长租公寓提供商，业务布局 33 个城市。报告期内，泊寓在深圳、广州、厦门、佛山等 7 个城市新获取 10 个项目，房间数 9,674 间。截至报告期末，泊寓共运营管

理房屋 20.99 万间，累计开业 16.95 万间，开业数量在深圳、福州、济南、沈阳、天津、西安、长春、广州、北京、成都、武汉、合肥等 26 个城市领先。

上半年本集团租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 14.8 亿元，同比增长 12.3%。受疫情影响，部分地区招租受限、经营成本上涨，为克服经营压力，泊寓持续强化全员销售氛围，创新自有渠道营销模式，同时加强拓展针对 B 端客户的销售能力和服务能力，取得良好成效。上半年泊寓自有渠道获客占比达到 79%，较 2021 年提高 1 个百分点；线上平台注册人数达到 234 万，较 2021 年底增长 17%；营销费用率 1.01%，同比下降 0.38 个百分点；新增企业客户 160 家，累计为超过 1,900 家企业提供定制化员工租住生活服务，在租客户占比为 16.6%。

截至报告期末，泊寓出租率为 94.0%。上半年客户周期满意度为 95%，续租率为 56%。

泊寓积极响应国家保障性租赁住房政策，截至报告期末，在深圳、厦门、武汉等城市已有 48 个项目、4.1 万间房纳入各地保障性租赁住房。

疫情期间，泊寓认真落实各项防控措施，主动协助社区开展防疫工作，为客户做好暖心服务。在厦门和佛山，泊寓负责运营的国际健康驿站上半年累计为超过 1 万入境人次提供隔离服务。

5、商业开发与运营

上半年本集团商业业务(含非并表项目)营业收入 40.1 亿元，同比增长 10.4%。其中，印力集团管理的商业项目营业收入 27.5 亿元，同比增长 12.2%。

截至报告期末，商业业务累计开业的建筑面积为 1,194.8 万平方米。此外，规划中和在建商业建筑面积为 441.1 万平方米。已开业项目整体出租率 91.3%，其中开业 1 年以上的商业项目出租率 91.6%。

印力集团继续通过轻重并举的方式拓展项目，上半年新拓展 1 个重资产项目（长沙中心印象城），及 1 个输出管理项目（上海森兰印象城），合计建筑面积 26.4 万平方米。截至报告期末，印力累计输出管理项目为 35 个，管理面积 231.3 万平方米，其中 63.5%为第三方项目。

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）	出租率	营业收入（万元） 2022 年 1-6 月
上海七宝万科广场	上海	237,193	96.4%	20,447
深圳印力中心	深圳	203,673	95.8%	17,284
上海南翔印象城 MEGA	上海	336,880	97.6%	16,621
杭州西溪印象城	杭州	251,145	97.0%	14,777
龙岗万科广场	深圳	128,925	96.9%	12,164
印力汇德隆杭州奥体印象城	杭州	239,618	96.8%	10,474
温州印象城 MEGA	温州	235,807	90.6%	8,929
济南印象城	济南	156,630	95.0%	8,369
上海松江印象城	上海	152,971	94.9%	8,327
天津西青印象城	天津	266,450	98.0%	7,449

印力集团持续构建会员生态，数字化会员数量达到 1,808 万，月度活跃会员数量达到 211 万，同比增长 13%。目前会员小程序“印享星”已覆盖微信、支付宝以及云闪付。商户方面，印力已与近 8,000 个品牌建立良好合作。

报告期内，由万科商业公会组织印力和区域商业单位进行拉通共建，统一经营业态划分标准及商业语言指标；印力启动品牌库更新迭代，多维度标签化管理，进一步提升商业的精细化管理水平。

（四）科技助力业务

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

1、加强数据智能，促进和保障资金安全性，提升资金效率。研发及应用多个融资性、经营性现金流预测模型，资金风险控制算法，提升资金安全性及使用效率。

2、加强数据运营，增强销售体验，打造数字化营销能力。实现多渠道数据整合，逐步增强自有渠道占比，打造线上销售服务能力，并通过“线上售楼处”、“可视化车位”、“自助服务终端”等工具，赋能销售转化，提升客户体验。

3、加强技术研发，突破设计图纸、BIM 模型领域技术重难点，提升设计和建筑品质。基于图纸数字化能力，在资产管理、图纸管理、审图应用、采购管理、工程查验等多个维度持续加大服务范围。

（五）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 181.0 亿元，同比增长 11.9%；实现归属上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%；全面摊薄的净资产收益率为 5.2%，较 2021 年同期增长 0.2 个百分点。

上半年本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率（扣除税金及附加前）为 20.85%，较 2021 年同期下降 2.2 个百分点；营业利润率（扣除税金及附加后）为 16.52%，较 2021 年同期下降 1.5 个百分点。其中，开发业务的结算毛利率（扣除税金及附加前）为 21.9%，营业利润率（扣除税金及附加后）为 17.3%。

2、负债情况

（1）负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 35.5%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,802.3 亿元，较年初增加 142.6 亿元，占总资产的比例为 14.9%。

有息负债以中长期负债为主，其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 626.4 亿元，占比为 22.4%；一年以上有息负债 2,175.9 亿元，占比为 77.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 58.9%，债券占比为 24.5%，其他借款占比为 16.6%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 41.2%，浮动利率负债占比 58.8%。有抵押的有息负债 28.1 亿元，占总体有息负债的 1.0%。

分境内境外来看，境内负债占比 76.8%，境外负债占比 23.2%。人民币负债占比 77.5%，外币负债占比 22.5%。

（3）融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本。截止报告期末，本集团存量融资的综合融资成本为 4.08%。

报告期内，本集团分两次完成总额为 29.9 亿元的公司债券发行，最低票面利率为 2.90%（3+2 年期），分四次完成总额为 85.1 亿元的境内外中期票据发行，最低票面利率为 2.95%（3 年期）。

上半年本集团实际利息支出合计 62.9 亿元，其中资本化的利息合计 38.3 亿元。

本集团于 7 月和 8 月完成总额为 34 亿元的公司债券发行，以及分两次完成总额为 50 亿元的绿色中票发行，最低票面利率为 2.9%（3 年期）。

（4）信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉分别维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，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、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 82.9 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,410.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期的有息负债的总和 626.4 亿元。货币资金中，人民币占比 95.6%，美元、港币、英镑等外币合计占比 4.4%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。报告期内本集团产生汇兑收益约 10.6 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 17.21 亿美元。报告期内有 1.5 亿美元 CCS 合约到期，并无新增套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 10,230.3 亿元，较 2021 年底下降 4.9%。其中，拟开发产品为 1,285.2 亿元，占比 12.6%；在建开发产品 7,938.9 亿元，占 77.6%；已完工开发产品（现房）981.5 亿元，占比 9.6%。

6、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，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，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约 2,315.40 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。

7、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
应收票据	1,547.39	2,768.18	-44.10%	票据到期收回
应收账款	652,241.58	474,359.70	37.50%	非地产业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
商誉	539,550.43	382,232.28	41.16%	并购环山集团股份有限公司的影响
短期借款	562,482.98	1,441,250.32	-60.97%	融资结构调整
衍生金融负债	43,925.80	72,141.09	-39.11%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
应付票据	16,958.64	12,543.61	35.20%	非地产业务相关票据增加
其他综合收益	-140,647.58	-14,102.74	-897.31%	其他权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算影响
项目	**2022 年 1-6 月**	**2021 年 1-6 月**	**变动幅度**	**说明**
财务费用	22,372.35	174,720.88	-87.20%	汇兑收益增加的影响
投资收益	62,024.61	287,861.42	-78.45%	权益法确认的投资收益减少
公允价值变动损益（损失以“-”填列）	1,853.47	-782.25	336.94%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,541.96	-100.00%	本期无资产减值损失转回
信用减值损失（损失以“-”填列）	-24,156.15	-13,033.16	85.34%	坏账损失增加
资产处置损益	830.00	11.58	7069.71%	资产处置收益增加
营业外收入	65,427.23	50,033.86	30.77%	没收定金及违约金收入增加
营业外支出	53,275.71	40,704.50	30.88%	个别业务对外赔偿金额增加

（六）未来发展展望

当前经营环境复杂严峻，下半年本集团将按照年初的部署，继续重点围绕“止跌企稳，稳中提升”开展工作：

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

二是开发业务方面，充分发挥开发经营本部的统筹和集中管理作用，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制，提升集团整体经营水平。

三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力。

二、投资状况分析

（一）总体情况

□ 适用 √ 不适用

（二）报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

（三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

（四）金融资产投资

1、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

2、衍生品投资情况

√适用 □不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，到期结算的 CCS 给公司带来 372.31 万元人民币的盈利。 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	期末合约金额占集团期末净资产比例
CCS	1,192,912.18	1,154,464.01	372.31	2.95%

（五）募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书所约定的资金用途使用募集资金，不存在募集资金变更情况。

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

□适用 √不适用

公司报告期内未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

□适用 √不适用

公司报告期内未出售重大股权。

四、主要控股参股公司分析

□适用 √不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

五、公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司面临的风险和应对措施

报告期内，公司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能力。公司目前面临的主要风险及对应的应对措施与上年末无重大差异，具体可参阅公司 2021 年度报告之“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六 内部控制和风险管理”。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

（一）本报告期股东大会情况

2022 年 6 月 28 日，公司召开 2021 年度股东大会、2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会。公司股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会。出席 2021 年度股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为 50.62%，出席 2022 年第一次 A 股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为 50.60%，出席 2022 年第一次 H 股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为 48.42%。具体详见 2022 年 6 月 29 日在巨潮资讯网的披露。

（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

二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司2022年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

五、企业管治情况

《企业管治守则》第F.2.2条规定，董事会主席应出席股东周年大会，并邀请审核委员会、薪酬委员会、提名委员会及任何其他委员会的主席出席。

本公司个别独立非执行董事或非执行董事因疫情影响或因同一时间内另有其他重要事务等原因，未能出席本公司于2022年6月28日举行的2021年度股东大会、2022年第一次A股类别股东大会及2022年第一次H股类别股东大会。本公司董事会主席郁亮先生、董事祝九胜先生及王海武先生、监事会主席解冻先生及其他高级管理人员出席了该次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流，本公司已将本次股东大会文字直播内容发各位董事参考。

除上述情况外，报告期内，本公司遵守了企业管治守则中其他守则条文的规定。

本公司已采纳《标准守则》所订的标准作为本公司董事及监事进行证券交易的行为准则。本公司全体董事和监事已确认其在报告期内已完全遵守《标准守则》所规定的准则。

本报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，报告期间，无其他影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录十六第 32 及 40(2)段作出披露。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

□ 是 √ 否

受到环境保护部门行政处罚的情况：

序号	公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
1	徐州万坤置业有限公司	未按照规定进行土壤污染状况调查	违反《中华人民共和国土壤污染防治法》规定	罚款 3.96 万元	该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	罚款已缴纳，土壤污染状况已完成补充调查

二、社会责任情况

万科一直追求绿色、低碳的发展道路，积极践行企业社会责任，并不断探索可持续发展的方向与路径，公司已制定了约50项可持续发展目标，涉及减排、减废、能源使用、气候变化、客户、员工、供应商等多个方面，为未来的可持续发展树立目标，指明方向。

目前万科获得明晟ESG（即MSCI-ESG）BBB评级、Sustainalytics低风险评级；持续入选恒生可持续发展企业基准指数，并被纳入恒生ESG50基准指数。

发展绿色建筑。公司制定了《万科集团绿色建筑标准指引》，建立以关注“人”本身为主的绿色技术体系，为客户营造安全、健康、舒适的建筑环境。结合建筑所在地域的气候、环境、资源等特点，从安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等方面对建筑设计做出明确性能要求。公司关注建筑的节能设计，设计标准优于现行行业标准，对外墙、屋顶、外窗、幕墙等围护结构主要部位的传热系数和太阳能的得热系数提出高要求，并明确对卫生器具的用水效率，以及对绿色建材应用比例的指引。我们与合作企业联合研发了新的保温结构一体化体系，可有效解决建筑物的全生命周期对保温层进行维护、维修的问题，在保温结构一体化体系的防脱落、耐久性等方面获得了较大的提升。截至 2022 年 6 月 30 日，万科满足绿色建筑标准的建筑面积累计超 2.97 亿平方米。报告期内，新增满足绿色建筑一星级及以上等级标准的房地产开发项目共 25 个，新增绿色仓库三星认证项目 16 个，新增 LEED（Leadership in Energy and Environmental Design，一种绿色建筑评价体系）铂金级认证 2 个，其中万纬杭州钱塘新区冷链园区是国内第一个 LEED 物流与分拨中心体系铂金级项目，同时也获得了 LEED 物流与分拨中心认证项目的全球最高分。

为深入推进绿色建筑设计，万科在绿色建筑领域制定了多项发展目标：如物流业务通过建筑节能和可再生能源利用，降低建筑全生命周期碳排放强度，打造零碳智慧物流标杆园区的目标。2022 年 5 月 17

日，万纬物流开发建设的上海奉贤临港园区获颁了净零碳建筑认证证书，成为国内首个物流园区净零碳建筑认证项目。

持续推进工业化建造。公司致力于工业化建造体系研究近 20 年，在工业化建造体系推广应用领域逐渐探索出成熟的路径。自 2018 年开始应用全套“5+2”体系，大量应用干法施工，运用智能互联+绿色工地，完善管理模式，同时不断探索工业化建造工艺并扩展至大型复杂项目，目前已形成“5+2+X”工业化建造体系，后续将不断探索不同结构类型的工业化建造体系并扩展至大型复杂项目进行应用，为建筑行业绿色健康发展贡献有生力量。

践行绿色运营。公司积极践行绿色发展理念，善用资源和能源，制定并实施《节能降耗管理规范》等制度，引入智慧能源系统、中水雨水利用等环保技术，多维度加强能源管理、水资源管理。公司在商场、物业、物流、酒店等业务中全面践行绿色运营实践，围绕节能、减排、节水、减少废弃物等方面制定了多项目标，积极探索绿色运营路径，提升全集团范围内的绿色运营成效。以物流业务为例，物流业务使用万物 V 联 IOT（Internet of Things，物联网）平台汇总统计各园区能耗数据，实时监测并横向比较节能情况，形成节能专项方案，实时采集设备的运行参数、库区温度情况，收集园区操作数据，指导园区提高设备使用效率，实现节能降耗，并制定了相关目标，积极践行物流园区的绿色运营。

开展气候变化风险分析。公司目前已首次完成气候变化风险分析，参照气候变化相关财务信息披露指南(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)框架对于风险进行分类，根据风险的类型，结合公司各业务板块识别适用的风险项，并开展调研以及政策梳理识别行业及企业运行层面的实体和转型风险，明确气候变化风险清单，从发生概率、影响程度两个维度进行风险排序，形成气候风险矩阵。未来，我们将完善对于气候风险的情景分析，识别不同情景下公司不同业务所面对的气候风险以及潜在的机遇，提高气候风险管理效力、把握气候机遇。

打造绿色供应链。通过在集采要求中引入绿色、低碳标准或采信相关认证结果，推动供应商开展绿色建材、产品碳足迹、产品环境生命等绿色低碳认证。公司遵循《中国房地产行业绿色采购指南》，完善采购标准和制度，综合考虑产品设计、采购、生产、包装、物流、销售、服务、回收和再利用等多个环节的节能环保因素。我们与公众环境研究中心合作，建立了“绿名单”线上申报平台，将在节能减排方面表现优秀的供应链企业纳入“绿名单”，并优先采购，与上下游企业共同践行环境保护、节能减排等社会责任，打造绿色供应链。

巩固拓展脱贫攻坚、乡村振兴。报告期内，公司继续响应国家巩固脱贫攻坚成果和乡村振兴有效衔接战略部署。2022年7月，公司参与广东省、深圳市630济困日活动，持续助力乡村振兴。在广东省韶关市，公司继续推动乳源县多镇连片乡村振兴示范带建设，目前已完成乳桂公路3公里绿道示范带、桂头小学扩建及运动场改造、瑶客共生前广场主题区等工程建设，正在开展剩余24公里绿道、杨溪小学扩建、必背八景及必背大村等工程施工，计划2022年底完工；在广东省汕头市，公司根据深圳市乡村振兴和协作交流局及深圳帮扶汕头指挥部建议，捐建公立镇中心幼儿园，解决当地教育配套欠缺问题，目前资金已捐赠到位，并协助深圳帮扶汕头指挥部完成了8个幼儿园项目选点。

第六节 重要事项

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中做出以下承诺，截止本报告期末，深铁集团始终遵守其承诺。

（一）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。”

（二）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。”

（三）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、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

三、违规对外担保情况

□适用 √不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□是 √否

公司 2022 年半年度报告之财务报告未经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

五、董事会、监事会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

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□适用 √不适用

七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

□适用 √不适用

九、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、公司及其第一大股东的诚信状况

√适用 □不适用

报告期内，公司及公司第一大股东深铁集团不存在重大不诚信的情况。

十一、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生重大资产或股权收购、出售的关联交易。

（三）共同对外投资的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期不存在共同对外投资的重大关联交易。

（四）关联债权债务往来

□适用 √不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来

□是 √否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

（五）与存在关联关系的财务公司的往来情况

□适用 √不适用

公司不存在与存在关联关系的财务公司发生存款、贷款、授信或其他金融业务。

（六）公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□适用 √不适用

（七）其他重大关联交易

□适用 √不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、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

公司报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	55,591.95	连带责任担保	2020/6/17	2023/5/19
2	财荣有限公司（Wealth Hour Limited）（95%）	万科置业（香港）有限公司（100%） JUBILANT CASTLE LIMITED（95%）	121,099.83	连带责任担保	2021/8/24	2022/8/24
3	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司（100%）[1]	广州万科企业有限公司(100%)	205,000.00	连带责任担保	2022/4/28	2027/4/27
4	上海申养投资管理股份有限公司（41%）	上海万科投资管理有限公司（100%）	820.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
5	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司（36%）	云南万科企业有限公司（100%）	3,046.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
6	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司（36%）	云南万科企业有限公司（100%）	21,931.18	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
7	北京恒燚企业管理有限公司（100%）[1]	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
8	上海申养投资管理股份有限公司（41%）	上海万科投资管理有限公司（100%）	434.19	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
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%）	1,836.80	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
10	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
11	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
12	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
13	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
14	广州市万溪企业管理有限公司（50%）[2]	广州万科企业有限公司（100%）	1,319,175.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
15	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（100%）	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

[1] 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保以及北京万科企业有限公司为北京恒燚企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至 2022 年 6 月 30 日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

[2] 本集团之合营企业广州市万溪企业管理有限公司 (以下简称“万溪公司”) 借入一项银团贷款，以其资产提供了质押担保，此外在万溪公司经营回款无法按时足额向银团偿还款项时，由广州万科企业有限公司提供额外的流动性支持。截至 2022 年 6 月 30 日，万溪公司经营稳定，该银团贷款正常按时还款，未触发任何担保措施，预计本集团需提供额外流动性支持的可能性极低。

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
16	万科（重庆）企业有限公司（100%）	万科企业股份有限公司	580,000.00	连带责任担保	2021/11/19	2036/11/19
17	万科（新疆）企业有限公司（100%）	万科企业股份有限公司	70,000.00	连带责任担保	2022/1/25	2037/1/25

报告期内，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 20.50 亿元担保，本公司自身向控股子公司提供 7.00 亿元担保，未向联营公司及合营公司提供担保。各担保主体严格按照监管要求履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。截至 2022 年 6 月 30 日，公司担保余额为人民币 351.19 亿元，占公司 2021 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 14.88%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 216.47 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 134.72 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）委托理财

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	315,000.00	2,356.16	-
合计		315,000.00	2,356.16	-

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

（四）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

无。

十四、公司子公司重大事项

截止本报告披露日，公司拟分拆万物云到香港联交所上市事项，目前已获得中国证监会核准。

十六、接待投资者情况

公司 2021 年度业绩发布会采用纯网络视频直播的方式，并预先在巨潮资讯网发布《关于召开 2021 年度网络视频业绩发布会并征集问题的公告》，积极邀请投资者参加并征集相关问题。收集到的问题涉及行业政策、公司战略、开发业务和经营性业务的发展情况、分红政策等多个方面，管理层在年度业绩介绍部分和问答环节就投资者主要关心的问题做出了回答。截至报告期末，本次业绩发布会浏览总量约 14 万人次。

此外，公司在报告期内通过电话会议接待了券商、基金等机构投资者及个人投资者的调研，就公司日常经营情况、发展战略、对行业及市场环境的看法等展开交流，并提供了基于定期报告和临时公告的公开资料。

类别	时间	方式	接待对象
2021 年度业绩发布会	2022.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
广发证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞银证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
兴业证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
高盛证券活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
申万证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
中信建投活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
注：上述会议采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。			
接待券商	报告期内	小组或一对一电话会	广发证券、国信证券、华创证券、信达证券、长江证券、招商证券、国盛证券、浙商证券、中金公司、中银国际、花旗证券、法巴银行、台湾永丰金证券、HSBC 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或一对一电话会	宝盈基金、海富通基金、新华资管、中国人寿、大成基金、人保资产、泰康资管、嘉实基金、平安资管、富达国际、GIC、Oaktree Capital、Eastspring、挪威央行、Capital Group 等

第七节 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 2022 年 6 月 30 日）

股份类别	2021 年 12 月 31 日		增减变动（股）		2022 年 6 月 30 日	
	数量（股）	比例	发行新股（股）	其他（股）	数量（股）	比例
一、有限售条件股份						
1.国家及国有法人持股						
2.境内法人持股						
3.境内自然人持股	6,643,268	0.06%	0	+192,525	6,835,793	0.06%
4.外资持股						
有限售条件股份合计	**6,643,268**	**0.06%**	**0**	**+192,525**	**6,835,793**	0.06%
二、无限售条件股份						0.00%
1.人民币普通股	9,717,553,265	83.59%	0	-192,525	9,717,360,740	83.59%
2.境外上市外资股	1,901,186,842	16.35%	0	0	1,901,186,842	16.35%
无限售条件股份合计	**11,618,740,107**	**99.94%**	**0**	**-192,525**	**11,618,547,582**	99.94%
三、股份总数	**11,625,383,375**	**100.00%**	**0**	**0**	**11,625,383,375**	100.00%

注：1、截至 2022 年 6 月 30 日，公司以集中竞价方式累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，将全部存放于回购专用账户，存放期间不享有公司股东大会表决权、利润分配、公积金转增股本、认购新股和可转换公司债券等权利，且不得质押和出借。本次回购股份的用途为“为维护公司价值及股东权益所必需”，回购的股份将全部用于出售，公司如未能在股份回购完成之后 36 个月内实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。

2、2022 年 8 月，公司 H 股股东“以股代息”选择权实施完毕，公司新增 H 股股份 5,326,096 股，并已于 2022 年 8 月 26 日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数由 11,625,383,375 股增加至 11,630,709,471 股，其中已发行 H 股总数由 1,901,186,842 股增加至 1,906,512,938 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。详见公司于 2022 年 8 月 26 日在巨潮资讯网披露的《关于完成 H 股“以股代息”暨股本结构变化的公告》。

（二）报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	66,525	5,546,209	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,118,059	0	15,000	1,133,059		
王海武	0	0	37,500	37,500		
阙东武	45,525	0	22,500	68,025		
韩慧华	0	0	28,500	28,500		
朱旭	0	0	22,500	22,500		
合计	**6,643,268**	**0**	**192,525**	**6,835,793**		

注：报告期内，公司董事会主席郁亮，监事会主席解冻，职工代表董事王海武，职工代表监事阙东武，执行副总裁、财务负责人韩慧华及董事会秘书朱旭共计增持 A 股股份 256,700 股。根据相关规定，前述股份按持有量的 75%锁定限售。

二、证券发行与上市情况

√适用 □不适用

报告期内及期后，公司面向合格投资者公开发行三期公司债券，共计 63.9 亿元；公司在银行间市场先后完成 5 次中期票据（含绿色中期票据）发行，发行规模共计 130 亿元。

公司债券及中期票据详细发行情况详见本报告“第八节 债券相关情况”。

三、公司股东数量及持股情况（截至 2022 年 6 月 30 日）

（一）股东情况表

单位：股

2022 年 6 月 30 日股东总数	481,046 户（其中 A 股 480,970 户，H 股 76 户）	**2022 年 7 月 31 日股东总数**	518,181 户（其中 A 股 518,106 户，H 股 75 户）

前 10 名股东持股情况

股东名称	**股东性质**	**持股比例**	**报告期末持有的普通股数量**	**报告期内增减变动情况**	**持有有限售条件股份数量**	**质押或冻结的股份数量**
深铁集团	境内国有法人	27.89%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,043,427	-15,745	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	3.60%	418,719,173	+78,056,831	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.60%	185,478,200	0	0	0
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	1.48%	171,778,848	+90,155,703	0	0
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	0.71%	83,031,047	+54,004,279	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	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务，以所持有的不超过 97,241,965 股公司 A 股股份（不超过公司 A 股股份的 1%），约占公司总股本的 0.836%，实施转融通证券出借业务，出借股份的所有权不会发生转移。详见公司于 2022 年 7 月 4 日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用					

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	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,043,427	境外上市外资股（H 股）
盈嘉众合伙企业	438,703,992	人民币普通股（A 股）
香港中央结算有限公司	418,719,173	人民币普通股（A 股）
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	人民币普通股（A 股）
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002 深	171,778,848	人民币普通股（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	人民币普通股（A 股）
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股（A 股）
盈安合伙企业	122,230,826	人民币普通股（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	83,031,047	人民币普通股（A 股）

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

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

注 3：上表中 2022 年 6 月 30 日和 2022 年 7 月 31 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,625,383,375 股（含库存股），其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,901,186,842 股。

（二）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。

（三）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截至 2022 年 6 月 30 日，就本公司董事合理所知，按照《证券及期货条例》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	股份	占公司已发行 A 股股本总额的比例	占公司已发行 H 股股本总额的比例	占公司已发行股本总额的比例
			性质	类别			
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.01%	-	27.89%
深圳盈安财务顾问有限公司	所控制法团的权益	561,739,618	好仓	A 股	5.78%	-	4.83%
		24,245,900	好仓	H 股	-	1.28%	0.21%
Citi group Inc.	所控制法团的权益	5,631,358	好仓	H 股	-	0.30%	0.05%
		4,591,732	淡仓	H 股	-	0.24%	0.04%
	核准借出代理人	242,532,418	好仓	H 股	-	12.76%	2.09%
JP Morgan Chase & Co.	所控制法团的权益	12,025,441	好仓	H 股	-	0.63%	0.10%
		8,419,181	淡仓	H 股	-	0.44%	0.07%
	投资经理	49,980,916	好仓	H 股	-	2.63%	0.43%
	持有股份的保证权益的人	647,047	好仓	H 股	-	0.03%	0.01%
	核准借出代理人	33,239,982	好仓	H 股	-	1.75%	0.29%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	100,273,326	好仓	H 股	-	5.27%	0.86%
		3,775,523	淡仓	H 股	-	0.20%	0.03%

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《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。

（四）本公司或本公司附属公司在报告期内购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况

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

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

截至本报告披露日，现任公司董事、监事、高级管理人员于本公司持股情况如下：

姓名	职务	期初持股数（股）	变动（股）	截至本报告披露日持股数（股）	截至本报告披露日持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	+88,700	7,394,945	0.0636%
解冻	监事会主席	1,490,745	+40,000	1,530,745	0.0132%
王海武	职工代表董事	0	+120,000	120,000	0.0010%
阙东武	职工代表监事	60,700	+60,000	120,700	0.0010%
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	0	+67,000	67,000	0.0006%
刘肖	执行副总裁、首席运营官	0	+120,000	120,000	0.0010%
朱旭	董事会秘书	0	+40,000	40,000	0.0003%
合计		**8,857,690**	**+535,700**	**9,393,390**	**0.0808%**

注：以上变动均为公司董事、监事、高级管理人员于 2022 年 6-7 月增持公司 A 股股份；除上述之外，其他董事、监事、高级管理人员未持有公司股份。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司无实际控制人、控股股东。

第八节 债券相关情况

一、企业债券

□适用 √不适用

二、公司债券

√适用 □ 不适用

（一）公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)（品种一）	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)（品种二）	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)（品种一）	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)（品种二）	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)（品种一）	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)（品种二）	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)（品种一）	21 万科 01	149357	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2024 年 1 月 22 日	190,000	3.38%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)（品种二）	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)（品种一）	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)（品种二）	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种一）	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种二）	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		
投资者适当性安排（如有）			公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。						
适用的交易机制			集中竞价交易和大宗交易方式						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

（二）逾期未偿还债券

□ 适用 √不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □ 不适用

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

（四）报告期内信用评级结果调整情况

□ 适用 √不适用

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

√适用 □ 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

（一）非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%		
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2021 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2022 年 2 月 16 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%		
投资者适当性安排（如有）			中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行						
适用的交易机制			询价交易、请求报价和点击成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

（二）逾期未偿还债券

□适用 √不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

（四）报告期内信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

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

√适用 □ 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

四、可转换公司债券

□适用 √不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.24	1.22	1.64%
资产负债率	79.16%	79.74%	下降 0.58 个百分点
速动比率	0.41	0.40	1.39%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润（万元）	1,172,099.10	1,072,728.66	9.26%
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	16.71%
利息保障倍数	5.41	6.18	-12.39%
现金利息保障倍数	4.40	5.30	-16.87%
EBITDA 利息保障倍数	6.34	7.16	-11.42%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第九节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2022 年 1 月 1 日
至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

审阅报告

毕马威华振专字第 2201438 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）中期财务报表，包括 2022 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止期间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。按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制中期财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对中期财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问贵公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

审阅报告 (续)

毕马威华振专字第 2201438 号

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信贵公司上述中期财务报表没有在所有重大方面按照《企业会计准则第 32 号—中期财务报告》的规定编制。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)　　中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京　　李默然

2022 年 8 月 30 日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
资产	**附注五**	**2022 年 6 月 30 日**	**2021 年 12 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	1	141,073,042,438.29	149,352,444,288.76
交易性金融资产	2	24,192,565.65	20,587,130.20
应收票据		15,473,932.25	27,681,787.89
应收账款	3	6,522,415,811.20	4,743,597,023.95
预付款项	4	70,081,661,151.22	67,230,335,116.78
其他应收款	5	265,695,520,848.30	266,061,120,373.24
存货	6	1,023,026,865,171.10	1,075,617,036,637.22
合同资产	7	10,950,748,565.33	10,390,001,562.44
持有待售资产		-	892,422,536.24
其他流动资产	8	20,326,338,978.90	25,933,080,835.18
流动资产合计		**1,537,716,259,462.24**	**1,600,268,307,291.90**
非流动资产：			
其他权益工具投资	9	1,391,844,337.29	1,833,454,848.71
其他非流动金融资产	10	1,072,859,533.76	1,041,138,826.07
长期股权投资	11	141,578,422,850.32	144,449,331,715.57
投资性房地产	12	87,764,332,688.89	85,953,409,655.10
固定资产	13	14,222,113,407.41	12,821,059,774.78
在建工程	14	3,889,928,094.99	3,398,129,417.86
生产性生物资产	15	228,496,927.61	-
使用权资产	16	23,718,106,137.77	24,242,100,680.02
无形资产	17	11,202,054,187.10	10,445,168,074.14
商誉	18	5,395,504,311.22	3,822,322,807.59
长期待摊费用	19	8,684,332,768.16	9,012,992,116.04
递延所得税资产	20	33,881,719,103.63	33,517,919,664.26
其他非流动资产	21	8,456,270,448.71	7,832,793,827.04
非流动资产合计		**341,485,984,796.86**	**338,369,821,407.18**
资产总计		**1,879,202,244,259.10**	**1,938,638,128,699.08**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	**附注五**	**2022 年 6 月 30 日**	**2021 年 12 月 31 日**
流动负债：			
短期借款	22	5,624,829,805.63	14,412,503,249.23
交易性金融负债		191,792,000.00	191,792,000.00
衍生金融负债	23	439,257,964.77	721,410,940.20
应付票据	24	169,586,361.58	125,436,070.74
应付账款	25	310,689,951,141.56	330,411,135,278.79
预收款项		1,169,462,833.65	1,364,286,327.30
合同负债	26	587,605,742,606.35	636,858,514,051.90
应付职工薪酬	27	5,893,026,632.98	6,377,975,332.94
应交税费	28	22,485,729,551.85	25,191,250,342.32
其他应付款	29	196,890,550,423.94	192,066,169,218.48
一年内到期的非流动负债	30	60,873,729,234.87	47,931,931,675.46
其他流动负债	31	51,404,387,316.76	55,794,062,851.37
流动负债合计		**1,243,438,045,873.94**	**1,311,446,467,338.73**
非流动负债：			
长期借款	32	167,602,250,073.45	154,322,278,963.64
应付债券	33	49,980,542,126.39	53,020,571,732.91
租赁负债	16	23,772,810,020.09	24,309,642,098.47
预计负债	34	327,878,081.15	275,163,330.47
其他非流动负债	35	1,171,788,677.04	1,201,342,251.72
递延所得税负债	20	1,200,367,404.44	1,289,886,458.05
非流动负债合计		**244,055,636,382.56**	**234,418,884,835.26**
负债合计		**1,487,493,682,256.50**	**1,545,865,352,173.99**
股东权益：			
股本	36	11,625,383,375.00	11,625,383,375.00
资本公积	38	20,476,767,326.72	20,583,813,574.25
减：库存股	37	(1,291,800,290.12)	-
其他综合收益	39	(1,406,475,831.27)	(141,027,403.52)
盈余公积	40	111,186,520,565.83	111,186,520,565.83
未分配利润	41	93,644,481,444.89	92,698,444,100.85
归属于母公司股东权益合计		**234,234,876,591.05**	**235,953,134,212.41**
少数股东权益		157,473,685,411.55	156,819,642,312.68
股东权益合计		**391,708,562,002.60**	**392,772,776,525.09**
负债和股东权益总计		**1,879,202,244,259.10**	**1,938,638,128,699.08**

此财务报表已于 2022 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
资产	**附注十五**	**2022 年 6 月 30 日**	**2021 年 12 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	1	50,377,497,612.55	50,296,117,782.58
其他应收款	2	424,250,860,973.95	390,092,147,502.97
其他流动资产		45,274,293.66	32,868,834.19
流动资产合计		**474,673,632,880.16**	**440,421,134,119.74**
非流动资产：			
其他非流动金融资产	3	482,838,906.25	482,838,906.25
长期股权投资	4	65,539,693,919.10	64,374,185,968.22
投资性房地产		196,673.18	427,104.33
无形资产	5	2,749,060,662.70	2,802,963,812.95
固定资产		24,718,712.55	27,451,657.54
在建工程		491,253,802.68	435,588,938.43
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		**69,554,802,094.62**	**68,390,495,805.88**
资产总计		**544,228,434,974.78**	**508,811,629,925.62**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	**附注十五**	**2022 年 6 月 30 日**	**2021 年 12 月 31 日**
流动负债：			
短期借款	7	2,618,122,541.67	11,378,137,688.88
应付票据	8	-	22,242,692.60
应付账款		122,081,237.59	104,863,491.53
合同负债		4,043,500,000.00	4,043,297,233.96
应付职工薪酬	9	2,759,772,668.92	2,557,450,539.05
应交税费	10	82,456,297.15	76,800,008.57
其他应付款	11	185,673,376,961.29	164,108,221,769.74
其他流动负债	12	116,450,508.27	377,372,829.72
一年内到期的非流动负债	13	47,352,980,086.23	34,149,435,975.67
流动负债合计		**242,768,740,301.12**	**216,817,822,229.72**
非流动负债：			
长期借款	14	113,289,501,839.52	111,594,593,042.80
应付债券	15	28,291,028,563.04	22,510,497,417.73
非流动负债合计		**141,580,530,402.56**	**134,105,090,460.53**
负债合计		**384,349,270,703.68**	**350,922,912,690.25**
股东权益：			
股本	16	11,625,383,375.00	11,625,383,375.00
资本公积	18	22,927,010,002.97	22,927,010,002.97
减：库存股	17	(1,291,800,290.12)	-
盈余公积	19	111,186,520,565.83	111,186,520,565.83
未分配利润	20	15,432,050,617.42	12,149,803,291.57
股东权益合计		**159,879,164,271.10**	**157,888,717,235.37**
负债及股东权益总计		**544,228,434,974.78**	**508,811,629,925.62**

此财务报表已于 2022 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2022 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
一、营业总收入	**42**	**206,916,289,449.72**	**167,110,935,244.56**
减：营业成本	42	164,571,068,958.23	128,775,220,493.44
税金及附加	43	8,364,573,338.64	7,888,590,120.35
销售费用	44	4,831,668,605.16	4,303,557,044.27
管理费用	45	4,803,593,089.58	4,912,001,545.66
研发费用		289,496,407.41	252,777,748.82
财务费用	46	223,723,514.69	1,747,208,767.76
其中：利息费用	46	2,923,368,135.76	4,337,321,613.82
利息收入	46	1,902,666,578.17	2,805,241,996.71
加：投资收益	47	620,246,126.77	2,878,614,170.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	(276,921,678.13)	2,211,526,176.66
公允价值变动收益 (损失以“( )”填列)	48	18,534,686.03	(7,822,481.93)
资产减值损失 (损失以“( )”填列)	49	-	15,419,640.00
信用减值损失 (损失以“( )”填列)	50	(241,561,476.60)	(130,331,577.91)
资产处置收益 (损失以“( )”填列)		8,300,014.44	115,764.92
二、营业利润		**24,237,684,886.65**	**21,987,575,040.06**
加：营业外收入	51	654,272,279.83	500,338,585.49
减：营业外支出	52	532,757,134.97	407,044,975.17
三、利润总额		**24,359,200,031.51**	**22,080,868,650.38**
减：所得税费用	53	6,256,458,751.25	5,907,349,802.82
四、净利润		**18,102,741,280.26**	**16,173,518,847.56**
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		18,102,741,280.26	16,173,518,847.56
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		12,222,659,217.79	11,046,937,585.87
少数股东损益		5,880,082,062.47	5,126,581,261.69

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2022 年 1 - 6 月**	**2021 年 1 - 6 月**
五、其他综合收益的税后净额	**39**	(789,385,293.02)	1,123,196,791.69
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(1,265,448,427.75)	976,798,083.49
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		(469,729,714.70)	99,698,737.46
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		217,924,149.19	(82,391,368.94)
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		(101,527,386.17)	1,102,915,811.80
(2) 现金流量套期储备		(363,925,324.57)	(103,622,565.75)
(3) 外币财务报表折算差额		(548,190,151.50)	(39,802,531.08)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		476,063,134.73	146,398,708.20
六、综合收益总额		17,313,355,987.24	17,296,715,639.25
归属于母公司股东的综合收益总额		10,957,210,790.04	12,023,735,669.36
归属于少数股东的综合收益总额		6,356,145,197.20	5,272,979,969.89
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	54	1.05	0.95
(二) 稀释每股收益	54	1.05	0.95

此财务报表已于 2022 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2022 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
一、营业总收入	**21**	**1,599,515,317.40**	**2,845,188,841.11**
减：营业成本	21	230,431.15	22,085,577.24
税金及附加	22	49,949,697.23	59,142,020.65
管理费用		416,551,151.40	610,878,442.48
财务费用	23	882,151,106.45	1,427,799,119.74
其中：利息费用	23	5,106,743,117.70	5,010,805,263.24
利息收入	23	3,540,055,278.44	3,657,134,509.98
加：投资收益	24	14,583,205,061.08	20,301,834,533.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失以“( )”填列)	24	33,664,298.34	836,817.83
公允价值变动收益 (损失以“( )”填列)		-	357,287.67
信用减值损失 (损失以“( )”填列)		(1,355.41)	7,847.60
资产处置收益 (损失以“( )”填列)		(760,106.58)	-
二、营业利润		**14,833,076,530.26**	**21,027,483,350.13**
加：营业外收入		10,828,317.98	4,727,583.14
减：营业外支出		285,035,648.64	-
三、利润总额		**14,558,869,199.60**	**21,032,210,933.27**
减：所得税费用		-	-
四、净利润		**14,558,869,199.60**	**21,032,210,933.27**
(一) 持续经营净利润		14,558,869,199.60	21,032,210,933.27
五、其他综合收益的税后净额		**-**	**-**
六、综合收益总额		**14,558,869,199.60**	**21,032,210,933.27**

此财务报表已于 2022 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2022 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
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		161,579,624,843.31	236,290,526,937.88
收到其他与经营活动有关的现金	56(1)	22,176,844,898.75	15,909,619,446.11
经营活动现金流入小计		183,756,469,742.06	252,200,146,383.99
购买商品、接受劳务支付的现金		113,919,165,943.15	163,266,616,138.25
支付给职工以及为职工支付的现金		10,956,147,039.32	9,423,751,918.85
支付的各项税费		34,499,892,964.72	40,317,363,923.28
支付其他与经营活动有关的现金	56(2)	16,093,243,301.71	32,410,854,129.84
经营活动现金流出小计		175,468,449,248.90	245,418,586,110.22
经营活动产生的现金流量净额	57(1)	8,288,020,493.16	6,781,560,273.77
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,337,702,798.16	124,775,745.16
取得投资收益收到的现金		2,208,054,980.80	1,199,293,367.94
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		44,212,827.69	35,607,510.81
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	57(3)	992,381,755.46	1,829,590,900.71
收到其他与投资活动有关的现金	56(3)	1,638,697,069.15	4,624,914,282.84
投资活动现金流入小计		6,221,049,431.26	7,814,181,807.46
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		5,146,208,131.47	2,434,880,525.35
投资支付的现金		1,879,618,259.30	6,222,294,169.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	57(3)	3,833,056,917.98	5,682,420,592.65
支付的其他与投资活动有关的现金	56(4)	214,668,315.74	432,894,655.32
投资活动现金流出小计		11,073,551,624.49	14,772,489,943.00
投资活动使用的现金流量净额		(4,852,502,193.23)	(6,958,308,135.54)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2022 年 1 - 6 月**	**2021 年 1 - 6 月**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,695,240,782.47	17,753,752,655.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,695,240,782.47	17,753,752,655.78
取得借款收到的现金		60,692,775,492.93	40,037,179,801.31
发行债券所收到的现金		11,477,306,440.35	9,987,364,163.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		453,220,000.00	-
筹资活动现金流入小计		75,318,542,715.75	67,778,296,620.09
归还投资支付的现金		6,751,504,467.20	12,671,439,526.55
偿还债务支付的现金		62,953,253,864.41	38,832,912,648.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,847,380,416.68	13,080,075,873.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,853,745,108.23	7,064,953,810.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	56(5)	2,504,527,251.14	1,681,017,340.60
筹资活动现金流出小计		82,056,665,999.43	66,265,445,389.46
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(6,738,123,283.68)	1,512,851,230.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		501,867,687.95	(12,704,612.55)
五、现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	57(2)	(2,800,737,295.80)	1,323,398,756.31
加：期初现金及现金等价物余额	57(2)	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96
六、期末现金及现金等价物余额	57(2)	137,907,721,968.60	186,985,778,463.27

此财务报表已于 2022 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2022 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目		**2022 年 1-6 月**	**2021 年 1-6 月**
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		99,834,157,940.72	152,998,765,196.00
经营活动现金流入小计		99,834,157,940.72	152,998,765,196.00
支付给职工以及为职工支付的现金		122,682,207.19	233,268,632.52
支付的各项税费		510,878,687.30	528,826,007.54
支付其他与经营活动有关的现金		105,574,755,680.43	154,190,362,444.18
经营活动现金流出小计		106,208,316,574.92	154,952,457,084.24
经营活动使用的现金流量净额		(6,374,158,634.20)	(1,953,691,888.24)
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		50,351,280.63	236,562,189.47
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		88,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		552,112,920.83	1,023,151,176.84
投资活动现金流入小计		602,552,201.46	1,259,713,366.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		77,628.31	1,210,187.84
投资支付的现金		200,000,000.00	215,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	200,000,000.00
投资活动现金流出小计		200,077,628.31	416,210,187.84
投资活动产生的现金流量净额		402,474,573.15	843,503,178.47

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目		**2022 年 1-6 月**	**2021 年 1-6 月**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		38,590,723,208.97	32,420,987,901.31
发行债券所收到的现金		10,974,020,000.00	8,546,868,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		453,220,000.00	-
筹资活动现金流入小计		50,017,963,208.97	40,967,855,901.31
偿还债务支付的现金		37,801,578,077.00	32,489,864,338.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,872,816,365.38	4,810,432,577.11
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,291,800,290.12	405,000,000.00
筹资活动现金流出小计		43,966,194,732.50	37,705,296,915.11
筹资活动产生的现金流量净额		6,051,768,476.47	3,262,558,986.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,295,414.55	(161,394.15)
五、现金及现金等价物净增加额		81,379,829.97	2,152,208,882.28
加：期初现金及现金等价物余额		50,296,117,782.58	92,434,811,327.98
六、期末现金及现金等价物余额		50,377,497,612.55	94,587,020,210.26

此财务报表已于 2022 年 8 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

2022 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额		**11,625,383,375.00**	**20,583,813,574.25**	**-**	**(141,027,403.52)**	**111,186,520,565.83**	**92,698,444,100.85**	**235,953,134,212.41**	**156,819,642,312.68**	**392,772,776,525.09**
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	(107,046,247.53)	(1,291,800,290.12)	(1,265,448,427.75)	-	946,037,344.04	(1,718,257,621.36)	654,043,098.87	(1,064,214,522.49)
(一) 综合收益总额		-	-	-	(1,265,448,427.75)	-	12,222,659,217.79	10,957,210,790.04	6,356,145,197.20	17,313,355,987.24
(二) 股东投入和减少资本		-	(107,046,247.53)	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(1,398,846,537.65)	(1,244,879,571.10)	(2,643,726,108.75)
1、股东投入的股本		-	-	-	-	-	-	-	6,328,206,093.37	6,328,206,093.37
2、股东减少资本	37	-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(1,291,800,290.12)	(7,573,085,664.47)	(8,864,885,954.59)
3、其他	38	-	(107,046,247.53)	-	-	-	-	(107,046,247.53)	-	(107,046,247.53)
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)	(4,457,222,527.23)	(15,733,844,400.98)
1、对股东的分配	41	-	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)	(4,457,222,527.23)	(15,733,844,400.98)
三、本期期末余额		**11,625,383,375.00**	**20,476,767,326.72**	**(1,291,800,290.12)**	**(1,406,475,831.27)**	**111,186,520,565.83**	**93,644,481,444.89**	**234,234,876,591.05**	**157,473,685,411.55**	**391,708,562,002.60**

此财务报表已于 2022 年 8 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

2021 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 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、本期期初余额		**11,617,732,201.00**	**18,554,497,034.24**	**(1,544,373,020.86)**	**97,466,324,513.51**	**98,416,772,021.20**	**224,510,952,749.09**	**125,333,520,594.13**	**349,844,473,343.22**
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	(146,983,197.72)	976,798,083.49	-	(3,475,227,665.38)	(2,645,412,779.61)	16,521,698,819.21	13,876,286,039.60
(一) 综合收益总额		-	-	976,798,083.49	-	11,046,937,585.87	12,023,735,669.36	5,272,979,969.89	17,296,715,639.25
(二) 股东投入和减少资本		-	(146,983,197.72)	-	-	-	(146,983,197.72)	14,718,976,549.07	14,571,993,351.35
1、股东投入的股本		-	-	-	-	-	-	28,268,290,945.15	28,268,290,945.15
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(13,549,314,396.08)	(13,549,314,396.08)
3、其他		-	(146,983,197.72)	-	-	-	(146,983,197.72)	-	(146,983,197.72)
(三) 利润分配		-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(3,470,257,699.75)	(17,992,422,951.00)
1、对股东的分配		-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(3,470,257,699.75)	(17,992,422,951.00)
三、本期期末余额		**11,617,732,201.00**	**18,407,513,836.52**	**(567,574,937.37)**	**97,466,324,513.51**	**94,941,544,355.82**	**221,865,539,969.48**	**141,855,219,413.34**	**363,720,759,382.82**

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

2021 年 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2022 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		**11,625,383,375.00**	**22,927,010,002.97**	**-**	**111,186,520,565.83**	**12,149,803,291.57**	**157,888,717,235.37**
二、本期增减变动金额		-	-	(1,291,800,290.12)	-	3,282,247,325.85	1,990,447,035.73
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	14,558,869,199.60	14,558,869,199.60
(二) 股东投入和减少资本		-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,291,800,290.12)
1、股东减少资本		-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,291,800,290.12)
(三) 利润分配		-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)
1、对股东的分配	20	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)
三、本期期末余额		**11,625,383,375.00**	**22,927,010,002.97**	**(1,291,800,290.12)**	**111,186,520,565.83**	**15,432,050,617.42**	**159,879,164,271.10**

此财务报表已于 2022 年 8 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

2021 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 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、本期期初余额		**11,617,732,201.00**	**22,803,830,799.97**	**97,466,324,513.51**	**15,446,353,590.93**	**147,334,241,105.41**
二、本期增减变动金额		-	-	-	6,510,045,682.02	6,510,045,682.02
(一) 综合收益总额		-	-	-	21,032,210,933.27	21,032,210,933.27
(二) 利润分配		-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
1、对股东的分配		-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
三、本期期末余额		**11,617,732,201.00**	**22,803,830,799.97**	**97,466,324,513.51**	**21,956,399,272.95**	**153,844,286,787.43**

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

2021 年 1 – 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991 年 1 月 29 日，本公司发行之 A 股在深圳证券交易所上市。

1993 年 5 月 28 日，本公司发行之 B 股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内，本集团新增 189 家子公司，减少 32 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

本中期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《企业会计准则第 32 号 - 中期财务报告》的规定编制。

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。本会计期间为自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

  初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

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

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

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业是指本集团与其他合营方共同控制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。

- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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 生物资产

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

(1) 消耗性生物资产

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

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

(2) 生产性生物资产

生产性生物资产按照成本进行初始计量：

- 外购生产性生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

- 投资者投入生物资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

- 自行繁殖的生产性生物资产的成本为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括达到预定生产经营目的（成龄）前发生的饲料费、人工费，应分摊的间接费用和符合资本化条件的借款费用等必要支出。

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

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

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

15 借款费用

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

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

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

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

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

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

16 无形资产

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

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

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

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

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

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

17 商誉

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

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

18 长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5 年至 10 年

19 质量保证金

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

20 维修基金

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

21 除存货、金融资产及生物性资产外的其他资产减值

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

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

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉和生物资产估计其可收回金额。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。

22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

23 预计负债

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

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

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

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

24 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付

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

25 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

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

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

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

26 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

27 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

28 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

29 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

30 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

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

(1) 本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 本集团作为出租人

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

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

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

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

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

31 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

本集团按账面价值与公允价值 (参见附注三、22) 减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产 (不包括金融资产 (参见附注三、9) 、递延所得税资产 (参见附注三、26)) 或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值 (参见附注 三、22) 减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

32 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33 关联方

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

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

34 分部报告

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

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

35 股利分配

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

36 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产、生产性生物资产及无形资产等资产的折旧及摊销 (参见附注三、12、13、14(2) 和 16) 和各类资产减值 (参见附注五、3、4、5、6、11、12 以及附注十五、2) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

(i) 收入的确认 - 如附注三、27 所述，本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额；
(ii) 附注五、20 - 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、6、12 和 13 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；及

(ii) 附注七、1 和 3 - 对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

37 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

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

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

- 《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会 [2022] 13 号。)

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

(2) 主要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

2 税收优惠及批文

本集团本期取得环山集团股份有限公司的控制权，其主营业务为畜牧养殖及饲料生产销售。根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售饲料增值税税率为 13%；根据财政部、国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》(财税〔2001〕121 号) 的规定，申报免征增值税的饲料以及预混料产品经省级税务机关认可的饲料质量检测机构抽查检验合格后，免征增值税；根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售自产农产品免征增值税；根据自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，从事林木的培育和种植、牲畜、家禽的饲养、林产品的采集的所得，免征企业所得税。本期除前述披露外，本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2022 年 6 月 30 日				2021 年 12 月 31 日			
	原币		折算汇率	折合人民币	原币		折算汇率	折合人民币
现金	人民币	17,547,538.79	1.0000	17,547,538.79	人民币	13,100,343.25	1.0000	13,100,343.25
小计				17,547,538.79				13,100,343.25
银行存款	人民币	134,023,418,828.58	1.0000	134,023,418,828.58	人民币	139,745,739,740.63	1.0000	139,745,739,740.63
	美元	633,811,344.81	6.7081	4,251,669,882.12	美元	975,429,400.82	6.3758	6,219,142,773.76
	港币	2,017,011,840.84	0.8600	1,734,616,306.19	港币	2,989,701,511.70	0.8174	2,443,764,518.31
	新加坡币	5,613.32	4.8133	27,018.59	新加坡币	5,720.86	4.7148	26,972.71
	英镑	11,568,632.30	8.1328	94,085,372.77	英镑	13,231,187.51	8.6061	113,868,922.83
	马来西亚币	26,411,480.12	1.5248	40,272,224.89	马来西亚币	6,632,847.93	1.5260	10,121,725.94
	俄罗斯卢布	280,266,185.64	0.1290	36,154,337.95	俄罗斯卢布	119,136,925.60	0.0850	10,126,638.68
	欧元	96,852.63	7.0060	678,549.54	欧元	-	-	-
小计				140,180,922,520.63				148,542,791,292.86
其他货币资金	人民币	874,572,378.87	1.0000	874,572,378.87	人民币	796,552,652.65	1.0000	796,552,652.65
合计				141,073,042,438.29				149,352,444,288.76

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、35) 。于 2022 年 6 月 30 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 3,165,320,469.69 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 8,643,985,024.36 元)，无因质押对使用有限制的款项(2021 年 12 月 31 日：人民币 3,866,175,000.00 元) 。无因抵押等对使用有限制的款项 (2021 年 12 月 31 日：无) 。于 2022 年 6 月 30 日存放境外货币资金共计折合人民币 4,564,238,201.63 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 4,656,356,100.39 元）。本集团期末存于联营公司徽商银行的存款为人民币 116,309,738.90 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 194,954,678.38 元) 。

2 交易性金融资产

于 2022 年 6 月 30 日，本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3 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 235,409,555.93 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 271,578,578.74 元) 。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	5,749,680,892.41	3,808,577,974.88
1 - 3 年 (含 3 年)	749,882,503.22	741,798,958.74
3 年以上	315,834,326.71	433,508,110.48
小计	6,815,397,722.34	4,983,885,044.10
减：坏账准备	292,981,911.14	240,288,020.15
合计	6,522,415,811.20	4,743,597,023.95

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

本集团对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

2022 年 6 月 30 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期信用损失率	期末账面余额	期末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	2.64%	5,749,680,892.41	151,545,516.21
1 - 3 年 (含 3 年)	8.75%	749,882,503.22	65,634,345.80
3 年以上	24.00%	315,834,326.71	75,802,049.13
合计		6,815,397,722.34	292,981,911.14

2021 年 12 月 31 日应收账款的减值：

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

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

(3) 坏账准备的变动情况

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
期初余额	240,288,020.15	115,741,421.40
本期增加	85,759,958.29	48,774,524.75
本期收回或转回	(27,521,450.27)	(12,252,641.54)
合并范围变化	(5,544,617.03)	(5,810,985.32)
期末余额	292,981,911.14	146,452,319.29

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2022 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 860,741,670.21 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 643,759,206.45 元)，占应收账款总额比例为 12.63% (2021 年 12 月 31 日：12.92%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 22,379,329.51 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 20,209,504.87 元) 。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	61,880,748,616.72	87.57	59,548,103,437.13	87.82
1 - 2 年 (含 2 年)	1,722,248,972.43	2.44	1,638,042,897.03	2.41
2 - 3 年 (含 3 年)	1,895,675,870.61	2.68	2,075,366,640.54	3.06
3 年以上	5,162,349,687.45	7.31	4,548,184,138.07	6.71
小计	70,661,023,147.21	100.00	67,809,697,112.77	100.00
减：坏账准备	579,361,995.99		579,361,995.99	
合计	70,081,661,151.22		67,230,335,116.78	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款人民币 23.65 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 22.72 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) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 6,186,804,096.46 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 7,309,898,450.36 元)，占预付款项总额比例 8.76%(2021 年 12 月 31 日：10.78%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元) 。

5 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	18,235,319,830.07	20,120,164,069.69
合作方经营往来款	97,319,902,455.20	103,989,579,416.81
应收联营 / 合营企业款	146,008,218,723.57	138,011,661,662.96
应收利息	962,413.59	975,108.25
应收股利	44,636,265.71	17,259,109.50
其他	6,280,014,140.86	5,905,843,625.36
小计	267,889,053,829.00	268,045,482,992.57
减：坏账准备	2,193,532,980.70	1,984,362,619.33
合计	265,695,520,848.30	266,061,120,373.24

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	141,132,308,734.77	131,246,357,562.21
1 - 2 年 (含 2 年)	43,393,293,558.50	51,876,188,200.75
2 - 3 年 (含 3 年)	26,583,091,235.54	32,386,855,271.42
3 年以上	56,780,360,300.19	52,536,081,958.19
小计	267,889,053,829.00	268,045,482,992.57
减：坏账准备	2,193,532,980.70	1,984,362,619.33
合计	265,695,520,848.30	266,061,120,373.24

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2022 年 6 月 30 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	261,276,564,568.79	97.53	1,281,993,372.98	0.49	259,994,571,195.81
按组合计提坏账准备	6,612,489,260.21	2.47	911,539,607.72	13.79	5,700,949,652.49
合计	267,889,053,829.00	100.00	2,193,532,980.70		265,695,520,848.30

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

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

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	187,008,163.36	612,392,438.57	1,184,962,017.40	1,984,362,619.33
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
- 转入第二阶段	(15,097,090.74)	15,097,090.74	-	-
- 转入第三阶段	(65,500,000.00)	-	65,500,000.00	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	127,843,998.65	47,981,569.15	31,531,355.55	207,356,923.35
本期转回	(6,193,657.99)	(17,840,296.78)	-	(24,033,954.77)
合并范围变化	25,847,392.79	-	-	25,847,392.79
2022 年 6 月 30 日余额	253,908,806.07	657,630,801.68	1,281,993,372.95	2,193,532,980.70

注： 本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市溪楹房地产有限公司	应收合营公司款	7,063,378,371.29	1 年以内 (含 1 年)	2.64	
广州市万沙房地产有限公司	应收合营公司款	5,241,790,081.68	1 年以内 (含 1 年)	1.96	
中山市深业万胜投资有限公司	应收联营公司款	3,924,287,039.57	1 年以内 (含 1 年)	1.46	
广东万科投资发展有限责任公司	应收合营公司款	3,890,150,744.85	1 年以内 (含 1 年)	1.45	
北京宁溪房地产开发有限责任公司	应收合营公司款	3,714,284,553.72	1 年以内 (含 1 年) 、1 - 2 年 (含 2 年) 、2 - 3 年 (含 3 年)	1.39	
合计		23,833,890,791.11		8.90	

(6) 本集团本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

6 存货

(1) 存货分类

	2022 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	98,911,223,123.08	766,012,558.85	98,145,210,564.23
在建开发产品	797,846,774,280.15	3,952,980,998.49	793,893,793,281.66
拟开发产品	129,247,330,698.65	726,218,080.08	128,521,112,618.57
其他	2,466,748,706.64	-	2,466,748,706.64
合计	1,028,472,076,808.52	5,445,211,637.42	1,023,026,865,171.10

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

于 2022 年 6 月 30 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 20,577,134,776.83 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 19,568,781,148.67 元) 。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为 3.99% (2021 年 12 月 31 日：4.43%) 。

于 2022 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 4,296,417,823.10 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 4,898,577,502.41 元) 。

(2) 存货跌价准备

	本集团				
	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
大连海港城	149,782,501.10	-	-	7,546,134.09	142,236,367.01
南充金润华府	6,690,373.68	-	-	3,327,066.54	3,363,307.14
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	208,377,886.86
营口海港城	606,367.25	-	-	606,367.25	-
镇江蓝山花园	105,825,342.83	-	-	51,725,895.69	54,099,447.14
合肥未来之光	476,399,553.10	-	-	126,819,897.11	349,579,655.99
厦门白鹭郡	131,262,364.02	-	-	-	131,262,364.02
廊坊朗润园	1,029,651,387.51	-	-	-	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	397,341,942.31	-	-	-	397,341,942.31
涿州新辰之光	877,259,617.91	-	-	-	877,259,617.91
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	209,734,676.87	-	-	-	209,734,676.87
佛山悦都荟	191,465,027.46	-	-	51,993,741.12	139,471,286.34
佛山顺德万科广场	451,883,131.05	-	-	90,322,907.41	361,560,223.64
广州樾山项目	196,938,547.84	-	-	169,612,404.75	27,326,143.09
贵阳观湖	357,317,046.33	-	-	-	357,317,046.33
济南翡翠山语	298,279,827.20	-	-	94,594,077.34	203,685,749.86
济南翡翠公园	405,571,507.39	-	-	83,929,251.31	321,642,256.08
太原春和景明	107,242,996.45	-	-	-	107,242,996.45
太原翡翠晋阳湖	291,514,927.81	-	-	54,187,290.13	237,327,637.68
昆明银海泊岸	286,731,645.19	-	-	-	286,731,645.19
合计	6,179,876,670.16	-	-	734,665,032.74	5,445,211,637.42

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	252,043,874.54	-	92,500,249.56	159,543,624.98	-
鞍山金域国际	2022 年 6 月	37,753,376.84	416,963,264.22	393,102,471.88	61,614,169.18	-
包头中央公园	2022 年 6 月	9,537,243.95	1,815,001,610.84	1,668,758,086.66	155,780,768.13	-
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,432,133,087.46	-	11,299,774.57	2,420,833,312.89	-
北京城市之光东望	2022 年 1 月	206,255,171.02	4,025,522,078.80	3,814,923,306.05	416,853,943.77	-
北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	1,060,541,228.36	-	8,574,473.80	1,051,966,754.56	-
北京大都会滨江	2021 年 11 月	3,067,257,780.40	-	877,517,599.36	2,189,740,181.04	-
北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	127,604,826.44	-	25,896,744.47	101,708,081.97	-
北京翡翠云图	2022 年 6 月	-	624,280,901.29	521,037,008.95	103,243,892.34	-
北京金域缇香	2015 年 12 月	82,860,394.79	-	-	82,860,394.79	-
北京七橡墅	2022 年 1 月	-	2,118,089,369.79	1,329,436,061.15	788,653,308.64	-
北京首开万科中心	2021 年 12 月	1,895,844,120.72	-	-	1,895,844,120.72	-
北京万科橙	2016 年 2 月	134,231,513.68	-	74,185,267.13	60,046,246.55	-
北京长阳半岛	2020 年 3 月	219,932,219.47	-	-	219,932,219.47	-
北京长阳天地	2021 年 4 月	163,345,567.54	-	104,674,646.73	58,670,920.81	-
长春柏翠园	2021 年 9 月	168,515,234.56	-	1,485,748.20	167,029,486.36	-
长春柏翠阅湖	2022 年 6 月	50,283,314.33	570,552,023.15	524,864,703.78	95,970,633.70	-
长春城市之光	2019 年 12 月	115,807,617.79	-	12,171,780.66	103,635,837.13	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	59,329,100.39	-	-	59,329,100.39	-
长春翡翠滨江	2021 年 12 月	537,248,450.18	-	82,907,912.92	454,340,537.26	-
长春翡翠学院	2021 年 8 月	188,381,830.95	-	-	188,381,830.95	-
长春公主岭项目	2022 年 6 月	-	932,862,218.67	805,502,838.08	127,359,380.59	-
长春万科城	2021 年 8 月	139,062,335.75	-	77,118,342.80	61,943,992.95	-
长春西宸之光	2021 年 12 月	147,394,726.47	-	33,062,858.56	114,331,867.91	-
长春溪望	2021 年 12 月	80,960,861.14	-	29,513,860.26	51,447,000.88	-
长春新立城	2021 年 12 月	109,413,224.13	-	13,480,505.04	95,932,719.09	-
长沙金色麦田	2021 年 6 月	156,434,120.14	-	-	156,434,120.14	-
长沙金色梦想	2022 年 6 月	331,682,254.61	1,170,546,752.09	673,334,435.14	828,894,571.56	-
长沙金域滨江	2022 年 3 月	68,059,935.45	231,549,316.17	12,246,293.26	287,362,958.36	-
长沙金域国际	2021 年 12 月	222,079,756.81	-	37,026,496.36	185,053,260.45	-
长沙魅力之城	2022 年 6 月	162,585,568.42	687,932,358.21	425,614,792.09	424,903,134.54	-
长沙紫台	2020 年 12 月	92,887,415.54	-	3,572,465.72	89,314,949.82	-
常州公园大道二期	2022 年 3 月	25,160,502.83	556,739,561.98	528,400,450.68	53,499,614.13	-
成都翡翠公园	2020 年 2 月	270,663,518.15	-	8,411,482.06	262,252,036.09	-
成都金色乐府音乐广场	2020 年 11 月	1,354,651,653.93	-	80,810,031.69	1,273,841,622.24	-
成都金域缇香	2021 年 4 月	167,092,287.99	-	20,741,733.18	146,350,554.81	-
成都君悦云台	2021 年 7 月	577,610,770.97	-	45,169,615.42	532,441,155.55	-
成都梦想之光	2020 年 6 月	69,239,806.13	-	7,759,743.10	61,480,063.03	-
成都万科华茂广场	2016 年 12 月	277,223,084.83	-	-	277,223,084.83	-
成都万科云城二期	2021 年 12 月	412,413,251.50	-	17,368,347.84	395,044,903.66	-
重庆鹅岭峰	2017 年 11 月	25,391,358.05	166,390,963.34	36,968,331.15	154,813,990.24	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2022 年 6 月	-	890,976,521.93	502,328,550.35	388,647,971.58	-
重庆金开悦府	2021 年 4 月	114,786,503.51	-	13,098,984.33	101,687,519.18	-
重庆金色悦城	2020 年 5 月	152,181,240.81	-	12,504,346.96	139,676,893.85	-
重庆金域华府	2020 年 9 月	78,400,373.92	-	8,276,025.10	70,124,348.82	-
重庆森林公园	2022 年 6 月	71,283,207.36	1,085,264,249.72	698,555,882.85	457,991,574.23	-
重庆十七英里	2021 年 6 月	123,682,428.92	-	32,092,273.91	91,590,155.01	-
重庆水土 111 亩项目	2022 年 6 月	-	791,574,130.77	388,576,581.37	402,997,549.40	-
重庆四季花城	2022 年 5 月	-	655,747,057.85	594,108,896.18	61,638,161.67	-
重庆天地	2021 年 9 月	99,015,894.38	-	34,430,322.91	64,585,571.47	-
重庆万科城	2021 年 6 月	91,606,364.75	-	-	91,606,364.75	-
重庆御澜道	2021 年 9 月	167,822,322.20	-	77,763,236.73	90,059,085.47	-
重庆悦来 117 亩项目	2022 年 4 月	-	1,454,288,539.22	1,395,942,943.63	58,345,595.59	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
大连八栋墅	2020 年 10 月	94,312,865.92	-	36,366,085.65	57,946,780.27	-
大连滨海大都会	2020 年 11 月	96,327,711.71	-	3,826,915.94	92,500,795.77	-
大连城市之光	2019 年 7 月	162,807,591.29	-	13,011,100.07	149,796,491.22	-
大连大都会星海	2022 年 6 月	-	911,812,339.40	765,268,254.26	146,544,085.14	-
大连大家	2021 年 3 月	252,938,868.75	-	15,018,789.84	237,920,078.91	-
大连翡翠都会	2021 年 10 月	490,174,359.63	-	44,860,805.76	445,313,553.87	-
大连海港城	2021 年 12 月	1,033,755,500.74	-	345,618,009.94	688,137,490.80	94,854,004.01
大连金域华府	2016 年 12 月	115,283,498.36	-	27,270,440.31	88,013,058.05	-
大连新都会	2019 年 12 月	62,875,786.07	-	2,114,740.43	60,761,045.64	-
大连钻石湾	2022 年 4 月	67,949,035.29	137,579,704.70	95,054,525.72	110,474,214.27	-
东莞东江之星	2021 年 5 月	724,087,634.10	-	24,333,970.54	699,753,663.56	-
东莞翡翠东望	2021 年 11 月	231,122,403.86	-	32,102,383.43	199,020,020.43	-
东莞翡翠松湖	2021 年 9 月	158,643,731.43	-	5,420,849.06	153,222,882.37	-
东莞金域广场	2020 年 6 月	75,008,503.99	-	114,695.62	74,893,808.37	-
东莞双城水岸	2022 年 6 月	-	818,792,769.17	620,900,965.74	197,891,803.43	-
东莞天空之城	2022 年 1 月	173,422,566.30	952,637,772.53	752,905,290.37	373,155,048.46	-
东莞万科城市之光	2021 年 12 月	275,154,238.60	-	913,280.58	274,240,958.02	-
东莞万科云城	2021 年 12 月	86,955,660.98	-	17,093,712.91	69,861,948.07	-
东莞长安莲湖路项目	2022 年 4 月	-	2,116,768,926.20	1,912,792,653.64	203,976,272.56	-
东莞珠江东岸	2021 年 12 月	73,451,817.38	-	11,687,554.17	61,764,263.21	-
鄂州万科橙	2021 年 6 月	228,573,326.40	-	24,731,596.81	203,841,729.59	-
鄂州万科五彩城	2021 年 12 月	136,779,764.49	-	19,522,388.55	117,257,375.94	-
佛山翡翠江望	2020 年 12 月	430,004,202.50	-	141,420,662.23	288,583,540.27	-
佛山金色里程	2020 年 5 月	83,373,872.76	-	18,877,037.32	64,496,835.44	-
佛山金域滨江	2021 年 5 月	60,456,539.49	-	7,803,760.57	52,652,778.92	-
佛山金域蓝湾西区	2021 年 4 月	229,745,683.77	-	170,855,645.49	58,890,038.28	-
佛山金域时光	2022 年 6 月	64,972,200.68	332,815,684.55	214,610,873.03	183,177,012.20	-
佛山金域世家	2022 年 3 月	237,930,878.76	795,322,241.97	853,751,255.24	179,501,865.49	-
佛山金域西江府	2022 年 3 月	253,497,700.77	151,518,334.89	340,170,323.37	64,845,712.29	-
佛山京都荟	2021 年 1 月	88,368,013.68	-	38,225,064.11	50,142,949.57	-
佛山魅力之城	2020 年 8 月	225,305,762.53	-	8,430,284.52	216,875,478.01	-
佛山南海万科广场	2018 年 10 月	77,968,203.07	-	4,162,584.09	73,805,618.98	-
佛山尚都荟	2020 年 12 月	153,237,342.82	-	17,665,643.89	135,571,698.93	-
佛山水晶城	2017 年 12 月	173,920,566.89	-	15,723,391.03	158,197,175.86	-
佛山顺德万科广场*1	2022 年 6 月	-	419,017,005.29	332,156,088.66	86,860,916.63	15,781,612.17
佛山万科城	2020 年 4 月	136,016,437.14	-	4,328,510.40	131,687,926.74	-
佛山万科广场	2021 年 3 月	1,032,082,761.41	-	85,704,284.44	946,378,476.97	-
佛山西江悦	2020 年 6 月	77,988,879.97	-	3,517,264.43	74,471,615.54	-
佛山壹都荟	2021 年 12 月	368,967,681.26	-	-	368,967,681.26	-
佛山悦都荟*1	2022 年 6 月	-	403,100,517.76	357,735,673.14	45,364,844.62	8,558,712.15
福州仓前九里	2022 年 6 月	515,683,229.18	526,155,784.98	570,220,215.25	471,618,798.91	-
福州翡翠里凤栖	2020 年 7 月	89,757,452.07	-	17,098,781.03	72,658,671.04	-
福州金域滨江花园	2022 年 5 月	78,604,905.49	590,595,290.91	240,687,175.44	428,513,020.96	-
福州金域中央	2015 年 12 月	348,627,201.85	-	4,383,054.58	344,244,147.27	-
福州万科大樟溪岸	2019 年 12 月	72,102,007.45	7,489,657.76	-	79,591,665.21	-
福州万科金域国际	2022 年 1 月	-	7,241,635,027.97	6,677,160,172.32	564,474,855.65	-
福州又一城	2022 年 6 月	51,663,415.27	143,319,389.88	128,165,894.33	66,816,910.82	-
广州白鹭郡	2021 年 6 月	166,234,213.88	-	1,381,474.80	164,852,739.08	-
广州城市之光	2022 年 3 月	-	2,620,980,212.44	2,494,163,593.92	126,816,618.52	-
广州春风十里	2021 年 3 月	215,482,794.87	-	22,295,536.78	193,187,258.09	-
广州海上明月项目	2021 年 11 月	107,871,829.93	-	11,652,981.88	96,218,848.05	-
广州里享花园	2021 年 9 月	277,607,104.30	-	11,699,240.48	265,907,863.82	-
广州山景园	2018 年 12 月	112,813,750.55	-	33,489,511.30	79,324,239.25	-
广州尚城御府	2022 年 6 月	108,811,784.02	37,450,966.33	5,387,192.10	140,875,558.25	-
广州世博汇	2021 年 11 月	327,652,110.93	-	22,532,774.24	305,119,336.69	-
广州未来森林项目	2022 年 4 月	158,222,306.34	11,316,634.62	20,717,102.53	148,821,838.43	-
广州未来之丘	2021 年 6 月	503,425,479.41	-	1,803,938.63	501,621,540.78	-
广州幸福誉花园五期	2022 年 1 月	45,346,251.29	172,905,938.04	43,974,426.52	174,277,762.81	-
广州元培里项目	2021 年 6 月	66,209,487.02	-	249,821.65	65,959,665.37	-
广州云城米酷	2021 年 6 月	497,749,651.45	141,845,252.33	355,489,288.57	284,105,615.21	-
贵阳花溪大都会	2022 年 6 月	116,035,107.19	442,971,272.31	488,630,867.18	70,375,512.32	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
贵阳万科城	2020 年 9 月	714,466,191.14	-	34,571,553.41	679,894,637.73	-
贵阳万科大都会花样	2021 年 1 月	180,058,129.62	-	55,293,513.35	124,764,616.27	-
贵阳万科理想城	2022 年 1 月	-	528,585,686.50	222,582,982.90	306,002,703.60	-
贵阳新都荟	2022 年 3 月	1,192,892,748.76	162,982,116.19	110,081,268.55	1,245,793,596.40	-
贵阳悦城	2020 年 3 月	164,140,140.86	-	-	164,140,140.86	-
哈尔滨滨江大都会	2021 年 7 月	87,167,632.00	-	24,668,343.92	62,499,288.08	-
哈尔滨城市之光	2020 年 12 月	119,271,134.21	-	4,581,990.08	114,689,144.13	-
哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	77,332,609.76	-	2,180,213.77	75,152,395.99	-
杭州奥体万科中心	2020 年 12 月	213,015,243.46	-	12,521,750.70	200,493,492.76	-
杭州城市之光	2020 年 1 月	103,209,877.02	-	10,129,423.61	93,080,453.41	-
杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	464,417,455.84	-	239,380,200.05	225,037,255.79	-
杭州地铁万科天空之城	2022 年 3 月	-	7,309,844,513.00	6,032,935,097.53	1,276,909,415.47	-
杭州金茂万科新都会	2022 年 6 月	-	3,417,354,298.14	3,197,056,458.09	220,297,840.05	-
杭州良渚文化村	2022 年 2 月	332,791,235.97	1,731,692,153.29	1,788,317,246.81	276,166,142.45	-
杭州劝学里	2019 年 12 月	80,328,552.38	-	172,744.95	80,155,807.43	-
杭州未来之光	2020 年 11 月	968,994,411.77	-	113,129,237.00	855,865,174.77	-
杭州智谷	2020 年 4 月	107,660,953.49	-	12,959,676.20	94,701,277.29	-
杭州中城汇二期	2021 年 1 月	273,348,915.81	-	45,958,511.57	227,390,404.24	-
合肥城市公馆	2021 年 1 月	127,237,259.72	-	1,311,200.15	125,926,059.57	-
合肥公园大道	2022 年 6 月	175,018,252.60	497,673,389.73	524,877,432.25	147,814,210.08	-
合肥未来之光	2022 年 6 月	302,053,494.44	808,346,043.37	431,439,591.81	678,959,946.00	48,759,382.62
合肥中央公馆	2022 年 6 月	106,319,490.42	1,342,672,044.02	756,032,132.37	692,959,402.07	-
惠州金枫花园	2022 年 6 月	51,588,449.70	612,477,038.87	71,635,141.50	592,430,347.07	-
惠州双月湾	2021 年 9 月	299,646,155.20	-	29,613,916.29	270,032,238.91	-
吉林松花湖项目	2021 年 2 月	504,602,678.13	-	144,261,758.65	360,340,919.48	-
吉林万科城	2021 年 12 月	214,196,899.33	-	5,070,138.60	209,126,760.73	-
济南百脉悦府	2021 年 6 月	308,855,596.97	-	77,732,551.32	231,123,045.65	-
济南翡翠公园	2020 年 12 月	1,111,654,488.06	-	333,500,575.28	778,153,912.78	321,642,256.08
济南翡翠山语	2021 年 12 月	1,631,794,517.87	-	790,253,465.37	841,541,052.50	148,693,682.30
济南劝学里	2021 年 10 月	217,822,523.88	-	31,183,606.95	186,638,916.93	-
济南万科山望	2022 年 6 月	192,945,625.03	155,487,786.71	182,768,880.12	165,664,531.62	-
济阳时代之光	2022 年 6 月	195,378,434.12	529,465,120.56	569,209,158.93	155,634,395.75	-
晋江金域滨江一期	2021 年 12 月	115,327,778.83	-	4,486,751.87	110,841,026.96	-
晋中紫郡	2022 年 6 月	111,897,777.85	629,773,290.76	481,321,782.80	260,349,285.81	-
晋中紫院	2021 年 12 月	139,837,887.39	-	20,739,055.22	119,098,832.17	-
昆明翡翠滨江	2022 年 6 月	148,089,978.00	584,934,021.79	112,886,815.11	620,137,184.68	-
昆明魅力之城	2021 年 6 月	145,338,055.27	-	1,567,612.06	143,770,443.21	-
昆明万科城	2022 年 6 月	13,085,023.35	2,838,658,859.96	1,403,278,765.67	1,448,465,117.64	-
昆明星河嘉园	2022 年 3 月	55,352,345.80	139,106,328.72	142,731,434.66	51,727,239.86	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	70,746,456.96	-	1,584,870.86	69,161,586.10	-
昆山海上传奇	2021 年 6 月	185,300,818.47	-	21,945,054.02	163,355,764.45	-
昆山魅力花园	2020 年 12 月	117,092,454.09	-	32,058,730.47	85,033,723.62	-
昆山夏驾河项目	2022 年 1 月	-	73,618,767.16	12,080,768.16	61,537,999.00	-
兰州璞悦澜岸	2022 年 6 月	-	1,027,531,070.74	866,810,245.46	160,720,825.28	-
兰州万科城	2022 年 6 月	78,566,036.61	1,297,973,570.03	1,232,280,562.02	144,259,044.62	-
眉山眉州文化村	2022 年 3 月	170,306,762.51	581,860,403.93	297,946,048.95	454,221,117.49	-
眉山仁峰	2021 年 12 月	209,899,239.28	-	148,196,577.22	61,702,662.06	-
南昌红郡	2021 年 1 月	53,226,825.31	-	1,547,219.14	51,679,606.17	-
南昌金域传奇	2021 年 11 月	73,012,350.03	-	8,061,755.63	64,950,594.40	-
南昌玖里	2022 年 6 月	365,752,176.65	13,611,892.17	18,690,699.96	360,673,368.86	-
南昌时代广场	2021 年 12 月	289,847,313.83	-	-	289,847,313.83	-
南昌天空之城	2022 年 6 月	640,515,291.18	169,686,340.78	238,496,078.79	571,705,553.17	-
南昌万科城	2021 年 9 月	141,346,957.47	-	72,613,442.59	68,733,514.88	-
南充金润华府	2019 年 10 月	59,287,413.16	-	31,228,154.32	28,059,258.84	3,363,307.14
南京安品街	2021 年 6 月	55,878,373.23	-	74,673.57	55,803,699.66	-
南京大都会	2020 年 1 月	119,869,044.49	-	675,777.09	119,193,267.40	-
南京都荟启境	2022 年 6 月	-	588,218,954.33	232,872,256.84	355,346,697.49	-
南京翡翠公园	2021 年 7 月	74,974,911.29	-	5,325,010.35	69,649,900.94	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	158,045,404.86	-	2,635,659.53	155,409,745.33	-
南京九都荟	2020 年 1 月	142,972,187.01	-	24,541,452.14	118,430,734.87	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
南京万科城	2020 年 6 月	80,874,997.18	-	1,473,214.53	79,401,782.65	-
南宁金域蓝湾	2022 年 6 月	43,328,981.81	49,551,394.80	14,229,173.96	78,651,202.65	-
南宁金域中央	2022 年 6 月	74,531,470.12	1,228,654,224.69	1,229,596,704.73	73,588,990.08	-
南宁万科城	2022 年 6 月	263,957,656.35	734,096,309.01	377,584,151.30	620,469,814.06	-
南宁星都荟	2022 年 4 月	3,954,583.78	90,260,379.18	5,992,624.35	88,222,338.61	-
南宁兴宁东项目	2022 年 6 月	51,176,429.89	134,601,625.19	96,330,912.93	89,447,142.15	-
南宁悦江南项目	2022 年 5 月	6,110,636.44	51,210,005.28	-	57,320,641.72	-
南通时代之光	2022 年 6 月	8,575,414.34	332,633,258.75	245,426,342.63	95,782,330.46	-
宁波万科海潮映月	2022 年 6 月	-	3,896,926,086.69	3,844,137,894.66	52,788,192.03	-
青岛翡翠长江	2021 年 12 月	716,640,603.09	-	28,275,927.95	688,364,675.14	-
青岛胶州植物园项目	2022 年 6 月	-	739,961,433.48	652,510,986.22	87,450,447.26	-
青岛玫瑰里	2021 年 1 月	63,553,260.44	-	12,462,481.49	51,090,778.95	-
青岛桃花源二期	2019 年 7 月	41,571,347.04	18,340,918.23	-	59,912,265.27	-
青岛未来城	2020 年 9 月	95,943,654.14	-	-	95,943,654.14	-
青岛新都会	2022 年 6 月	54,012,947.92	1,005,172,426.29	986,241,499.36	72,943,874.85	-
清远万科城	2022 年 3 月	455,846,171.36	180,224,345.44	121,114,735.28	514,955,781.52	-
泉州万科城	2021 年 12 月	155,979,204.54	-	28,996,831.98	126,982,372.56	-
三亚湖畔度假公园	2020 年 8 月	143,377,585.44	-	8,601,602.91	134,775,982.53	-
三亚市临春安居房项目	2022 年 2 月	-	1,121,497,372.83	998,063,402.42	123,433,970.41	-
三亚崖州区安居房项目	2022 年 6 月	-	844,024,285.90	787,440,407.20	56,583,878.70	-
上海安亭新镇项目	2022 年 6 月	143,862,007.33	1,481,181,222.05	1,482,046,357.17	142,996,872.21	-
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	137,321,493.50	-	84,774,097.64	52,547,395.86	-
上海翡翠公园	2018 年 11 月	385,975,814.87	10,328,782.71	-	396,304,597.58	-
上海华漕项目	2021 年 12 月	278,443,546.70	-	1,731,235.61	276,712,311.09	-
上海金色城市	2019 年 7 月	233,498,555.34	-	88,897,615.56	144,600,939.78	-
上海金域华府	2019 年 12 月	273,098,284.13	-	1,311,560.55	271,786,723.58	-
上海青藤公园	2021 年 12 月	127,313,765.53	-	69,094,232.08	58,219,533.45	-
上海天空之城星之屿	2021 年 3 月	346,450,450.53	-	7,911,125.25	338,539,325.28	-
上海万科启宸	2020 年 12 月	325,144,024.65	-	9,988,475.67	315,155,548.98	-
深圳深南道 68 号	2020 年 12 月	158,391,346.49	-	13,527,013.28	144,864,333.21	-
深圳万科星城	2021 年 12 月	2,010,340,968.29	-	273,774,786.64	1,736,566,181.65	-
深圳悦城	2022 年 2 月	-	1,333,502,205.76	1,180,371,456.38	153,130,749.38	-
深圳自行车厂项目	2022 年 5 月	-	798,216,998.41	119,065,143.00	679,151,855.41	-
沈阳宝马项目	2022 年 6 月	33,695,083.46	647,721,728.87	481,958,856.85	199,457,955.48	-
沈阳城建万科城	2022 年 6 月	61,290,852.45	79,281,170.41	54,623,999.27	85,948,023.59	-
沈阳春河里	2020 年 10 月	66,416,492.07	-	6,040,191.66	60,376,300.41	-
沈阳翡翠别墅	2022 年 6 月	156,429,187.28	40,530,537.93	20,049,803.13	176,909,922.08	-
沈阳翡翠滨江	2021 年 12 月	188,340,551.94	-	21,221,860.82	167,118,691.12	-
沈阳明日之光	2021 年 3 月	111,347,557.90	-	-	111,347,557.90	-
石家庄翡翠公园	2022 年 6 月	-	2,389,206,960.13	419,721,191.57	1,969,485,768.56	-
石家庄未来城	2022 年 6 月	-	153,713,319.51	14,434,820.69	139,278,498.82	-
石家庄新都会	2021 年 12 月	56,598,255.13	-	5,704,775.26	50,893,479.87	-
苏州安元路项目	2022 年 3 月	9,508,784.48	749,809,301.22	660,452,105.65	98,865,980.05	-
台州山海十里	2021 年 12 月	756,265,986.96	-	262,592,054.36	493,673,932.60	-
台州万科城	2022 年 1 月	998,708,074.33	3,404,167,055.21	4,106,983,576.68	295,891,552.86	-
太原城市之光	2021 年 10 月	62,581,788.66	-	10,045,762.88	52,536,025.78	-
太原春和景明	2022 年 6 月	195,046,805.44	565,813,448.35	332,903,966.23	427,956,287.56	-
太原翡翠晋阳湖*1	2022 年 6 月	-	1,176,284,934.36	816,379,300.97	359,905,633.39	70,260,155.24
太原蓝山	2019 年 12 月	141,639,540.69	-	4,659,351.70	136,980,188.99	-
太原小镇	2021 年 6 月	129,746,250.50	-	3,766,701.96	125,979,548.54	-
太原阳曲金域蓝湾	2021 年 9 月	268,645,572.51	-	99,301,726.60	169,343,845.91	-
太原紫院	2020 年 9 月	58,061,126.76	-	1,357,091.41	56,704,035.35	-
唐山翡翠观唐	2021 年 6 月	217,077,061.97	-	110,659,231.89	106,417,830.08	-
唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	56,121,192.25	-	4,479,436.03	51,641,756.22	-
唐山金域缇香	2019 年 6 月	60,336,917.48	-	-	60,336,917.48	-
天津叠彩道	2022 年 6 月	-	1,413,414,558.14	60,606,500.70	1,352,808,057.44	-
天津东丽湖	2021 年 11 月	196,147,172.89	-	21,300,562.51	174,846,610.38	-
天津万科天地	2022 年 1 月	80,201,878.68	277,538,747.65	40,057,201.23	317,683,425.10	-
天津西华府	2022 年 4 月	369,579,470.17	1,157,398,097.13	1,132,115,038.88	394,862,528.42	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
天津西庐北	2021 年 8 月	97,714,456.50	-	4,407,538.95	93,306,917.55	-
天津新都会	2020 年 12 月	158,818,324.21	-	46,603,473.26	112,214,850.95	-
威海翡翠公园	2021 年 12 月	237,101,778.76	-	31,928,159.53	205,173,619.23	-
温州翡翠天地 I 期	2022 年 1 月	158,173,211.99	1,683,119,060.51	1,787,658,798.16	53,633,474.34	-
温州翡翠心湖	2022 年 3 月	-	818,500,203.65	763,762,486.94	54,737,716.71	-
温州万科时代中心	2019 年 12 月	71,794,803.64	-	10,206,960.55	61,587,843.09	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	102,620,372.72	-	-	102,620,372.72	-
乌鲁木齐大都会	2021 年 12 月	130,524,433.64	-	15,735,488.41	114,788,945.23	-
乌鲁木齐都会传奇	2020 年 6 月	67,961,245.56	-	15,784,488.53	52,176,757.03	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2021 年 9 月	177,959,340.56	-	12,707,108.92	165,252,231.64	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2021 年 9 月	90,104,542.25	-	12,669,793.51	77,434,748.74	-
乌鲁木齐公园大道	2022 年 6 月	202,966,931.77	927,603,624.32	833,635,715.40	296,934,840.69	-
乌鲁木齐华府里	2022 年 6 月	160,690,418.69	436,995,723.78	449,490,034.45	148,196,108.02	-
乌鲁木齐锦荟里	2022 年 6 月	-	915,904,452.19	687,453,765.90	228,450,686.29	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019 年 10 月	48,482,786.77	-	-	48,482,786.77	-
无锡翡翠之光	2022 年 6 月	-	3,318,565,702.05	3,259,493,230.07	59,072,471.98	-
无锡金域缇香	2022 年 1 月	148,069,153.16	23,523,891.27	31,074,063.61	140,518,980.82	-
无锡魅力之城	2022 年 1 月	75,683,490.49	55,004,680.92	2,866,486.52	127,821,684.89	-
无锡南门 44-1 地块项目	2022 年 6 月	-	2,301,084,629.54	2,036,303,576.67	264,781,052.87	-
无锡信成道	2020 年 12 月	197,608,049.25	-	36,658,733.89	160,949,315.36	-
无锡运河传奇	2021 年 7 月	372,063,347.42	-	59,426,235.46	312,637,111.96	-
芜湖东方珑胤台	2022 年 6 月	-	679,752,552.15	603,390,065.66	76,362,486.49	-
武汉翡翠滨江	2021 年 6 月	425,957,687.26	-	5,525,283.92	420,432,403.34	-
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,595,786,894.57	-	177,868,457.08	1,417,918,437.49	-
武汉金域湖庭	2021 年 6 月	238,349,229.78	-	3,918,490.50	234,430,739.28	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	97,125,712.68	-	6,576,328.12	90,549,384.56	-
武汉万科金域国际	2022 年 1 月	-	339,949,697.27	270,580,439.86	69,369,257.41	-
武汉万科新都会	2022 年 5 月	-	2,411,170,287.37	2,270,011,573.44	141,158,713.93	-
武汉万科云城	2022 年 6 月	101,759,992.51	848,798,079.01	744,340,008.98	206,218,062.54	-
武汉万科主场	2021 年 4 月	561,570,783.16	-	23,149,746.49	538,421,036.67	-
西安城市之光	2021 年 12 月	151,053,608.84	-	16,166,417.26	134,887,191.58	-
西安城市之光二期	2021 年 12 月	63,942,974.97	-	1,731,735.32	62,211,239.65	-
西安大都会云境	2022 年 1 月	-	453,257,689.61	294,279,986.12	158,977,703.49	-
西安高新华府	2021 年 12 月	348,927,714.68	-	745,843.74	348,181,870.94	-
西安高新华府二期	2021 年 12 月	94,756,281.08	-	5,341,590.88	89,414,690.20	-
西安金域东郡	2019 年 1 月	53,899,205.28	-	-	53,899,205.28	-
西安理想城	2021 年 6 月	67,102,872.15	-	219,705.31	66,883,166.84	-
西安万科城二期	2017 年 10 月	103,846,774.80	-	1,158,335.86	102,688,438.94	-
西安万科城如园	2022 年 1 月	1,678,617.63	898,038,294.68	784,151,449.18	115,565,463.13	-
西安万科大都会二期	2022 年 1 月	-	73,704,538.59	19,952,902.85	53,751,635.74	-
西安云谷	2021 年 12 月	298,501,598.05	-	-	298,501,598.05	-
西昌万科 17 度	2022 年 3 月	678,706,568.41	716,210,637.05	637,476,820.81	757,440,384.65	-
厦门国投商务中心	2019 年 9 月	254,257,640.50	-	133,956,510.69	120,301,129.81	-
厦门金域缇香	2021 年 12 月	85,244,262.02	-	22,985,805.50	62,258,456.52	-
厦门万科广场	2020 年 12 月	708,442,627.86	-	598,873,952.29	109,568,675.57	-
咸阳金域华府	2022 年 6 月	-	1,377,632,319.82	193,219,948.56	1,184,412,371.26	-
徐州淮海天地	2021 年 12 月	230,970,928.04	-	89,966,382.93	141,004,545.11	-
徐州尚都会	2021 年 11 月	132,238,725.43	-	70,722,236.53	61,516,488.90	-
烟台翠湖山晓	2022 年 6 月	5,242,616.55	407,626,160.22	23,715,243.86	389,153,532.91	-
烟台翡翠大道	2022 年 6 月	275,761,774.03	394,658,610.13	135,731,041.81	534,689,342.35	-
烟台翡翠长安	2021 年 12 月	184,841,888.75	-	25,284,070.40	159,557,818.35	-
烟台西雅图	2021 年 5 月	122,804,622.65	-	17,334,105.52	105,470,517.13	-
烟台御龙山	2021 年 5 月	120,714,263.93	-	19,716,635.49	100,997,628.44	-
盐城翡翠云台	2022 年 6 月	213,063,610.79	526,244,015.02	242,548,388.79	496,759,237.02	-
扬州万科城	2021 年 9 月	107,417,400.01	-	1,220,761.26	106,196,638.75	-
宜昌万科理想城	2022 年 1 月	121,266,940.83	141,668,368.27	65,938,759.91	196,996,549.19	-
宜昌万科理想城悦府	2021 年 9 月	113,523,631.43	-	26,970,775.52	86,552,855.91	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
漳州龙海金域滨江花园	2022 年 6 月	-	1,005,748,718.93	52,597,931.77	953,150,787.16	-
镇江翡翠公园	2022 年 6 月	22,443,495.71	549,784,921.86	204,710,026.92	367,518,390.65	-
镇江金域蓝湾	2022 年 3 月	37,856,245.67	226,293,965.04	172,847,610.08	91,302,600.63	-
镇江蓝山花园	2022 年 5 月	143,639,368.56	183,585,228.78	106,543,539.05	220,681,058.29	54,099,447.14
郑州百荣 E5 项目	2022 年 4 月	-	94,678,293.05	22,563,828.72	72,114,464.33	-
郑州兰乔圣菲	2022 年 5 月	377,534,602.42	308,521,235.31	320,972,026.69	365,083,811.04	-
郑州万科大都会	2022 年 1 月	1,222,241,980.16	1,135,204,482.99	2,114,365,802.31	243,080,660.84	-
郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	84,090,750.14	-	10,775,016.66	73,315,733.48	-
郑州万科美景魅力之城	2021 年 9 月	284,134,071.48	-	152,614,472.91	131,519,598.57	-
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	867,111,558.64	-	117,222,531.23	749,889,027.41	-
郑州万科民安三度湖山	2021 年 9 月	246,624,445.59	-	55,890,312.13	190,734,133.46	-
郑州万科民安云城	2021 年 3 月	817,465,814.68	-	-	817,465,814.68	-
郑州万科天伦紫台	2021 年 9 月	217,881,824.72	-	19,437,391.11	198,444,433.61	-
郑州荥阳洞林湖地块	2022 年 3 月	-	451,433,912.69	211,848,026.12	239,585,886.57	-
郑州云图	2022 年 5 月	-	581,612,380.63	203,661,094.15	377,951,286.48	-
郑州长基云庐	2021 年 1 月	609,786,508.49	-	51,578,195.10	558,208,313.39	-
中山金域蓝湾	2021 年 12 月	157,057,735.76	-	51,734,248.02	105,323,487.74	-
中山西湾汇	2022 年 6 月	5,777,984.12	98,222,083.73	21,307,619.88	82,692,447.97	-
周口万科溥天龙堂	2022 年 6 月	84,786,842.64	605,864,653.17	185,997,734.42	504,653,761.39	-
珠海翡翠中央	2021 年 12 月	448,072,210.52	-	-	448,072,210.52	-
其他		18,360,784,458.09	50,776,615,160.76	53,776,614,428.11	15,360,785,190.74	-
合计		87,742,275,196.54	164,083,706,720.78	152,914,758,794.24	98,911,223,123.08	766,012,558.85

*1： 期初已计提跌价准备的在建开发产品本期内竣工，对应的期初跌价准备转入已完工开发产品。

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	期初数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	2023 年 8 月	1,397,568,150.00	463,764,579.54	536,740,600.20	-
鞍山金域国际	2020 年 5 月	2022 年 10 月	425,166,800.00	666,718,989.31	318,231,543.51	-
包头翡翠都会	2022 年 4 月	2022 年 12 月	3,564,806,433.33	1,515,766,406.65	2,047,762,000.44	-
包头中央公园	2020 年 11 月	2022 年 9 月	1,580,882,500.00	2,423,036,956.15	1,133,011,971.32	-
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2024 年 7 月	386,000,000.00	252,399,796.79	262,418,015.05	-
北京城市之光东望	2019 年 12 月	2023 年 6 月	5,237,870,038.00	7,460,746,155.74	3,790,350,968.31	-
北京大都会 79 号	2019 年 12 月	2023 年 3 月	3,153,988,372.04	2,881,312,339.38	2,945,043,981.04	-
北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2023 年 8 月	7,966,270,187.20	5,502,460,406.01	5,671,729,134.03	-
北京翡翠云图	2018 年 12 月	2022 年 7 月	2,354,791,346.74	2,773,257,128.37	2,169,818,391.89	-
北京哈洛小镇	2021 年 5 月	2023 年 6 月	1,021,350,000.00	635,302,186.69	644,641,129.69	-
北京七橡墅	2019 年 4 月	2022 年 8 月	1,299,125,147.87	3,188,485,500.12	1,119,087,759.20	-
北京长阳天地	2019 年 3 月	2023 年 8 月	532,830,800.00	335,119,747.54	337,276,186.57	-
长春北湖溪望东地块	2021 年 3 月	2022 年 12 月	1,714,422,558.00	929,001,219.37	950,979,081.04	-
长春翡翠滨江	2020 年 7 月	2022 年 8 月	1,179,976,938.00	680,284,291.72	687,506,846.38	-
长春公园都会	2022 年 1 月	2023 年 11 月	1,179,966,123.84	490,671,366.08	635,324,399.97	-
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2022 年 8 月	2,750,301,481.33	1,963,957,595.53	1,215,294,280.08	-
长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2022 年 8 月	1,990,176,258.00	1,125,812,920.23	1,195,413,806.93	-
长春荣光路 59 号	2022 年 5 月	2023 年 12 月	1,402,155,553.00	346,884,721.02	831,419,749.60	-
长春时代都会	2021 年 7 月	2022 年 12 月	2,496,412,677.19	1,590,228,547.40	1,630,283,731.04	-
长春西宸 A 地块	2021 年 5 月	2022 年 11 月	1,519,244,029.97	1,121,631,336.80	1,175,652,075.72	-
长春溪望	2019 年 10 月	2022 年 10 月	1,704,220,392.22	791,606,412.37	858,910,322.21	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
长春新立城	2021 年 1 月	2022 年 11 月	447,599,543.76	224,485,809.09	229,640,217.13	-
长春紫郡	2021 年 3 月	2023 年 9 月	1,865,590,100.46	1,164,870,372.16	1,195,637,998.65	-
长春紫台	2021 年 6 月	2023 年 6 月	2,303,687,545.70	1,385,754,499.10	1,395,373,330.51	-
长沙半岛国际	2022 年 6 月	2024 年 8 月	1,284,321,900.00	-	864,901,011.97	-
长沙滨河道	2020 年 10 月	2022 年 12 月	617,994,079.88	895,544,715.10	507,301,601.64	-
长沙金色梦想	2020 年 9 月	2022 年 9 月	864,847,450.10	1,514,270,213.21	498,577,132.32	-
长沙魅力之城	2021 年 4 月	2022 年 9 月	1,285,094,089.00	1,450,891,982.71	1,220,839,385.13	-
长沙四季花城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	3,843,775,400.00	532,574,027.04	1,208,223,730.67	-
长沙紫台	2020 年 12 月	2022 年 9 月	1,215,796,189.00	772,633,687.59	836,535,549.40	-
常州潮起东方	2021 年 8 月	2023 年 9 月	1,067,356,917.34	717,573,320.19	772,216,815.98	-
常州公园大道二期	2021 年 7 月	2023 年 9 月	1,455,991,986.51	1,267,756,145.00	932,990,503.62	-
常州国宾道	2020 年 12 月	2023 年 9 月	2,296,825,281.30	1,692,193,624.93	1,729,680,981.11	-
常州皇粮浜地块	2019 年 12 月	2022 年 9 月	2,388,334,763.07	1,968,624,546.68	2,098,938,839.96	-
常州教育小镇项目	2020 年 11 月	2022 年 9 月	4,385,384,762.09	3,455,003,246.45	3,644,160,648.48	-
常州臻湾汇项目	2020 年 12 月	2023 年 9 月	4,181,057,517.65	-	3,315,688,904.97	-
成都川商项目	2019 年 8 月	2022 年 7 月	1,513,826,876.76	1,350,484,870.28	1,506,260,071.12	-
成都公园传奇	2019 年 12 月	2022 年 9 月	3,062,022,629.28	3,236,749,397.48	2,199,428,353.79	-
成都国宾蜀园二期	2021 年 9 月	2022 年 8 月	738,452,404.97	489,581,038.62	588,036,116.24	-
成都国宾蜀园一期	2021 年 8 月	2022 年 10 月	1,462,086,736.28	1,211,371,134.34	1,305,125,328.95	-
成都金色乐府音乐广场	2019 年 11 月	2022 年 9 月	2,469,917,957.20	994,854,812.54	1,017,430,165.15	-
成都金域华府	2021 年 4 月	2023 年 7 月	2,149,348,433.17	1,508,368,788.11	1,607,662,353.82	-
成都锦绣	2021 年 6 月	2022 年 9 月	7,138,685,243.25	5,931,122,968.29	6,062,753,441.28	-
成都菁蓉都会	2022 年 3 月	2023 年 6 月	1,710,804,154.00	-	792,599,519.71	-
成都天府公园城	2022 年 1 月	2022 年 7 月	6,053,464,000.00	3,779,884,030.36	5,105,635,551.71	-
成都天府万科城 1 期	2022 年 4 月	2023 年 10 月	3,399,770,000.00	1,379,939,135.72	2,141,990,857.64	-
成都天府万科城 2 期	2022 年 1 月	2023 年 7 月	597,844,096.80	76,022,779.34	393,629,378.57	-
成都万科锦园	2020 年 3 月	2022 年 7 月	1,155,697,329.31	1,047,426,066.44	1,083,168,392.63	-
成都万科润园	2020 年 6 月	2022 年 11 月	1,385,761,835.31	2,201,778,169.61	1,253,707,926.08	-
成都万科云城二期	2019 年 5 月	2024 年 6 月	1,262,483,025.04	287,125,928.11	318,894,265.75	-
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2024 年 12 月	1,115,944,109.00	225,702,215.36	279,835,479.92	-
成都新川荟	2019 年 9 月	2022 年 11 月	1,395,612,320.75	1,117,887,874.69	1,190,940,235.92	-
成都星耀天府	2021 年 2 月	2023 年 9 月	1,363,961,068.03	1,059,765,745.92	1,075,490,536.09	-
成都知园	2021 年 4 月	2023 年 5 月	2,683,823,128.87	2,300,620,385.31	2,337,522,564.72	-
重庆翡翠公园商业项目	2020 年 4 月	2024 年 6 月	1,264,235,224.18	653,653,869.36	669,599,814.25	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2021 年 3 月	2022 年 9 月	3,476,617,886.21	2,722,578,316.40	1,980,403,818.36	-
重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2023 年 12 月	2,241,909,947.30	1,715,920,870.58	1,184,796,972.52	-
重庆金开悦府	2020 年 5 月	2022 年 7 月	1,250,305,338.60	1,093,024,427.57	1,120,956,743.22	-
重庆金域蓝湾	2020 年 9 月	2022 年 12 月	486,804,600.00	1,286,720,519.14	422,946,866.89	-
重庆理想城一期	2019 年 12 月	2022 年 7 月	1,193,311,047.48	1,510,866,843.90	922,533,904.42	-
重庆璞园二期	2021 年 3 月	2023 年 6 月	924,753,846.09	608,538,945.02	646,472,917.20	-
重庆璞园一期	2021 年 2 月	2023 年 3 月	1,276,948,727.89	941,232,642.07	962,577,700.91	-
重庆清水甲第	2022 年 3 月	2024 年 10 月	1,510,955,392.90	-	693,835,547.42	-
重庆森林公园	2020 年 12 月	2022 年 12 月	2,134,761,065.22	2,281,355,315.17	1,401,050,337.41	-
重庆水土 103 亩项目	2021 年 6 月	2023 年 3 月	1,337,197,554.70	972,226,391.58	1,016,077,701.46	-
重庆水土 111 亩项目	2020 年 9 月	2022 年 12 月	696,935,767.51	1,414,007,037.30	663,307,248.15	-
重庆水土 99 亩项目	2020 年 5 月	2022 年 8 月	1,250,580,000.00	1,044,592,519.18	1,090,458,153.47	-
重庆四季花城三期	2021 年 3 月	2023 年 3 月	2,262,590,000.00	1,494,067,710.50	1,576,712,065.37	-
重庆天地	2021 年 4 月	2022 年 9 月	10,447,376,400.00	5,488,993,526.80	5,965,054,466.96	-
重庆星光天空之城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	779,178,808.44	107,755,823.27	412,996,666.13	-
重庆御澜道	2020 年 9 月	2022 年 11 月	2,354,670,000.00	1,105,541,284.20	1,283,971,787.94	-
重庆悦来 117 亩项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	525,707,983.27	1,754,255,356.13	382,671,439.44	-
重庆悦来 493 亩项目	2021 年 6 月	2022 年 8 月	6,237,500,000.00	4,553,231,124.19	4,780,329,697.96	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
大厂 231、232 地块	2020 年 12 月	2023 年 12 月	1,842,000,000.00	931,726,812.75	941,619,315.50	-
大厂 233、234 地块	2020 年 4 月	2022 年 8 月	1,241,000,000.00	974,951,292.79	1,050,499,549.40	-
大连翡翠春晓	2021 年 6 月	2022 年 9 月	370,016,070.09	605,782,512.87	220,895,275.56	-
大连翡翠都会	2020 年 12 月	2022 年 7 月	1,428,688,462.03	1,310,579,178.76	1,383,943,253.18	-
大连翡翠之光	2020 年 12 月	2023 年 12 月	1,291,258,800.00	533,256,728.20	547,405,443.76	-
大连公园都会	2021 年 5 月	2023 年 9 月	4,123,178,700.00	2,636,785,380.16	2,762,222,998.41	-
大连誉澜道	2021 年 3 月	2023 年 12 月	1,113,282,100.00	1,132,257,189.72	665,757,198.14	-
大连中城翠湾项目	2021 年 10 月	2024 年 4 月	1,389,710,000.00	880,992,101.75	965,449,598.74	-
大连中山中	2018 年 9 月	2022 年 8 月	468,603,100.00	376,354,786.05	430,482,155.26	-
地铁万科未来天空之城	2020 年 6 月	2022 年 9 月	14,941,932,347.05	20,011,440,520.48	12,941,390,744.06	-
东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2022 年 9 月	243,584,514.54	451,583,745.05	236,210,101.75	-
东莞公园里	2021 年 12 月	2022 年 11 月	1,906,843,120.67	1,604,442,417.19	1,694,621,157.94	-
东莞厚街园新二路项目	2020 年 11 月	2022 年 8 月	378,358,330.02	276,051,664.12	304,786,145.58	-
东莞双城水岸	2021 年 10 月	2022 年 12 月	1,422,724,959.83	1,990,546,127.04	1,297,396,836.77	-
东莞松悦花园	2021 年 10 月	2023 年 6 月	4,670,123,857.32	2,964,133,364.73	3,068,030,554.38	-
东莞万科金域东方	2020 年 5 月	2022 年 8 月	2,222,358,931.55	3,315,939,934.72	2,150,791,757.14	-
东莞万科星城	2020 年 12 月	2022 年 12 月	1,797,687,753.32	1,581,535,212.97	1,638,328,308.90	-
东莞未来之光	2021 年 7 月	2023 年 12 月	4,319,377,099.18	3,651,344,892.51	3,733,657,566.28	-
东莞臻山悦	2021 年 9 月	2023 年 7 月	3,711,880,400.00	2,396,758,003.60	2,656,736,839.39	-
东莞珠江万科城	2020 年 10 月	2022 年 9 月	509,602,860.15	432,565,533.33	467,156,597.84	-
鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	1,024,306,729.61	766,442,984.64	741,591,761.89	-
佛山金色梦想	2021 年 3 月	2023 年 6 月	976,823,123.72	676,871,813.89	765,461,204.65	-
佛山金域半岛	2022 年 6 月	2023 年 9 月	3,760,221,100.00	1,732,187,582.02	2,855,145,009.34	-
佛山金域时光	2020 年 11 月	2022 年 9 月	662,092,842.29	820,675,268.80	514,482,560.96	-
佛山金域世家	2020 年 8 月	2022 年 8 月	849,849,903.08	1,471,571,909.48	803,580,667.75	-
佛山金域水岸	2021 年 4 月	2022 年 12 月	789,518,400.00	475,960,348.16	513,283,566.81	-
佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2023 年 1 月	2,556,564,596.16	1,837,171,363.02	1,548,842,541.27	345,778,611.47
佛山万科广场	2019 年 12 月	2023 年 6 月	1,594,386,192.51	1,154,788,373.95	1,083,838,940.75	-
佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2022 年 10 月	8,392,284,900.00	6,463,790,237.18	6,848,793,203.42	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2022 年 10 月	1,336,519,800.00	1,068,862,677.96	1,158,547,723.03	-
佛山悦都荟	2018 年 11 月	2022 年 9 月	649,439,709.63	891,890,471.54	538,557,975.23	130,912,574.19
福州仓前九里	2019 年 12 月	2022 年 9 月	978,435,778.59	1,258,925,682.94	963,809,165.72	-
福州金域滨江花园	2019 年 5 月	2022 年 10 月	988,056,000.00	971,080,000.34	691,980,636.27	-
福州金域国际	2019 年 11 月	2022 年 9 月	4,040,580,837.75	10,364,524,591.94	3,827,587,245.37	-
福州金域缇香	2021 年 10 月	2022 年 11 月	442,452,600.00	332,038,934.18	377,287,550.33	-
福州万科璟熙花园	2021 年 11 月	2023 年 12 月	1,088,552,617.25	693,694,479.99	772,917,775.68	-
广州城市之光	2022 年 1 月	2022 年 9 月	8,880,975,206.81	7,648,428,939.16	8,133,788,111.06	-
广州金茂万科魅力之城	2022 年 3 月	2022 年 12 月	4,836,017,160.95	2,637,685,843.58	4,162,924,287.92	-
广州金色里程	2020 年 3 月	2022 年 12 月	318,481,800.00	250,711,633.86	276,753,898.37	-
广州尚城御府	2020 年 3 月	2022 年 10 月	343,073,736.00	256,651,628.11	240,550,214.28	-
广州世博汇	2021 年 1 月	2022 年 12 月	1,951,550,700.00	1,776,174,569.75	1,814,367,551.72	-
广州元培里项目	2018 年 8 月	2022 年 12 月	574,126,367.44	494,389,043.71	498,414,811.79	-
广州樾山项目	2019 年 7 月	2022 年 12 月	144,220,265.85	1,669,864,660.20	70,823,257.54	27,326,143.09
广州增城万科城	2021 年 9 月	2022 年 12 月	4,836,017,160.95	4,557,320,375.58	3,792,483,566.03	-
贵阳翡翠公园项目	2021 年 3 月	2023 年 3 月	4,060,207,070.59	3,677,131,535.69	3,565,169,928.73	-
贵阳观湖	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,003,145,544.58	864,259,898.21	970,368,652.84	217,581,603.86
贵阳观山甲第	2022 年 3 月	2023 年 4 月	812,965,423.07	-	448,604,970.85	-
贵阳万科贵阳传奇	2019 年 2 月	2022 年 12 月	910,084,259.00	720,281,499.53	725,175,771.36	-
贵阳万科理想城	2020 年 12 月	2023 年 5 月	374,615,034.23	830,596,485.53	302,010,798.96	-
贵阳万科麓山	2021 年 3 月	2023 年 9 月	4,146,654,589.17	3,367,292,134.27	2,278,277,297.60	-
贵阳新都荟	2022 年 5 月	2023 年 11 月	2,087,138,769.28	555,808,805.57	696,661,851.05	-
哈尔滨滨江大都会	2019 年 7 月	2022 年 12 月	543,020,000.00	303,619,834.18	336,187,750.25	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
哈尔滨金域悦府	2020 年 5 月	2022 年 10 月	3,115,485,617.70	2,099,254,345.17	2,219,101,406.64	-
哈尔滨智慧未来城	2021 年 6 月	2022 年 12 月	2,978,759,561.53	2,084,661,781.20	2,265,575,682.27	-
哈尔滨中俄产业园项目	2021 年 6 月	2022 年 12 月	1,884,726,966.97	1,042,125,019.62	1,221,980,987.17	-
海口金域仕家	2021 年 4 月	2022 年 10 月	1,018,519,999.06	760,971,117.68	881,205,895.50	-
杭州公望	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,696,927,761.00	779,199,098.63	889,733,342.83	-
杭州姑娘桥地块	2020 年 11 月	2022 年 12 月	5,308,258,658.27	4,416,765,344.12	4,541,912,761.34	-
杭州河语光年府	2021 年 3 月	2024 年 3 月	4,808,703,120.15	4,480,261,583.88	4,599,681,315.29	-
杭州湖印光年府	2021 年 7 月	2024 年 3 月	3,899,441,367.43	3,205,376,159.40	3,416,624,175.35	-
杭州良渚文化村	2021 年 3 月	2023 年 3 月	2,616,815,520.17	3,391,178,478.74	2,188,923,562.66	-
杭州日耀之城	2020 年 11 月	2024 年 7 月	6,227,733,079.00	5,695,145,703.48	5,999,015,854.00	-
杭州未来之光	2017 年 11 月	2022 年 9 月	1,399,151,300.00	860,074,316.56	926,075,739.15	-
杭州星图光年轩	2022 年 6 月	2025 年 1 月	5,623,670,402.33	-	3,697,740,000.00	-
杭州星遇光年府	2022 年 6 月	2025 年 1 月	3,111,035,048.81	-	2,122,050,000.00	-
杭州樟宜翠湾	2020 年 5 月	2022 年 12 月	3,163,648,683.19	2,562,273,674.41	2,761,417,474.79	-
合肥高第	2020 年 3 月	2022 年 8 月	1,678,827,718.39	1,414,678,308.93	1,505,091,120.06	-
合肥观山隐秀	2022 年 1 月	2024 年 9 月	1,833,020,172.59	-	1,066,598,510.50	-
合肥未来之光	2021 年 3 月	2022 年 9 月	2,988,256,252.16	3,440,716,015.22	2,774,502,680.17	300,820,273.37
合肥中央公馆	2020 年 1 月	2022 年 7 月	443,237,769.14	1,761,205,459.99	418,533,415.97	-
惠州金枫花园	2020 年 11 月	2022 年 8 月	2,373,163,158.14	2,373,523,642.34	1,973,471,230.87	-
惠州双月湾	2020 年 9 月	2023 年 6 月	1,558,607,282.48	840,100,066.59	862,486,180.54	-
惠州万荟花园	2020 年 9 月	2022 年 8 月	1,896,799,954.73	1,483,972,560.55	1,611,921,789.23	-
惠州万悦花园	2021 年 3 月	2022 年 11 月	2,233,806,463.19	1,692,064,355.71	1,762,888,042.18	-
惠州文瀚花园	2021 年 4 月	2023 年 4 月	2,008,599,947.70	1,350,250,815.39	1,421,896,380.82	-
惠州小金口公开地项目	2020 年 2 月	2022 年 9 月	295,205,897.70	289,852,482.18	289,670,144.39	-
吉林万科城	2021 年 4 月	2022 年 8 月	1,963,917,601.87	1,314,989,171.64	1,406,723,706.42	-
济南百脉悦府	2021 年 10 月	2023 年 6 月	2,595,000,000.00	1,567,000,324.33	1,782,625,347.12	-
济南北宸之光	2022 年 4 月	2023 年 6 月	3,472,976,516.00	1,926,323,512.23	2,558,716,059.03	-
济南繁荣里	2021 年 3 月	2023 年 9 月	1,110,666,761.64	625,194,101.15	673,489,796.54	-
济南翡翠山语	2021 年 4 月	2023 年 10 月	1,374,608,984.00	560,290,274.58	1,132,668,077.38	54,992,067.56
济南金色悦城新著	2021 年 10 月	2022 年 12 月	1,798,372,311.69	1,443,954,850.89	1,574,932,068.49	-
济南市中万科城	2021 年 9 月	2023 年 12 月	2,820,119,873.09	1,683,385,787.14	1,965,426,514.93	-
济南万科山望	2021 年 4 月	2023 年 12 月	4,053,000,000.00	2,321,372,612.86	2,347,437,574.49	-
济南雪山万科城组团二	2021 年 10 月	2023 年 12 月	3,858,138,599.79	2,005,141,268.07	2,124,547,311.87	-
济南雪山万科城组团四	2022 年 4 月	2023 年 12 月	3,500,000,000.00	1,513,327,069.23	2,382,441,500.58	-
嘉兴滨河道花苑	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,395,930,028.00	1,025,392,900.50	1,081,677,938.22	-
嘉兴潮起东方二期	2020 年 3 月	2022 年 9 月	1,906,285,892.95	1,763,618,166.53	1,826,179,732.99	-
嘉兴都会东方	2020 年 1 月	2022 年 8 月	1,672,860,000.00	1,550,922,397.03	1,588,261,829.50	-
嘉兴隐秀湖畔	2021 年 9 月	2023 年 12 月	2,061,820,000.00	1,402,712,381.59	1,502,841,976.98	-
嘉兴渔里未来社区项目	2022 年 2 月	2024 年 6 月	2,200,930,000.00	-	1,277,784,920.52	-
嘉兴臻境雅园	2021 年 11 月	2023 年 10 月	2,244,514,347.37	1,555,668,589.99	1,623,152,719.80	-
江门金域华府	2022 年 1 月	2023 年 6 月	2,901,260,000.00	1,370,591,382.78	1,949,481,766.20	-
江门万科金色城央东苑	2020 年 9 月	2022 年 9 月	697,537,696.75	721,485,856.36	502,502,981.22	-
江门万科金色城央紫苑	2021 年 1 月	2023 年 7 月	620,000,000.00	362,849,423.03	412,943,294.70	-
金华锦里江澜	2022 年 1 月	2023 年 4 月	3,612,333,418.57	1,107,535,008.42	2,878,112,379.57	-
金华锦云江汀	2022 年 1 月	2023 年 5 月	1,691,640,000.00	777,663,987.96	1,279,996,277.29	-
金华万诚华府	2022 年 1 月	2024 年 6 月	2,011,315,275.23	325,461,648.46	1,655,621,366.55	-
金华万盛华府	2022 年 1 月	2024 年 6 月	991,506,561.25	-	669,971,478.91	-
晋江万科金域国际	2021 年 8 月	2023 年 5 月	1,966,065,921.00	1,604,463,539.72	1,721,747,398.22	-
靖江晨阳甲第	2019 年 11 月	2022 年 7 月	1,155,330,000.00	791,685,280.56	878,334,972.97	-
靖江靖樾东方	2021 年 11 月	2023 年 10 月	2,050,140,000.00	-	1,536,469,951.22	-
昆明昌宏西路项目	2022 年 6 月	2023 年 4 月	4,440,334,286.90	2,971,226,194.82	3,318,045,992.29	-
昆明飞虎二期	2021 年 5 月	2024 年 4 月	2,207,965,767.34	1,454,547,521.00	1,597,060,968.29	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
昆明翡翠滨江	2021 年 1 月	2022 年 9 月	885,414,200.00	981,799,340.74	532,501,774.36	-
昆明公园里	2020 年 3 月	2023 年 12 月	1,167,162,700.00	359,501,513.26	384,131,975.14	-
昆明金域国际	2020 年 7 月	2022 年 10 月	419,999,430.02	321,815,848.87	352,905,825.57	-
昆明魅力之城	2019 年 8 月	2024 年 12 月	2,572,030,000.00	857,986,367.87	852,960,820.45	-
昆明盘龙区金刀营项目	2022 年 1 月	2024 年 6 月	4,570,118,597.35	1,757,227,278.70	2,314,540,386.84	-
昆明万科城	2021 年 12 月	2022 年 9 月	5,946,279,000.00	7,037,507,423.22	4,530,306,629.71	-
昆明星河嘉园	2021 年 5 月	2023 年 8 月	1,111,009,100.00	599,628,299.13	490,339,131.88	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2023 年 12 月	1,272,618,469.00	1,104,089,241.68	1,106,416,364.58	286,731,645.19
昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2023 年 6 月	590,566,766.63	480,788,909.08	481,010,564.88	-
昆山海上传奇	2018 年 5 月	2022 年 10 月	947,432,260.77	827,999,728.23	844,318,402.65	-
昆山江湾澜庭	2020 年 6 月	2022 年 12 月	2,994,669,336.89	2,259,922,984.08	2,345,288,636.22	-
昆山夏驾河项目	2020 年 3 月	2022 年 9 月	2,086,085,644.42	1,490,015,218.54	1,659,433,394.98	-
兰州璞悦澜岸	2019 年 11 月	2022 年 9 月	1,301,194,215.91	1,825,138,119.85	887,707,461.73	-
兰州时代之光	2019 年 9 月	2022 年 12 月	1,253,225,950.89	780,208,067.21	822,771,133.87	-
兰州水晶城项目	2021 年 9 月	2024 年 5 月	2,445,860,728.84	-	1,407,410,876.49	-
兰州万科城	2021 年 4 月	2022 年 8 月	2,625,274,711.75	2,665,453,541.18	1,540,722,194.04	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 2 月	2023 年 10 月	1,878,526,127.34	689,895,094.00	731,382,977.90	-
兰州万科璞悦臻园	2019 年 11 月	2022 年 10 月	860,499,341.54	1,202,841,383.20	568,560,337.72	-
兰州万科星光都会	2021 年 3 月	2023 年 5 月	2,441,646,077.25	1,523,138,594.15	1,654,294,759.69	-
兰州新区万科城	2022 年 1 月	2024 年 8 月	1,623,299,422.18	186,836,460.83	513,856,371.76	-
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2023 年 12 月	2,474,993,111.86	1,650,438,759.38	1,653,272,465.38	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2025 年 12 月	525,205,562.08	332,070,930.84	332,075,493.46	174,073,522.57
临沂鲁商万科城臻园	2022 年 2 月	2023 年 4 月	2,850,000,000.00	1,426,796,498.76	1,630,450,346.13	-
临沂新都会项目	2020 年 8 月	2022 年 8 月	900,000,000.00	1,266,601,276.89	552,520,804.36	-
柳州白露项目	2022 年 1 月	2022 年 7 月	3,500,501,304.96	2,800,015,988.04	3,052,571,044.99	-
洛阳万科春华西园甲第	2021 年 1 月	2024 年 5 月	1,797,489,100.00	872,721,324.19	1,033,847,612.39	-
眉山眉州文化村	2021 年 7 月	2022 年 11 月	1,550,725,796.88	1,331,734,127.85	876,504,961.22	-
南昌江右东方	2021 年 12 月	2023 年 9 月	1,024,296,500.00	710,458,379.33	767,441,269.43	-
南昌时代广场	2021 年 8 月	2022 年 9 月	773,733,625.12	668,037,062.88	758,258,952.62	-
南昌四季都会	2021 年 12 月	2024 年 6 月	1,481,351,000.00	825,032,227.43	944,314,011.87	-
南昌天空之城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	397,519,992.65	491,468,571.46	397,519,992.65	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021 年 12 月	2022 年 10 月	3,116,566,900.00	1,899,931,376.17	1,999,304,715.17	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	2021 年 12 月	2023 年 6 月	565,176,300.00	325,197,132.51	373,744,329.05	-
南昌星光世纪	2020 年 10 月	2022 年 11 月	2,862,034,700.00	1,906,326,578.10	2,029,241,851.58	-
南京都荟沐语	2021 年 9 月	2023 年 12 月	1,364,092,528.51	830,480,061.94	856,631,890.31	-
南京都荟启境	2022 年 1 月	2024 年 1 月	1,252,004,218.03	465,023,412.90	960,195,741.04	-
南京金域国际	2018 年 5 月	2022 年 9 月	1,180,000,000.00	1,157,403,345.49	1,162,051,829.94	-
南京朗拾花园	2022 年 6 月	2024 年 8 月	2,801,781,364.06	-	2,080,554,085.94	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2022 年 9 月	4,111,337,693.35	3,643,767,236.92	3,202,012,237.04	-
南京南站项目	2020 年 11 月	2022 年 12 月	3,449,753,176.30	3,036,883,739.39	3,100,314,914.06	-
南京万科翡翠滨江	2021 年 1 月	2023 年 2 月	5,459,093,822.38	4,985,982,040.44	5,025,939,645.87	-
南京万科燕语光年	2020 年 12 月	2023 年 6 月	5,152,027,000.00	4,391,566,068.14	4,503,190,902.77	-
南京溪望城	2022 年 1 月	2023 年 9 月	1,359,803,532.48	464,800,520.20	821,625,540.05	-
南京新悦光年	2021 年 8 月	2023 年 8 月	1,139,563,980.00	930,352,759.29	977,427,356.47	-
南京雨悦光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	2,269,978,800.00	1,834,259,597.08	1,872,409,453.88	-
南京紫辰光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	1,989,300,600.00	1,583,710,168.37	1,621,699,391.13	-
南宁翡翠中央	2022 年 2 月	2023 年 7 月	4,410,259,100.00	1,344,223,567.62	2,478,806,562.60	-
南宁金域国际	2021 年 6 月	2022 年 12 月	1,935,314,218.00	1,241,912,488.16	1,410,047,287.89	-
南宁万科城	2019 年 4 月	2022 年 9 月	2,240,158,030.27	2,055,178,783.74	1,535,088,350.33	-
南宁万科公望	2020 年 9 月	2023 年 12 月	1,720,230,900.00	1,161,739,092.10	1,225,390,431.12	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南宁万科璟湾悦	2021 年 11 月	2023 年 12 月	3,820,447,400.00	2,512,797,229.29	2,662,978,863.45	-
南宁星都荟	2020 年 4 月	2022 年 7 月	1,910,574,330.24	1,354,845,832.94	1,377,555,996.48	-
南宁兴宁东项目	2019 年 12 月	2022 年 9 月	898,910,292.72	794,674,324.57	702,543,441.72	-
南通半岛国际	2020 年 11 月	2022 年 9 月	1,319,202,017.20	1,059,024,405.27	1,123,917,691.90	-
南通常春藤	2022 年 1 月	2023 年 9 月	1,250,700,681.28	32,727,167.64	951,639,289.44	-
南通官山望	2020 年 12 月	2022 年 8 月	1,726,239,762.27	1,375,740,028.81	1,454,977,827.72	-
南通海门骏园南地块项目	2021 年 3 月	2023 年 9 月	980,287,128.11	742,131,409.72	787,009,291.03	-
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2023 年 1 月	1,723,441,244.27	1,369,169,763.28	1,412,569,032.32	-
南通海上明月	2020 年 5 月	2022 年 9 月	3,293,232,042.94	2,400,213,771.93	2,559,300,718.98	-
南通青藤花园	2021 年 3 月	2023 年 4 月	1,525,759,189.85	1,189,279,749.73	1,233,451,421.43	-
南通胜利路西地块	2020 年 1 月	2022 年 7 月	2,869,193,372.31	4,106,413,918.60	2,598,801,616.12	-
南通时代之光	2021 年 3 月	2022 年 9 月	663,332,043.96	712,395,438.51	416,867,097.78	-
南通时光映翠	2021 年 8 月	2022 年 8 月	958,027,543.00	1,072,688,539.72	800,828,244.93	-
南通实验学校北地块项目	2021 年 7 月	2023 年 10 月	2,334,500,986.74	1,876,276,384.93	1,885,052,464.18	-
南通燕语光年	2022 年 2 月	2023 年 9 月	2,641,378,071.33	27,202,053.50	1,931,115,911.55	-
南通中创北项目	2022 年 1 月	2023 年 8 月	4,082,401,838.37	2,368,531,310.51	3,284,930,267.35	-
宁波滨盛臻园	2020 年 1 月	2022 年 11 月	2,763,158,447.30	2,439,110,619.01	2,581,251,533.90	-
宁波缤虹里	2021 年 7 月	2023 年 3 月	462,690,000.00	375,299,139.70	394,603,269.15	-
宁波东潮之滨	2020 年 3 月	2022 年 10 月	3,034,200,000.00	2,673,257,981.98	2,800,170,047.93	-
宁波东钱湖莫古路项目	2020 年 5 月	2022 年 9 月	1,612,693,677.00	1,524,029,408.11	1,572,888,092.55	-
宁波海映澜庭	2020 年 7 月	2023 年 3 月	2,023,863,400.00	1,777,242,582.49	1,851,118,571.36	-
宁波槐树路项目	2020 年 1 月	2022 年 10 月	2,719,480,000.00	2,266,239,265.63	2,328,596,503.98	-
宁波江南一品西地块项目	2020 年 11 月	2022 年 12 月	3,628,838,440.51	3,177,439,733.97	3,234,878,947.29	-
宁波星旅光年府	2022 年 6 月	2024 年 7 月	2,136,950,000.00	-	1,532,654,143.18	-
宁波月映澜堂	2021 年 1 月	2023 年 3 月	3,094,093,900.00	2,524,123,750.35	2,569,628,855.09	-
宁波镇海骆驼项目	2020 年 7 月	2023 年 1 月	5,910,423,400.00	4,875,004,942.81	4,990,072,483.95	-
盘锦兴隆台项目	2020 年 9 月	2022 年 8 月	1,413,609,389.88	825,038,358.96	735,329,914.20	-
秦皇岛未来城二期	2019 年 4 月	2022 年 8 月	556,774,870.31	723,263,515.34	442,063,202.22	-
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2023 年 12 月	1,885,434,000.00	1,483,518,824.91	1,542,896,428.23	-
青岛海岸蓝山	2020 年 12 月	2023 年 3 月	691,044,532.73	518,836,251.34	552,845,419.17	-
青岛海岸万科城	2021 年 10 月	2022 年 12 月	5,240,452,291.66	3,263,155,761.68	3,536,705,729.66	-
青岛海潮云起	2021 年 7 月	2023 年 8 月	1,405,099,453.69	663,192,314.10	745,211,360.38	-
青岛海潮云起二期	2022 年 3 月	2024 年 9 月	839,891,900.00	-	535,865,966.51	-
青岛胶州植物园项目	2020 年 6 月	2022 年 9 月	939,355,300.00	1,256,087,220.96	693,101,124.89	-
青岛平度如园	2021 年 8 月	2023 年 4 月	450,010,059.00	172,647,316.09	203,473,827.06	-
青岛新都会	2020 年 5 月	2022 年 9 月	1,169,200,100.00	1,602,510,422.98	930,307,156.53	-
青岛远通物联项目	2020 年 6 月	2022 年 10 月	1,159,644,577.08	904,003,679.37	984,868,879.01	-
青岛紫郡	2021 年 2 月	2023 年 4 月	737,643,087.90	396,292,039.85	508,452,797.61	-
清远万科城	2020 年 9 月	2022 年 12 月	1,391,202,814.30	1,434,903,122.03	1,318,716,023.36	-
泉州城市之光	2021 年 9 月	2022 年 12 月	2,634,770,037.00	2,703,447,051.70	2,294,723,005.18	-
三亚金色里程项目	2022 年 5 月	2022 年 11 月	1,466,515,600.00	-	808,038,879.55	-
三亚森林度假公园	2021 年 6 月	2022 年 12 月	846,037,641.13	716,088,529.60	803,314,477.85	-
上海天际	2019 年 5 月	2022 年 9 月	2,715,512,852.86	2,292,217,351.12	2,309,757,013.53	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2022 年 11 月	3,478,821,433.91	2,947,942,015.73	3,018,803,189.79	-
深圳上角环	2022 年 6 月	2023 年 11 月	7,208,348,127.37	-	5,449,355,727.38	-
深圳天誉花园	2020 年 10 月	2022 年 10 月	6,075,891,197.59	4,721,264,670.67	5,004,861,030.94	-
深圳万科大都会	2020 年 9 月	2023 年 4 月	6,852,432,402.12	6,450,553,836.39	6,612,150,748.40	-
深圳万科西望	2020 年 10 月	2023 年 9 月	5,705,709,853.33	4,508,291,456.97	4,615,284,453.76	-
深圳悦城	2019 年 11 月	2023 年 5 月	9,680,270,004.16	-	7,558,488,658.69	-
深圳璟山海	2020 年 8 月	2022 年 9 月	3,789,331,590.50	3,085,040,638.94	3,224,904,184.45	-
深圳璟湾汇	2018 年 1 月	2023 年 4 月	6,384,268,372.00	4,031,686,263.40	4,234,626,346.12	-
深圳自行车厂项目	2021 年 9 月	2024 年 8 月	10,915,944,091.95	7,498,248,686.23	7,033,731,344.31	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
沈阳宝马项目	2021 年 6 月	2022 年 9 月	1,077,019,785.00	1,204,658,467.85	753,374,455.26	-
沈阳北宸之光	2020 年 3 月	2022 年 9 月	2,174,172,747.84	1,852,580,796.16	1,963,368,373.32	-
沈阳东第	2021 年 4 月	2023 年 12 月	1,282,311,094.00	731,599,001.82	766,419,130.03	-
沈阳府前壹号	2022 年 4 月	2024 年 12 月	1,946,014,241.00	579,564,311.76	1,175,881,500.46	-
沈阳富丽华项目	2021 年 3 月	2023 年 12 月	854,654,475.40	487,641,283.51	512,290,890.30	-
沈阳浑南新都心	2021 年 7 月	2023 年 8 月	3,165,378,404.92	1,985,881,579.76	2,182,169,569.84	-
沈阳吉宝项目	2021 年 3 月	2022 年 8 月	1,690,729,554.00	1,121,791,514.22	1,327,524,249.04	-
沈阳明日之光	2019 年 10 月	2022 年 9 月	912,974,808.00	630,104,200.65	647,202,560.04	-
沈阳首府云城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	1,888,592,128.00	2,797,832,857.07	959,785,946.99	-
沈阳四季都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,461,500,000.00	578,249,503.17	605,091,307.12	-
沈阳西宸之光	2020 年 8 月	2022 年 12 月	2,982,779,829.00	1,763,738,153.00	1,885,014,695.46	-
沈阳中德二期地块	2022 年 3 月	2023 年 6 月	821,255,447.20	143,909,356.53	320,770,137.46	-
沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	2022 年 9 月	3,619,258,854.47	1,929,470,384.66	1,668,290,539.77	-
石家庄翡翠书院	2020 年 2 月	2022 年 8 月	3,271,700,000.00	2,633,421,728.35	2,836,904,671.09	-
石家庄翡翠书院二期	2021 年 7 月	2024 年 7 月	2,658,550,000.00	1,149,774,056.99	1,234,697,765.23	-
石家庄公园都会	2019 年 9 月	2022 年 8 月	1,529,380,000.00	1,163,374,821.77	1,350,640,357.91	-
石家庄嘉实万科云庐	2021 年 4 月	2024 年 4 月	611,579,231.25	285,638,309.05	304,437,926.39	-
石家庄嘉实万科紫台	2020 年 4 月	2022 年 12 月	2,132,047,914.38	1,383,077,929.92	1,507,088,398.47	-
石家庄万科翡翠四季	2021 年 4 月	2024 年 4 月	2,584,846,068.10	1,355,247,569.92	1,488,336,166.20	-
石家庄未来城	2020 年 5 月	2022 年 8 月	1,671,917,481.24	1,304,289,699.08	1,333,141,081.43	-
石家庄新都会	2018 年 12 月	2022 年 12 月	457,269,543.62	174,669,937.07	230,115,254.10	-
石家庄正定文化村项目	2019 年 7 月	2022 年 8 月	1,183,018,956.00	903,062,239.99	958,813,878.44	-
石家庄正定文化村迎旭府	2020 年 9 月	2023 年 9 月	1,128,914,497.91	762,301,268.33	791,771,861.95	-
石家庄紫院	2021 年 10 月	2024 年 10 月	1,299,640,000.00	943,449,152.01	981,156,698.20	-
苏州安元路项目	2020 年 6 月	2022 年 9 月	2,927,957,331.06	3,230,980,721.35	2,626,463,368.11	-
苏州城南项目	2021 年 9 月	2023 年 10 月	1,447,994,355.10	1,081,375,718.94	1,170,480,221.58	-
苏州东方雅苑	2021 年 5 月	2023 年 5 月	3,106,221,728.46	2,561,347,979.61	2,607,349,954.09	-
苏州湖山观云庭	2020 年 9 月	2022 年 11 月	383,795,736.81	268,940,667.36	297,892,265.97	-
苏州四季星光璟园	2022 年 1 月	2023 年 12 月	1,695,441,151.93	305,329,626.47	1,271,942,889.35	-
苏州向阳路项目	2019 年 12 月	2022 年 10 月	2,618,798,034.87	3,376,770,648.10	2,422,067,903.10	-
苏州颐和玲珑花园	2021 年 6 月	2023 年 12 月	5,481,169,448.13	4,248,342,649.33	4,482,507,703.19	-
苏州玉玲珑	2021 年 2 月	2023 年 9 月	3,804,995,382.30	3,072,634,021.56	3,169,070,593.83	-
宿迁昆仑上观	2022 年 1 月	2024 年 9 月	3,468,720,000.00	1,147,125,859.90	2,360,057,904.69	-
宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	2022 年 12 月	763,320,530.00	547,837,981.39	573,711,653.90	-
宿迁西湖都会	2021 年 9 月	2023 年 12 月	1,020,410,000.00	682,043,861.73	687,984,615.07	-
台州董家洋东项目	2020 年 1 月	2022 年 10 月	3,793,783,605.63	3,025,085,539.75	3,170,113,533.58	-
台州董家洋西项目	2020 年 3 月	2022 年 10 月	4,043,783,370.35	3,285,241,381.69	3,436,893,894.42	-
太原城市之光	2020 年 7 月	2023 年 5 月	1,500,000,000.00	1,018,855,872.49	1,222,726,110.75	-
太原春和景明	2021 年 3 月	2022 年 8 月	2,381,626,673.16	1,814,153,685.09	1,523,554,739.28	107,242,996.45
太原翡翠东第	2022 年 1 月	2024 年 7 月	3,500,000,000.00	849,448,842.76	1,998,224,406.43	-
太原翡翠晋阳湖	2019 年 11 月	2022 年 7 月	1,126,000,000.00	1,779,190,328.16	996,659,923.95	60,970,304.44
太原公园大道	2019 年 9 月	2022 年 8 月	1,322,183,900.00	750,383,265.31	900,133,812.86	-
太原控制中心项目	2020 年 3 月	2023 年 6 月	513,930,000.00	357,968,042.17	372,549,121.25	-
太原蓝湾传奇	2019 年 9 月	2022 年 10 月	2,271,901,800.00	1,536,473,018.75	1,702,214,975.29	-
太原清徐项目	2020 年 3 月	2022 年 10 月	2,274,525,800.00	987,839,006.95	1,083,123,381.87	-
太原时代之光	2022 年 3 月	2023 年 6 月	1,600,000,000.00	414,620,895.36	594,383,749.98	-
太原徐园	2021 年 4 月	2023 年 10 月	601,064,711.37	214,710,113.19	257,198,984.15	-
太原中央公园	2019 年 9 月	2022 年 8 月	1,668,861,600.00	1,141,420,877.85	1,266,067,818.95	-
唐山翡翠观唐	2019 年 5 月	2022 年 12 月	1,650,121,802.00	1,007,447,201.71	1,146,182,391.58	-
唐山丰润观澜	2021 年 1 月	2023 年 10 月	697,071,410.03	389,265,827.07	410,992,204.33	-
唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2024 年 10 月	1,502,530,985.84	501,609,881.00	501,810,021.44	-
唐山港岛中心	2020 年 1 月	2022 年 9 月	2,235,361,070.00	1,559,427,071.40	1,686,812,804.83	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
唐山公园都会一期	2021 年 5 月	2023 年 12 月	2,101,083,707.63	1,367,685,914.67	1,421,203,569.55	-
唐山未来城	2022 年 4 月	2022 年 9 月	5,287,449,258.37	2,524,953,824.69	2,900,908,831.69	-
天津宝坻 024 地块项目	2021 年 8 月	2022 年 9 月	2,327,028,090.13	2,190,379,162.03	1,832,649,582.61	-
天津滨江都会	2021 年 10 月	2024 年 6 月	1,572,927,152.91	924,008,352.05	1,011,121,004.69	-
天津胡家园 6-9#地块	2022 年 3 月	2023 年 11 月	1,558,531,600.00	635,844,136.36	976,051,739.48	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 4 月	2022 年 9 月	1,537,780,000.00	800,723,154.99	830,379,168.06	-
天津四季滨江	2021 年 9 月	2022 年 12 月	2,001,395,612.92	1,285,825,117.66	1,354,207,394.07	-
天津万科生态之光	2021 年 1 月	2023 年 7 月	1,238,050,000.00	643,598,976.37	721,337,983.90	-
天津西华府	2019 年 12 月	2022 年 12 月	1,544,645,210.18	2,445,233,488.95	1,506,043,945.90	-
威海翡翠公园	2020 年 10 月	2022 年 7 月	1,178,784,962.58	909,349,105.10	993,468,418.94	-
威海璞悦山	2021 年 4 月	2023 年 8 月	1,512,112,585.40	859,411,980.20	943,721,144.78	-
潍坊都会公园	2021 年 7 月	2023 年 12 月	1,103,148,309.47	520,734,234.13	602,527,060.39	-
潍坊万科城	2020 年 12 月	2022 年 10 月	1,765,767,974.65	1,156,376,535.44	1,335,149,692.25	-
渭南万科城	2022 年 1 月	2022 年 7 月	5,985,357,869.47	3,481,850,407.42	4,441,838,322.00	-
渭南万科锦宸	2021 年 9 月	2024 年 8 月	368,837,632.00	174,920,909.06	222,556,074.15	-
温州美庐	2021 年 3 月	2023 年 8 月	1,282,778,180.02	1,095,943,821.82	1,183,281,359.82	-
温州瑞安西岙村地块	2019 年 8 月	2023 年 4 月	3,657,558,861.72	3,088,584,057.71	3,246,936,616.06	-
温州三溪区 B-07 地块	2019 年 12 月	2022 年 9 月	3,015,204,358.07	2,548,862,882.68	2,745,771,998.82	-
温州世纪公元	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,255,454,547.68	1,383,995,175.40	1,565,505,929.56	-
温州映象广场	2021 年 7 月	2024 年 9 月	2,430,332,169.42	1,621,828,531.94	1,647,762,531.32	-
温州映象广场Ⅱ	2021 年 7 月	2024 年 9 月	728,875,563.86	465,681,866.63	485,216,899.50	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019 年 11 月	2022 年 7 月	1,575,746,056.70	1,347,914,617.20	1,422,188,918.62	-
乌鲁木齐都会未来城	2022 年 4 月	2023 年 12 月	4,361,494,415.27	1,954,545,433.17	2,902,686,432.37	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2022 年 4 月	2024 年 12 月	1,020,000,000.00	-	580,404,859.51	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2020 年 6 月	2022 年 10 月	517,731,211.61	366,099,875.10	388,640,392.02	-
乌鲁木齐锦荟里	2020 年 9 月	2022 年 7 月	1,653,129,928.88	1,925,887,211.31	1,157,137,714.16	-
乌鲁木齐璟曜里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,958,686,664.40	1,833,602,708.03	1,915,508,776.18	-
乌鲁木齐朗润园	2021 年 4 月	2023 年 10 月	813,540,398.03	486,193,172.44	520,578,218.80	-
乌鲁木齐南山郡	2020 年 6 月	2022 年 12 月	259,303,519.80	259,128,925.94	244,081,742.47	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2021 年 9 月	2022 年 12 月	1,120,574,808.01	586,248,650.08	651,136,350.65	-
乌鲁木齐天山府二期	2021 年 9 月	2023 年 12 月	696,465,320.30	540,648,193.15	416,947,605.42	-
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 4 月	2023 年 12 月	1,050,385,280.94	436,334,550.29	609,895,563.19	-
无锡翡翠东方	2020 年 1 月	2022 年 11 月	3,500,000,000.00	3,196,975,978.79	3,317,921,166.85	-
无锡金域蓝湾	2021 年 6 月	2023 年 12 月	1,296,000,000.00	565,789,173.74	687,463,004.48	-
无锡金域缇香	2020 年 7 月	2022 年 8 月	305,260,000.00	235,145,751.27	257,616,185.94	-
无锡梅里上城	2020 年 11 月	2022 年 12 月	3,119,100,716.00	2,507,051,223.59	2,632,562,360.18	-
无锡宛山湖	2021 年 6 月	2023 年 6 月	3,238,264,225.00	2,322,482,567.82	2,427,880,513.59	-
无锡樟湾国际	2022 年 4 月	2024 年 5 月	4,485,310,000.00	2,253,841,472.89	3,430,438,101.82	-
无锡臻境	2021 年 1 月	2022 年 12 月	1,966,340,812.00	1,652,438,922.49	1,712,342,964.51	-
芜湖东方珑胤台	2020 年 12 月	2022 年 12 月	508,470,200.00	960,230,912.02	368,956,828.77	-
芜湖信达万科樾江望	2022 年 6 月	2023 年 8 月	2,959,910,600.00	1,405,055,847.17	2,228,880,548.59	-
芜湖中江苑	2021 年 8 月	2022 年 9 月	909,453,100.00	996,855,248.44	690,091,013.86	-
武汉翡翠滨江	2021 年 2 月	2022 年 12 月	5,944,107,976.24	3,504,233,663.33	3,615,333,314.75	-
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2024 年 2 月	884,288,812.29	111,533,618.11	413,385,910.26	-
武汉万科东湖堤白	2021 年 1 月	2023 年 4 月	1,707,890,000.00	1,245,584,381.11	1,302,585,757.70	-
武汉万科公园 5 号	2021 年 11 月	2024 年 6 月	3,698,071,689.67	2,427,299,651.37	2,514,685,822.12	-
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 5 月	2024 年 6 月	2,637,937,939.91	-	1,842,137,857.75	-
武汉万科金域国际	2020 年 8 月	2022 年 8 月	916,002,651.00	1,295,288,480.30	907,913,516.19	-
武汉万科新都会	2019 年 12 月	2022 年 9 月	4,404,302,812.55	6,119,569,227.34	3,799,414,107.08	-
武汉万科云城	2020 年 10 月	2022 年 12 月	2,338,885,011.02	2,473,284,164.91	1,679,250,690.39	-
武汉长征村	2020 年 9 月	2022 年 9 月	6,941,032,134.65	4,894,011,965.02	5,375,451,959.95	-
西安城市之光	2020 年 2 月	2022 年 9 月	347,952,249.65	331,325,055.39	345,415,914.47	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
西安大都会云境	2019 年 9 月	2022 年 9 月	2,267,386,100.00	1,964,505,768.12	1,776,638,364.90	-
西安翡翠国宾	2019 年 7 月	2022 年 12 月	1,547,160,377.00	3,298,954,172.51	1,040,688,479.27	-
西安高陵四季都会	2022 年 3 月	2024 年 9 月	1,091,822,961.28	-	542,589,850.24	-
西安金域东郡	2021 年 3 月	2023 年 5 月	1,357,775,900.00	835,205,534.65	956,875,599.92	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2021 年 10 月	2024 年 7 月	1,599,350,000.00	771,339,859.93	908,131,591.35	-
西安澜岸	2019 年 6 月	2022 年 10 月	2,362,005,882.00	1,702,197,503.20	1,845,061,995.03	-
西安理想城	2021 年 5 月	2022 年 10 月	834,291,117.74	623,172,795.09	663,324,920.57	-
西安万科大都会二期	2019 年 9 月	2022 年 9 月	2,490,323,700.00	1,506,333,386.46	1,488,639,797.31	-
西安万科大都会一期	2020 年 1 月	2022 年 8 月	1,133,906,600.00	784,958,629.29	860,028,522.74	-
西安万科沣华锦鸣	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,181,690,095.69	599,628,563.02	770,094,079.37	-
西安万科金域缇香	2020 年 8 月	2022 年 11 月	884,767,100.00	1,390,176,916.86	649,910,852.66	-
西安万科璞悦	2021 年 11 月	2022 年 12 月	2,979,173,086.91	1,612,600,216.41	1,730,979,646.87	-
西安万科四季花城	2022 年 1 月	2023 年 9 月	2,653,538,001.13	606,183,016.76	1,287,536,728.44	-
西安万科未来星光	2021 年 5 月	2023 年 8 月	1,324,601,636.50	715,628,929.53	818,631,583.59	-
西安万科雁鸣湖	2021 年 11 月	2022 年 11 月	2,213,928,300.04	1,842,403,127.28	1,838,290,510.71	-
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 11 月	2023 年 11 月	1,290,894,916.00	524,995,841.44	567,545,842.84	-
西安万科悦府	2020 年 9 月	2023 年 12 月	1,980,000,000.00	1,481,333,608.22	1,512,653,578.75	-
西安新合新苑	2020 年 12 月	2022 年 12 月	679,258,000.00	478,276,891.45	508,505,015.70	-
西安云谷	2021 年 1 月	2022 年 12 月	282,699,695.00	242,182,355.64	242,775,547.04	-
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2022 年 8 月	1,684,183,476.51	1,716,887,419.95	1,616,361,683.44	131,262,364.02
厦门万科广场	2019 年 2 月	2022 年 12 月	2,035,315,700.00	664,353,420.16	711,555,174.19	-
咸阳金域华府	2020 年 9 月	2022 年 12 月	742,323,600.00	1,677,397,227.66	412,255,606.24	-
徐州北客运站 A 地块项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	594,593,044.16	392,630,489.37	418,446,824.93	-
徐州北客运站 B 地块项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	699,190,000.00	391,011,164.60	427,365,757.35	-
徐州北客运站 C 地块项目	2021 年 4 月	2023 年 12 月	940,041,133.49	691,592,998.23	705,846,829.94	-
徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2022 年 12 月	1,800,000,000.00	1,342,340,586.74	1,413,554,631.33	-
徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 4 月	2,696,973,530.24	1,794,865,922.51	1,912,592,248.32	-
徐州翡翠之光	2019 年 10 月	2022 年 7 月	1,144,663,695.38	937,047,281.39	951,712,728.22	-
徐州淮海隐秀	2021 年 12 月	2024 年 3 月	550,000,000.00	393,558,660.81	417,706,283.04	-
徐州昆仑	2022 年 1 月	2023 年 9 月	4,082,700,000.00	1,540,640,107.06	3,095,574,790.60	-
徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 1 月	2023 年 3 月	971,736,100.00	397,062,567.20	403,435,475.27	-
徐州时代之光	2019 年 1 月	2023 年 1 月	1,154,387,500.00	614,963,219.98	633,809,831.82	-
徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	2023 年 5 月	1,453,489,200.00	1,159,425,996.91	1,178,178,650.39	-
徐州万科熙望	2020 年 6 月	2022 年 9 月	480,666,929.40	350,608,122.42	392,073,544.71	-
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 4 月	2024 年 1 月	1,909,057,542.25	-	1,242,859,078.73	-
徐州新都会	2020 年 1 月	2022 年 9 月	357,384,495.42	312,578,823.06	357,279,533.80	-
烟台翠湖山晓	2021 年 3 月	2022 年 9 月	1,675,016,205.45	1,529,335,478.05	1,259,466,529.80	-
烟台翡翠大道	2021 年 2 月	2022 年 9 月	689,674,406.14	602,000,802.89	242,012,946.50	-
烟台翡翠观海	2021 年 2 月	2023 年 6 月	1,943,032,910.00	1,174,246,546.59	1,255,197,440.88	-
烟台翡翠长安	2020 年 4 月	2022 年 9 月	548,516,396.79	351,179,374.78	434,373,298.21	-
烟台墨翠府	2021 年 1 月	2023 年 6 月	2,070,541,673.00	1,143,801,187.52	1,254,700,455.33	-
烟台四季光年	2021 年 11 月	2024 年 9 月	829,384,237.15	269,597,815.82	308,456,259.69	-
烟台天越湾	2022 年 1 月	2024 年 12 月	1,052,733,695.37	-	494,363,920.84	-
烟台壹都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,126,970,510.00	1,435,254,174.60	1,525,917,900.95	-
烟台御龙山	2020 年 10 月	2022 年 7 月	626,491,750.27	620,877,058.33	620,226,832.77	-
烟台御龙山 D 地块	2020 年 6 月	2022 年 10 月	748,857,154.70	546,903,156.17	592,815,399.45	-
烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,147,612,970.00	585,380,652.51	649,555,663.92	-
烟台芝罘万科城劝学里项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	588,453,049.20	302,424,128.24	344,911,607.78	-
盐城聚珑东方	2022 年 1 月	2022 年 12 月	2,693,697,592.42	258,242,243.50	1,875,492,782.86	-
盐城星汇东方	2021 年 9 月	2023 年 3 月	859,750,338.81	545,527,564.52	546,548,296.98	-
扬州 885 项目	2021 年 12 月	2023 年 12 月	1,700,000,000.00	953,178,274.18	1,017,044,238.75	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
扬州教投资产包	2020 年 3 月	2022 年 9 月	2,521,374,900.00	2,533,694,702.13	2,099,851,561.24	-
扬州如园	2021 年 7 月	2023 年 2 月	899,670,000.00	562,699,403.87	607,260,078.38	-
扬州四季都会	2021 年 10 月	2022 年 12 月	2,381,407,600.00	1,751,155,830.12	1,838,741,855.29	-
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2023 年 6 月	1,216,021,013.51	676,609,108.34	710,380,978.67	-
宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2022 年 12 月	987,803,579.85	711,456,660.13	610,057,203.64	-
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2023 年 3 月	2,482,929,976.76	1,885,728,695.62	1,933,541,633.18	-
玉溪抚仙湖五街坊项目	2021 年 8 月	2024 年 2 月	1,518,440,000.00	458,536,249.70	599,059,839.74	-
张家口京城上方	2020 年 6 月	2022 年 12 月	945,840,000.00	451,121,013.26	455,091,013.88	-
漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	2023 年 6 月	2,827,825,400.00	2,978,579,539.47	2,635,299,682.95	-
镇江翡翠公园	2022 年 1 月	2023 年 3 月	1,611,244,322.13	1,318,568,738.16	1,082,564,145.72	-
镇江金域蓝湾	2022 年 1 月	2023 年 2 月	1,161,324,263.34	504,195,691.20	382,301,371.69	-
郑州八卦庙	2020 年 9 月	2022 年 12 月	1,035,829,936.67	689,896,770.50	829,091,928.83	-
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2022 年 12 月	1,834,026,465.52	891,065,888.29	820,521,245.56	-
郑州都会天际	2022 年 4 月	2024 年 9 月	1,997,684,438.00	-	1,056,306,359.53	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 9 月	3,734,698,631.18	1,686,921,915.88	2,713,122,072.17	-
郑州理想拾光	2021 年 10 月	2024 年 5 月	1,010,000,000.00	623,809,203.13	669,291,561.23	-
郑州南龙湖	2022 年 3 月	2023 年 12 月	2,563,330,000.00	951,953,497.77	1,568,475,823.59	-
郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 8 月	3,115,000,000.00	2,083,401,512.68	2,299,430,040.54	-
郑州万科城九期	2021 年 3 月	2023 年 4 月	2,016,347,697.78	590,273,089.50	625,291,691.97	-
郑州万科民安江山府	2021 年 6 月	2024 年 4 月	2,720,300,000.00	2,381,983,208.90	1,630,529,910.79	-
郑州未来时光	2021 年 5 月	2022 年 12 月	2,442,580,000.00	1,268,485,514.27	1,566,217,935.02	-
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2023 年 10 月	886,280,000.00	555,131,552.40	297,798,370.46	-
郑州云图	2021 年 12 月	2023 年 6 月	2,193,296,485.00	1,503,175,986.51	1,016,634,247.30	-
中山城市之光	2021 年 8 月	2022 年 12 月	2,084,866,070.91	1,591,294,767.95	1,713,181,960.35	-
中山金域国际	2022 年 1 月	2023 年 12 月	2,855,632,757.44	-	1,722,332,339.57	-
中山四季花城	2021 年 6 月	2022 年 8 月	1,517,427,635.29	1,222,641,601.43	1,313,846,190.25	-
中山西海岸	2021 年 5 月	2022 年 12 月	1,896,715,241.39	1,765,420,939.75	1,847,052,555.67	-
中山中央公园二期	2021 年 7 月	2022 年 12 月	2,274,409,161.76	1,815,529,795.18	1,900,319,966.55	-
中山中央公园一期	2021 年 1 月	2022 年 11 月	810,336,003.57	714,729,331.55	751,991,811.38	-
周口万科溥天龙堂	2020 年 3 月	2022 年 8 月	443,975,593.12	845,742,639.45	418,238,545.47	-
珠海滨海大都会花园	2020 年 8 月	2022 年 8 月	2,362,377,063.45	3,235,135,669.33	2,066,154,247.52	-
珠海海上城市	2021 年 4 月	2022 年 12 月	4,448,668,347.38	3,228,222,233.70	3,433,487,777.55	-
珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2023 年 6 月	4,158,879,446.93	3,355,942,704.85	3,433,451,809.00	-
珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2023 年 9 月	2,040,222,038.27	1,402,624,832.78	1,496,300,829.59	-
涿州城际之光	2020 年 5 月	2022 年 9 月	2,144,810,500.00	895,816,897.63	731,316,381.46	-
涿州新辰之光	2019 年 7 月	2024 年 12 月	1,870,000,000.00	1,235,044,353.69	1,244,759,707.81	877,259,617.91
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2022 年 8 月	2,350,000,000.00	1,472,160,213.03	1,740,376,850.96	-
淄博万科城市之光	2021 年 11 月	2023 年 12 月	750,000,000.00	378,434,872.60	347,677,664.51	-
淄博万科新都会	2020 年 8 月	2022 年 12 月	220,000,000.00	187,639,342.84	203,325,945.45	-
其他				118,446,323,590.58	58,485,468,388.98	-
合计				832,865,769,978.11	797,846,774,280.15	3,952,980,998.49

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	期初数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2023 年 5 月	2025 年 12 月	1,390,410,859.00	399,194,960.47	399,194,960.47	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2023 年 7 月	2026 年 9 月	957,373,100.00	329,543,551.83	329,621,339.55	209,734,676.87
包头翡翠都会	2022 年 9 月	2025 年 3 月	3,541,187,417.93	1,456,413,973.58	1,191,911,292.11	-
北京哈洛小镇	2023 年 11 月	2025 年 12 月	3,000,000,000.00	1,350,646,822.39	1,351,222,312.07	-
长春北湖溪望东地块	2023 年 9 月	2025 年 9 月	884,882,060.15	436,462,936.03	436,462,936.03	-
长春翡翠滨江	2023 年 6 月	2025 年 6 月	1,107,019,636.00	498,556,110.72	529,822,501.56	-
长春公园都会	2022 年 9 月	2024 年 12 月	2,068,993,340.16	915,911,288.92	822,227,688.71	-
长春公主岭项目	2023 年 12 月	2025 年 12 月	2,317,180,000.00	342,191,297.99	307,177,120.00	-
长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	2024 年 12 月	458,370,021.90	574,501,418.72	200,682,567.53	-
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2023 年 4 月	2024 年 12 月	4,061,283,181.65	634,567,500.00	634,567,500.00	-
长春紫郡	2023 年 12 月	2025 年 9 月	554,146,882.43	215,957,370.21	215,957,370.21	-
长沙半岛国际	2022 年 7 月	2024 年 12 月	850,976,000.00	1,343,169,563.24	564,345,897.81	-
长沙四季花城	2022 年 11 月	2024 年 11 月	5,483,400,232.00	1,827,181,007.12	1,609,832,229.33	-
长沙松湖天地	2022 年 7 月	2024 年 8 月	11,983,001,400.00	4,585,336,599.74	4,795,993,694.31	-
常州公园大道	2022 年 11 月	2024 年 9 月	2,114,226,395.89	991,685,830.93	993,371,418.59	-
成都君悦云台	2022 年 7 月	2023 年 10 月	3,229,925,300.00	1,070,472,004.25	1,096,686,134.15	-
成都天府公园城	2022 年 10 月	2024 年 8 月	1,393,376,700.00	1,506,961,546.06	741,868,927.83	-
成都天府万科城 1 期	2023 年 3 月	2025 年 12 月	1,939,130,000.00	1,163,032,287.42	567,928,262.73	-
重庆江南万科城二期	2023 年 6 月	2025 年 6 月	2,620,947,763.00	1,070,825,207.67	1,075,009,311.06	-
重庆天地	2023 年 2 月	2025 年 2 月	1,036,942,300.00	332,622,661.39	320,875,405.22	-
重庆星光天空之城	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,549,992,400.00	986,702,367.01	710,360,690.95	-
重庆悦来 493 亩项目	2023 年 3 月	2025 年 5 月	1,290,000,000.00	620,658,887.06	585,958,796.33	-
大连东关街项目	2022 年 10 月	2024 年 9 月	1,206,432,845.95	646,348,009.44	650,195,973.32	-
大连海港城	2022 年 9 月	2024 年 6 月	2,739,173,900.00	478,356,252.71	546,719,963.34	47,382,363.00
鄂州 010 项目	2025 年 5 月	2028 年 5 月	2,608,273,165.06	1,085,834,744.44	1,151,309,398.34	-
佛山金色梦想	2023 年 1 月	2025 年 8 月	1,486,488,928.13	622,984,306.91	631,601,565.93	-
佛山顺德万科广场	2022 年 9 月	2025 年 9 月	1,891,539,687.00	558,087,299.87	519,278,485.47	-
广州城市之光	2022 年 8 月	2024 年 6 月	2,935,822,390.86	4,411,017,840.08	1,406,192,203.78	-
广州金茂万科魅力之城	2022 年 9 月	2024 年 6 月	4,675,240,497.65	4,299,787,199.45	3,100,193,778.48	-
广州世博汇	2022 年 9 月	2024 年 9 月	2,935,262,209.29	1,327,073,066.62	1,327,847,260.04	-
贵阳翡翠公园项目	2023 年 12 月	2026 年 6 月	950,719,170.00	719,153,227.96	649,162,645.31	-
贵阳观湖	2024 年 9 月	2026 年 12 月	1,100,973,163.32	521,492,793.12	521,492,793.12	139,735,442.47
贵阳观山甲第	2023 年 9 月	2025 年 12 月	813,842,250.71	768,687,440.80	373,312,676.49	-
贵阳万科麓山	2023 年 2 月	2025 年 3 月	2,195,152,340.51	975,769,742.62	975,769,742.62	-
贵阳溪望	2022 年 9 月	2024 年 12 月	3,370,000,000.00	1,650,344,861.95	1,657,708,907.29	-
哈尔滨智慧未来城	2022 年 9 月	2024 年 9 月	2,037,490,000.00	645,318,398.78	648,211,799.81	-
合肥锦上光曜	2022 年 8 月	2024 年 9 月	1,707,782,044.50	-	873,936,270.00	-
济南市中万科城	2022 年 10 月	2024 年 12 月	4,989,880,126.91	2,160,386,548.11	2,160,386,548.11	-
济南雪山万科城组团二	2022 年 10 月	2024 年 12 月	919,861,400.21	446,774,789.98	446,774,789.98	-
济南雪山万科城组团四	2022 年 10 月	2024 年 12 月	2,100,000,000.00	1,770,831,233.84	1,046,990,309.21	-
金华万诚华府	2022 年 12 月	2024 年 6 月	1,477,836,767.00	2,172,655,301.46	917,603,120.20	-
金华万盛华府	2022 年 9 月	2024 年 7 月	1,165,540,899.57	1,313,326,409.62	631,948,501.40	-
昆明昌宏西路项目	2023 年 11 月	2026 年 6 月	1,827,375,220.82	2,062,368,443.34	1,046,149,943.27	-
昆明飞虎二期	2022 年 12 月	2025 年 6 月	6,119,927,323.55	3,143,254,561.16	3,240,239,071.02	-
昆明盘龙区金刀营项目	2023 年 4 月	2025 年 6 月	1,519,684,128.63	662,323,390.56	564,596,599.00	-
昆山高尔夫项目	2023 年 6 月	2025 年 6 月	1,870,467,099.37	350,220,658.40	350,220,658.40	-
兰州水晶城项目	2022 年 10 月	2025 年 3 月	2,416,853,731.32	-	1,230,914,770.32	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2023 年 3 月	2025 年 6 月	6,688,418,287.83	1,440,535,754.38	1,583,857,014.67	-
兰州新区万科城	2023 年 6 月	2025 年 9 月	5,272,966,486.11	1,177,880,467.87	950,589,943.71	-
廊坊启航之光	2023 年 6 月	2026 年 12 月	702,340,800.00	337,410,210.26	337,410,210.26	223,268,419.74
柳州白露项目	2022 年 12 月	2024 年 12 月	2,472,000,000.00	1,221,403,321.10	792,498,457.39	-
眉山眉州文化村	2022 年 10 月	2024 年 12 月	3,819,580,003.12	992,004,992.67	992,004,992.67	-
眉州崇礼新城二期	2023 年 3 月	2026 年 6 月	9,614,120,100.00	1,840,248,003.57	1,838,261,750.30	-
南昌四季都会	2022 年 12 月	2024 年 12 月	959,633,800.00	523,884,154.11	523,547,969.88	-
南京溪望城	2023 年 6 月	2026 年 6 月	2,101,807,560.89	1,234,162,304.04	909,364,869.95	-

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南通常春藤	2023 年 3 月	2025 年 5 月	1,137,962,620.96	1,580,493,082.16	708,661,188.07	-
上海七宝 19-04 地块	2023 年 12 月	2025 年 12 月	2,736,000,000.00	1,326,221,030.04	1,327,239,208.10	-
深圳三星工业区项目二	2023 年 5 月	2026 年 5 月	9,961,060,000.00	4,493,802,443.19	4,493,802,443.19	-
深圳三星工业区项目一	2026 年 12 月	2030 年 11 月	18,997,328,906.00	7,571,502,162.00	8,494,342,162.69	-
深圳未来之光	2022 年 8 月	2024 年 12 月	9,141,548,334.51	-	7,051,000,000.00	-
沈阳浑南新都心	2023 年 7 月	2025 年 10 月	2,000,846,233.70	878,970,907.81	878,970,907.81	-
沈阳四季都会	2023 年 4 月	2025 年 6 月	1,476,845,119.00	532,683,169.00	532,683,169.00	-
沈阳中旅万科城	2022 年 10 月	2024 年 6 月	1,627,937,964.41	455,220,044.14	455,220,044.14	-
苏州吴中党校项目	2023 年 12 月	2025 年 9 月	1,017,328,330.01	612,431,353.35	617,812,115.39	-
太原翡翠晋阳湖	2023 年 3 月	2025 年 12 月	1,095,690,000.00	421,719,633.16	421,467,531.09	106,097,178.00
唐山公园都会二期	2023 年 3 月	2026 年 1 月	1,123,815,537.00	602,959,688.36	606,931,985.25	-
唐山新华道项目	2023 年 6 月	2026 年 5 月	1,425,861,186.00	351,845,933.40	351,861,581.51	-
天津滨江都会	2022 年 11 月	2024 年 12 月	2,394,160,306.44	1,210,529,009.52	1,218,263,183.83	-
天津胡家园 6-9#地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	2,427,607,467.07	393,947,140.01	598,130,609.01	-
天津四季滨江	2023 年 7 月	2025 年 3 月	2,077,994,832.00	1,082,592,659.42	1,153,508,934.04	-
潍坊都会公园	2023 年 4 月	2025 年 12 月	940,329,111.05	294,540,291.39	304,928,800.98	-
渭南万科锦宸	2022 年 12 月	2024 年 12 月	1,211,622,868.00	347,277,995.72	347,277,995.72	-
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 4 月	2025 年 12 月	1,777,040,000.00	1,322,722,154.58	766,973,830.51	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2023 年 4 月	2025 年 12 月	2,630,000,000.00	876,089,108.91	789,986,579.65	-
武汉金域湖庭	2023 年 3 月	2025 年 7 月	1,995,390,697.01	648,731,347.27	548,957,192.73	-
武汉莱茵公园	2022 年 12 月	2025 年 12 月	728,441,293.66	520,502,116.94	251,889,477.81	-
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2023 年 6 月	2025 年 12 月	3,534,930,598.60	1,809,010,392.21	1,835,471,751.27	-
西安高陵四季都会	2022 年 9 月	2024 年 9 月	3,740,313,138.72	2,062,464,097.07	1,649,519,355.13	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2022 年 12 月	2024 年 9 月	1,119,600,000.00	491,333,532.40	442,517,307.22	-
西安理想城	2022 年 11 月	2024 年 11 月	1,704,840,700.00	673,411,635.94	673,411,635.94	-
西安万科沣华锦鸣	2022 年 12 月	2024 年 12 月	985,521,504.31	446,073,566.00	393,223,080.22	-
西安万科四季花城	2022 年 12 月	2024 年 12 月	1,648,461,998.87	1,091,334,054.86	515,299,554.32	-
西安万科未来星光	2022 年 12 月	2024 年 9 月	927,781,612.00	414,999,020.38	414,999,020.38	-
西安万科雁鸣湖	2022 年 9 月	2024 年 10 月	655,812,800.00	267,817,230.38	285,857,519.97	-
西昌万科 17 度	2023 年 12 月	2025 年 12 月	4,083,441,998.49	1,148,958,844.98	1,235,464,737.27	-
烟台大成里	2023 年 3 月	2025 年 12 月	781,125,599.03	204,316,831.68	204,316,831.68	-
烟台天越湾	2022 年 12 月	2025 年 6 月	4,415,380,904.63	1,909,451,501.07	1,499,592,869.99	-
盐城星汇东方	2022 年 12 月	2025 年 3 月	2,451,355,787.32	1,554,142,063.03	1,597,069,936.74	-
扬州万科东望	2022 年 8 月	2024 年 12 月	816,805,414.00	632,522,010.08	503,041,464.12	-
宜昌万科理想城后期	2023 年 3 月	2025 年 9 月	674,039,136.00	234,323,746.05	235,112,767.37	-
郑州翠湾中城 B13 地块	2022 年 10 月	2024 年 12 月	1,442,450,000.00	868,121,308.68	885,632,398.72	-
郑州山河道二期	2022 年 9 月	2025 年 4 月	1,423,962,189.00	-	644,900,000.00	-
郑州万科民安三度湖山	2023 年 8 月	2025 年 8 月	2,140,386,800.00	525,489,174.08	527,733,931.24	-
郑州荥阳洞林湖地块	2023 年 9 月	2026 年 9 月	1,408,710,000.00	420,395,356.66	420,394,071.63	-
郑州长基云庐	2022 年 9 月	2024 年 5 月	812,005,300.00	272,676,337.01	274,309,539.33	-
周口万科溥天龙堂三期	2022 年 7 月	2025 年 3 月	1,230,000,000.00	304,293,478.86	305,023,046.38	-
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2024 年 9 月	1,329,000,000.00	-	740,259,085.95	-
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2024 年 9 月	1,327,000,000.00	-	734,496,305.79	-
其他				55,109,195,037.78	27,232,404,207.84	-
合计				160,177,631,411.54	129,247,330,698.65	726,218,080.08

7 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
建造合同	10,950,748,565.33	10,390,001,562.44

本集团的合同资产主要涉及本集团与不同客户的建造合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2022 年 6 月 30 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本期的重大变动：

项目	2022 年 1 - 6 月
期初金额	10,390,001,562.44
期初确认的合同资产于本期结算	(3,427,270,434.87)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	7,456,897,217.57
本期增加并结算金额	(3,468,879,779.81)
期末金额	10,950,748,565.33

8 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
合同取得成本	8,140,624,909.57	7,926,630,643.58
待抵扣增值税	12,184,800,023.10	18,004,555,347.83
其他	914,046.23	1,894,843.77
合计	20,326,338,978.90	25,933,080,835.18

合同取得成本本期变动：

	佣金支出
期初余额	7,926,630,643.58
本期增加	2,717,400,928.61
本期摊销	(2,508,333,350.37)
合并范围变化	4,926,687.75
期末余额	8,140,624,909.57

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。

9 其他权益工具投资

本集团出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	312,223,705.20	335,992,940.27
Cushman & Wakefield plc	1,079,620,632.09	1,497,461,908.44
合计	1,391,844,337.29	1,833,454,848.71

项目名称	本期确认的股利收入	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	-	(255,420,000.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(156,512,232.16)	-	-
合计	-	(411,932,232.16)	-	-

10 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。

11 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	63,291,210,867.01	65,391,069,380.92
对联营企业的投资	78,696,024,981.45	79,467,075,332.79
小计	141,987,235,848.46	144,858,144,713.71
减：减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	141,578,422,850.32	144,449,331,715.57

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

被投资单位	2022 年 6 月 30 日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	79,058,262,334.65	65,391,069,380.92	144,449,331,715.57
本期变动			
- 追加投资	3,358,866,204.73	2,009,711,883.52	5,368,578,088.25
- 减少投资	(2,621,329,672.57)	(3,130,480,946.05)	(5,751,810,618.62)
- 权益法下确认的投资 (损失) / 收益	(940,454,870.07)	663,533,191.94	(276,921,678.13)
- 权益法下确认的其他综合收益	139,798,477.53	-	139,798,477.53
- 宣告发放现金股利或利润	(610,364,365.42)	(1,248,499,660.45)	(1,858,864,025.87)
- 合并抵消	(97,566,125.54)	(394,122,982.87)	(491,689,108.41)
期末余额	78,287,211,983.31	63,291,210,867.01	141,578,422,850.32
其中：减值准备期末余额	408,812,998.14	-	408,812,998.14

12 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			
期初余额	72,233,144,304.56	20,722,183,687.26	92,955,327,991.82
本期增加			
- 存货及其他转入	2,735,443,214.10	-	2,735,443,214.10
- 建筑成本	-	1,218,733,425.91	1,218,733,425.91
- 完工转入	2,794,124,079.57	(2,794,124,079.57)	-
本期减少			
- 本期处置	(237,899,136.33)	-	(237,899,136.33)
合并范围变化	(968,787,201.54)	-	(968,787,201.54)
汇兑调整	46,981,246.72	-	46,981,246.72
期末余额	76,603,006,507.08	19,146,793,033.60	95,749,799,540.68
累计折旧			
期初余额	6,870,777,864.00	-	6,870,777,864.00
本期计提	1,129,699,965.11	-	1,129,699,965.11
本期减少	(75,340,391.35)	-	(75,340,391.35)
合并范围变化	(80,442,418.00)	-	(80,442,418.00)
汇兑调整	9,631,359.31	-	9,631,359.31
期末余额	7,854,326,379.07	-	7,854,326,379.07
投资性房地产减值			
期初及期末余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
账面价值			
期末账面价值	68,617,539,655.29	19,146,793,033.60	87,764,332,688.89
期初账面价值	65,231,225,967.84	20,722,183,687.26	85,953,409,655.10

于 2022 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 7,792,654,305.09 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 8,867,026,279.93 元) 。

于 2022 年 6 月 30 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 9,988,212,336.97 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 10,479,356,993.26 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2022 年 6 月 30 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

13 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						
期初余额	15,025,484,203.74	273,684,016.73	1,024,532,557.76	906,504,571.04	662,697,470.09	17,892,902,819.36
本期增加	593,121,040.68	4,811,399.93	122,219,431.37	47,004,216.80	34,290,585.68	801,446,674.46
- 购置	-	3,573,377.99	67,076,004.91	47,004,216.80	34,290,585.68	151,944,185.38
- 存货 / 在建工程转入	593,121,040.68	1,238,021.94	55,143,426.46	-	-	649,502,489.08
本期减少	(13,287,522.34)	(86,379.31)	(30,032,385.16)	(13,732,224.39)	(13,037,307.03)	(70,175,818.23)
- 本期处置或报废	(13,287,522.34)	(86,379.31)	(30,032,385.16)	(13,732,224.39)	(13,037,307.03)	(70,175,818.23)
合并范围变化	676,440,709.17	803,715.20	632,901,540.27	86,120,316.54	194,032,180.87	1,590,298,462.05
汇兑调整	1,797,443.33	1,025,142.70	20,201.06	185,342.93	5,384,583.45	8,412,713.47
期末余额	16,283,555,874.58	280,237,895.25	1,749,641,345.30	1,026,082,222.92	883,367,513.06	20,222,884,851.11
累计折旧						
期初余额	3,488,264,680.33	171,461,321.50	404,707,865.95	619,066,564.39	388,342,612.41	5,071,843,044.58
本期计提	266,330,294.06	8,828,462.87	83,308,294.20	65,584,644.01	32,837,563.87	456,889,259.01
本期减少	(458,864.36)	(83,724.20)	(23,052,924.42)	(11,751,693.63)	(11,306,361.84)	(46,653,568.45)
合并范围变化	220,885,532.49	13,701.40	244,800,123.90	26,444,593.29	23,626,011.09	515,769,962.17
汇兑调整	509,183.94	610,910.85	20,295.73	126,507.15	1,655,848.72	2,922,746.39
期末余额	3,975,530,826.46	180,830,672.42	709,783,655.36	699,470,615.21	435,155,674.25	6,000,771,443.70
账面价值						
期末账面价值	12,308,025,048.12	99,407,222.83	1,039,857,689.94	326,611,607.71	448,211,838.81	14,222,113,407.41
期初账面价值	11,537,219,523.41	102,222,695.23	619,824,691.81	287,438,006.65	274,354,857.68	12,821,059,774.78

于 2022 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 438,968,528.30 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 445,152,065.39 元) 。

于 2022 年 6 月 30 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

于 2022 年 6 月 30 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

于 2022 年 6 月 30 日本集团没有持有待售的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

于 2022 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 2,370,443,757.35 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 2,188,987,308.92 元) 。

14 在建工程

	2022 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,824,822,128.13	-	1,824,822,128.13
租入经营性物业	776,140,297.61	-	776,140,297.61
其他	1,288,965,669.25	-	1,288,965,669.25
合计	3,889,928,094.99	-	3,889,928,094.99

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

本期在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 995,228,754.69 元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 794,548,103.96 元) 。

于 2022 年 6 月 30 日本集团无用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

15 生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

16 租赁

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	
期初余额	30,773,070,491.38
本期增加	917,318,960.31
本期减少	(1,027,407,664.96)
合并范围变化	262,244,065.94
期末余额	30,925,225,852.67
累计折旧	
期初余额	6,530,969,811.36
本期增加	1,022,916,382.69
本期减少	(370,886,180.60)
合并范围变化	24,119,701.45
期末余额	7,207,119,714.90
账面价值	
期末账面价值	23,718,106,137.77
期初账面价值	24,242,100,680.02

租赁负债

项目	附注	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
长期租赁负债		25,655,941,635.07	26,235,592,463.01
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,883,131,614.98	1,925,950,364.54
合计		23,772,810,020.09	24,309,642,098.47

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

本集团还租用办公楼及其他设备，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。

17 无形资产

	土地使用权	特许经营权	待执行物业管理合同	其他	合计
账面原值					
期初余额	6,303,645,067.36	676,537,570.38	5,219,305,875.12	237,974,618.72	12,437,463,131.58
本期增加	305,467,802.86	-	-	26,732,377.43	332,200,180.29
本期减少	-	-	-	(2,372,697.01)	(2,372,697.01)
合并范围变化	80,876,977.09	-	772,388,982.32	(6,381,760.58)	846,884,198.83
汇兑调整	25,389,600.00	-	-	429,592.89	25,819,192.89
期末余额	6,715,379,447.31	676,537,570.38	5,991,694,857.44	256,382,131.45	13,639,994,006.58
累计摊销					
期初余额	681,391,224.77	576,225,854.54	645,584,589.94	89,093,388.19	1,992,295,057.44
本期增加	104,019,892.26	35,267,477.29	276,536,814.87	15,414,078.70	431,238,263.12
本期减少	-	-	-	(328,375.48)	(328,375.48)
合并范围变化	16,857,623.38	-	-	(2,696,883.92)	14,160,739.46
汇兑调整	395,477.84	-	-	178,657.10	574,134.94
期末余额	802,664,218.25	611,493,331.83	922,121,404.81	101,660,864.59	2,437,939,819.48
账面价值					
期末账面价值	5,912,715,229.06	65,044,238.55	5,069,573,452.63	154,721,266.86	11,202,054,187.10
期初账面价值	5,622,253,842.59	100,311,715.84	4,573,721,285.18	148,881,230.53	10,445,168,074.14

本集团本期用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 47,146,587.96 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 47,785,872.62 元) 。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

18 商誉

本集团于本期取得环山集团股份有限公司的控制权，并按合并成本超过按比例获得的环山集团股份有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 15.63 亿元，确认为与环山集团股份有限公司相关的商誉。

19 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销额	2022 年 6 月 30 日
长期待摊费用	9,012,992,116.04	942,407,338.05	1,271,066,685.93	8,684,332,768.16

20 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	68,109,108,756.88	17,027,277,189.22	59,628,468,089.88	14,907,117,022.47
减值准备	2,104,681,765.00	526,170,441.25	1,905,645,523.80	476,411,380.95
预提成本	7,426,455,962.24	1,856,613,990.56	7,856,564,151.00	1,964,141,037.75
土地增值税清算准备	47,124,651,764.32	11,781,162,941.08	53,468,731,283.00	13,367,182,820.75
未实现内部交易利润	4,679,230,657.16	1,169,807,664.29	5,407,350,647.28	1,351,837,661.82
其他	6,082,747,508.92	1,520,686,877.23	5,804,918,962.08	1,451,229,740.52
合计	135,526,876,414.52	33,881,719,103.63	134,071,678,657.04	33,517,919,664.26

	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“( )”号填列)	递延所得税负债 (以“( )”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“( )”号填列)	递延所得税负债 (以“( )”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(4,223,341,045.51)	(1,055,835,261.38)	(4,559,854,061.40)	(1,139,963,515.35)
代扣代缴所得税	(2,890,642,861.21)	(144,532,143.06)	(2,998,458,854.00)	(149,922,942.70)
合计	(7,113,983,906.72)	(1,200,367,404.44)	(7,558,312,915.40)	(1,289,886,458.05)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	5,783,411,548.66	1,445,852,887.17	6,263,473,859.34	1,565,868,464.84
可抵扣暂时性差异	7,331,240,397.17	1,832,810,099.29	8,119,602,719.73	2,029,900,679.93
合计	13,114,651,945.83	3,278,662,986.46	14,383,076,579.07	3,595,769,144.77

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
2022	590,396,020.43	448,103,167.76
2023	986,263,476.11	883,614,519.74
2024	388,660,962.70	302,975,022.73
2025	1,573,870,908.33	1,595,917,254.19
2026	1,864,615,549.49	3,032,863,894.92
2027	379,604,631.60	-
合计	5,783,411,548.66	6,263,473,859.34

(4) 于 2022 年 6 月 30 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 142.5 亿元 (2021 年：人民币 151.45 亿元) 。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，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 9.58 亿元 (2021 年：人民币 9.93 亿元) 确认递延所得税负债。

21 其他非流动资产

于 2022 年 6 月 30 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。

22 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 港币	2,000,000,000.00	1,720,000,000.00	-	-
抵押借款*1				
- 港币	1,482,250,000.00	1,274,735,000.00	1,482,250,000.00	1,211,591,150.00
质押借款*1				
- 美元	-	-	284,984,384.19	1,817,003,436.71
小计		2,994,735,000.00		3,028,594,586.71
其他借款				
信用借款				
- 人民币	2,545,000,000.00	2,545,000,000.00	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00
小计		2,545,000,000.00		11,368,000,000.00
加：借款应付利息		85,094,805.63		15,908,662.52
合计		5,624,829,805.63		14,412,503,249.23

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

(2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

23 衍生金融负债

于 2022 年 6 月 30 日，本集团持有的衍生金融负债为交叉货币互换合约 (CCS) 形成的负债，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、59。

24 应付票据

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	169,586,361.58	125,436,070.74

25 应付账款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付地价	37,052,947,840.92	37,056,544,946.52
应付及预提工程款	258,963,001,894.60	278,920,059,303.03
质量保证金	7,152,107,100.12	6,676,048,125.73
应付及预提销售佣金	5,846,954,302.71	6,207,573,296.60
其他	1,674,940,003.21	1,550,909,606.91
合计	310,689,951,141.56	330,411,135,278.79

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

26 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州城市之光	2022 年 9 月	48%	13,119,873,892.33	10,612,629,340.44
杭州地铁万科天空之城	2022 年 9 月	61%	12,780,500,378.64	18,060,185,659.04
武汉长征村	2022 年 9 月	74%	7,659,493,962.15	4,847,754,836.80
成都锦绣	2022 年 10 月	63%	7,371,425,465.24	5,737,127,059.88
深圳悦城	2023 年 7 月	35%	6,445,395,739.95	-
武汉翡翠滨江	2022 年 12 月	55%	6,241,886,616.99	5,528,529,395.89
宁波镇海骆驼项目	2023 年 1 月	82%	6,144,923,738.49	6,052,752,065.06
昆明万科城	2022 年 9 月	67%	5,869,407,062.38	6,650,842,553.83
成都天府公园城	2022 年 7 月	53%	5,719,468,335.84	4,663,568,103.20
南京万科翡翠滨江	2023 年 3 月	100%	5,679,603,928.43	5,562,146,052.12
北京翡翠西湖雲庐	2023 年 8 月	87%	5,556,988,382.72	4,632,541,289.08
深圳万科大都会	2023 年 7 月	68%	5,484,853,528.62	4,717,927,222.03
杭州日耀之城	2024 年 7 月	63%	5,099,514,712.85	3,912,576,557.25
南京万科燕语光年	2023 年 6 月	90%	4,938,412,784.30	4,775,376,421.86
重庆天地	2022 年 9 月	25%	4,759,540,511.51	4,193,699,476.71
佛山万科南海天空之城	2022 年 10 月	36%	4,653,687,906.75	3,942,383,672.66
杭州河语光年府	2024 年 3 月	89%	4,648,028,337.51	2,283,138,796.55
青岛海岸万科城	2022 年 12 月	75%	4,368,068,310.90	3,725,702,841.46
福州万科金域国际	2022 年 9 月	89%	4,304,243,247.46	11,075,708,799.85

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
台州董家洋西项目	2022 年 12 月	93%	4,242,971,288.58	4,219,666,013.30
无锡翡翠东方	2022 年 11 月	98%	4,224,956,758.89	4,012,265,838.01
常州教育小镇项目	2022 年 9 月	89%	4,201,134,999.59	3,708,700,713.47
南通海上明月	2022 年 9 月	87%	4,039,842,029.80	3,941,261,369.00
深圳万科西望	2023 年 9 月	66%	4,017,062,549.12	3,680,358,456.29
台州董家洋东项目	2022 年 12 月	97%	4,009,124,294.45	3,845,980,491.72
杭州良渚文化村	2023 年 3 月	82%	3,993,255,589.09	6,268,568,589.87
深圳臻山海	2022 年 12 月	82%	3,925,568,924.78	3,570,545,351.76
贵阳翡翠公园项目	2023 年 4 月	80%	3,912,037,953.06	3,835,337,931.33
杭州姑娘桥地块	2022 年 12 月	68%	3,754,896,512.81	2,941,628,822.00
渭南万科城	2022 年 7 月	48%	3,575,624,344.54	3,134,680,002.41
北京城市之光东望	2023 年 6 月	82%	3,479,003,711.02	6,892,427,530.37
宁波东潮之滨	2022 年 10 月	100%	3,455,266,041.12	3,452,171,129.20
南通胜利路西地块	2022 年 9 月	98%	3,399,683,406.08	5,143,479,167.53
温州瑞安西岙村地块	2023 年 6 月	98%	3,271,558,770.54	2,750,230,640.69
西安大都会云境	2022 年 11 月	92%	3,254,893,023.50	3,680,579,794.11
南京南站项目	2023 年 1 月	87%	3,248,200,015.09	3,221,466,135.26
苏州安元路项目	2022 年 9 月	96%	3,146,216,703.47	3,568,779,031.63
宁波江南一品西地块项目	2022 年 12 月	81%	3,124,513,389.79	1,565,680,891.54
杭州樟宜翠湾	2022 年 12 月	85%	3,066,174,250.44	2,546,284,167.07
东莞万科金域东方	2022 年 8 月	84%	3,003,919,796.30	4,596,221,498.42
昆山江湾澜庭	2022 年 12 月	88%	2,944,669,954.58	2,070,146,791.41
成都公园传奇	2022 年 10 月	83%	2,871,269,398.70	3,968,877,858.69
南宁万科城	2022 年 9 月	64%	2,860,661,702.93	2,951,741,944.93
苏州向阳路项目	2022 年 10 月	88%	2,834,085,179.97	3,865,188,102.16
成都知园	2023 年 5 月	91%	2,828,374,452.34	2,074,533,774.17
苏州颐和玲珑花园	2023 年 12 月	49%	2,816,639,829.31	-
唐山未来城	2022 年 9 月	63%	2,766,527,403.09	2,636,456,916.02
杭州湖印光年府	2024 年 3 月	83%	2,752,656,583.11	13,577,981.76
扬州四季都会	2022 年 12 月	93%	2,742,951,024.62	2,706,332,425.47
宁波滨盛臻园	2022 年 11 月	69%	2,738,499,392.33	2,719,675,200.59
扬州教投资产包	2022 年 9 月	100%	2,712,096,989.27	3,287,854,342.75
常州皇粮浜地块	2022 年 9 月	97%	2,639,461,813.34	2,570,090,355.77
石家庄嘉实万科紫台	2022 年 12 月	95%	2,636,363,043.50	2,625,344,468.40
重庆悦来 493 亩项目	2022 年 9 月	42%	2,612,195,781.18	2,280,383,330.63
昆明翡翠滨江	2022 年 9 月	99%	2,546,824,971.07	2,729,228,612.29
西安万科雁鸣湖	2022 年 11 月	68%	2,530,916,969.11	2,143,141,383.73
郑州万科城九期	2023 年 4 月	98%	2,525,865,661.11	2,379,508,443.42
石家庄翡翠书院	2022 年 8 月	49%	2,483,193,585.59	2,070,670,247.20
惠州金枫花园	2022 年 9 月	67%	2,462,349,398.02	2,105,360,235.74
宁波槐树路项目	2022 年 10 月	74%	2,452,472,627.93	2,199,142,943.43
成都金域华府	2023 年 9 月	96%	2,446,895,526.77	2,135,715,879.98
郑州万科洛达庙项目	2022 年 12 月	95%	2,406,437,961.84	2,395,817,017.86
东莞臻山悦	2023 年 7 月	77%	2,395,003,909.09	1,210,745,465.47
昆山夏驾河项目	2022 年 9 月	95%	2,360,216,708.38	2,350,971,430.37

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
咸阳金域华府	2022 年 12 月	100%	2,360,001,036.99	2,430,711,718.21
太原蓝湾传奇	2022 年 10 月	86%	2,296,747,217.06	2,250,954,887.32
温州三溪区 B-07 地块	2022 年 12 月	77%	2,295,192,395.01	2,155,451,620.77
贵阳新都荟	2023 年 12 月	76%	2,286,193,170.97	2,141,201,981.47
嘉兴潮起东方二期	2022 年 9 月	80%	2,280,862,455.21	2,129,347,238.71
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 12 月	32%	2,247,341,185.98	1,381,147,835.47
沈阳北宸之光	2022 年 9 月	85%	2,236,814,960.14	2,061,121,323.57
石家庄翡翠公园	2022 年 7 月	62%	2,230,299,059.68	2,706,420,903.58
包头翡翠都会	2022 年 12 月	29%	2,209,010,934.72	1,832,865,462.71
西安万科悦府	2023 年 12 月	97%	2,179,315,026.39	2,173,393,949.17
徐州北区客运站项目	2022 年 12 月	100%	2,152,625,814.06	2,131,617,930.37
宁波月映澜堂	2023 年 3 月	72%	2,149,975,593.93	1,442,191,985.70
兰州万科城	2022 年 8 月	59%	2,147,290,781.70	3,548,070,399.16
无锡宛山湖	2023 年 6 月	57%	2,144,046,549.34	1,658,375,364.96
武汉万科新都会	2022 年 9 月	43%	2,139,222,680.74	3,999,201,920.35
天津叠彩道	2022 年 7 月	94%	2,130,490,301.39	2,190,203,844.59
东莞未来之光	2023 年 12 月	35%	2,118,577,195.05	1,032,846,457.99
成都天府万科城 1 期	2023 年 10 月	33%	2,109,547,729.62	1,858,907,751.02
兰州万科星光都会	2023 年 5 月	75%	2,098,242,743.39	1,707,036,999.71
上海天际	2022 年 9 月	63%	2,091,070,848.88	1,148,271,058.00
武汉万科公园 5 号	2024 年 6 月	39%	2,079,477,969.69	2,422,243,336.66
唐山港岛中心	2022 年 9 月	80%	2,067,749,490.45	1,921,565,394.76
嘉兴都会东方	2022 年 8 月	91%	2,066,286,437.33	2,038,576,663.96
宁波海映澜庭	2023 年 4 月	97%	1,994,754,381.04	1,974,527,458.09
西安翡翠国宾	2022 年 12 月	48%	1,993,462,822.29	5,345,323,493.90
合肥高第	2022 年 8 月	100%	1,987,526,559.82	1,923,969,598.29
重庆四季花城三期	2023 年 3 月	96%	1,965,445,833.23	1,921,492,474.49
合肥未来之光	2022 年 9 月	69%	1,945,763,903.41	1,582,309,379.66
西安澜岸	2022 年 10 月	75%	1,934,751,313.15	1,932,236,933.52
长沙四季花城	2024 年 6 月	44%	1,930,394,140.77	811,995,483.61
哈尔滨智慧未来城	2022 年 12 月	38%	1,924,967,871.69	1,590,728,873.89
石家庄公园都会	2022 年 8 月	85%	1,921,030,461.87	1,854,555,844.97
南通中创北项目	2023 年 10 月	45%	1,901,517,151.34	1,195,083,753.60
乌鲁木齐璟曜里	2023 年 6 月	63%	1,897,308,124.21	1,465,559,190.52
济南雪山万科城组团四	2023 年 12 月	36%	1,874,973,606.64	1,107,622,161.54
重庆森林公园	2022 年 12 月	85%	1,870,787,517.24	2,290,448,859.45
太原城市之光	2023 年 5 月	50%	1,856,550,088.14	1,590,653,413.09
太原中央公园	2022 年 8 月	87%	1,838,309,769.13	1,809,519,161.34
无锡臻境	2022 年 12 月	85%	1,804,750,540.52	1,411,281,367.60
沈阳吉宝项目	2022 年 8 月	58%	1,788,650,216.42	1,590,173,575.44
昆明昌宏西路项目	2023 年 4 月	37%	1,783,376,604.97	2,588,377,153.02
贵阳万科麓山	2023 年 9 月	37%	1,629,528,446.00	2,676,038,049.71
柳州白露项目	2022 年 7 月	32%	1,722,669,574.81	1,453,328,197.06
沈阳中旅万科城	2022 年 9 月	20%	1,718,362,493.07	2,040,409,520.09
漳州龙海金域滨江花园	2023 年 6 月	50%	1,688,089,777.79	1,485,216,508.42

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
苏州玉玲珑	2023 年 9 月	40%	1,641,219,030.73	995,562,427.90
南宁金域国际	2022 年 12 月	64%	1,637,549,511.48	1,479,877,328.50
惠州万悦花园	2022 年 12 月	46%	1,622,783,821.16	1,463,862,151.71
西安万科璞悦	2022 年 12 月	75%	1,612,615,565.70	1,341,405,448.13
无锡梅里上城	2022 年 12 月	49%	1,607,295,076.24	1,157,947,145.26
临沂鲁商万科城臻园	2023 年 6 月	40%	1,601,972,933.77	1,386,007,864.75
广州金茂万科魅力之城	2022 年 12 月	16%	1,600,632,633.61	763,891,936.62
兰州璞悦澜岸	2022 年 9 月	79%	1,595,557,727.73	2,593,628,665.55
常州国宾道	2023 年 9 月	73%	1,587,141,402.73	1,006,814,945.29
淄博临淄项目	2022 年 8 月	55%	1,584,023,887.78	1,272,380,383.15
烟台翠湖山晓	2022 年 9 月	48%	1,581,071,308.92	1,474,817,864.38
晋江万科金域国际	2023 年 6 月	94%	1,563,240,174.56	775,603,662.72
温州中心区 D-28-1 地块	2022 年 8 月	87%	1,562,809,144.36	1,513,002,231.48
南京溧水 G09 地块	2022 年 9 月	39%	1,557,251,188.55	1,954,192,695.25
东莞双城水岸	2022 年 12 月	53%	1,555,493,181.94	2,063,677,588.11
三亚森林度假公园	2022 年 12 月	57%	1,544,506,875.54	1,478,469,996.14
长沙魅力之城	2022 年 9 月	76%	1,506,893,319.65	1,841,680,633.15
吉林万科城	2022 年 8 月	27%	1,477,661,048.29	1,407,345,607.81
南宁星都荟	2022 年 7 月	58%	1,473,593,081.69	1,516,088,467.29
成都万科润园	2022 年 12 月	100%	1,458,120,490.06	2,427,229,204.26
太原清徐项目	2022 年 10 月	72%	1,457,158,738.99	1,390,251,117.63
烟台墨翠府	2023 年 6 月	72%	1,453,766,206.31	1,121,904,146.27
济南北宸之光	2023 年 6 月	51%	1,444,126,935.40	995,885,249.13
大连翡翠都会	2022 年 7 月	60%	1,444,085,465.56	1,431,289,333.78
太原时代之光	2023 年 6 月	72%	1,419,799,271.23	1,035,771,204.23
潍坊万科城	2022 年 10 月	56%	1,419,618,040.69	1,226,623,697.14
济南金色悦城新著	2022 年 12 月	89%	1,409,160,243.72	1,222,482,461.63
珠海海上城市	2022 年 12 月	21%	1,403,420,991.89	1,047,917,247.11
东莞松悦花园	2023 年 6 月	22%	1,369,834,055.30	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2024 年 10 月	33%	1,347,297,850.56	618,961,814.86
中山四季花城	2022 年 8 月	67%	1,343,017,724.05	1,064,394,291.19
郑州南龙湖	2023 年 12 月	48%	1,327,558,068.61	1,108,874,551.29
沈阳东第	2023 年 12 月	75%	1,314,882,131.31	1,224,938,533.41
北京翡翠云图	2022 年 7 月	100%	1,312,091,816.32	1,784,387,628.39
西安万科大都会二期	2022 年 9 月	100%	1,308,420,709.15	1,344,227,955.83
济南雪山万科城组团二	2023 年 12 月	28%	1,303,595,028.78	720,868,469.22
嘉兴滨河道花苑	2023 年 6 月	93%	1,300,397,223.89	1,286,048,259.66
南通时光映翠	2022 年 8 月	96%	1,279,119,694.35	1,683,854,261.26
成都万科锦园	2022 年 7 月	100%	1,277,778,863.06	1,274,670,606.25
惠州万荟花园	2022 年 9 月	61%	1,265,083,631.85	1,147,863,052.96
南宁翡翠中央	2023 年 7 月	27%	1,252,663,949.45	630,937,586.37
苏州东方雅苑	2023 年 5 月	38%	1,235,320,553.87	329,093,164.43
石家庄未来城	2022 年 8 月	73%	1,234,816,525.41	1,091,319,304.48
太原春和景明	2022 年 8 月	45%	1,206,512,365.16	1,374,663,751.04
长春西宸 A 地块	2022 年 11 月	68%	1,192,494,561.86	1,097,419,563.43

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
中山西海岸	2022 年 12 月	57%	1,177,141,800.14	809,095,390.52
兰州万科璞悦臻园	2022 年 10 月	91%	1,175,890,154.65	2,066,150,729.46
青岛新都会	2022 年 10 月	77%	1,168,438,362.11	2,336,258,386.66
洛阳万科春华西园甲第	2024 年 6 月	57%	1,167,262,957.80	929,908,757.79
沈阳首府云城	2022 年 9 月	45%	1,164,214,868.08	3,544,192,809.12
包头中央公园	2022 年 9 月	53%	1,160,542,522.91	3,105,791,030.92
芜湖中江苑	2022 年 9 月	91%	1,152,976,637.68	1,280,646,178.61
成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	58%	1,152,112,343.66	879,908,510.69
沈阳明日之光	2022 年 9 月	91%	1,141,132,780.43	1,141,132,780.43
重庆金开悦府	2022 年 7 月	95%	1,128,764,801.23	1,130,359,817.83
烟台翡翠观海	2023 年 6 月	57%	1,126,068,647.90	906,024,503.25
珠海滨海大都会花园	2022 年 8 月	38%	1,123,938,120.94	2,389,454,761.27
重庆水土 99 亩项目	2022 年 8 月	96%	1,123,917,730.77	1,123,282,760.13
威海翡翠公园	2022 年 7 月	79%	1,121,507,355.84	1,155,977,198.40
乌鲁木齐锦荟里	2022 年 7 月	33%	1,116,111,720.45	1,371,423,352.99
南通半岛国际	2022 年 12 月	80%	1,099,234,074.50	992,150,936.88
沈阳西宸之光	2022 年 12 月	40%	1,074,407,062.15	911,590,116.39
重庆璞园一期	2023 年 4 月	83%	1,072,382,866.90	936,423,310.90
天津四季滨江	2022 年 12 月	27%	1,046,759,524.80	946,276,630.25
天津万科生态之光	2023 年 7 月	73%	1,045,662,802.55	824,220,302.54
青岛远通物联项目	2022 年 10 月	99%	1,039,581,639.08	1,021,735,157.51
天津西华府	2022 年 12 月	43%	1,038,337,471.17	2,113,515,679.29
石家庄正定文化村项目	2022 年 8 月	90%	1,033,920,364.30	998,247,601.39
天津胡家园 6-9#地块	2023 年 11 月	17%	1,028,989,307.14	712,230,373.25
沈阳浑南新都心	2023 年 8 月	19%	1,019,661,347.95	585,574,163.18
临沂新都会项目	2022 年 8 月	82%	1,018,571,384.45	1,898,935,508.51
其他			142,547,558,067.94	206,535,888,464.86
合计			587,605,742,606.35	636,858,514,051.90

(2) 期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 281,976,633,433.45 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 265,448,948,092.06 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。

(3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,262,271,842.28	9,674,394,324.57	10,170,989,173.61	5,765,676,993.24
离职后福利				
- 设定提存计划	85,902,687.68	729,114,259.69	716,823,648.39	98,193,298.98
辞退福利	29,800,802.98	67,689,755.10	68,334,217.32	29,156,340.76
合计	6,377,975,332.94	10,471,198,339.36	10,956,147,039.32	5,893,026,632.98

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,103,133,153.68	8,393,137,119.01	8,918,976,505.37	5,577,293,767.32
职工福利费	69,256,477.36	520,086,500.20	507,865,400.81	81,477,576.75
社会保险费	44,210,083.03	394,523,643.99	385,858,274.27	52,875,452.75
其中：医疗保险费	41,194,468.37	362,035,248.10	354,750,770.93	48,478,945.54
工伤保险费	1,305,855.28	15,992,918.50	15,215,363.32	2,083,410.46
生育保险费	1,709,759.38	16,495,477.39	15,892,140.02	2,313,096.75
住房公积金	38,791,694.71	341,860,300.67	335,052,022.86	45,599,972.52
工会经费和职工教育经费	6,880,433.50	24,786,760.70	23,236,970.30	8,430,223.90
合计	6,262,271,842.28	9,674,394,324.57	10,170,989,173.61	5,765,676,993.24

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	82,644,412.47	708,453,989.99	696,572,367.98	94,526,034.48
失业保险费	3,258,275.21	20,660,269.70	20,251,280.41	3,667,264.50
合计	85,902,687.68	729,114,259.69	716,823,648.39	98,193,298.98

本期无向职工提供的非货币性福利 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

本期尚未计提经济利润奖 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

28 应交税费

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
企业所得税	9,632,306,449.14	12,799,798,744.15
土地增值税	6,074,031,121.28	4,915,675,379.27
增值税	4,599,306,898.00	5,073,101,749.57
房产税	309,188,242.34	292,367,392.25
城市维护建设税	856,578,328.18	924,410,397.85
教育费附加	634,073,121.89	684,974,899.88
个人所得税	259,448,067.27	212,276,317.02
其他	120,797,323.75	288,645,462.33
合计	22,485,729,551.85	25,191,250,342.32

本期期末已预缴税费人民币 57,868,784,722.68 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 53,921,415,555.51 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付股利		12,034,769,059.28	1,744,931,114.63
其他	(1)	184,855,781,364.66	190,321,238,103.85
合计		196,890,550,423.94	192,066,169,218.48

(1) 其他

	注	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付合营 / 联营企业款		61,073,119,181.16	64,405,903,537.64
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	61,590,564,693.15	62,152,848,585.54
土地增值税清算准备金	(ii)	47,124,651,764.32	53,468,731,283.00
押金及保证金		4,023,972,154.89	3,863,361,903.98
代收款		1,939,529,795.27	2,401,976,032.98
购房意向金		9,103,943,775.87	4,028,416,760.71
合计		184,855,781,364.66	190,321,238,103.85

(i) 应付股权款与合作公司往来及其他主要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 47,124,651,764.32 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 53,468,731,283.00 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则，对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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	38,543,272,036.65	39,219,653,876.79
一年内到期的应付债券	五、33	18,561,092,121.96	5,005,745,579.15
一年内到期的租赁负债	五、16	1,883,131,614.98	1,925,950,364.54
一年内到期的应付利息		1,886,233,461.28	1,780,581,854.98
合计		60,873,729,234.87	47,931,931,675.46

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

31 其他流动负债

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税	51,404,387,316.76	55,794,062,851.37
合计	51,404,387,316.76	55,794,062,851.37

注： 待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2022 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	130,325,063,833.28	1.0000	130,325,063,833.28	信用*1
	1,532,490,000.00	1.0000	1,532,490,000.00	抵押*2
	710,620,700.00	1.0000	710,620,700.00	质押*3
港币	25,342,500,358.19	0.8600	21,794,550,308.04	信用*1
	8,130,217,786.95	0.8600	6,991,987,296.78	质押*3
英镑	88,177,500.00	8.1328	717,129,972.00	信用*1
小计			162,071,842,110.10	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	22,167,701,536.65	1.0000	22,167,701,536.65	信用*1
	29,500,000.00	1.0000	29,500,000.00	抵押*2
	8,370,000.00	1.0000	8,370,000.00	质押*3
港币	392,675,000.00	0.8600	337,700,500.00	质押*3
小计			22,543,272,036.65	
其他借款				
其中：人民币	44,073,680,000.00	1.0000	44,073,680,000.00	信用*4
小计			44,073,680,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	16,000,000,000.00	1.0000	16,000,000,000.00	信用*4
小计			16,000,000,000.00	
合计			167,602,250,073.45	

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

*1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 4.89%之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.55%之间) 。

*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88%之间) 。

*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和子公司享有的学费及租金收益权提供质押担保，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 4.75%之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.58%之间) 。

*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.20%至 6.16%之间 (2021 年：4.60%至 6.16%之间) 。

33 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期	债券		发行金额	期初余额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折/溢价摊销	本期还款	期末余额	期末余额	其中：一年内到期的部分
				期限	利率										
			(年 / 月 / 日)			(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
17 万科 01 (ii)*	人民币	30.00 亿元	2017/7/14 至 2017/7/18	3+2 年	1.90%	2,989,390,000.00	8,197,347.35	8,197,347.35	-	184,371.75	68.95	-	8,197,416.30	8,197,416.30	8,197,416.30
美元债券 (i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	995,889,681.79	6,349,593,433.19	-	19,875,000.00	307,976.81	-	996,197,658.60	6,682,593,513.68	-
美元债券 (i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.15%	964,797,730.00	969,166,676.16	6,179,212,893.87	-	20,148,250.00	661,469.46	-	969,828,145.62	6,505,704,183.57	6,505,704,183.57
美元债券 (i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	648,917,017.04	4,137,365,117.24	-	7,036,173.91	378,146.95	-	649,295,163.99	4,355,536,889.56	4,355,536,889.56
美元债券 (i)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	628,215,665.35	4,005,377,439.13	-	16,852,500.00	367,110.15	-	628,582,775.50	4,216,596,116.31	-
19 万科 01 (iv)*	人民币	20.00 亿元	2019/2/25 至 2019/2/26	3+2 年	3.65%	1,994,000,000.00	1,997,346,931.00	1,997,346,931.00	-	18,250,000.00	311,613.76	1,997,658,544.76	-	-	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	598,416,746.98	3,815,385,495.40	-	12,600,000.00	269,949.60	-	598,686,696.58	4,016,050,229.30	-
人民币债券 (i)	人民币	5.05 亿元	2019/6/13	3 年	3.85%	501,635,500.00	504,432,180.62	504,432,180.62	-	8,762,441.78	567,819.38	505,000,000.00	-	-	-
19 万科 02 (iv)*	人民币	25.00 亿元	2019/9/25 至 2019/9/26	3+2 年	3.55%	2,492,500,000.00	2,495,769,120.18	2,495,769,120.18	-	44,375,000.00	759,526.06	-	2,496,528,646.24	2,496,528,646.24	2,496,528,646.24
美元债券 (i)	美元	4.23 亿元	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	421,723,446.71	2,688,824,350.94	-	6,662,250.00	175,664.69	-	421,899,111.40	2,830,141,428.29	-
美元债券 (i)	美元	3.00 亿元	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	296,896,552.72	1,892,953,040.83	-	5,250,000.00	168,655.28	-	297,065,208.00	1,992,743,121.75	-
20 万科 01 (v)*	人民币	15.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	1,498,037,204.37	1,498,037,204.37	-	22,650,000.00	299,698.30	-	1,498,336,902.67	1,498,336,902.67	1,498,336,902.67
20 万科 02 (v)*	人民币	10.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	998,475,493.40	998,475,493.40	-	17,100,000.00	137,996.15	-	998,613,489.55	998,613,489.55	-
20 万科 03 (v)*	人民币	10.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	998,624,816.38	998,624,816.38	-	12,800,000.00	198,584.87	-	998,823,401.25	998,823,401.25	998,823,401.25
20 万科 04 (v)*	人民币	15.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	1,497,640,242.26	1,497,640,242.26	-	25,875,000.00	205,357.40	-	1,497,845,599.66	1,497,845,599.66	-
20 万科 05 (v)*	人民币	8.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	798,871,553.80	798,871,553.80	-	12,800,000.00	159,158.39	-	799,030,712.19	799,030,712.19	799,030,712.19
20 万科 06 (v)*	人民币	12.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	1,198,084,149.25	1,198,084,149.25	-	23,400,000.00	164,537.72	-	1,198,248,686.97	1,198,248,686.97	-
20 万科 07 (v)*	人民币	3.81 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	3+2 年	3.50%	380,238,000.00	380,388,077.74	380,388,077.74	-	6,667,500.00	68,125.10	-	380,456,202.84	380,456,202.84	-
20 万科 08 (v)*	人民币	16.00 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	5+2 年	4.11%	1,596,800,000.00	1,597,271,257.25	1,597,271,257.25	-	32,880,000.00	214,951.25	-	1,597,486,208.50	1,597,486,208.50	-
21 万科 01 (vi)*	人民币	19.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	2+1 年	3.38%	1,896,200,000.00	1,897,968,559.36	1,897,968,559.36	-	32,110,000.00	965,410.82	-	1,898,933,970.18	1,898,933,970.18	1,898,933,970.18
21 万科 02(vi)*	人民币	11.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	5+2 年	3.98%	1,097,800,000.00	1,098,191,533.61	1,098,191,533.61	-	21,890,000.00	214,544.01	-	1,098,406,077.62	1,098,406,077.62	-
21 万科 MTN001 (iii)*	人民币	20.00 亿元	2021/1/27 至 2021/1/29	3 年	3.76%	1,994,000,000.00	1,996,051,474.10	1,996,051,474.10	-	37,600,000.00	683,546.08	-	1,996,735,020.18	1,996,735,020.18	-
21 万科 MTN002 (vii)*	人民币	20.00 亿元	2021/4/28 至 2021/4/29	3 年	3.52%	1,996,000,000.00	1,996,638,155.14	1,996,638,155.14	-	35,200,000.00	899,037.52	-	1,997,537,192.66	1,997,537,192.66	-
21 万科 03 (vi)*	人民币	10.00 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	3+2 年	3.40%	998,000,000.00	998,229,446.98	998,229,446.98	-	17,150,000.00	193,203.88	-	998,422,650.86	998,422,650.86	-
21 万科 04 (vi)*	人民币	5.66 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	564,997,811.31	564,997,811.31	-	10,471,000.00	109,503.43	-	565,107,314.74	565,107,314.74	-
人民币债券 (i)	人民币	14.45 亿元	2021/5/25	3 年	3.45%	1,440,496,163.00	1,441,362,544.59	1,441,362,544.59	-	24,721,376.71	726,536.30	-	1,442,089,080.89	1,442,089,080.89	-
21 万科 05 (viii)*	人民币	23.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	3+2 年	3.19%	2,295,400,000.00	2,295,775,362.41	2,295,775,362.41	-	36,685,000.00	439,473.06	-	2,296,214,835.47	2,296,214,835.47	-
21 万科 06 (viii)*	人民币	7.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	5+2 年	3.49%	698,600,000.00	698,713,591.01	698,713,591.01	-	12,215,000.00	133,171.54	-	698,846,762.55	698,846,762.55	-

债券名称	币种	面值	发行日期	债券		发行金额	期初余额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折/溢价摊销	本期还款	期末余额	期末余额	其中：一年内到期的部分
				期限	利率										
			(年 / 月 / 日)			(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
21 万科 MTN003 (vii)*	人民币	20.00 亿元	2021/09/02 至 2021/09/03	3 年	3.08%	1,996,000,000.00	1,996,538,689.35	1,996,538,689.35	-	30,800,000.00	396,276.34	-	1,996,934,965.69	1,996,934,965.69	-
22 万科 MTN001 (ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/01/25 至 2022/01/26	3 年	2.95%	2,994,000,000.00	-	-	2,994,000,000.00	37,612,500.00	764,976.88	-	2,994,764,976.88	2,994,764,976.88	-
22 万科 MTN002 (ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/02/14 至 2022/02/15	3 年	2.98%	2,994,000,000.00	-	-	2,994,000,000.00	33,028,333.33	656,158.53	-	2,994,656,158.53	2,994,656,158.53	-
22 万科 MTN003 (ix)*	人民币	20.00 亿元	2022/02/23 至 2022/02/24	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	20,666,666.67	404,594.60	-	1,996,404,594.60	1,996,404,594.60	-
22 万科 02 (vi) *	人民币	11.00 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	5 年	3.64%	1,097,800,000.00	-	-	1,097,800,000.00	13,013,000.00	129,946.87	-	1,097,929,946.87	1,097,929,946.87	-
22 万科 01 (vi) *	人民币	8.90 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	3 年	3.14%	888,220,000.00	-	-	888,220,000.00	9,082,450.00	166,722.06	-	888,386,722.06	888,386,722.06	-
22 万科 03 (vi) *	人民币	3.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	3+2 年	2.90%	349,300,000.00	-	-	349,300,000.00	676,666.67	15,056.12	-	349,315,056.12	349,315,056.12	-
22 万科 04 (vi) *	人民币	6.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	5+2 年	3.53%	648,700,000.00	-	-	648,700,000.00	1,529,666.67	16,100.69	-	648,716,100.69	648,716,100.69	-
人民币债券 (i)	人民币	5.10 亿元	2022/6/8	3 年	3.55%	509,286,440.35	-	-	509,286,440.35	1,091,260.27	13,632.78	-	509,300,073.13	509,300,073.13	-
合计								58,026,317,312.06						68,541,634,248.35	18,561,092,121.96

以上名称带“*”的债券的发行主体为万科企业股份有限公司。

(i) 本公司之子公司万科地产 (香港) 有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。

(ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2015] 1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2015 年发行人民币 50 亿元公司债券，2017 年发行一期公司债券人民币 30 亿元，二期公司债券人民币 10 亿元。其中 2015 年发行的人民币 50 亿元公司债券已于 2020 年到期偿付，2017 年发行的一期公司债券已回购 29.92 亿元，二期公司债券已全部回购。

(iii) 根据本公司 2018 年第一次临时股东大会授权，公司向交易商协会申请注册人民币 70 亿元中期票据。本公司于 2018 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2018] MTN304 号) 项下的首期发行，发行金额为人民币 30 亿元，于 2018 年 11 月发行 2018 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元。本公司于 2021 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2019] MTN839 号) 项下的首期发行，发行金额为人民币 20 亿元。其中 2018 年发行的人民币 50 亿公司中期票据已于 2021 年到期偿付。

(iv) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2018] 916 号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于 2018 年 8 月发行人民币 15 亿元住房租赁专项公司债券，2018 年 10 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券，2019 年 2 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券，2019 年 9 月发行人民币 25 亿元住房租赁专项公司债券。其中 2018 年发行的人民币 35 亿公司债券已全部回购，2019 年 2 月发行的人民币 20 亿公司债券已于 2022 年全部回购。

(v) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2020] 323 号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 3 月发行人民币 25 亿元公司债券，2020 年 5 月发行人民币 25 亿元公司债券，2020 年 6 月发行人民币 20 亿元公司债券，2020 年 11 月发行人民币 19.81 亿元公司债券。

(vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2021] 970 号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 1 月发行人民币 30 亿元公司债券，2021 年 5 月发行人民币 15.66 亿元公司债券，2022 年 3 月发行人民币 19.9 亿元公司债券，2022 年 6 月发行人民币 10 亿元公司债券。

(vii) 根据本公司 2018 年度股东大会授权，公司向交易商协会申请注册人民币 40 亿元中期票据。本公司于 2021 年 4 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2021] MTN313 号) 项下的首期发行，发行总金额为人民币 20 亿元，于 2021 年 9 月发行 2021 年度第三期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元。

(viii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2021] 2137 号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 7 月发行人民币 30 亿元公司债券。

(ix) 根据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权，于 2022 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN37 号) 项下的首期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN36 号) 项下的二期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN35 号) 项下的三期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。

34 预计负债

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	3,641,611.86	-	-	3,641,611.86
其他*	271,521,718.61	52,714,750.68	-	324,236,469.29
合计	275,163,330.47	52,714,750.68	-	327,878,081.15

* 其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35 其他非流动负债

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
维护基金*	874,572,378.87	796,552,652.65
长期应付款**	274,341,081.93	399,414,761.82
其他	22,875,216.24	5,374,837.25
合计	1,171,788,677.04	1,201,342,251.72

* 维护基金为物业管理项目代管基金和公共收益分成。

** 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

	本期变动增减			
	期初余额	发行新股	其他	期末余额
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	6,643,268.00	-	192,525.00	6,835,793.00
有限售条件股份合计	6,643,268.00	-	192,525.00	6,835,793.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,717,553,265.00	-	(192,525.00)	9,717,360,740.00
2、境外上市的外资股	1,901,186,842.00	-	-	1,901,186,842.00
无限售条件股份合计	11,618,740,107.00	-	(192,525.00)	11,618,547,582.00
总数	11,625,383,375.00	-	-	11,625,383,375.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

37 库存股

2022 年 3 月 30 日本公司董事会审议通过了《关于回购公司部分 A 股股份的议案》。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本 (含本次回购的股份股数) 的 0.63%，最高成交价为 18.27 元 / 股，最低成交价为 17.01 元 / 股，成交总金额为人民币 1,291,800,290.12 元。回购的股份将全部用于出售，公司如未能在股份回购完成之后 36 个月内实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予于注销。

38 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	22,555,066,284.19	-	-	22,555,066,284.19
其他资本公积	(1,971,252,709.94)	13,574,225.27	120,620,472.80	(2,078,298,957.47)
合计	20,583,813,574.25	13,574,225.27	120,620,472.80	20,476,767,326.72

39 其他综合收益

	归属于母公司股东的其他综合收益期初余额	本期发生额			归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益 (注 1)	(266,650,347.79)	261,738,071.43	217,924,149.19	43,813,922.24	(48,726,198.60)
其他权益工具投资公允价值变动	57,797,482.54	(469,729,714.70)	(469,729,714.70)	-	(411,932,232.16)
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下可转损益的其他综合收益 (注 2)	(341,572,006.92)	(121,939,593.90)	(101,527,386.17)	(20,412,207.73)	(443,099,393.09)
现金流量套期储备以及套期成本	136,741,493.13	(363,925,324.57)	(363,925,324.57)	-	(227,183,831.44)
外币财务报表折算差额	272,655,975.52	(95,528,731.28)	(548,190,151.50)	452,661,420.22	(275,534,175.98)
合计	(141,027,403.52)	(789,385,293.02)	(1,265,448,427.75)	476,063,134.73	(1,406,475,831.27)

注 1　权益法下不能转损益的其他综合收益为根据权益法核算的本集团联营公司的其他权益工具投资的公允价值变动。

注 2　权益法下可转损益的其他综合收益主要是根据权益法核算本集团联营公司的外币财务报表折算差额。

40　盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	105,286,629,650.78	-	-	105,286,629,650.78
合计	111,186,520,565.83	-	-	111,186,520,565.83

41　未分配利润

	金额
期初未分配利润	92,698,444,100.85
加：本期归属于母公司股东的净利润	12,222,659,217.79
减：分配普通股股利	11,276,621,873.75
期末未分配利润	93,644,481,444.89

经 2022 年 6 月 30 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发股利，每股人民币 0.97 元 (2021 年：每股人民币 1.25 元)，共人民币 11,276,621,873.75 元 (2021 年：人民币 14,522,165,251.25 元) 。本公司在利润分配方案中为合资格 H 股股东提供以股代息选择权，即合资格 H 股股东可以自由选择收取现金股息或同等价值的 H 股股份股息。

42　营业收入及成本

(1)　营业收入及成本

	2022 年 1 - 6 月		2021 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	203,864,368,721.08	162,054,530,950.44	166,100,413,564.89	128,300,788,373.32
其他业务	3,051,920,728.64	2,516,538,007.79	1,010,521,679.67	474,432,120.12
合计	206,916,289,449.72	164,571,068,958.23	167,110,935,244.56	128,775,220,493.44

其他业务收入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 270,528,121.49 元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 268,444,000.37 元) 。

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
合同产生的收入	202,973,134,466.96	164,087,236,618.32
租金收入	3,943,154,982.76	3,023,698,626.24
合计	206,916,289,449.72	167,110,935,244.56

(2) 主营业务 (分行业)

	2022 年 1 - 6 月		2021 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	191,672,022,030.37	151,715,192,390.61	157,525,428,300.24	121,258,516,255.91
物业服务	12,192,346,690.71	10,339,338,559.83	8,574,985,264.65	7,042,272,117.41
合计	203,864,368,721.08	162,054,530,950.44	166,100,413,564.89	128,300,788,373.32

营业收入前五大项目

项目	2022 年 1 - 6 月
福州万科金域国际	7,802,556,903.57
杭州地铁万科天空之城	7,735,405,574.29
宁波万科海潮映月	4,761,088,233.29
台州万科城	4,470,801,354.52
无锡翡翠之光	4,185,744,547.99
合计	28,955,596,613.66

(3) 营业收入的分解

2022 年 1 - 6 月本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2022 年 6 月 30 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 6,096.12 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 6,643.05 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 ~ 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

43 税金及附加

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
土地增值税	6,822,921,444.36	6,663,063,502.71
城市维护建设税	438,671,801.99	382,213,488.86
教育费附加	323,192,599.44	286,208,281.81
房产税	316,944,142.08	250,711,357.68
营业税*	5,849,869.61	1,526,455.93
其他	456,993,481.16	304,867,033.36
合计	8,364,573,338.64	7,888,590,120.35

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

44 销售费用

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
品牌宣传推广费用*	1,001,797,379.48	1,287,696,501.95
销售代理费用及佣金	2,540,572,517.43	1,685,751,067.13
其他	1,289,298,708.25	1,330,109,475.19
合计	4,831,668,605.16	4,303,557,044.27

* 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 vanke”、英文 VANKE、V·HOME V·HOME”、图形“”等商标)，以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

45 管理费用

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
人工与行政费用	4,165,108,790.16	4,264,992,425.90
财产费用	479,690,777.24	499,386,658.40
其他	158,793,522.18	147,622,461.36
合计	4,803,593,089.58	4,912,001,545.66

46 财务费用

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
贷款、债券及应付款项的利息支出	6,289,881,235.21	6,312,537,537.39
租赁负债的利息支出	459,713,811.43	540,052,118.53
减：资本化利息	3,826,226,910.88	2,515,268,042.10
净利息支出	2,923,368,135.76	4,337,321,613.82
减：利息收入	1,902,666,578.17	2,805,241,996.71
利息收支净额	1,020,701,557.59	1,532,079,617.11
汇兑收益	(1,062,992,673.42)	(55,866,630.44)
其他	266,014,630.52	270,995,781.09
合计	223,723,514.69	1,747,208,767.76

47 投资收益

投资收益明细情况

项目	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
权益法核算的长期股权投资 (损失) / 收益	(276,921,678.13)	2,211,526,176.66
处置长期股权投资的收益	652,972,097.40	396,778,398.35
处置交易性金融资产产生的投资收益	14,816,965.95	227,088,071.21
处置其他非流动金融资产取得的投资 (损失) / 收益	(270,000.00)	20,000,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,086,010.17	23,221,524.50
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	215,562,731.38	-
合计	620,246,126.77	2,878,614,170.72

48 公允价值变动收益 / (损失)

项目	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
交易性金融资产	203,367.82	455,256.94
其他非流动金融资产	18,331,318.21	(8,277,738.87)
合计	18,534,686.03	(7,822,481.93)

49 资产减值损失

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
预付账款	-	15,419,640.00
合计	-	15,419,640.00

50 信用减值损失

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
应收账款	(58,238,508.02)	(36,521,883.21)
其他应收款	(183,322,968.58)	(93,809,694.70)
合计	(241,561,476.60)	(130,331,577.91)

51 营业外收入

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	192,349,028.69	185,238,901.26	192,349,028.69
没收订金及违约金收入	154,938,260.50	88,640,705.40	154,938,260.50
其他	306,984,990.64	226,458,978.83	306,984,990.64
合计	654,272,279.83	500,338,585.49	654,272,279.83

52 营业外支出

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	121,005,884.65	191,684,529.37	121,005,884.65
其他	411,751,250.32	215,360,445.80	411,751,250.32
合计	532,757,134.97	407,044,975.17	532,757,134.97

53 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
当期所得税费用	7,544,869,137.78	7,763,525,320.57
其中：当期产生的所得税费用	7,598,393,747.65	7,789,113,515.86
汇算清缴差异调整	(53,524,609.87)	(25,588,195.29)
递延所得税费用	(1,288,410,386.53)	(1,856,175,517.75)
合计	6,256,458,751.25	5,907,349,802.82

递延所得税费用分析如下：

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
减值准备	(49,759,060.30)	185,774,721.76
预提成本	133,206,810.77	66,357,348.58
土地增值税清算准备	539,558,160.19	(334,482,411.50)
可弥补亏损	(1,936,891,350.54)	(1,872,597,378.45)
收购公司公允价值变动	(84,128,253.97)	(14,249,636.18)
未实现内部交易利润	182,029,997.53	179,730,241.65
代扣代缴所得税	(5,390,799.64)	(41,083.43)
其他	(67,035,890.57)	(66,667,320.18)
合计	(1,288,410,386.53)	(1,856,175,517.75)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
税前利润	24,359,200,031.51	22,080,868,650.38
按法定税率计算的所得税费用	6,164,488,302.95	5,528,670,156.75
非应税收入	-	(558,686,925.29)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	700,706,294.05	756,249,527.31
本期未确认递延所得税资产的可弥补亏损和可抵扣暂时性差异	94,901,157.90	465,869,251.40
使用 / 确认前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(650,112,393.78)	(259,164,012.06)
以前年度汇算清缴差异	(53,524,609.87)	(25,588,195.29)
本期所得税费用	6,256,458,751.25	5,907,349,802.82

54 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,624,807,063.33	11,617,732,201.00
基本每股收益 (元 / 股)	1.05	0.95

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
期初已发行在外普通股股数	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
库存股加权平均数	(576,311.67)	-
期末发行在外普通股的加权平均数	11,624,807,063.33	11,617,732,201.00

55 利润表补充资料

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
营业收入	206,916,289,449.72	167,110,935,244.56
投资收益	620,246,126.77	2,878,614,170.72
减：存货变动	151,715,192,390.61	121,258,516,255.91
税金及附加	8,364,573,338.64	7,888,590,120.35
职工薪酬费用	10,471,198,339.36	8,375,565,560.12
折旧和摊销费用	4,311,810,555.86	3,694,243,188.54
财务费用	223,723,514.69	1,747,208,767.76
其他净费用	8,212,352,550.68	5,037,850,482.54
营业利润	24,237,684,886.65	21,987,575,040.06

56 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
按政策允许收取的购房诚意金	9,103,943,775.87	3,659,067,339.28
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	13,072,901,122.88	12,250,552,106.83
合计	22,176,844,898.75	15,909,619,446.11

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	14,190,511,661.84	12,565,301,106.68
支付的各种保证金、押金	1,462,991,643.97	19,480,738,702.05
支付代垫费用	330,929,767.37	285,012,401.92
按租赁准则简化处理所支付的租金	108,810,228.53	79,801,919.19
合计	16,093,243,301.71	32,410,854,129.84

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
收到的银行利息	1,538,454,281.87	3,409,947,329.00
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注五、57(3) 注 1)	100,242,787.28	1,214,966,953.84
合计	1,638,697,069.15	4,624,914,282.84

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
其他资本性支出	109,974,259.21	34,197,030.80
购买理财产品	3,605,435.45	56,736,733.17
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注五、57(3) 注 2)	101,088,621.08	341,960,891.35
合计	214,668,315.74	432,894,655.32

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金和按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项以及本期回购库存股支付的款项。

57 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
净利润	18,102,741,280.26	16,173,518,847.56
加：信用减值损失	241,561,476.60	130,331,577.91
资产减值损失	-	(15,419,640.00)
固定资产及投资性房地产的折旧	1,586,589,224.12	1,431,535,137.14
无形资产及长期待摊费用摊销	1,702,304,949.05	1,126,025,505.52
使用权资产折旧	1,022,916,382.69	1,136,682,545.88
资产处置收益	(8,300,014.44)	(115,764.92)
财务费用	223,723,514.69	1,747,208,767.76
投资收益	(620,246,126.77)	(2,878,614,170.72)
公允价值变动损益	(18,534,686.03)	7,822,481.93
递延所得税资产增加	(1,198,891,332.92)	(1,841,884,798.14)
递延所得税负债减少	(89,519,053.61)	(14,290,719.61)
存货的减少 / (增加)	60,823,911,320.14	(38,695,961,766.65)
经营性应收项目的减少 / (增加)	2,023,504,634.05	(38,691,123,172.63)
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(75,503,741,074.67)	67,165,845,442.74
经营活动产生的现金流量净额	8,288,020,493.16	6,781,560,273.77

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
现金及现金等价物期末余额	137,907,721,968.60	186,985,778,463.27
减：现金及现金等价物期初余额	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(2,800,737,295.80)	1,323,398,756.31

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	11,596,532,951.26	6,699,470,487.66
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	2,570,014,843.13	5,452,549,324.75
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	461,081,142.24	1,448,939,849.34
3. 以前年度取得子公司于本期间支付的现金	1,623,880,429.81	463,844,163.40
4. 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)	100,242,787.28	1,214,966,953.84
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,833,056,917.98	5,682,420,592.65
6. 取得子公司的净资产	12,795,092,357.50	7,570,730,091.96
流动资产	32,010,787,749.59	13,889,183,558.78
非流动资产	4,661,512,585.50	4,579,338,506.84
流动负债	21,953,465,774.68	10,097,691,364.56
非流动负债	1,923,742,202.91	800,100,609.10
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	3,571,562,859.77	617,681,702.43
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	769,202,019.77	344,694,862.61
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	282,465,079.74	346,755,812.42
加：以前期间处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金或现金等价物	404,556,194.35	1,489,690,959.17
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)	101,088,621.08	341,960,891.35
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	992,381,755.46	1,829,590,900.71
5. 处置子公司的净资产	3,658,651,420.85	633,023,039.46
流动资产	20,924,933,665.33	13,214,403,580.01
非流动资产	1,511,154,073.97	5,366,910,717.01
流动负债	18,169,448,797.56	16,088,291,257.56
非流动负债	607,987,520.89	1,860,000,000.00

注 1： 本期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： 本期所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	17,547,538.79	13,100,343.25
可随时用于支付的银行存款	137,015,602,050.94	139,898,806,268.50
可随时用于支付的其他货币资金	874,572,378.87	796,552,652.65
期末现金及现金等价物	137,907,721,968.60	140,708,459,264.40

58 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

59 套期

于 2022 年 6 月 30 日，本集团持有未到期的 CCS 账面金额为负债人民币 439,257,964.77 元 (2021 年 12 月 31 日：负债人民币 721,410,940.20 元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元 1,721,000,000.00 元，等值人民币 11,544,640,100.00 元 (2021 年 12 月 31 日：美元 1,871,000,000.00 元，等值人民币 11,929,121,800.00 元) 。

截止 2022 年 6 月 30 日，符合套期会计要求的 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团于本期取得环山集团股份有限公司的控制权，并按合并成本超过按比例获得的环山集团股份有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 15.63 亿元，确认为与环山集团股份有限公司相关的商誉。

环山集团股份有限公司是于 2004 年 5 月 14 日在青岛市成立的公司，主要从畜牧养殖及饲料生产销售。

2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

3 处置子公司

本集团本期没有发生重要单次处置对子公司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投资且在本期丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

本集团拥有对下述公司的控制权，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。

本期新设立的主要子公司：

徐州万纬冷链物流有限公司	南京裕珩置业有限公司
杭州万璞置业有限公司	中山市万寓商业管理有限公司
上海瞵之来企业管理有限公司	徐州万航商业管理有限公司
宁波万伟置业有限公司	潮州万巷更新资产运营有限责任公司
香港誉鹰管理服务有限公司	厦门市安驿酒店有限公司
中山市万科物业服务有限公司	天津市万丽商业管理有限公司
阳光智博 (福建) 物业服务有限公司	东北唯家 (珠海横琴) 房地产经纪有限公司
深圳市安万置业有限公司	上海万纬昆华物流有限公司
中山市万业房地产有限公司	昆明万纬昆华物流有限公司
海南万兴房地产开发有限公司	深圳市万物为家科技有限公司
沈阳市万物德翔物业服务有限公司	中巍梁行 (北京) 物业服务有限公司
沈阳市万物泽萃物业服务有限公司	沈阳臻爱佳蓓健康护理服务有限公司
苏州万巷更新资产管理有限公司	红安阳光智博商业管理有限公司
泉州市宏万物业服务有限公司	吉林省中发万誉物业服务有限公司

本期通过收购方式增加的主要子公司：

环山集团股份有限公司	青岛万创合平商业发展有限公司
龙信海泰置业 (靖江) 有限公司	南光锦湾 (珠海) 房地产有限公司
长沙市星润物业服务有限公司	南光置业 (珠海金湾) 有限公司
江西日新物业管理有限公司	首万誉业 (上海) 物业服务有限公司
广州市华鸿物业管理有限公司	北京首万物业服务有限公司

(1) 本期不再纳入合并范围的主要子公司

本期因出售不再纳入合并范围的主要子公司：

Lithium Real Estate (Jersey) Limited	深圳市尚模发展有限公司
运城市阳光智博万兴物业服务有限公司	

本期注销的主要子公司：

重庆产城科技有限公司	太原万科长风之光房地产开发有限公司
陕西万万置地有限公司	湖南万销唯家房地产咨询有限公司
南京泊南商业管理有限公司	广州市正果文旅创意产业开发有限公司
温州万昱置业有限公司	中山市万琪实业有限公司
广州市万榛教育咨询有限公司	北京北域商业发展有限公司
北京万邻教育咨询有限公司	烟台共诚房地产开发有限公司

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
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

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		
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科 (成都) 企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科 (重庆) 企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科 (新疆) 企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科企业有限公司	常州	常州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科企业有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
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

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		
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
临沂万科企业有限公司	临沂	临沂	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
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,050,420	57.1200%	5.7693%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	62.8893%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	62.8893%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	62.8893%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	62.8893%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	62.8893%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	62.8893%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	62.8893%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	62.8893%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	62.8893%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	100,000	-	62.8893%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	62.8893%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	62.8893%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	62.8893%	71.43%	设立
CWVS Holding Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、设施物业管理服务	美元	1	-	40.8780%	60%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理、商业综合体管理服务	人民币	212,500	-	62.8893%	71.43%	收购
福建伯恩物业集团有限公司	福州	福州	物业服务	人民币	62,100	-	62.8893%	71.43%	收购

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

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	3,154,200	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	1,100,000	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	88,235	-	99.04%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

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	期末持股比例
处置少数股权	青岛万顺安投城市运营管理有限公司	2022 年 2 月	44.00%	51.00%
处置少数股权	深圳市万畅房地产开发有限公司	2022 年 6 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	兰州蓝晶房地产开发有限公司	2022 年 4 月	45.00%	54.00%
收购少数股权	无锡市旭恒房地产有限公司	2022 年 1 月	25.00%	76.00%
收购少数股权	昆山万庄置业有限公司	2022 年 5 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	西安万科南部置业有限公司	2022 年 4 月	15.00%	100.00%
收购少数股权	连江宏晟冷链物流有限公司	2022 年 2 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	江西万胜仓储服务有限公司	2022 年 5 月	30.00%	100.00%

除以上少数股权交易外，截至本报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 876 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 165.58 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 164.45 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	63,291,210,867.01	65,391,069,380.92
联营企业：		
- 不重要的联营企业	78,696,024,981.45	79,467,075,332.79
小计	141,987,235,848.46	144,858,144,713.71
减：减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	141,578,422,850.32	144,449,331,715.57

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动 (即对安排的回报产生重大影响的活动) 必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面净值合计	63,291,210,867.01	65,391,069,380.92

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	663,533,191.94	1,156,546,740.16
- 综合收益总额	663,533,191.94	1,156,546,740.16

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面净值合计	78,287,211,983.31	79,058,262,334.65

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	(940,454,870.07)	1,054,979,436.50
- 其他综合收益	139,798,477.53	1,225,702,297.35
- 综合收益总额	(800,656,392.54)	2,280,681,733.85

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。

本集团于 2022 年 6 月 30 日持有的计息金融工具账面价值(含利息)如下：

	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具：				
短期借款	2.99% ~ 3.15%	261,812	2.99% ~ 3.38%	1,137,813
长期借款 (包含一年内到期)	4.2% ~ 6.16%	4,884,343	4.45% ~ 6.16%	4,714,449
应付债券 (包含一年内到期)	1.90% ~ 5.35%	6,576,456	1.90% ~ 5.35%	5,544,817
合计		11,722,611		11,397,079
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	300,671	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	303,437
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	15,759,645	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,660,756
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	436,895	基于 Libor 的浮动利率	414,861
合计		16,497,211		15,379,054

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2022 年 6 月 30 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 26,036 万元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 31,285 万元) 。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。2021 年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。此外，本集团定期审阅各单项应收账款的可收回金额，以确保已就不可收回的款项计提了充分的坏账准备。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式和组合方式的评估。

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款总额比例为 8.75% (2021 年：9.28%) 。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十、4 及附注十二、2(2) 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、4 及附注十二、2(2) 披露。

有关应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、3、附注五、5 和附注五、7 的相关披露。

3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

下表详细列示了在资产负债表日本集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流 (包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算) 和本集团最早偿还日。

	2022 年 6 月 30 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)	212,064,712,938.33	238,992,665,015.53	52,564,999,180.86	56,269,592,873.46	106,514,422,620.11	23,643,650,341.10
应付债券 (包含一年内到期的部分)	70,133,506,687.03	76,272,690,452.46	22,496,108,817.95	16,749,503,816.38	28,089,278,192.86	8,937,799,625.27
应付款项	495,715,318,867.80	495,872,088,457.22	488,719,981,357.10	7,152,107,100.12	-	-
租赁负债 (包含一年内到期的部分)	25,655,941,635.07	34,874,719,916.49	2,812,212,692.42	2,783,463,383.59	8,562,220,314.64	20,716,823,525.84
其他非流动负债	1,171,788,677.04	1,368,054,427.55	-	1,368,054,427.55	-	-
合计	804,741,268,805.27	847,380,218,269.25	566,593,302,048.33	84,322,721,601.10	143,165,921,127.61	53,298,273,492.21

	2021 年 12 月 31 日					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	208,164,556,196.73	231,364,553,888.48	61,374,927,846.76	73,520,106,723.99	81,428,558,011.17	15,040,961,306.56
应付债券 (包含一年内到期的部分)	59,596,779,059.97	65,081,843,741.85	7,352,811,410.23	13,865,992,791.82	29,078,588,067.39	14,784,451,472.41
应付款项	522,602,740,568.01	522,699,239,267.45	516,023,191,141.72	6,676,048,125.73	-	-
租赁负债 (包含一年内到期的部分)	26,235,592,463.01	36,641,278,286.58	2,923,430,995.77	2,946,560,210.90	8,633,365,855.24	22,137,921,224.67
其他非流动负债	1,201,342,251.72	1,208,127,489.90	-	1,208,127,489.90	-	-
合计	817,801,010,539.44	856,995,042,674.26	587,674,361,394.48	98,216,835,342.34	119,140,511,933.80	51,963,334,003.64

4 汇率风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、或英镑计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

(i) 本集团于期末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2022 年 6 月 30 日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,650,216,497.58	11,069,817,287.43	46,087,880.35	39,635,577.10	355,809.13	2,893,724.49
长期借款	-	-	28,928,720,085.57	24,878,699,273.59	88,177,500.00	717,129,972.00
其他应付款	56,727,599.58	380,534,410.74	96,051,894.31	82,604,629.11	1,350,000.00	10,979,280.00
应付债券	1,221,431,449.93	8,193,484,309.26	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,815,648.92)	(126,217,254.52)	-	-	-	-
其他应收款	(157,120,355.21)	(1,053,979,054.78)	(2,366,424.57)	(2,035,125.13)	-	-
货币资金	(590,005,784.77)	(3,957,817,804.80)	(471,558,838.03)	(405,540,600.71)	(887,228.11)	(7,215,648.77)
合计	2,162,433,758.19	14,505,821,893.33	28,596,934,597.63	24,593,363,753.96	88,996,081.02	723,787,327.72

	2021 年 12 月 31 日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,368,354,803.15	8,724,356,553.92	9,878,445.34	8,074,641.22	23,569.39	202,840.53
长期借款	-	-	18,132,224,223.33	14,821,280,080.15	41,912,527.70	360,703,404.64
其他应付款	610,000.00	3,889,238.00	35,336,117.00	28,883,742.04	-	-
应付债券	2,688,225,786.66	17,139,589,970.59	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(13,444,562.52)	(85,719,841.72)	-	-	-	-
其他应收款	(145,835,207.03)	(929,816,112.98)	(2,056,432.15)	(1,680,927.64)	(7,710.82)	(66,360.09)
货币资金	(911,804,070.14)	(5,813,480,390.43)	(418,097,647.65)	(341,753,017.19)	(347,814.25)	(2,993,324.22)
合计	2,986,106,750.12	19,038,819,417.38	17,757,284,705.87	14,514,804,518.58	41,580,572.02	357,846,560.86

(ii) 敏感性分析

在计算敏感性分析时，本集团设立在香港特别行政区和境外的记账本位币为非人民币的下属子公司持有的非记账本位币资产负债由于金额不重大而未包括在内。

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2021 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 39,986 万元 (2021 年：减少约人民币 35,026 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 39,986 万元 (2021 年：减少约人民币 35,026 万元) 。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2021 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 724 万元 (2021 年：减少约人民币 361 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 724 万元 (2021：减少约人民币 361 万元) 。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2021 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

- 第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- 第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

2022 年 6 月 30 日				
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	24,192,565.65	24,192,565.65
其他非流动金融资产 (附注五、10)	2,590,080.59	-	1,070,269,453.17	1,072,859,533.76
其他权益工具投资 (附注五、9)	1,391,844,337.29	-	-	1,391,844,337.29
持续以公允价值计量的资产总额	**1,394,434,417.88**	**-**	**1,094,462,018.82**	**2,488,896,436.70**
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、23)	-	(439,257,964.77)	-	(439,257,964.77)
持续以公允价值计量的负债总额	**-**	**(439,257,964.77)**	**(191,792,000.00)**	**(631,049,964.77)**

2021 年 12 月 31 日				
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	20,587,130.20	20,587,130.20
其他非流动金融资产 (附注五、10)	4,155,635.25	-	1,036,983,190.82	1,041,138,826.07
其他权益工具投资 (附注五、9)	1,833,454,848.71	-	-	1,833,454,848.71
持续以公允价值计量的资产总额	**1,837,610,483.96**	-	**1,057,570,321.02**	**2,895,180,804.98**
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、23)	-	(721,410,940.20)	-	(721,410,940.20)
持续以公允价值计量的负债总额	-	**(721,410,940.20)**	**(191,792,000.00)**	**(913,202,940.20)**
持有待售资产	-	-	892,422,536.24	892,422,536.24
非持续以公允价值计量的资产	-	-	**892,422,536.24**	**892,422,536.24**

2022 年 6 月 30 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2022 年 6 月 30 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为：

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融负债为本集团与金融机构签订的多个 CCS，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

4 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团持有的理财产品。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融负债为本集团需支付的股权收购款或有对价，本集团根据收购条款及被收购标的预计净利润水平估算公允价值。

5 本集团于 2022 年 6 月 30 日和 2021 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十　关联方及关联交易

1　本公司无直接控股母公司。

2　本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3　除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co., Ltd.	本集团联营企业

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司*	全资子公司	205,000.00	2022/4/28	2027/4/27	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燚企业管理有限公司*	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后两年止	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科 (重庆) 企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2036/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科 (新疆) 企业有限公司	全资子公司	70,000.00	2022/1/25	2037/1/25	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	55,591.95	2020/6/17	2023/5/19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司 Jubilant Castle Limited	Wealth Hour Limited	控股子公司	121,099.83	2021/8/24	2022/8/24	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	1,319,175.00	2020/12/3	2025/12/3	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	820.00	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	434.19	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,836.80	2019/9/29	2027/9/28	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	3,046.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	21,931.18	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期

* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保以及北京万科企业有限公司为北京恒燚企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至 2022 年 6 月 30 日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

** 本集团之合营企业广州市万溪企业管理有限公司 (以下简称“万溪公司”) 借入一项银团贷款，以其资产提供了质押担保，此外在万溪公司经营回款无法按时足额向银团偿还款项时，由广州万科企业有限公司提供额外的流动性支持。截至 2022 年 6 月 30 日，万溪公司经营稳定，该银团贷款正常按时还款，未触发任何担保措施，预计本集团需提供额外流动性支持的可能性极低。

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	3,924,287,039.57	1,599,789,062.60
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	3,453,349,708.93	-
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	3,288,309,441.16	3,216,821,731.57
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	3,247,858,907.26	2,165,623,535.37
无锡万成昀奕房地产有限公司	联营企业	2,970,613,111.14	5,844,153,891.09
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	2,966,048,594.54	2,490,151,554.30
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	2,798,475,610.34	1,800,000,000.00
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	2,078,284,770.11	1,813,726,315.01
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,024,029,030.98	2,043,065,090.66
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	1,828,666,360.49	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,612,083.60	1,650,614,589.66
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,523,602,400.00	1,523,602,400.00
印力商用置业有限公司	联营企业	1,412,425,785.65	961,035,000.00
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	908,171,711.03	930,192,608.71
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	817,288,960.18	675,156,400.55
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	633,626,720.71	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	537,661,855.74	723,203,871.72
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	527,008,428.42	487,008,433.67
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	456,704,274.34	319,788,252.75
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	450,915,412.81	233,520,589.17
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	443,750,810.31	548,914,827.60
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	435,260,203.87	436,513,938.36
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	433,133,164.27	433,133,164.27
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	431,393,104.11	529,986,195.12
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	391,376,663.40	-
上海重万置业有限公司	联营企业	375,198,418.91	381,595,770.67
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,544.40	353,449,152.48
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	233,985,397.78	214,958,593.56
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	213,036,250.00	227,808,082.50
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	206,745,622.22	134,957,950.85
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	204,029,396.36	206,489,992.90
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	192,513,965.49	173,622,913.87
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	187,417,707.79	181,107,454.61

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	169,075,563.07	165,099,995.17
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	146,928,912.81	146,031,438.26
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	140,806,847.27	66,220,242.55
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业的子公司	137,435,678.30	2,236,550,578.30
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	125,789,708.91	125,827,322.10
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	117,099,306.10	-
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,143,400.04	116,144,293.52
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	107,379,775.09	307,486,515.05
江西启创置业有限公司	联营企业	103,230,036.38	102,559,810.50
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	100,615,865.93	100,615,865.93
Radiant Crystal Limited	联营企业	95,886,535.86	70,345,859.14
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	93,176,746.31	228,008,775.31
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业的子公司	91,720,316.00	-
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业 (有限合伙)	联营企业	79,800,000.00	-
云南万塍隆房地产开发有限公司	联营企业	75,590,000.00	70,340,000.00
成都锦成行物流有限公司	联营企业	74,296,985.61	72,558,250.06
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	65,917,809.07	51,980,334.37
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	63,939,813.99	13,287,230.93
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	57,860,024.87	57,988,373.08
南昌洪科置业有限公司	联营企业	56,663,766.38	58,411,404.53
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	56,481,902.40	47,521,902.40
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	56,284,582.00	64,370,675.06
重庆万滨置业有限公司	联营企业	53,783,427.19	29,693,708.99
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	49,426,843.56	52,881,478.33
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	40,383,877.20	39,798,482.25
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	33,633,815.27	32,944,669.97
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	31,351,701.09	31,937,221.77
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,030,938.24	28,617,374.57
深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司	联营企业	27,435,000.00	-
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	23,262,160.58	29,148,267.20
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	23,072,304.55	30,484,345.81
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	22,054,124.29	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,150,000.00	15,150,000.00
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	14,349,319.88	21,786,557.78
南昌联万置业有限公司	联营企业	13,954,200.34	-
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	13,750,000.00	36,250,000.00
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
福州安景房地产有限公司	联营企业	11,789,610.15	14,252,193.11
海宁万普仓储有限公司	联营企业	10,793,475.28	9,005,443.55

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	10,649,173.22	10,357,943.17
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	9,962,748.91	3,196,573.49
昆明万钰物流有限公司	联营企业	9,267,278.80	6,216,657.69
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	8,984,327.12	8,869,735.55
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	7,696,645.31	7,696,657.39
广州万墩仓储有限公司	联营企业	7,650,909.26	5,980,014.27
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	7,295,890.58	25,297,220.30
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,627,908.80	6,346,900.64
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	6,593,367.16	5,050,685.68
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,468,008.51	7,065,140.31
万纬 (成都) 仓储设施有限公司	联营企业	6,444,429.48	6,319,870.18
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	5,930,212.00	6,073,223.60
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	5,859,812.72	4,271,536.87
上海上房现代物流有限公司	联营企业	5,431,020.13	4,589,912.55
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	5,314,820.93	3,395,741.80
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	5,114,798.91	3,115,535.00
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	4,734,550.36	2,165,822.00
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,441,150.96	4,374,511.72
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	4,303,069.00	-
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,291,148.42	902,485.09
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	4,125,892.62	6,889,528.02
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	3,906,320.34	3,575,692.96
厦门市集美区金域华府梅沙幼儿园	联营企业	3,794,909.15	-
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	3,622,367.16	1,834,188.38
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,082,385.35	3,081,200.00
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	2,782,336.16	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	2,280,559.91	-
佛山市顺德区云智慧城市资源经营管理有限公司	联营企业	2,086,540.23	3,913.03
维斯特 (福建) 物业服务有限公司	联营企业	1,960,298.70	1,635,403.68
京亚 (南京) 供应链管理有限公司	联营企业	1,953,282.02	1,439,306.21
万科商业资产运营发展 (北京) 有限公司	联营企业	1,493,750.38	1,189,246.80
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	1,193,707.11	1,147,580.03
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,040,374.51	1,040,524.11
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	980,707.89	-
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	886,143.46	664,999.26
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	825,387.52	5,280,460.11
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	795,974.99	11,421,518.63
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	706,759.27	510,002.10
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	695,710.15	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	693,764.33	693,764.33
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	674,525.01	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	518,499.40	247,736.50
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	400,067.99	382,817.49
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	380,773.54	179,540.51
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	336,177.46	-
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	316,485.48	-
福州武夷万融物业服务有限公司	联营企业	233,441.59	233,811.59
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	204,034.39	265,901.64
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	183,104.01	189,471.21
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	160,266.85	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	联营企业	156,613.02	149,500.89
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	119,580.45	6,766,333.57
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	101,551.14	-
宁夏亘元房地产开发有限公司	联营企业	78,482.60	30,254,370.75
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	75,800.00	25,800.00
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	66,017.47	-
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	40,683.10	125,038.80
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	38,094.98	-
深圳市印力物业服务有限公司	联营企业的子公司	12,420.56	-
上海碧行房地产开发有限公司	联营企业	6,403.20	6,403.20
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	5,000.00	5,000.00
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,865.60	-
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,687.00	4,454.83
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	4,426.19	355,511.69
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	2,565.28	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	2,400.00	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	510.00	510.00
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业 (有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
深圳市云上筑建筑有限公司	子公司*1	-	4,627,703,310.02
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	-	1,081,781,064.43
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	-	1,012,306,367.19
佛山华标房地产开发有限公司	其他*2	-	544,320,128.04
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	-	265,454,455.57
青岛万创合平商业发展有限公司	子公司*1	-	126,441,576.62
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	-	95,538,109.12
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	-	55,160,087.41
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业的子公司	-	54,034,200.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业的子公司	-	28,854,334.74
首万誉业(上海)物业服务有限公司	子公司*1	-	26,542,165.56
北京首万物业服务有限公司	子公司*1	-	9,328,840.56
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	-	7,815,464.70
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	-	3,746,825.17
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	3,258,759.78
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	-	2,648,900.25
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	2,393,955.08
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	-	1,130,271.73
Richford Trading Limited	联营企业	-	532,937.50
南通东升置业有限公司	联营企业	-	260,511.40
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	-	25,042.70
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	-	4,217.17
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	-	2,516.09
珠海市圳垚企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	联营企业	-	1,000.00
小计		**46,015,551,076.38**	**46,566,498,660.66**
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业的子公司	7,063,378,371.29	7,064,437,008.78
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	5,241,790,081.68	3,365,665,237.50
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	3,890,150,744.85	3,183,102,725.50
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	3,714,284,553.72	4,371,941,572.31
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	3,009,910,133.28	1,718,661,646.11
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	2,950,000,000.00	1,500,000,000.00
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	2,923,188,113.99	1,873,153,546.46
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	2,722,596,790.48	2,707,162,104.01
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	2,703,889,674.38	2,003,033,231.21
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	2,699,861,196.69	-
中投发展有限责任公司	合营企业	2,688,932,515.85	2,601,510,390.70
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,669,855,711.20	255,703,840.86
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业的子公司	2,532,865,923.61	2,532,264,005.86
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	2,436,656,882.31	1,372,605,575.09
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,294,058,590.09	2,924,660,735.14
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	合营企业	2,179,983,184.50	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,179,522,868.41	2,182,665,663.29
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,156,519,687.68	2,226,917,755.42
深圳市万信二号投资企业 (有限合伙)	合营企业	2,132,557,557.56	2,132,557,557.56
福州市万骏置业有限公司	合营企业	1,958,830,884.93	-
绍兴锦池置业有限公司	合营企业的子公司	1,637,250,878.42	1,630,960,265.78
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	1,557,997,692.50	1,291,593,860.40
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	1,386,080,446.19	4,220,842,791.44

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,324,548,726.10	1,303,972,099.32
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,180,223,318.64	1,155,886,424.28
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	1,152,032,977.05	1,161,736,721.74
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,129,366,746.58	1,097,366,746.58
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,126,458,756.38	1,280,945,149.79
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	1,099,990,288.20	2,303,460,090.10
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,056,351,332.14	845,375,607.24
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,008,090,495.56	1,164,501,561.78
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	1,001,224,635.41	-
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	993,005,494.13	944,256,681.39
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	967,338,588.71	3,948,959,708.33
成都万科南城置业有限公司	合营企业	940,180,069.74	808,349,530.33
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	923,406,918.22	771,519,246.50
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	864,609,702.82	567,910,046.04
中航万科有限公司	合营企业	826,173,238.93	1,494,045,521.59
宁波万投置业有限公司	合营企业	708,294,866.03	670,814,162.76
北京万越辉置业有限公司	合营企业	636,747,184.48	639,801,467.38
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	630,044,275.68	625,042,449.68
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	622,577,545.95	609,520,856.00
温州万誉置业有限公司	合营企业	599,910,383.51	599,593,883.52
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	599,784,576.09	609,524,816.45
上海万筠房地产有限公司	合营企业	586,354,332.79	591,465,964.53
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	578,519,667.17	549,798,298.79
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	552,931,550.77	382,588,808.08
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	521,102,125.68	501,401,066.23
Wkland Investment II Limited	合营企业	512,994,901.33	513,922,578.83
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	440,000,000.00	440,000,000.00
610 Lexington Venture LP	合营企业	431,756,251.87	373,601,165.28
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	427,123,734.00	752,103,254.00
大连万腾置业有限公司	合营企业	421,516,698.47	608,848,353.66
济南碧岑置业有限公司	合营企业	397,663,365.33	442,675,678.49
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	386,715,097.10	354,596,989.71
宁波万霞置业有限公司	合营企业	374,579,981.00	370,405,798.07
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	373,463,892.54	359,938,682.19
VX Core II Holding Ltd	合营企业	354,189,206.70	336,643,691.07
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	346,165,617.32	343,490,559.12
宁波万栖置业有限公司	合营企业	339,856,308.18	336,900,332.14
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	311,524,254.34	406,638,531.41
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	300,000,000.00	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	284,458,124.68	303,786,922.00
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	280,428,030.00	280,428,030.00
贵阳聚万都荟商业发展有限公司	合营企业的子公司	278,600,000.00	278,600,000.00
China Logistics Platform I Limited	合营企业	264,568,495.57	251,462,532.47
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	235,495,699.15	235,495,699.15
Ascent Win Limited	合营企业	224,941,120.78	224,935,799.92
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	223,557,550.26	156,469,142.85
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	222,420,623.03	233,244,511.69
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.80
上海万睿房地产有限公司	合营企业	216,663,318.54	98,434,352.24
天万投资控股有限公司	合营企业	213,278,242.60	155,140,458.21
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	196,807,887.70	233,829,856.02
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	195,373,038.48	125,305,776.98
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	188,490,690.11
徐州彭家置业有限公司	合营企业	187,539,645.60	306,590,475.65
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	165,129,610.89	164,207,965.10
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	153,731,454.70	-
上海万库投资管理有限公司	合营企业	152,481,086.99	152,481,091.15
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	150,725,295.63	107,125,040.70
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	149,369,119.62	147,585,947.86
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	147,156,956.88	163,974,489.73
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	145,458,277.10	146,092,401.43
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	141,263,491.48	187,525,148.98
天津万安才智置业有限公司	合营企业	129,808,659.23	253,004,966.94
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	127,785,190.67	127,885,190.67
北京国万置业有限公司	合营企业	123,646,471.00	121,999,847.55
Wool wich JV Sarl	合营企业	120,272,591.81	126,504,156.76
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	118,570,948.90	117,791,769.81
济南安城实业投资有限公司	合营企业	118,334,583.34	286,467,066.71
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	115,509,868.00	131,522,173.98
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	113,982,003.26	119,597,669.10
青岛昌明置业有限公司	合营企业	107,611,830.67	234,466,688.38
武汉金万置业有限公司	合营企业	100,846,792.65	90,197,604.56
天津万疆置业有限公司	合营企业	98,178,711.24	149,183,357.68
上海万碧房地产有限公司	合营企业	95,722,756.20	95,713,408.92
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	82,936,025.96	97,976,612.76
上海万至镝企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	76,085,859.32	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	73,130,542.98	48,611,177.01
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	63,116,643.53	64,077,660.26
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	57,016,956.44	45,758,052.71
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	54,591,089.53	101,965,669.06
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	54,312,274.78	99,495,185.02
中新 (天津) 商业管理有限公司	合营企业	50,063,955.22	50,064,719.04
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	49,016,773.61	74,975,320.58
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	37,785,604.55	35,693,160.10
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	36,696,645.24	35,295,857.78
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	33,015,258.07	92,509,791.00
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	31,188,821.45	-
杭州万照置业有限公司	合营企业	28,466,922.44	28,157,773.76
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	27,844,265.23	27,690,835.99
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	27,020,161.43	27,010,383.10
河南省多乐置业有限公司	合营企业	26,631,142.73	655,882,754.65
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	26,082,718.75	337,390.16
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	25,524,382.93	112,367,950.07
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	22,223,255.18	-
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	21,878,359.91	16,362,230.01
杭州万晨置业有限公司	合营企业	20,336,704.17	16,826,234.22
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	20,270,000.00	20,270,000.00
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	20,253,969.67	19,752,397.14
南昌万坤置业有限公司	合营企业	19,687,828.45	-
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	19,575,833.47	19,361,713.67
重庆荣港物流有限公司	合营企业	18,481,222.67	16,069,411.85
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	15,582,499.78	1,338,034.85
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	13,435,427.20	15,004,734.46
福州市万思置业有限公司	合营企业	12,948,495.60	105,119,435.42
杭州富民投资有限公司	合营企业	12,027,518.37	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	9,867,868.08	-
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	8,242,822.62	11,204,801.43
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	7,732,200.65	8,322,542.46
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	7,500,000.00	-
中投发展 (天津) 滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	7,252,262.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,158,523.13	7,158,523.13
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	6,694,780.30	-
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,496,750.00	6,496,750.00
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,456,018.36	5,609,911.50
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,725,098.44	5,722,428.72
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	5,702,264.06	5,419,790.39

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,436,035.23	5,174,151.53
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	5,026,152.86	4,605,643.07
温州万祯置业有限公司	合营企业	4,272,829.66	3,181,927.46
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	4,120,632.23	1,137,276.13
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	4,085,622.98	-
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	4,063,954.25	4,768,378.06
杭州万东仓储有限公司	合营企业	3,740,359.81	2,646,148.86
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,715,369.50	3,937,958.66
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	3,176,430.73	703,632.46
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	2,887,505.13	2,708,827.24
温州万享置业有限公司	合营企业	2,685,620.34	10,500,872.08
福建中联物业服务有限公司	合营企业	2,642,995.17	1,222,479.55
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,607,369.14	2,418,615.76
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	2,386,361.28	1,719,020.02
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	2,352,679.20	2,352,336.00
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	2,322,721.33	269,150.72
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	2,194,535.66	1,226,543.78
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	2,102,025.33	3,209,688.24
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	2,047,240.51	1,722,847.42
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,906,148.83	1,906,149.13
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	1,855,040.89	1,026,189.35
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,629,141.23	1,543,463.81
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,588,207.65	5,858,507.51
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	1,514,074.64	1,510,773.63
天津华康物流有限公司	合营企业	1,438,597.66	1,318,879.95
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,253,722.12	1,253,722.12
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,117,685.67	11,697.11
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	1,092,599.87	-
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	901,028.61	-
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	868,476.30	515,258.73
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	776,223.79	368,662.69
宁波前程供应链有限公司	合营企业	737,432.71	4,341,355.24
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	679,925.35	674,151.35
昆明海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	580,195.92	1,242,885.00
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	533,909.68	47,905.16
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	460,289.91	2,110,289.91
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	414,021.38	629,252.18
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	367,640.90	288.00
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	343,704.94	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	333,413.99	333,912.23

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
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
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	198,596.15	199,477.58
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	178,874.25	143,889.25
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	158,032.55	154,112.15
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,404.77	153,404.66
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	139,796.80	37,849.30
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	128,391.94	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	114,195.80	112,856.62
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	81,204.37	300.00
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	69,895.28	49,194.99
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	66,753.56	249,157.80
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	52,765.06	50,151.34
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,830.75	46,841.87
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	43,010.69	43,010.69
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	40,494.49	38,495.18
Bountiful Time Limited	合营企业	31,902.03	31,130.70
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	22,660.64	22,660.64
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	18,343.00
北京海阔万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业的子公司	17,197.92	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	11,201.00	11,000.00
杭州元亦置业有限公司	合营企业的子公司	10,100.00	-
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	5,093.74	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,021.36	3,822.16
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,021.36	3,822.16
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,021.36	3,822.16
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd	合营企业	4,021.36	3,822.16
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	3,837.00	3,837.00
万科信泰基金管理 (深圳) 有限公司	合营企业	1,106.00	1,106.00
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	630.75	594.11
成都轨道万科物业有限公司	合营企业	558.12	10,107.15
Ocean Rainbow Limited	合营企业	215.00	204.35
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	10.00	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
杭州南璟置业有限公司	合营企业	-	448,162,680.35
Honwill Limited	合营企业	-	120,675,000.00
Quasi Rich Limited	合营企业	-	97,188,769.31

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	-	91,764,238.58
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	50,791,865.74
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	-	25,582,071.71
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	-	20,251,000.00
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	-	13,847,900.18
宁波镇海开元和雅置业有限公司	其他*2	-	1,821,647.65
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	186,044.16
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	-	1,031.97
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	-	100.00
小计		**99,992,667,647.19**	**91,445,163,002.30**
合计		**146,008,218,723.57**	**138,011,661,662.96**

本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 791,965,706.45 元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 909,799,059.66 元) 。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	2,378,473,408.68	-
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,749,322,413.25	1,979,779,366.85
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	1,731,352,403.95	124,969,392.25
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,216,328,168.54	1,226,791,582.01
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	791,454,444.95	791,325,466.94
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	709,149,694.49	748,688,002.92
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	654,880,588.56	680,339,303.27
南京华侨城置地有限公司	联营企业	569,964,996.89	569,964,996.89
重庆科锦置业有限公司	联营企业	561,811,205.88	611,648,433.09
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业的子公司	506,575,095.34	-
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	488,903,720.26	476,504,751.29
深国际前海商业发展 (深圳) 有限公司	联营企业	457,552,050.00	-
大连美联房地产开发有限公司	联营企业	431,049,732.26	-
上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司	联营企业	390,986,939.75	390,986,939.75
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	376,004,035.04	398,464,066.80
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	356,979,234.18	188,586,314.78
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	356,030,251.88	356,045,231.88
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	332,603,921.55	326,491,034.14
杭州锦和置业有限公司	联营企业	288,846,692.13	356,606,921.62
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	281,086,231.30	201,236,980.13
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	270,958,005.35	281,226,706.02
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	259,005,556.22	259,699,248.67

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	250,270,947.84	190,478,344.44
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,948,718.25	243,018,789.78
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	236,704,611.76	288,124,377.44
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	225,713,871.40	202,936,213.60
深圳市安居建业投资运营有限公司	联营企业	200,000,000.00	-
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	199,879,007.63	-
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	197,027,404.08	-
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	195,181,649.52	227,808,372.12
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,705,456.20	193,484,590.75
中房万科实业有限公司	联营企业	183,098,388.96	267,062,309.35
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	178,744,522.94	183,077,794.93
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	160,455,507.17	211,793,836.04
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	159,748,201.94
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	151,894,372.39	213,925,148.85
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	148,563,718.08	148,563,721.38
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	142,000,000.00	132,000,000.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	131,849,294.62	131,849,294.62
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	116,111,093.24	120,595,661.04
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,033,186.92	112,012,272.34
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	106,288,400.00	123,788,400.00
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	103,045,979.59	103,343,821.78
Ultimate Vantage Limited	联营企业	102,816,335.98	87,113,897.14
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	100,247,098.52	108,067,325.20
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	98,478,347.90	5,567,135.10
徐州苏科置业有限公司	联营企业	96,648,498.57	99,965,153.48
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	96,025,725.11	-
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	95,897,431.00	185,897,431.00
济南盛唐置业有限公司	联营企业	94,755,412.72	185,941,734.10
中海宏洋置业 (徐州) 有限公司	联营企业	94,182,646.52	94,182,646.52
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	91,990,604.92	168,513,330.29
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	84,137,127.79	84,266,174.74
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	83,500,555.03	6,130,509.95
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	78,600,000.00	78,600,000.00
重庆云畔置业有限公司	联营企业	77,104,244.52	76,365,057.78
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,658,638.59	75,657,062.49
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	72,488,766.69	72,688,764.69
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,129,018.96	70,103,318.96
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	69,614,274.36	59,566,767.34
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,625,916.36	57,510,252.69

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	55,547,583.13	5,426,154.70
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	54,104,612.05	49,306,837.98
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	54,072,490.23	130,165,505.08
苏州恒万置地有限公司	联营企业	53,587,956.23	53,105,965.98
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	53,060,822.81	54,353,868.87
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	50,427,076.17	21,428,870.87
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	48,834,685.21	69,692,155.40
南通锦恒置业有限公司	联营企业	47,811,345.20	47,534,541.28
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	43,706,932.38	42,498,593.84
山东华艺置业有限公司	联营企业	43,120,761.47	43,114,044.69
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	39,672,838.46	38,272,838.46
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	39,265,234.12	39,327,708.65
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	38,104,276.65
上海万狮置业有限公司	联营企业	37,026,516.27	14,240,758.07
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	36,860,880.39	44,738,487.92
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	34,057,208.70	25,175,052.30
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	32,781,734.44	1,421,086.96
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	30,173,648.24	13,299,733.38
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	28,896,120.02	31,317,474.46
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	28,519,017.28	23,904,831.61
悦榕酒店服务 (北京) 有限公司	联营企业	27,529,595.51	27,000,000.00
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	26,979,282.19	1,903,994.71
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	26,546,960.54	26,559,582.14
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	26,399,329.57	144,724,724.79
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
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	24,933,000.00	571,570.59
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	23,981,562.51	23,944,874.37
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	23,958,733.52	24,000,000.00
济南弘碧置业有限公司	联营企业	23,233,944.78	2,837,202.40
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	21,180,523.74	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	32,672,778.44
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	18,952,440.84	15,416,381.56
珠海财富贸易有限公司	联营企业	18,501,544.53	26,890,723.95
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	18,438,776.05	20,878,768.57
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	18,212,717.59	18,246,258.78
黑龙江交投万纬企业管理有限责任公司	联营企业	15,988,395.85	-
Sherwood Development Pte Ltd	联营企业	14,439,900.00	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	14,190,963.91	14,190,963.89
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	13,202,121.20	-
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	12,532,685.97	13,858,405.36

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	12,446,331.36	13,228,046.91
Richford Trading Limited	联营企业	11,609,990.14	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	10,666,999.09	27,214,458.59
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	10,042,382.24	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	9,811,890.88	-
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	9,558,466.86	12,515,266.37
Valliance Capital L.P.	联营企业	8,881,479.23	10,441,949.59
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	7,876,607.55	4,233,172.09
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	7,260,520.47	-
温州万茂置业有限公司	联营企业	6,877,212.82	6,703,007.48
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	6,580,030.33	10,506,376.34
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	6,374,719.32	6,370,400.32
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	6,275,301.85	-
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	5,754,877.42	21.32
重庆招科置业有限公司	联营企业	5,228,537.66	77,442,981.46
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	4,500,000.00
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	3,426,998.53	5,516,532.76
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,798,157.11	2,749,308.50
珠海市乾元晟物流发展合伙企业 (有限合伙)	联营企业	2,597,689.85	2,598,875.20
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	2,496,606.48	2,203,995.15
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
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	2,314,195.20	2,545,432.95
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	1,199,395.11	-
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	708,213.40	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	671,574.52	1,463,025.82
昆明万昆物流有限公司	联营企业	441,378.44	427,154.48
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	433,934.70	1,573,509.01
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	384,297.32	757,254.65
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	368,510.72	4,649,088.36
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	339,851.40	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	256,372.11	394,307.72
上海万艋航体育文化有限公司	联营企业	230,993.99	-
南宁高新技术产业开发区星都荟梅沙幼儿园	联营企业	212,808.40	-
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	162,072.77	151,869.76
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	154,708.73	1,758,806.11
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	140,992.22	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	134,639.91	7,619,605.40
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	105,393.68	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
南通锦隆置业有限公司	联营企业	84,412.02	54,431.22
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	65,202.09	2,145,221.85
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	49,944.89	29,933,421.59
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	48,431.70	-
南京荣泰置业有限公司	联营企业	42,117.00	114,929.42
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	34,766.03	8,698.03
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	31,904.31	31,782.82
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	28,522.80	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,395.18	28,345.00
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,833.16	7,819.32
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	7,487.34	-
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	6,937.40	7,531.40
泉州汇隆商业管理有限公司	联营企业的子公司	5,345.00	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,809.62	2,814.69
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	2,424.93	119,640.14
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,238.41	1,512.67
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	1,183.00	1,183.00
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	444.01	443.22
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	311.17	310.62
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	268.32	255.03
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	209.17	208.80
上海万颛企业管理有限公司	联营企业	82.03	81.89
深圳市德帆实业发展有限公司	联营企业的子公司	81.31	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	52.35	52.25
Gold Value Limited	联营企业	17.20	16.35
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	8.00	7.98
深圳市深国际联合置地有限公司	子公司*1	-	5,776,867,353.13
上海唯家房地产咨询有限公司	子公司*1	-	140,844,608.87
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	123,827,889.67
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	102,618,834.54
合肥万科瑞益地产有限公司	其他*2	-	98,109,862.76
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	75,571,779.41
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	68,415,588.74
万科链家 (北京) 装饰有限公司	其他*2	-	53,162,742.89
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	48,822,501.33
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	48,595,620.74
南昌联交科置业有限公司	联营企业	-	47,428,731.79
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	17,220,518.07
Runway Operations LLC	联营企业	-	16,123,936.59
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	-	13,898,300.89

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
南昌联万置业有限公司	联营企业	-	7,994,636.71
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	-	2,813,104.70
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	-	2,355,863.96
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	735,440.07
保利 (长沙) 西海岸置业有限公司	联营企业	-	724,023.65
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	666,453.62
泉州万物御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	580,305.33
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	483,475.40
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	-	365,656.17
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	-	201,612.21
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	-	80,779.35
南通万物御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	56,660.88
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	-	20,000.00
小计		**21,930,924,762.30**	**23,014,522,120.75**
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,366,033,728.60	5,416,691,624.10
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	3,219,977,847.88	3,564,941,040.88
深圳礼达万圳投资有限公司	合营企业	1,424,496,732.27	-
上海长华万城企业管理合伙企业 (有限合伙)	合营企业	1,325,375,885.85	1,366,193,687.76
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	1,058,749,107.17	1,057,647,759.67
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	989,304,586.82	1,204,882,119.16
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	955,606,067.55	1,097,291,031.20
珠海东万元唐企业管理合伙企业 (有限合伙)	合营企业	865,000,000.00	1,020,100,000.00
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	784,821,863.72	720,821,863.72
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	766,416,908.45	410,528,918.77
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	760,112,330.78	759,994,435.79
无锡国信置业有限公司	合营企业	693,893,049.00	827,445,563.91
苏州金晟硕丰投资中心 (有限合伙)	合营企业	631,800,000.00	631,800,000.00
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	622,089,642.52	399,046,961.49
苏州迅和置业有限公司	合营企业	600,945,674.25	601,844,314.51
温州万楷置业有限公司	合营企业	568,315,293.00	568,315,293.00
天津信科置业有限公司	合营企业	567,093,989.39	813,590,924.52
大连万兴置业有限公司	合营企业	539,759,594.03	649,325,757.57
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	533,999,115.81	560,838,908.26
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	526,614,640.83	490,502,676.89
武汉硅创置业有限公司	合营企业	519,208,649.52	755,095,680.95
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	502,233,967.14	502,233,434.92
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	455,690,285.97	384,370,220.35
深圳市万信一号投资企业 (有限合伙)	合营企业	399,999,998.00	399,999,998.00
成都润万置业有限公司	合营企业	393,843,328.97	393,843,328.97
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	372,698,108.83	445,567,743.53

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
珠海东万元奉企业管理合伙企业 (有限合伙)	合营企业	337,952,276.50	337,952,276.50
杭州万璟置业有限公司	合营企业	331,216,486.18	264,343,030.10
南京裕晟置业有限公司	合营企业	322,265,712.40	503,708,689.67
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,394,384.59	319,457,283.81
宁波万应置业有限公司	合营企业	308,254,670.97	303,796,188.63
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	306,178,153.30	348,603,851.42
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	303,133,078.61	287,868,621.61
成都万新置业有限公司	合营企业	301,718,034.39	309,828,546.77
西安雁顺置业有限公司	合营企业	301,383,958.83	335,652,621.56
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	283,039,412.01	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	280,740,996.54	294,275,333.60
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	280,048,380.50	297,256,227.89
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	254,628,877.62	254,782,309.37
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	249,865,173.29	245,208,421.16
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	246,000,000.00	246,000,000.00
重庆星畔置业有限公司	合营企业	245,559,956.20	297,297,563.84
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	241,655,177.97	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	240,744,901.40	240,396,225.92
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	237,181,355.25	237,181,355.25
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	228,419,529.26	228,115,877.46
青岛万湖置业有限公司	合营企业	225,168,788.41	225,168,788.41
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	223,396,743.86
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	218,679,172.18	259,172,838.85
杭州南璟置业有限公司	合营企业	215,006,625.53	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	199,148,645.15	213,235,874.40
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,238,729.15	197,254,881.82
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	196,261,819.18	240,661,801.99
610 Lexington Development LLC	合营企业	191,231,987.19	179,133,625.38
长沙市领域投资有限公司	合营企业	183,809,202.84	194,576,856.67
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	181,403,187.54	181,403,187.54
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	170,983,896.14	55,833,126.34
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	166,634,397.93	224,462,976.52
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	165,340,014.27	19,004,265.19
杭州京科置业有限公司	合营企业	164,655,970.93	167,465,595.87
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	162,551,848.96	-
杭州元晗置业有限公司	合营企业的子公司	154,825,361.73	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	151,733,586.47	267,609,332.19
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	151,728,013.34
中万新创 (珠海) 投资管理企业 (有限合伙)	合营企业	149,021,652.59	149,021,652.59
南通申万置业有限公司	合营企业	141,661,496.34	198,734,633.89

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
扬州万胜置业有限公司	合营企业	137,157,582.70	138,484,546.86
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	136,982,886.53	293,102,080.32
杭州融恒置业有限公司	合营企业	133,622,939.48	148,975,854.64
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	130,932,838.12	66,987,838.12
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	130,791,444.70	132,012,124.12
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	129,342,005.60	167,012,001.31
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	127,774,085.10	131,746,580.08
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	127,611,289.34	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	125,354,107.45	150,933,288.26
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业的子公司	124,483,997.38	42,490,849.69
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	120,586,772.62	121,241,410.52
杭州万爵置业有限公司	合营企业	117,662,239.50	148,459,198.69
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	112,750,295.09	112,729,072.92
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	111,380,313.90	127,422,008.60
上海北万置业有限公司	合营企业	109,500,835.85	184,060,784.42
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	99,106,186.10	114,601,466.41
南京荟合置业有限公司	合营企业	99,069,193.70	129,434,801.33
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	96,520,037.24	52,742,227.79
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	89,008,368.51
杭州富耀置业有限公司	合营企业	83,014,592.36	6,707,482.40
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	82,693,553.37	48,957,583.50
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	81,123,968.29	77,613,722.93
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	78,306,736.47	163,993,569.09
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	77,877,406.79	75,187,766.06
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	78,393,616.75
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	72,987,167.18	69,371,592.46
扬州万美置业有限公司	合营企业	72,540,172.48	42,476,800.00
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	68,301,233.36	63,480,336.25
杭州万广置业有限公司	合营企业	63,709,578.47	63,709,367.16
北京东万恒冠经济咨询中心 (有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	60,155,226.53	59,877,650.71
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	60,000,000.00	60,000,000.00
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	59,474,590.80	59,624,363.10
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	57,457,075.75	78,145,164.69
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	49,923,688.96	49,923,688.96
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,642,470.00	49,642,470.00
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	49,000,000.00	49,000,000.00
济南万科众享置业有限公司	合营企业	47,263,837.68	251,097,243.68

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	42,898,880.00	42,898,880.00
杭州万臻置业有限公司	合营企业	42,678,768.27	28,955,499.76
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	39,981,356.46	38,089,700.67
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	39,920,410.70	188,420,410.70
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,199,903.29	39,732,355.29
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,880,657.38	37,850,905.35
宁波天隆置业有限公司	合营企业	33,848,076.00	29,848,076.00
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	32,440,000.00	32,440,000.00
温州万瑞置业有限公司	合营企业	29,615,898.96	118,707,560.53
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,776,948.60	34,767,185.61
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	27,330,207.60	-
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,175,230.61	24,898,314.22
杭州万业置业有限公司	合营企业	25,022,420.87	27,703,885.26
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
Eagle One Global Limited	合营企业	22,711,896.95	21,586,865.78
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	22,273,225.42	22,270,975.51
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	21,263,911.06	87,277,657.43
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	19,934,229.63	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	18,512,593.03	-
杭州富临投资有限公司	合营企业	16,781,310.35	19,311,125.28
大连万城之光置业有限公司	合营企业	16,705,682.61	38,967,013.38
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	16,363,082.14	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	16,240,347.00	6,240,347.00
温州万贤置业有限公司	合营企业	16,055,423.54	39,786,001.73
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
南京龙西置业有限公司	合营企业	14,747,696.24	23,648,006.42
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	13,458,901.08	19,070,391.25
Sunshine Business Limited	合营企业	13,398,416.42	12,734,697.37
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	9,868,563.08	2,873,602.93
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	8,809,207.47	4,173,819.85
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	7,500,000.00	7,500,000.00
温州万毅房地产有限公司	合营企业	7,001,991.36	35,335,863.76
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,828,376.41	6,826,841.60
海门坤万置业有限公司	合营企业	6,820,874.27	5,142,941.33
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	6,052,933.99	99,498,372.05
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	6,013,343.33
中盈万鑫 (珠海) 投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	5,820,992.52	-
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	5,626,579.19	97,673,581.58
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,105,439.91	5,105,439.91
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	4,749,000.00	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	4,522,278.32	6,461,195.68
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	4,250,000.00	-
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	3,641,790.64	-
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
天津万和置业有限公司	合营企业	2,569,527.15	2,569,388.15
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	944,949.57	4,655,245.71
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	900,555.10	452,676.68
苏州市吴江区城科物业服务有限公司	合营企业	869,709.18	722,718.81
天津海阔万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	694,959.58	36,886.36
南昌联颐置业有限公司	合营企业	534,524.93	103,028,804.08
海门万和置业有限公司	合营企业	500,000.00	9,732,750.00
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	490,000.00
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	440,696.56	440,098.60
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	312,959.67	-
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	193,336.46	191,311.03
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	57,219.24	18,809.20
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	15,242.45	-
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	15,022.10	168,798.32
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	13,883.55	30,096.22
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	13,664.75	13,640.60
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,827.57	11,848.87
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	5,000.00	-
大连索尔置业有限公司	合营企业	4,757.79	4,759.46
China Logistics Platform II Limited	合营企业	40.25	38.25
长春北方影都房地产开发有限公司	合营企业	-	1,325,827,136.84
宁波开投明海置业有限公司	其他*2	-	779,278,466.80
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	158,928,298.66
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	87,522,864.35
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	70,484,773.32
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	52,606,621.91
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	36,018,829.98
南昌万坤置业有限公司	合营企业	-	22,878,479.00
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	-	22,539,820.10
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	8,225,101.63

单位名称	与本公司的关系	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	2,114,140.68
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	-	1,353,839.78
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	-	910,039.57
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	444,879.09
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	-	326,453.79
北京海阔万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业的子公司	-	31,281.39
小计		**39,142,194,418.86**	**41,391,381,416.89**
合计		**61,073,119,181.16**	**64,405,903,537.64**

本期对关联方的利息支出为人民币 19,605,376.62 元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 48,751,503.69 元) 。

*1 该公司本期已变更为子公司或共同经营安排。
*2 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期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

本集团于本期间向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 1,719.56 万元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 1,942.93 万元) 。

本集团于本期间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 264,125.87 万元 (2021 年 1 - 6 月：人民币 218,262.63 万元) 。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“地铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元，于 2022 年 6 月 30 日，对地铁集团的应付往来款为人民币 86.62 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 86.76 亿元) 。

于 2020 年，本集团与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元，于 2022 年 6 月 30 日，对深铁置业的应付往来款为人民币 5.11 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 5.45 亿元) 。

本集团于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司，注册资本 10 亿元人民币，其中，万科持股 50%，地铁集团持股 50% 。于 2022 年 6 月 30 日，本集团对该公司投入人民币 0.25 亿元。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
关键管理人员薪酬	5,535,957.12	5,137,258.28

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。本报告期内并无计提经济利润奖金。

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	
	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
短期借款	5,539,735,000.00	14,396,594,586.71
一年内到期的长期借款和应付债券	57,104,364,158.61	44,225,399,455.94
长期借款	167,602,250,073.45	154,322,278,963.64
应付债券	49,980,542,126.39	53,020,571,732.91
总债务合计	280,226,891,358.45	265,964,844,739.20
减：货币资金	141,073,042,438.29	149,352,444,288.76
经调整的净债务	139,153,848,920.16	116,612,400,450.44
股东权益	391,708,562,002.60	392,772,776,525.09
净债务资本率	35.52%	29.69%

	本公司	
	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
短期借款	2,545,000,000.00	11,368,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	45,746,998,585.48	32,604,705,449.34
长期借款	113,289,501,839.52	111,594,593,042.80
应付债券	28,291,028,563.04	22,510,497,417.73
总债务合计	189,872,528,988.04	178,077,795,909.87
减：货币资金	50,377,497,612.55	50,296,117,782.58
经调整的净债务	139,495,031,375.49	127,781,678,127.29
股东权益	159,879,164,271.10	157,888,717,235.37
净债务资本率	87.25%	80.93%

十二 承诺及或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2022 年 6 月 30 日，本集团的资本承担如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,852.53 亿元	2,180.57 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	51.00 亿元	74.51 亿元
合计	1,903.53 亿元	2,255.08 亿元

截至 2022 年 6 月 30 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，若干年内支付。

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2022 年 6 月 30 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 2022 年 6 月 30 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,315.40 亿元 (2021 年 12 月 31 日：阶段性担保额为人民币 2,444.27 亿元) 。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 债券发行

2022 年 7 月，本集团完成面向专业投资者公开发行公司债券人民币 34.00 亿元，其中 5 年期发行规模人民币 29.00 亿元，票面利率为 3.21%，7 年期发行规模人民币 5.00 亿元，票面利率为 3.70% 。

2022 年 7 月，本集团完成发行 2022 年度第一期绿色中期票据，发行金额为人民币 30 亿元，3 年期，票面利率为 3.0% 。

2022 年 8 月，本集团完成发行 2022 年度第二期绿色中期票据，发行金额为人民币 20 亿元，3 年期，票面利率为 2.9% 。

2 债券兑付

2022 年 7 月，本集团兑付了“17 万科 01”剩余债券的利息及本金，其中本金共计 81,943 张，金额人民币 8,194,300.00 元，并于 2022 年 7 月 18 日摘牌。

3 股利支付

2022 年 6 月 28 日，本集团 2021 年度股东大会、2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会审议并通过公司 2021 年度利润分配方案，合计派发股息人民币 11,276,621,873.75 元 (含税) 。并向合资格 H 股股东提供以股代息选择权。2022 年 8 月 25 日，公司完成了 2021 年利润分配，实际派付现金股息 11,204,036,938.05 元，剩余股息以 5,326,096 股 H 股代息股份进行支付。

十四　分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西南区域和西北区域七个分部。由于业务管理需要，本集团于 2021 年下半年将原分部报告中的北方区域拆分为北京区域与东北区域、中西部区域拆分为华中区域与西南区域，并将原隶属于上海区域的南昌与原隶属于南方区域的长沙拆分至华中区域 (各区域包含的城市如下文披露)，2022 上半年分部报告所列示的北京区域与东北区域、华中区域与西南区域分别主要对应 2021 上半年的北方区域和中西部区域的资产、收入、费用及经营成果。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市

东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林省、内蒙古自治区

华中区域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省

南方区域包括广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区

上海区域包括上海市、安徽省、江苏省、浙江省

西南区域包括四川省、重庆市、贵州省、云南省

西北区域包括陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区

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。

	2022 年 1 - 6 月										
	地产行业										
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	23,637,070,455.40	11,159,917,702.80	13,633,057,841.24	44,008,407,737.28	63,777,600,805.45	18,317,508,636.70	14,781,803,036.09	14,350,435,250.14	7,655,416,628.22	(4,404,928,643.60)	206,916,289,449.72
其中：外部销售收	23,623,476,404.41	11,158,673,988.96	13,630,037,899.80	43,885,705,192.33	63,755,760,060.18	18,313,751,552.86	14,778,676,178.80	12,192,346,690.71	5,577,861,481.67	-	206,916,289,449.72
分部间销售收入	13,594,050.99	1,243,713.84	3,019,941.44	122,702,544.95	21,840,745.27	3,757,083.84	3,126,857.29	2,158,088,559.43	2,077,555,146.55	(4,404,928,643.60)	-
分部费用	21,891,668,640.11	10,074,497,337.24	11,855,624,051.14	39,425,204,893.57	52,435,208,345.85	17,765,233,621.84	11,935,166,867.37	13,543,371,835.04	8,554,255,440.45	(4,154,545,642.30)	183,325,685,390.31
分部利润 (注)	1,745,401,815.29	1,085,420,365.56	1,777,433,790.10	4,583,202,843.71	11,342,392,459.60	552,275,014.86	2,846,636,168.72	807,063,415.10	(898,838,812.23)	(250,383,001.30)	23,590,604,059.41
分部资产	304,507,790,536.56	102,912,757,244.63	142,019,774,534.02	431,463,052,521.81	473,016,873,590.06	185,624,579,378.06	102,934,851,924.82	26,896,235,773.80	782,786,726,241.46	(672,960,397,486.12)	1,879,202,244,259.10

	2021 年 1 - 6 月								
	地产行业								
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	西北区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	23,172,243,140.48	42,523,148,015.32	45,008,017,008.49	37,035,127,298.70	7,851,113,194.96	10,382,839,000.92	5,902,897,593.58	(4,764,450,007.89)	167,110,935,244.56
其中：外部销售收入	23,170,206,110.83	42,517,954,335.13	44,967,692,325.02	36,991,937,364.66	7,847,796,810.93	8,574,985,264.65	3,040,363,033.34	-	167,110,935,244.56
分部间销售收入	2,037,029.65	5,193,680.19	40,324,683.47	43,189,934.04	3,316,384.03	1,807,853,736.27	2,862,534,560.24	(4,764,450,007.89)	-
分部费用	21,436,384,195.32	36,229,958,878.36	39,101,763,189.01	32,656,161,919.80	6,207,153,142.23	9,339,408,752.33	7,279,603,953.17	(4,256,166,372.01)	147,994,267,658.21
分部利润(注)	1,735,858,945.16	6,293,189,136.96	5,906,253,819.48	4,378,965,378.90	1,643,960,052.73	1,043,430,248.59	(1,376,706,359.59)	(508,283,635.88)	19,116,667,586.35
分部资产	424,636,787,374.37	454,528,684,356.07	517,372,520,948.12	282,626,260,473.87	120,350,839,535.95	19,009,522,278.20	770,904,584,243.58	(634,383,122,370.54)	1,955,046,076,839.62

主营业务收入及主营业务成本在附注五、42 中。

注： 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
分部利润	23,590,604,059.41	19,116,667,586.35
加：投资收益	620,246,126.77	2,878,614,170.72
加：公允价值变动损益	18,534,686.03	(7,822,481.93)
加：资产处置收益	8,300,014.44	115,764.92
营业利润	24,237,684,886.65	21,987,575,040.06

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2022 年 6 月 30 日				2021 年 12 月 31 日			
	原币		折算汇率	折合人民币	原币		折算汇率	折合人民币
银行存款	人民币	50,358,113,355.43	1.0000	50,358,113,355.43	人民币	50,277,334,396.46	1.0000	50,277,334,396.46
	港币	22,308,619.93	0.8600	19,185,259.66	港币	22,747,734.93	0.8174	18,593,865.40
	美元	29,665.25	6.7081	198,997.46	美元	29,725.01	6.3758	189,520.72
合计				50,377,497,612.55				50,296,117,782.58

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	390,779,596,831.29	358,197,749,457.24
应收合营 / 联营企业款	32,804,121,017.47	31,005,077,611.39
其他	667,643,602.78	889,819,556.52
小计	424,251,361,451.54	390,092,646,625.15
减：坏账准备	500,477.59	499,122.18
合计	424,250,860,973.95	390,092,147,502.97

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	424,251,361,451.54	390,092,646,625.15
小计	424,251,361,451.54	390,092,646,625.15
减：坏账准备	500,477.59	499,122.18
合计	424,250,860,973.95	390,092,147,502.97

账龄自其他应收款确认之日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2022 年 6 月 30 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	424,240,181,870.80	100.00	-	-	424,240,181,870.80
按组合计提坏账准备	11,179,580.74	-	500,477.59	4.48	10,679,103.15
合计	424,251,361,451.54	100.00	500,477.59		424,250,860,973.95

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	390,081,458,445.19	100.00	-	-	390,081,458,445.19
按组合计提坏账准备	11,188,179.96	-	499,122.18	4.46	10,689,057.78
合计	390,092,646,625.15	100.00	499,122.18		390,092,147,502.97

本公司对于应收内部子公司款、合作方往来和应收联营 / 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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
期初余额	499,122.18	488,401.69
本期计提	1,355.41	10,720.49
期末余额	500,477.59	499,122.18

(i) 本公司本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

单位名称	2022 年 6 月 30 日				
	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	82,986,351,400.18	1 年以内	19.56	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	49,286,467,130.34	1 年以内	11.62	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	16,276,590,788.70	1 年以内	3.84	-
徐州万科企业有限公司	子公司往来款	13,717,374,250.62	1 年以内	3.23	-
云南万科企业有限公司	子公司往来款	12,425,166,510.84	1 年以内	2.93	-
合计		174,691,950,080.68		41.18	-

截至 2022 年 6 月 30 日，其他应收款中应收内部子公司款主要为本集团子公司自母公司账户拆借的资金。该等款项的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本公司按照单项计算预期信用损失，截至 2022 年 6 月 30 日，该等款项未计提坏账准备。

(6) 本公司本期未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他非流动金融资产

参见附注五、10。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
对子公司的投资	59,203,910,666.07	59,203,910,666.07
对联营 / 合营企业的投资	6,335,783,253.03	5,170,275,302.15
合计	65,539,693,919.10	64,374,185,968.22

(2) 对子公司投资

被投资单位	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日							
	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	合计
期初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	16,106,874,260.93	59,203,910,666.07
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	16,106,874,260.93	59,203,910,666.07
本期计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营 / 合营企业投资

被投资单位	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,187,296,897.87	3,982,978,404.28	5,170,275,302.15
本期变动			
- 追加投资	-	1,205,714,286.00	1,205,714,286.00
- 减少投资	-	(24,000,000.00)	(24,000,000.00)
- 权益法下确认的投资收益	3,466,840.23	30,197,458.11	33,664,298.34
- 宣告发放现金股利或利润	-	(49,870,633.46)	(49,870,633.46)
期末余额	1,190,763,738.10	5,145,019,514.93	6,335,783,253.03

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 其他非流动资产

参见附注五、21。

7 短期借款

种类	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他金融机构借款				
信用借款				
- 人民币	2,545,000,000.00	2,545,000,000.00	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00
小计		2,545,000,000.00		11,368,000,000.00
加：借款应付利息	73,122,541.67	73,122,541.67	10,137,688.88	10,137,688.88
合计		2,618,122,541.67		11,378,137,688.88

8 应付票据

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	22,242,692.60

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,556,876,463.74	322,716,704.38	120,443,375.03	2,759,149,793.09
离职后福利				
- 设定提存计划	574,075.31	2,287,632.68	2,238,832.16	622,875.83
合计	2,557,450,539.05	325,004,337.06	122,682,207.19	2,759,772,668.92

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,554,816,906.90	318,617,561.98	116,239,708.24	2,757,194,760.64
职工福利费	1,271,739.94	940,036.07	1,090,070.47	1,121,705.54
社会保险费	111,682.12	1,222,708.42	1,190,864.41	143,526.13
其中：医疗保险费	111,682.12	1,119,197.46	1,090,204.67	140,674.91
工伤保险费	-	26,250.77	25,366.85	883.92
生育保险费	-	77,260.19	75,292.89	1,967.30
住房公积金	676,134.78	1,936,397.91	1,922,731.91	689,800.78
合计	2,556,876,463.74	322,716,704.38	120,443,375.03	2,759,149,793.09

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	572,849.68	2,263,427.10	2,216,058.04	620,218.74
失业保险费	1,225.63	24,205.58	22,774.12	2,657.09
合计	574,075.31	2,287,632.68	2,238,832.16	622,875.83

本期无向职工提供的非货币性福利 (2021 年 1 - 6 月：无) 。

10 应交税费

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	31,074,615.60	25,418,327.02
城市维护建设税	31,129,589.78	31,129,589.73
教育费附加	20,161,552.52	20,161,552.57
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	82,456,297.15	76,800,008.57

11 其他应付款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	157,033,586,513.24	148,170,090,585.06
应付合营联营企业款	16,863,296,986.08	15,265,812,762.80
应付股利	11,276,621,873.75	-
其他	499,871,588.22	672,318,421.88
合计	185,673,376,961.29	164,108,221,769.74

截至 2022 年 6 月 30 日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。

12 其他流动负债

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税 (注)	116,450,508.27	377,372,829.72
合计	116,450,508.27	377,372,829.72

注： 待转销项税主要为本公司向子公司收取运营管理费对应收取的增值税销项税。

13 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	38,047,147,536.65	28,103,392,050.81
一年内到期的应付债券	7,699,851,048.83	4,501,313,398.53
一年内到期的应付利息	1,605,981,500.75	1,544,730,526.33
合计	47,352,980,086.23	34,149,435,975.67

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2021 年 12 月 31 日：无) 。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2022 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	122,287,969,376.17	1.00	122,287,969,376.17	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	22,047,147,536.65	1.00	22,047,147,536.65	信用
小计			100,240,821,839.52	
其他借款				
其中：人民币	29,048,680,000.00	1.00	29,048,680,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	16,000,000,000.00	1.00	16,000,000,000.00	信用
小计			13,048,680,000.00	
合计			113,289,501,839.52	

种类	2021 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	106,649,305,093.61	1.00	106,649,305,093.61	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,403,392,050.81	1.00	15,403,392,050.81	信用
小计			91,245,913,042.80	
其他借款				
其中：人民币	33,048,680,000.00	1.00	33,048,680,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,700,000,000.00	1.00	12,700,000,000.00	信用
小计			20,348,680,000.00	
合计			111,594,593,042.80	

15 应付债券

见附注五、33。

16 股本

见附注五、36。

17 库存股

见附注五、37。

18 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	22,555,066,284.19	-	-	22,555,066,284.19
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	22,927,010,002.97	-	-	22,927,010,002.97

19 盈余公积

见附注五、40。

20 未分配利润

	金额
期初未分配利润	12,149,803,291.57
加：本期归属于母公司股东的净利润	14,558,869,199.60
减：分配普通股股利	11,276,621,873.75
期末未分配利润	15,432,050,617.42

本期末对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	2022 年 1 - 6 月		2021 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,586,901,665.48	-	2,833,535,774.91	21,855,146.08
其他业务	12,613,651.92	230,431.15	11,653,066.20	230,431.16
合计	1,599,515,317.40	230,431.15	2,845,188,841.11	22,085,577.24

22 税金及附加

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
城市维护建设税	27,800,412.47	32,376,419.17
教育费附加	19,857,437.46	23,126,013.68
其他	2,291,847.30	3,639,587.80
合计	49,949,697.23	59,142,020.65

23 财务费用

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
利息支出	5,106,743,117.70	5,010,805,263.24
减：利息收入	3,540,055,278.44	3,657,134,509.98
利息收支净额	1,566,687,839.26	1,353,670,753.26
汇兑 (收益) / 损失	(684,536,732.81)	74,128,366.48
合计	882,151,106.45	1,427,799,119.74

24 投资收益

	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	14,546,069,649.82	20,101,235,526.56
权益法核算的长期股权投资收益	33,664,298.34	836,817.83
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	21,690,196.21
处置交易性金融资产产生的投资收益	480,647.17	178,071,993.26
处置长期股权投资的收益	2,990,465.75	-
合计	14,583,205,061.08	20,301,834,533.86

十六 补充资料

1 当年非经常性损益明细表

	金额
资产处置收益	8,300,014.44
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	47,167,662.15
出售、处理部门或投资单位收益	696,719,959.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	121,515,144.86
所得税影响	(214,904,192.67)
少数股东损益影响	(157,130,333.05)
合计	501,668,255.11

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

(1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净利润	
	2022 年 1 - 6 月	2021 年 1 - 6 月
按中国企业会计准则	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87
按国际财务报告准则	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87

	归属于母公司股东的净权益	
	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41
按国际财务报告准则	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41

(2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

(3) 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.06	1.05	1.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.86	1.01	1.01