

万科企业股份有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2508989 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

持续经营能力的评估	
请参阅财务报表附注“二、财务报表编制基础”。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>截至 2024 年 12 月 31 日止年度，贵集团的营业收入大幅下降并产生净亏损为人民币 487 亿元。于 2024 年 12 月 31 日，贵集团的流动资产净值为人民币 1,985 亿元，其中，现金及现金等价物余额为人民币 840 亿元，存货中大部分为开发物业，账面价值为人民币 5,190 亿元，将不会于一年内全额收回；同时，贵集团的有息负债 (包括短期借款、一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券) 合计人民币 1,583 亿元将于 2025 年内到期。</p> <p>为评估贵集团的持续经营能力，管理层编制了贵集团的现金流量预测。编制该预测涉及管理层对若干未来事项的判断和假设，主要包括对房地产开发产品的预计销售回款及开发成本，以及贵集团能否取得或重续银行贷款及其他融资额度以为持续经营提供资金的预测。</p>	<p>与评价持续经营能力的评估相关的审计程序中主要包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解和评价与贵集团现金流量预测编制相关的关键财务报告内部控制的设计和运行；• 获取并检查管理层编制的现金流预测，参考贵集团内部经营数据等历史相关数据、市场数据和/或贵集团未来计划，评价现金流量预测的主要假设 (包括房地产开发产品的预计销售回款、开发成本及融资流入) 的合理性；• 将贵集团上年度编制的现金流量预测与本年度业绩进行比较，询问管理层其中重大差异的原因，以评价管理层编制现金流量预测的准确性及可靠性；• 通过抽样检查与银行及其他金融机构签署的借款协议或相关支持性文件，并考虑管理层与银行和其他金融机构就尚未签署协议的融资谈判情况，以评价贵集团对现有银行及其他金融机构的额度到期时取得或重续银行贷款及其他融资额度的能力；

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

持续经营能力的评估	
请参阅财务报表附注“二、财务报表编制基础”。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>基于上述现金流量预测，管理层认为以持续经营假设为基础编制 2024 年度财务报表是适当的（详见财务报表附注“二、财务报表编制基础”）。</p> <p>由于对持续经营能力的评估及编制贵集团的现金流量预测时涉及重大的管理层判断，存在固有不确定性，我们将持续经营能力的评估识别为关键审计事项。</p>	<ul style="list-style-type: none">分析管理层在持续经营评估中采用的关键假设的敏感性，并评价对得出持续经营假设结论的影响；评价贵集团合并财务报表中有关持续经营假设的相关披露是否符合企业会计准则的要求。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

其他应收款预期信用损失评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 9 及“五、合并财务报表项目附注”注释 6。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>于 2024 年 12 月 31 日，贵集团其他应收款的账面净额为人民币 2,214 亿元，已扣减坏账准备为人民币 281 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，贵集团就其他应收款确认信用减值损失人民币 258 亿元，并计入损益中。</p> <p>管理层按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其他应收款坏账准备，除非其信用风险自初始确认后已显著增加，在此情况下则按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其坏账准备。</p> <p>管理层会考虑多种因素来预计与其他应收款相关的未来现金流量，逐笔单项评估其预期信用损失准备金额。这些因素主要包括债务人的财务状况、与其他应收款相关的开发项目的状况及可实现价值等。上述这些因素均涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于其他应收款预期信用损失评估涉及重大的管理层判断，且其存在固有不确定性，我们将其他应收款预期信用损失评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价其他应收款预期信用损失评估相关的审计程序中主要包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解和评价与管理层对其他应收款减值评估相关的关键财务报告内部控制的设计和运行；• 按照企业会计准则的要求，评价贵集团估计预期信用损失的会计政策；• 了解管理层预期信用损失评估中所运用的关键参数及假设，评价管理层计提其他应收款坏账准备所采用的关键假设及数据的适当性；• 检查其他应收款坏账准备计算的准确性。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 10 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 7。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>2024 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司（以下统称“贵集团”）已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值由管理层确定。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需估计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期未来售价存在固有不确定性，我们将贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中主要包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">了解和评价与管理层编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造成本和其他成本相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性；在抽样的基础上，询问管理层存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设（包括预期未来售价）与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；在抽样的基础上，将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截至 2024 年 12 月 31 日止发生的成本与截至 2023 年 12 月 31 日止做出的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 27 及“五、合并财务报表项目附注”注释 42。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>销售房地产开发项目产生的收入占贵集团 2024 年度营业收入总额的 83%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 与客户签署了买卖合同；(2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。 <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中主要包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性；• 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；• 选取本年确认房产销售收入的项目，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵集团的收入确认政策确认；• 选取资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京

李瑶

2025 年 3 月 31 日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注五	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	88,162,865,022.03	99,813,755,447.81
交易性金融资产	2	176,748,124.89	13,614,110.32
衍生金融资产	3	-	195,651,356.54
应收票据		18,859,528.01	7,621,551.89
应收账款	4	8,110,758,258.05	7,293,628,386.69
预付款项	5	54,458,566,802.21	56,744,787,855.21
其他应收款	6	221,425,251,419.39	254,840,453,218.64
存货	7	519,009,439,846.78	701,695,785,323.43
合同资产	8	12,801,245,178.27	13,678,360,410.16
其他流动资产	9	13,348,342,675.40	15,976,404,699.99
流动资产合计		917,512,076,855.03	1,150,260,062,360.68
非流动资产：			
其他权益工具投资	10	1,132,179,595.89	1,026,548,161.17
其他非流动金融资产	11	1,036,372,838.15	1,164,917,240.61
长期股权投资	12	115,568,568,275.67	130,562,530,648.46
投资性房地产	13	141,057,369,174.98	110,133,985,812.34
固定资产	14	20,610,539,756.61	19,233,034,944.88
在建工程	15	1,539,034,966.36	2,920,375,760.96
生产性生物资产	16	253,894,481.39	218,249,617.18
使用权资产	17	16,485,286,393.84	19,573,811,914.74
无形资产	18	8,297,476,648.81	10,956,478,295.90
商誉	19	5,540,441,585.68	5,408,770,448.41
长期待摊费用	20	7,964,030,248.24	8,072,996,274.75
递延所得税资产	21	44,067,040,555.17	39,379,574,674.37
其他非流动资产	22	5,195,548,390.00	5,938,835,963.38
非流动资产合计		368,747,782,910.79	354,590,109,757.15
资产总计		1,286,259,859,765.82	1,504,850,172,117.83

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	2024 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注五	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	23	15,973,061,991.55	1,063,561,883.10
衍生金融负债	3	47,639,371.42	84,885,628.75
应付票据	24	-	7,970,695.90
应付账款	25	160,033,042,049.19	221,688,101,235.72
预收款项		1,890,661,781.24	1,805,237,779.95
合同负债	26	192,361,112,557.18	308,638,338,067.11
应付职工薪酬	27	3,716,230,745.62	4,274,559,877.98
应交税费	28	28,927,410,797.13	29,766,637,551.97
其他应付款	29	152,317,072,414.88	161,777,764,455.05
一年内到期的非流动负债	30	146,045,568,389.92	64,926,827,016.66
其他流动负债	31	17,750,017,552.59	27,751,374,299.91
流动负债合计		719,061,817,650.72	821,785,258,492.10
非流动负债：			
长期借款	32	178,886,209,211.52	197,764,142,683.89
应付债券	33	24,113,132,319.88	59,871,015,948.97
租赁负债	17	16,892,985,753.90	19,644,593,656.55
预计负债	34	1,327,118,006.21	450,399,154.83
其他非流动负债	35	1,775,204,668.21	1,263,768,336.01
递延所得税负债	21	5,348,729,671.64	1,137,462,898.22
非流动负债合计		228,343,379,631.36	280,131,382,678.47
负债合计		947,405,197,282.08	1,101,916,641,170.57
股东权益：			
股本	36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
减：库存股	37	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
资本公积	38	26,097,738,072.68	25,052,332,023.05
其他综合收益	39	(4,435,568,813.87)	(4,750,466,544.82)
盈余公积	40	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	41	44,137,872,679.12	93,616,301,891.08
归属于母公司股东权益合计		202,666,487,973.00	250,784,613,404.38
少数股东权益		136,188,174,510.74	152,148,917,542.88
股东权益合计		338,854,662,483.74	402,933,530,947.26
负债和股东权益总计		1,286,259,859,765.82	1,504,850,172,117.83

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 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	2024年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	911,239,043.23	18,397,363,742.88
其他应收款	2	423,075,784,302.16	438,158,140,812.10
其他流动资产		112,719,645.71	99,337,185.78
流动资产合计		424,099,742,991.10	456,654,841,740.76
非流动资产：			
其他非流动金融资产	3	474,838,906.25	474,838,906.25
长期股权投资	4	70,892,087,599.62	69,928,425,887.98
无形资产	5	-	2,587,351,211.95
固定资产		14,434,833.26	17,425,967.27
在建工程		-	964,330,244.95
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		71,648,400,757.29	74,239,411,636.56
资产总计		495,748,143,748.39	530,894,253,377.32

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	2024 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注十五	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	7	14,430,118,508.71	-
应付票据	8	-	19,747,579.00
应付账款		179,545,338.86	168,875,668.81
合同负债		-	4,043,500,000.00
应付职工薪酬	9	3,112,958,514.24	3,111,251,360.19
应交税费	10	76,315,101.26	36,416,164.13
其他应付款	11	114,087,307,993.87	145,773,150,074.33
其他流动负债	12	139,070,119.24	169,693,351.12
一年内到期的非流动负债	13	111,240,845,038.66	46,443,123,534.28
流动负债合计		243,266,160,614.84	199,765,757,731.86
非流动负债：			
长期借款	14	84,981,117,367.72	113,124,811,383.96
应付债券	15	14,604,753,140.53	47,202,978,171.25
非流动负债合计		99,585,870,508.25	160,327,789,555.21
负债合计		342,852,031,123.09	360,093,547,287.07
股东权益：			
股本	16	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
减：库存股	17	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
资本公积	18	26,168,708,781.03	26,168,708,781.03
盈余公积	19	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
(未弥补亏损) / 未分配利润	20	(10,139,042,190.80)	7,765,551,274.15
股东权益合计		152,896,112,625.30	170,800,706,090.25
负债及股东权益总计		495,748,143,748.39	530,894,253,377.32

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
一、营业总收入	42	343,176,440,712.96	465,739,076,702.23
减：营业成本	42	308,264,871,439.50	394,783,859,517.79
税金及附加	43	18,360,924,993.92	18,584,610,596.73
销售费用	44	10,383,570,472.95	12,272,115,679.08
管理费用	45	6,394,205,912.35	5,766,947,610.21
研发费用		507,843,764.61	535,987,748.16
财务费用	46	5,938,735,987.29	3,714,825,488.38
其中：利息费用	46	7,446,693,379.53	5,737,473,482.08
利息收入	46	2,040,207,470.66	2,997,067,916.70
加：投资收益 (损失以“()”填列)	47	(2,859,267,580.74)	2,687,829,831.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	(3,195,823,778.32)	58,933,925.49
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	48	(10,480,919.72)	340,112,531.44
资产减值损失 (损失以“()”填列)	49	(7,168,377,258.67)	(3,489,952,432.37)
信用减值损失 (损失以“()”填列)	50	(26,397,783,678.71)	(377,876,840.32)
资产处置收益 (损失以“()”填列)	51	(2,534,174,985.11)	10,858,912.42
二、营业 (亏损) / 利润		(45,643,796,280.61)	29,251,702,064.41
加：营业外收入	52	935,906,280.64	1,149,550,301.71
减：营业外支出	53	2,478,669,181.42	595,824,239.68
三、(亏损) / 利润总额		(47,186,559,181.39)	29,805,428,126.44
减：所得税费用	54	1,517,375,220.94	9,349,869,711.70
四、净 (亏损) / 利润		(48,703,934,402.33)	20,455,558,414.74
(一) 按经营持续性分类：			
1.持续经营净 (亏损) / 利润		(48,703,934,402.33)	20,455,558,414.74
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净 (亏损) / 利润		(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86
少数股东损益		774,494,809.63	8,292,874,045.88

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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
五、其他综合收益的税后净额	39	327,090,917.76	1,372,238,596.53
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		314,897,730.95	875,059,499.32
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		87,678,052.43	(245,031,067.72)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		(103,806,414.36)	(224,500,386.88)
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		825,732,249.98	1,123,867,038.71
(2) 现金流量套期储备		182,436,772.22	130,617,185.67
(3) 外币财务报表折算差额		(677,142,929.32)	90,106,729.54
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		12,193,186.81	497,179,097.21
六、综合收益总额		(48,376,843,484.57)	21,827,797,011.27
归属于母公司股东的综合收益总额		(49,163,531,481.01)	13,037,743,868.18
归属于少数股东的综合收益总额		786,687,996.44	8,790,053,143.09
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	55	(4.17)	1.03
(二) 稀释每股收益	55	(4.17)	1.03

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2024 年	2023 年
一、营业总收入	21	3,464,310,573.20	2,877,506,009.18
减：营业成本	21	239,135.86	-
税金及附加	22	53,151,290.97	29,870,773.41
管理费用		248,458,288.93	183,132,610.38
财务费用	23	3,217,955,163.02	3,563,009,436.06
其中：利息费用	23	8,890,563,801.41	9,335,323,799.87
利息收入	23	5,175,514,018.47	5,315,895,924.86
加：投资收益	24	8,923,259,468.89	16,292,315,155.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24	30,906,047.20	48,843,025.22
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)	25	(25,006,592,696.94)	(18,955.62)
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)	26	(1,782,662,544.79)	62,795.54
二、营业 (亏损) / 利润		(17,921,489,078.42)	15,393,852,184.67
加：营业外收入		17,094,129.28	57,348,081.76
减：营业外支出		198,515.81	26,000,679.70
三、(亏损) / 利润总额		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
减：所得税费用		-	-
四、净 (亏损) / 利润		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
(一) 持续经营净 (亏损) / 利润		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		200,998,272,604.11	296,649,108,624.00
收到其他与经营活动有关的现金	57(1)	18,623,891,216.91	24,479,561,917.45
经营活动现金流入小计		219,622,163,821.02	321,128,670,541.45
购买商品、接受劳务支付的现金		145,629,660,406.43	229,696,864,065.26
支付给职工以及为职工支付的现金		19,583,037,877.67	19,474,682,644.87
支付的各项税费		31,891,015,654.88	49,668,323,588.40
支付其他与经营活动有关的现金	57(2)	18,718,602,249.69	18,376,476,322.81
经营活动现金流出小计		215,822,316,188.67	317,216,346,621.34
经营活动产生的现金流量净额	58(1)	3,799,847,632.35	3,912,323,920.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,628,291,924.18	5,692,277,648.10
取得投资收益收到的现金		4,247,740,633.39	4,877,366,503.85
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		3,704,232,617.62	345,251,579.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58(3)	2,086,556,345.13	1,220,611,929.05
收到其他与投资活动有关的现金	57(3)	6,021,378,013.39	3,137,552,915.10
投资活动现金流入小计		19,688,199,533.71	15,273,060,575.33
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		4,519,612,174.60	8,334,153,045.10
投资支付的现金		2,629,422,004.70	8,527,928,363.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58(3)	1,148,035,415.68	2,406,352,390.38
支付其他与投资活动有关的现金	57(4)	582,000,333.60	620,268,882.45
投资活动现金流出小计		8,879,069,928.58	19,888,702,681.64
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		10,809,129,605.13	(4,615,642,106.31)

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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		484,321,515.25	11,867,927,076.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		484,321,515.25	8,403,741,471.58
取得借款收到的现金		77,807,134,938.11	81,811,112,662.28
发行债券所收到的现金		-	9,936,600,000.00
筹资活动现金流入小计		78,291,456,453.36	103,615,639,739.03
归还投资支付的现金		7,129,834,229.79	15,143,128,135.73
偿还债务支付的现金		79,020,294,640.02	88,395,575,245.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,169,043,020.26	34,273,872,911.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,881,285,212.89	12,142,953,339.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	57(5)	2,645,283,168.16	2,616,227,698.04
筹资活动现金流出小计		105,964,455,058.23	140,428,803,991.03
筹资活动使用的现金流量净额		(27,672,998,604.87)	(36,813,164,252.00)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		130,835,774.46	34,389,574.21
五、现金及现金等价物净减少额	58(2)	(12,933,185,592.93)	(37,482,092,863.99)
加：年初现金及现金等价物余额	58(2)	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
六、年末现金及现金等价物余额	58(2)	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目		2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		80,521,593,188.40	167,342,047,762.87
经营活动现金流入小计		80,521,593,188.40	167,342,047,762.87
支付给职工以及为职工支付的现金		88,255,244.08	131,606,421.54
支付的各项税费		242,212,742.15	227,861,413.64
支付其他与经营活动有关的现金		93,032,013,175.58	170,634,319,422.92
经营活动现金流出小计		93,362,481,161.81	170,993,787,258.10
经营活动使用的现金流量净额		(12,840,887,973.41)	(3,651,739,495.23)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	10,449,400.00
取得投资收益收到的现金		1,412,569,879.35	346,186,082.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		2,233,018,200.02	229,203.54
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	12,163,920.40
收到其他与投资活动有关的现金		119,613,012.34	1,033,793,549.04
投资活动现金流入小计		3,765,201,091.71	1,402,822,155.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		69,840.00	67,329.32
投资支付的现金		1,381,866,500.00	1,300,165,200.00
投资活动现金流出小计		1,381,936,340.00	1,300,232,529.32
投资活动产生的现金流量净额		2,383,264,751.71	102,589,625.75

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	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目		2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	3,464,185,605.17
取得借款收到的现金		53,709,364,096.07	39,590,100,000.00
发行债券所收到的现金		-	9,936,600,000.00
筹资活动现金流入小计		53,709,364,096.07	52,990,885,605.17
偿还债务支付的现金		52,129,789,627.79	58,061,572,459.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,027,880,159.61	17,518,854,892.29
支付的其他与筹资活动有关的现金		51,643,000.00	-
筹资活动现金流出小计		61,209,312,787.40	75,580,427,351.73
筹资活动使用的现金流量净额		(7,499,948,691.33)	(22,589,541,746.56)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		880,574.30	(6,744,334.22)
五、现金及现金等价物净减少额		(17,956,691,338.73)	(26,145,435,950.26)
加：年初现金及现金等价物余额		18,397,363,742.88	44,542,799,693.14
六、年末现金及现金等价物余额		440,672,404.15	18,397,363,742.88

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2024 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	(1,291,800,290.12)	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	250,784,613,404.38	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		-	1,045,406,049.63	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	(48,118,125,431.38)	(15,960,743,032.14)	(64,078,868,463.52)
(一) 综合收益总额		-	-	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	(49,163,531,481.01)	786,687,996.44	(48,376,843,484.57)
(二) 股东投入和减少资本		-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	1,045,406,049.63	(8,715,655,415.80)	(7,670,249,366.17)
1、 股东投入的股本		-	-	-	-	-	-	-	7,500,915,070.27	7,500,915,070.27
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	-	(16,216,570,486.07)	(16,216,570,486.07)
3、 其他	五、38	-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	1,045,406,049.63	-	1,045,406,049.63
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)
1、 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)
三、本年年末余额		11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	(1,291,800,290.12)	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	202,666,487,973.00	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2024 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 / (未弥补亏损)	股东权益合计
一、本年年初余额		11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
二、本年增减变动金额		-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
三、本年年末余额		11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

董事会主席：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 / (未弥补亏损)	股东权益合计
一、本年年初余额		11,630,709,471.00	23,004,523,175.86	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	8,887,483,825.84	159,974,593,264.07
二、本年增减变动金额		300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	8,483,859,772.70	(1,121,932,551.69)	10,826,112,826.18
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	15,425,199,586.73	15,425,199,586.73
(二) 股东投入和减少资本		300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
1、股东投入的股本	16、18	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	8,483,859,772.70	(16,547,132,138.42)	(8,063,272,365.72)
1、提取盈余公积		-	-	-	8,483,859,772.70	(8,483,859,772.70)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)
三、本年年末余额		11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25

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221家子公司，减少205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。

本集团于2024年度产生归属于母公司的净亏损为494.8亿元，于2024年12月31日，本集团的短期借款及一年内到期的有息负债合计为人民币1,582.8亿元，现金及现金等价物期末余额人民币840.1亿元。

考虑以上情况，本公司管理层考虑了未来的流动资金及可动用的融资来源等，以评估本集团是否有充足财务资源持续经营，并编制了自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的现金流量预测。该现金流量预测基于管理层对若干未来事项的判断和假设，其实现将取决于本集团计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成。主要计划及措施如下：

- (1) 本集团将持续加快物业去化，以及积极采取措施提高销售回款率；
- (2) 本集团将采取积极措施盘活各类存量资源，并加快回收各类应收款项；
- (3) 本集团将通过业务优化与股权投资退出，积极推进战略聚焦和资源聚拢，回收投资资金；
- (4) 本集团将持续与商业银行和其他金融机构协商，通过债务续期、再融资及新增融资方式缓解集团运营资金压力。同时将积极借助政策，适时拓展资本市场融资渠道。报告期末至本财务报告批准日，本集团已新增银行借款人民币 198 亿元，并按时偿还到期债务人民币 223 亿元；
- (5) 2025 年 1 月以来，本集团已经获得了大股东深圳地铁的股东借款累计人民币 70 亿元；
- (6) 本集团将采取积极措施控制各项成本和费用及节约资本开支。

在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为本集团在 2024 年 12 月 31 日起的至少 12 个月以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

三 公司重要会计政策、会计估计

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

重要的联合营公司	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团总资产的 5%
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团总资产 5%以上

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

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表根据中华人民共和国财政部 (以下简称“财政部”) 颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2024 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

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

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉（参见附注三、17）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年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年初数以及前期比较报表进行相应调整。

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

(3) 处置子公司

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

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

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

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

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本公司发行权益工具，按实际发行价格计入股东权益，相关的交易费用从股东权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

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

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

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点分别：

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

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

14 生物资产

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

(1) 消耗性生物资产

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

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

(2) 生产性生物资产

生产性生物资产按照成本进行初始计量：

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

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

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

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

15 借款费用

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

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

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

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

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

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

16 无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命及其确定依据、摊销方法为：

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

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

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

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

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

17 商誉

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

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

18 长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5 年至 10 年

19 质量保证金

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

20 维修基金

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

21 除存货、金融资产及生物性资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

23 预计负债

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

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

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

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

24 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付

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

25 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

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

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

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

26 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

27 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，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，并分别就各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 本集团作为出租人

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

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

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

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、9(6)所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

31 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

32 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33 关联方

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

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

34 分部报告

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

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

35 股利分配

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

36 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

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

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

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

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

37 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；
- (a) 本集团采用上述规定及指引的主要影响

关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定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

本年无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

2 税收优惠及批文

本集团之子公司环山集团股份有限公司主营业务为畜牧养殖及饲料生产销售。根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售饲料增值税税率为 13%；根据财政部、国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》(财税[2001] 121 号) 的规定，申报免征增值税的饲料以及预混料产品经省级税务机关认可的饲料质量检测机构抽查检验合格后，免征增值税；根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售自产农产品免征增值税；根据自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，从事林木的培育和种植、牲畜、家禽的饲养、林产品的采集的所得，免征企业所得税。

本年本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日				2023 年 12 月 31 日			
	原币		折算汇率	折合人民币	原币		折算汇率	折合人民币
现金	人民币	8,191,876.63	1.0000	8,191,876.63	人民币	26,457,412.98	1.0000	26,457,412.98
小计				8,191,876.63				26,457,412.98
银行存款	人民币	84,009,437,284.36	1.0000	84,009,437,284.36	人民币	95,885,699,369.34	1.0000	95,885,699,369.34
	美元	203,668,467.77	7.3379	1,494,498,849.64	美元	269,592,094.61	7.1258	1,921,059,347.80
	港币	1,512,040,396.39	0.9408	1,422,527,604.92	港币	762,007,628.86	0.9136	696,170,169.73
	新加坡币	2,532,200.10	5.3732	13,606,017.58	新加坡币	6,161,087.00	5.4001	33,270,485.92
	英镑	2,339,291.70	9.1805	21,475,867.44	英镑	11,675,729.76	9.0704	105,903,539.19
	马来西亚币	2,940,387.21	1.6399	4,821,940.99	马来西亚币	3,672,477.29	1.5494	5,690,136.31
	俄罗斯卢布	17,916.99	0.0650	1,164.60	俄罗斯卢布	226,865,786.37	0.0800	18,149,262.91
	欧元	200.09	7.5966	1,520.00	欧元	-	-	-
	毛里求斯卢比	24,131.36	0.1530	3,692.10	毛里求斯卢比	-	-	-
小计				86,966,373,941.63				98,665,942,311.20
其他货币资金	人民币	1,188,299,203.77	1.0000	1,188,299,203.77	人民币	1,121,355,723.63	1.0000	1,121,355,723.63
合计				88,162,865,022.03				99,813,755,447.81

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金 (参见附注五、35)。于 2024 年 12 月 31 日, 银行存款中含有受限使用资金为人民币 4,153,473,166.46 元 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 2,871,177,999.31 元), 无因质押对使用有限制的资金 (2023 年 12 月 31 日: 无)。于 2024 年 12 月 31 日存放境外货币资金折合人民币 3,654,357,499.11 元 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 2,955,537,782.60 元)。本集团年末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币 58,800,367.31 元 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 191,092,705.79 元)。

2 交易性金融资产

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品及持有的股权投资, 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。

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团持有的衍生金融负债为货币掉期安排形成的负债。

4 应收账款

应收账款主要为待收取的购房款和物业服务应收款, 并包括建造合同业务应收款人民币 823,469,128.05 元 (2023 年: 人民币 459,403,436.46 元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	6,615,983,196.98	6,067,605,265.39
1 年至 3 年 (含 3 年)	1,758,356,750.98	1,275,541,511.82
3 年以上	738,372,956.91	560,429,014.68
小计	9,112,712,904.87	7,903,575,791.89
减：坏账准备	1,001,954,646.82	609,947,405.20
合计	8,110,758,258.05	7,293,628,386.69

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。

2024 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)	6.52%	6,615,983,196.98	431,165,044.58
1 年至 3 年 (含 3 年)	12.83%	1,758,356,750.98	225,575,135.05
3 年以上	46.75%	738,372,956.91	345,214,467.19
合计		9,112,712,904.87	1,001,954,646.82

2023 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	3.12%	6,067,605,265.39	189,501,498.50
1 年至 3 年 (含 3 年)	16.00%	1,275,541,511.82	204,084,685.26
3 年以上	38.61%	560,429,014.68	216,361,221.44
合计		7,903,575,791.89	609,947,405.20

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

	2024 年	2023 年
年初余额	609,947,405.20	361,522,798.41
本年增加	426,540,409.87	306,200,136.02
本年收回或转回	(1,649,160.21)	(44,256,404.02)
合并范围变化	(32,884,008.04)	(13,519,125.21)
年末余额	1,001,954,646.82	609,947,405.20

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款和合同资产金额前五名单位情况

本集团于 2024 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 5,089,657,845.08 元 (2023 年：人民币 4,471,096,814.05 元)，占应收账款和合同资产总额比例为 23.23% (2023 年 12 月 31 日：20.72%)。

本集团本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2023 年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	40,291,443,738.25	73.21	48,015,010,260.00	83.76
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,592,834,434.40	2.89	785,340,649.02	1.37
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,167,715,358.40	2.12	1,124,150,681.49	1.96
3 年以上	11,985,935,267.15	21.78	7,399,648,260.69	12.91
小计	55,037,928,798.20	100.00	57,324,149,851.20	100.00
减：坏账准备	579,361,995.99		579,361,995.99	
合计	54,458,566,802.21		56,744,787,855.21	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款人民币 83.20 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 27.14 亿元)，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2) 本集团本年末预付款项前五名总额为人民币 10,740,889,944.44 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 5,707,037,931.97 元)，占预付款项总额比例 19.52% (2023 年 12 月 31 日：9.96%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元)。

(3) 本年计提的减值准备情况如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
年初及年末余额	579,361,995.99	579,361,995.99

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	19,671,818,015.89	14,037,770,657.14
合作方经营往来款	87,665,946,167.95	92,770,804,592.68
应收联营 / 合营及其他企业款	136,230,421,558.06	145,317,253,394.88
应收利息	523,370.83	173,585,330.41
应收股利	65,137,259.06	59,031,999.21
其他	5,876,858,678.19	4,783,862,693.05
小计	249,510,705,049.98	257,142,308,667.37
减：坏账准备	28,085,453,630.59	2,301,855,448.73
合计	221,425,251,419.39	254,840,453,218.64

(2) 其他应收款按账龄分析如下

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	105,414,467,689.96	104,291,259,794.37
1 年至 2 年 (含 2 年)	28,878,311,799.28	40,023,116,431.48
2 年至 3 年 (含 3 年)	24,474,238,432.61	37,234,491,160.07
3 年以上	90,743,687,128.13	75,593,441,281.45
小计	249,510,705,049.98	257,142,308,667.37
减：坏账准备	28,085,453,630.59	2,301,855,448.73
合计	221,425,251,419.39	254,840,453,218.64

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	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	243,133,393,927.86	97.44	26,942,260,807.26	11.08	216,191,133,120.60
按组合计提坏账准备	6,377,311,122.12	2.56	1,143,192,823.33	17.93	5,234,118,298.79
合计	249,510,705,049.98	100.00	28,085,453,630.59		221,425,251,419.39

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	250,341,533,164.43	97.36	1,267,897,066.80	0.51	249,073,636,097.63
按组合计提坏账准备	6,800,775,502.94	2.64	1,033,958,381.93	15.20	5,766,817,121.01
合计	257,142,308,667.37	100.00	2,301,855,448.73		254,840,453,218.64

针对土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营 / 合营企业款等，本集团按照单项计算预期信用损失，考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况，进行减值损失的预计。

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	224,693,716.47	809,264,665.46	1,267,897,066.80	2,301,855,448.73
2024 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(27,492,426.59)	27,492,426.59	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	23,577,314.96	25,076,814,853.48	667,720,132.80	25,768,112,301.24
本年转回	(5,661.44)	(327,969.68)	-	(333,631.12)
合并范围变化	15,819,511.74	-	-	15,819,511.74
2024 年 12 月 31 日余额	236,592,455.14	25,913,243,975.85	1,935,617,199.60	28,085,453,630.59

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	217,094,358.90	772,183,521.04	1,252,557,135.04	2,241,835,014.98
2023 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(13,401,881.47)	13,401,881.47	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	46,248,510.49	118,142,958.93	19,339,931.76	183,731,401.18
本年转回	(26,389,062.12)	(94,463,695.98)	(4,000,000.00)	(124,852,758.10)
合并范围变化	1,141,790.67	-	-	1,141,790.67
2023 年 12 月 31 日余额	224,693,716.47	809,264,665.46	1,267,897,066.80	2,301,855,448.73

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

- (5) 截止 2024 年 12 月 31 日，按交易方归集的年末余额前五名其他应收款合计人民币 40,173,733,678.21 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 23,002,132,387.68 元)，占其他应收款年末余额的比例为 16.10% (2023 年：8.95%)。
- (6) 本集团本年未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2023 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	126,025,996,913.90	2,111,947,733.39	123,914,049,180.51
在建开发产品	308,699,784,079.21	7,856,663,158.69	300,843,120,920.52
拟开发产品	93,312,715,986.61	1,599,099,794.32	91,713,616,192.29
其他	2,538,653,553.46	-	2,538,653,553.46
合计	530,577,150,533.18	11,567,710,686.40	519,009,439,846.78

	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	108,648,694,663.45	910,372,159.05	107,738,322,504.40
在建开发产品	495,406,051,916.32	6,093,350,557.24	489,312,701,359.08
拟开发产品	102,916,607,140.28	982,526,410.22	101,934,080,730.06
其他	2,710,680,729.89	-	2,710,680,729.89
合计	709,682,034,449.94	7,986,249,126.51	701,695,785,323.43

于 2024 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 17,127,031,307.98 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 19,092,401,764.27 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.81% (2023 年：3.82%)

于 2024 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押或对外担保的存货账面价值为人民币 60,099,319,719.68 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 19,432,398,364.41 元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团					
	年初账面余额	本年计提额		本年减少额		年末账面余额
		本年计提额	其他	本年转销额	其他	
已完工开发产品	910,372,159.05	968,832,866.63	3,501,289,611.46	3,268,546,903.75	-	2,111,947,733.39
在建开发产品	6,093,350,557.24	5,079,695,382.92	184,906,829.99	-	3,501,289,611.46	7,856,663,158.69
拟开发产品	982,526,410.22	1,011,214,890.96	-	209,734,676.87	184,906,829.99	1,599,099,794.32
合计	7,986,249,126.51	7,059,743,140.51	3,686,196,441.45	3,478,281,580.62	3,686,196,441.45	11,567,710,686.40

报告期内，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，对徐州昆仑、佛山璞悦山、绍兴凤林西路 6 号地块、绍兴凤林西路 8 号地块、厦门白鹭郡、重庆凤凰湖 424 亩项目、重庆界石 296 亩项目、宿迁昆仑上观、西安高陵四季都会、昆明飞虎二期等项目合计计提了存货跌价准备人民币 70.60 亿元。

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
鞍山高新万科城	2024 年 10 月	39,010,249.88	376,145,724.84	356,811,208.02	58,344,766.70
包头翡翠都会	2024 年 9 月	201,755,952.23	846,262,990.34	905,305,998.31	142,712,944.26
包头中央公园	2023 年 12 月	70,750,858.37	2,631,934.05	13,708,449.73	59,674,342.69
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,375,685,200.73	-	24,413,611.09	2,351,271,589.64
北京城市之光东望	2024 年 7 月	467,521,660.78	2,602,575,113.50	2,774,724,382.97	295,372,391.31
北京翠湖国际南区	2024 年 4 月	900,188,653.35	5,552,553.29	-	905,741,206.64
北京大都会 79 号	2024 年 10 月	943,426,387.02	1,428,763,518.06	200,648,549.68	2,171,541,355.40
北京大都会滨江	2021 年 12 月	1,413,628,700.13	-	546,503,113.00	867,125,587.13
北京翡翠西湖云庐	2024 年 5 月	621,479,125.37	4,302,334,935.68	4,635,248,254.41	288,565,806.64
北京翡翠云图	2022 年 6 月	836,124,504.14	-	12,006,865.85	824,117,638.29
北京七橡墅	2022 年 12 月	1,463,246,307.79	67,570,763.99	113,471,733.61	1,417,345,338.17
北京首开万科中心	2021 年 4 月	1,856,832,178.49	-	-	1,856,832,178.49
北京顺义 28 街区项目	2024 年 3 月	-	728,850,677.84	-	728,850,677.84
北京长阳半岛	2021 年 2 月	142,961,148.01	-	121.15	142,961,026.86
北京长阳天地	2022 年 12 月	52,368,249.37	-	9,583.64	52,358,665.73
常州公园大道	2023 年 12 月	34,240,282.54	-	2,837,831.11	31,402,451.43
常州公园大道二期	2024 年 6 月	98,290,242.56	565,267,692.71	597,817,439.25	65,740,496.02
常州万科臻湾汇	2024 年 12 月	369,284,048.77	2,125,906,952.94	1,710,693,191.41	784,497,810.30
成都翡翠公园	2024 年 4 月	68,822,852.64	192,931,573.27	199,754,649.64	61,999,776.27
成都公园传奇	2023 年 5 月	200,125,516.20	-	87,301,002.07	112,824,514.13
成都国宾蜀园二期	2023 年 1 月	163,919,322.65	-	27,229,267.85	136,690,054.80
成都国宾蜀园一期	2023 年 9 月	129,448,430.13	-	57,746,152.34	71,702,277.79
成都金色乐府音乐广场	2024 年 7 月	182,821,142.28	364,674,786.26	373,780,694.81	173,715,233.73
成都金域华府	2024 年 3 月	-	1,657,348,872.01	1,573,242,699.60	84,106,172.41
成都锦绣	2024 年 8 月	98,586,951.45	2,164,029,502.81	2,145,112,860.04	117,503,594.22
成都菁蓉都会	2024 年 6 月	-	629,259,918.77	438,662,535.33	190,597,383.44
成都君悦云台	2024 年 11 月	257,238,384.78	126,914,495.53	172,831,758.00	211,321,122.31
成都天府公园城	2024 年 11 月	747,468,971.17	659,462,075.24	722,189,290.05	684,741,756.36
成都天府万科城 1 期	2024 年 5 月	272,992,264.58	539,944,276.34	654,986,185.85	157,950,355.07
成都万科云城二期	2021 年 12 月	392,370,451.06	49,249,809.70	-	441,620,260.76
成都新川荟	2023 年 1 月	141,731,371.25	-	70,750,686.09	70,980,685.16
成都星耀天府	2024 年 8 月	-	1,259,059,589.80	944,478,137.42	314,581,452.38
大连八栋墅	2020 年 10 月	57,946,926.21	-	-	57,946,926.21
大连滨海大都会	2020 年 10 月	69,591,640.35	-	12,907,832.93	56,683,807.42
大连城市之光	2019 年 7 月	117,376,533.58	-	470,782.30	116,905,751.28
大连大都会星海	2024 年 4 月	110,199,557.64	96,313,073.92	125,849,372.30	80,663,259.26
大连大家	2021 年 3 月	219,422,610.25	1,418,929.62	11,746,146.56	209,095,393.31
大连翡翠都会	2024 年 10 月	442,809,823.29	166,702,810.91	7,213,502.17	602,299,132.03
大连公园都会	2024 年 12 月	388,644,457.22	1,065,304,268.67	717,116,845.87	736,831,880.02
大连海港城	2022 年 7 月	342,287,317.54	-	187,931,815.68	154,355,501.86
大连新都会	2019 年 12 月	53,360,520.81	-	961,555.15	52,398,965.66
大连普澜道	2024 年 6 月	73,423,169.12	70,322,768.40	-	143,745,937.52
大连中城翠湾项目	2024 年 12 月	-	1,089,137,192.57	954,996,537.36	134,140,655.21
大连中山中	2022 年 10 月	235,916,022.20	-	6,926,911.63	228,989,110.57
东莞东江之星	2021 年 9 月	626,453,313.10	-	21,469,076.15	604,984,236.95
东莞翡翠东望	2021 年 11 月	82,095,395.32	30,485,392.14	27,771,050.24	84,809,737.22

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
东莞翡翠松湖	2023 年 6 月	127,321,951.20	1,146,170.60	44,763,170.45	83,704,951.35
东莞公园里	2024 年 12 月	422,997,409.69	915,162,326.87	1,086,768,839.49	251,390,897.07
东莞松悦花园	2024 年 8 月	468,166,288.21	2,196,587,914.78	1,564,281,736.73	1,100,472,466.26
东莞天空之城	2022 年 1 月	301,140,478.26	1,731,191.85	19,522,462.21	283,349,207.90
东莞万科城市之光	2022 年 2 月	253,993,947.15	-	76,140,636.11	177,853,311.04
东莞万科星城	2023 年 10 月	398,584,327.50	-	264,925,485.59	133,658,841.91
东莞未来之光	2024 年 4 月	37,877,058.42	216,463,120.25	102,619,686.24	151,720,492.43
东莞御景湾 8 号项目	2024 年 10 月	190,980,385.77	43,137,777.67	166,707,164.58	67,410,998.86
东莞臻山悦	2024 年 11 月	153,997,699.30	822,765,479.37	845,354,148.02	131,409,030.65
鄂州 010 项目	2023 年 6 月	135,328,141.80	-	731,904.73	134,596,237.07
鄂州万科橙	2021 年 6 月	138,760,406.29	39,984,823.37	19,769,734.43	158,975,495.23
鄂州万科五彩城	2023 年 10 月	156,912,805.81	-	9,545,145.51	147,367,660.30
佛山翡翠江望	2023 年 10 月	148,433,331.35	45,961,499.68	82,189,409.63	112,205,421.40
佛山金色梦想	2024 年 8 月	309,365,394.46	195,051,260.43	32,016,615.36	472,400,039.53
佛山金域半岛	2024 年 12 月	79,246,073.76	1,222,618,522.72	1,229,398,338.52	72,466,257.96
佛山金域时光	2023 年 6 月	303,220,565.91	69,439,730.87	98,453,213.78	274,207,083.00
佛山金域水岸	2024 年 12 月	56,025,207.60	184,880,547.29	185,467,256.19	55,438,498.70
佛山金域西江府	2023 年 10 月	138,159,168.33	-	71,469,145.19	66,690,023.14
佛山魅力之城	2020 年 8 月	190,403,662.45	-	28,602,252.51	161,801,409.94
佛山璞悦山	2024 年 9 月	-	3,940,333,314.38	3,151,775,908.97	788,557,405.41
佛山顺德万科广场	2022 年 6 月	69,469,916.35	-	4,720,962.34	64,748,954.01
佛山万科广场	2023 年 9 月	1,982,481,019.49	-	1,219,848,632.79	762,632,386.70
佛山万科南海天空之城	2024 年 6 月	751,020,365.31	1,381,284,936.29	1,547,061,537.57	585,243,764.03
佛山壹都荟	2021 年 12 月	389,673,075.63	-	2,878,547.06	386,794,528.57
佛山悦都荟	2023 年 7 月	192,544,637.75	84,915,274.37	81,561,218.72	195,898,693.40
福州仓前九里	2022 年 6 月	919,701,452.83	-	54,109,445.65	865,592,007.18
福州金域滨江花园	2024 年 9 月	315,803,394.21	542,014,086.94	266,357,114.75	591,460,366.40
福州金域缙香	2023 年 3 月	132,010,766.58	-	69,993,088.77	62,017,677.81
福州金域中央	2015 年 12 月	311,313,160.83	-	10,681,244.47	300,631,916.36
福州万科大樟溪岸	2022 年 12 月	144,732,923.94	-	42,127,440.24	102,605,483.70
福州万科金域国际	2022 年 7 月	418,947,491.24	-	83,916,929.10	335,030,562.14
福州万科璟熙花园	2024 年 6 月	202,434,223.74	406,852,560.10	289,958,060.25	319,328,723.59
广州城市之光	2024 年 12 月	505,128,890.79	4,703,320,076.51	4,198,208,884.89	1,010,240,082.41
广州春风十里	2021 年 12 月	73,921,158.75	-	4,411,319.54	69,509,839.21
广州金茂万科魅力之城	2024 年 11 月	195,339,109.22	1,377,613,831.30	1,380,989,278.54	191,963,661.98
广州里享花园	2022 年 12 月	244,108,396.27	-	1,742,122.45	242,366,273.82
广州尚城御府	2024 年 6 月	109,928,164.98	921,721,050.13	640,481,265.62	391,167,949.49
广州世博汇	2024 年 3 月	133,617,491.52	526,747,617.84	333,567,861.03	326,797,248.33
广州未来森林项目	2023 年 6 月	88,950,303.13	-	26,618,414.30	62,331,888.83
广州未来之丘	2022 年 10 月	470,558,074.50	-	60,935,923.52	409,622,150.98
广州樾山项目	2024 年 3 月	6,597,170.94	210,271,153.60	128,046,996.29	88,821,328.25
广州云城米酷	2023 年 6 月	162,841,157.17	-	92,567,309.70	70,273,847.47
广州增城万科城	2023 年 10 月	337,844,709.24	-	184,178,160.70	153,666,548.54
贵阳翡翠滨江	2023 年 1 月	479,539,702.26	4,935,760.47	-	484,475,462.73
贵阳观湖	2024 年 7 月	188,109,456.96	133,865,154.59	137,063,228.73	184,911,382.82
贵阳观山甲第	2024 年 12 月	-	703,865,652.97	595,104,586.14	108,761,066.83
贵阳花溪大都会	2024 年 9 月	91,995,538.86	103,726,080.28	113,018,804.49	82,702,814.65
贵阳万科城	2022 年 12 月	275,954,826.78	-	7,071,436.81	268,883,389.97
贵阳万科理想城	2024 年 3 月	94,945,535.47	71,102,700.86	86,964,489.44	79,083,746.89
贵阳万科麓山	2024 年 12 月	245,950,090.82	348,619,784.45	453,004,780.40	141,565,094.87
贵阳新都荟	2024 年 11 月	299,135,026.16	419,626,985.80	622,896,269.20	95,865,742.76
哈尔滨金域悦府	2024 年 12 月	39,682,495.94	527,382,089.05	553,886,923.10	13,177,661.89
哈尔滨智慧未来城	2024 年 12 月	182,031,873.93	245,007,405.72	322,670,986.94	104,368,292.71
哈尔滨中俄产业园项目	2024 年 6 月	424,254,451.06	369,693,185.43	378,593,993.65	415,353,642.84
杭州地铁万科天空之城	2024 年 4 月	278,816,759.22	2,622,990,943.88	1,202,968,466.24	1,698,839,236.86
杭州姑娘桥地块	2024 年 1 月	404,835,189.01	754,330,515.60	148,735,449.97	1,010,430,254.64

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
杭州河语光年府	2024 年 4 月	30,731,685.52	359,323,184.71	329,934,363.35	60,120,506.88
杭州湖印光年府	2024 年 4 月	-	3,870,457,496.65	3,811,529,169.33	58,928,327.32
杭州良渚文化村	2024 年 12 月	137,416,513.81	1,703,276,273.04	1,685,216,741.26	155,476,045.59
杭州日耀之城	2024 年 6 月	-	6,106,669,955.97	5,519,340,949.17	587,329,006.80
杭州未来之光	2023 年 1 月	1,081,382,384.27	134,147,711.06	108,296,616.70	1,107,233,478.63
杭州智谷	2020 年 4 月	94,327,981.27	-	5,996,163.62	88,331,817.65
合肥城市公馆	2023 年 7 月	80,784,836.96	-	2,474,446.28	78,310,390.68
合肥公园大道	2022 年 6 月	59,237,621.45	-	3,104,166.57	56,133,454.88
合肥中央公馆	2023 年 12 月	321,519,801.35	-	67,352,436.24	254,167,365.11
惠州金枫花园	2023 年 10 月	188,346,934.32	-	49,549,750.59	138,797,183.73
惠州双月湾	2024 年 9 月	377,887,035.78	49,234,829.56	156,484,311.83	270,637,553.51
惠州万荟花园	2022 年 8 月	314,135,843.68	11,217,103.01	159,023,234.89	166,329,711.80
惠州万悦花园	2024 年 6 月	82,971,217.11	169,680,692.32	199,154,984.82	53,496,924.61
惠州文瀚花园	2024 年 1 月	186,219,556.89	312,693,084.98	463,674,360.15	35,238,281.72
吉林松花湖项目	2021 年 2 月	121,692,582.16	-	58,869,708.48	62,822,873.68
吉林万科城	2024 年 12 月	438,445,439.70	39,376,711.40	232,888,098.17	244,934,052.93
济南百脉悦府	2024 年 10 月	397,348,865.47	1,465,642,601.92	915,840,881.98	947,150,585.41
济南北辰之光	2024 年 1 月	133,481,475.85	464,847,128.13	545,122,836.48	53,205,767.50
济南翡翠山语	2024 年 2 月	333,457,559.12	904,200,542.78	923,281,016.27	314,377,085.63
济南劝学里	2021 年 10 月	105,730,769.47	-	51,976,071.05	53,754,698.42
济南市中万科城	2024 年 12 月	-	2,633,929,597.95	2,448,346,639.05	185,582,958.90
济南雪山万科城组团二	2024 年 12 月	50,108,465.35	3,232,358,444.49	3,012,608,788.56	269,858,121.28
济南雪山万科城组团三	2023 年 12 月	134,852,077.96	13,183,202.30	49,896,194.01	98,139,086.25
济南雪山万科城组团四	2024 年 9 月	99,060,035.26	1,287,210,005.32	1,239,723,000.08	146,547,040.50
济阳时代之光	2024 年 12 月	36,818,066.35	319,290,486.76	183,641,249.72	172,467,303.39
嘉兴渔里未来社区项目	2024 年 7 月	-	2,309,500,885.31	1,798,493,169.08	511,007,716.23
江门金域华府	2024 年 12 月	126,679,488.36	898,123,708.24	930,172,178.34	94,631,018.26
金华锦里江澜	2024 年 5 月	-	3,408,515,286.63	2,716,702,766.43	691,812,520.20
金华锦云江汀	2024 年 8 月	-	1,581,103,884.63	1,145,798,104.93	435,305,779.70
金华万城华府	2024 年 5 月	296,743,645.98	995,690,471.29	1,104,355,291.62	188,078,825.65
靖江靖樾东方	2024 年 1 月	501,984,608.66	553,692,824.16	510,861,855.87	544,815,576.95
昆明昌宏西路项目	2024 年 9 月	358,855,753.98	220,084,785.96	306,595,476.47	272,345,063.47
昆明飞虎二期	2024 年 12 月	-	1,823,549,897.28	1,557,455,523.28	266,094,374.00
昆明金域国际	2024 年 10 月	-	378,886,469.93	-	378,886,469.93
昆明魅力之城	2021 年 6 月	106,583,170.47	-	33,928,653.29	72,654,517.18
昆明盘龙区金刀营项目	2024 年 7 月	-	1,661,534,247.09	1,238,339,979.05	423,194,268.04
昆明万科城	2024 年 12 月	19,564,095.78	1,067,561,900.70	1,019,911,411.10	67,214,585.38
昆明星河嘉园	2024 年 1 月	398,686,586.00	130,065,918.60	206,584,272.43	322,168,232.17
昆上海上传奇	2022 年 10 月	542,502,652.59	-	297,990,869.30	244,511,783.29
昆山江湾澜庭	2023 年 9 月	92,355,404.17	5,903,916.89	13,630,538.15	84,628,782.91
昆山未来之城	2024 年 5 月	-	206,838,753.77	117,868,928.14	88,969,825.63
兰州璞悦澜岸	2023 年 5 月	97,838,535.14	71,204,149.68	74,726,719.84	94,315,964.98
兰州时代之光	2024 年 12 月	296,424,429.85	143,772,146.21	326,146,743.90	114,049,832.16
兰州水晶城	2024 年 10 月	-	1,166,416,722.11	1,027,334,785.01	139,081,937.10
兰州万科城	2024 年 10 月	177,670,077.32	260,650,181.82	265,450,969.37	172,869,289.77
兰州万科城后期 718 亩项目	2024 年 10 月	140,028,511.22	386,022,033.32	335,730,269.90	190,320,274.64
兰州万科星光都会	2023 年 11 月	95,448,158.19	37,828,850.63	71,058,893.26	62,218,115.56
廊坊朗润园	2024 年 11 月	-	932,784,999.57	914,107,009.26	18,677,990.31
临沂鲁商万科城臻园	2024 年 6 月	938,467,078.21	74,810,437.95	275,689,705.10	737,587,811.06
柳州白露项目	2024 年 12 月	75,016,518.43	661,536,397.09	578,402,844.62	158,150,070.90
眉山眉州文化村	2024 年 11 月	440,266,192.98	113,332,300.72	255,765,804.32	297,832,689.38
南昌玖里	2022 年 12 月	156,682,832.15	-	83,832,888.37	72,849,943.78
南昌时代广场	2024 年 10 月	184,426,404.17	744,751,964.75	106,383,934.74	822,794,434.18
南昌天空之城	2024 年 10 月	95,594,634.67	187,161,978.26	539,011.70	282,217,601.23
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2024 年 12 月	168,567,799.50	178,828,379.06	178,066,796.56	169,329,382.00
南昌星光世纪	2024 年 12 月	237,054,176.85	341,216,857.43	266,475,373.49	311,795,660.79

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
南京大都会	2020 年 1 月	112,980,896.74	-	14,031,607.68	98,949,289.06
南京都荟沐语	2024 年 7 月	32,722,345.11	412,057,313.19	365,920,013.12	78,859,645.18
南京翡翠公园	2021 年 7 月	66,153,245.66	-	532,164.22	65,621,081.44
南京金域国际	2024 年 10 月	13,387,860.97	1,086,129,688.52	14,209,734.47	1,085,307,815.02
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	129,752,147.93	-	23,656,515.13	106,095,632.80
南京九都荟	2022 年 9 月	73,235,910.83	14,894,757.25	18,394,572.09	69,736,095.99
南京溧水 G09 地块	2024 年 6 月	230,320,245.12	521,270,644.67	551,170,216.44	200,420,673.35
南京南站项目	2024 年 6 月	25,996,143.80	127,048,670.12	81,540,207.56	71,504,606.36
南京万科城	2020 年 6 月	68,050,525.47	-	3,537,061.05	64,513,464.42
南宁翡翠中央	2024 年 12 月	252,083,085.65	2,057,469,135.94	2,110,007,744.98	199,544,476.61
南宁金域国际	2024 年 9 月	99,173,110.27	278,014,797.93	309,285,213.98	67,902,694.22
南宁金域中央	2024 年 1 月	77,099,265.08	178,847,917.47	109,766,050.20	146,181,132.35
南宁万科城	2024 年 1 月	394,982,728.95	863,707,304.40	537,551,006.24	721,139,027.11
南宁万科臻湾悦	2024 年 12 月	143,220,367.98	1,053,808,098.37	877,449,820.72	319,578,645.63
南宁星都荟	2023 年 6 月	359,821,101.73	10,704,605.36	24,311,535.10	346,214,171.99
南通官山望	2024 年 12 月	211,148,097.02	391,458,086.64	223,243,669.47	379,362,514.19
南通海门万科西地块项目	2023 年 12 月	501,327,838.17	-	265,114,757.12	236,213,081.05
南通青藤花园	2023 年 8 月	229,311,764.16	-	59,188,119.33	170,123,644.83
南通实验学校北地块项目	2024 年 1 月	-	1,330,739,546.19	1,292,610,926.60	38,128,619.59
南通燕语光年	2024 年 12 月	97,002,886.27	295,553,572.27	332,180,813.28	60,375,645.26
南通中创北项目	2024 年 12 月	43,223,875.61	2,316,632,361.63	1,914,323,899.07	445,532,338.17
宁波滨盛臻园	2022 年 12 月	197,477,373.46	-	50,586,691.10	146,890,682.36
宁波缤虹里	2023 年 7 月	109,939,607.69	-	9,443,693.52	100,495,914.17
宁波东钱湖莫古路项目	2022 年 7 月	335,710,115.59	-	167,932,953.69	167,777,161.90
宁波星旅光年府	2024 年 12 月	-	2,117,722,258.32	1,903,768,826.31	213,953,432.01
秦皇岛北戴河小镇	2023 年 9 月	75,573,932.40	-	-	75,573,932.40
青岛海岸万科城	2024 年 11 月	350,025,542.33	1,370,145,632.41	1,361,291,515.22	358,879,659.52
青岛海潮云起二期	2024 年 9 月	68,434,637.65	742,675,352.01	744,349,552.04	66,760,437.62
青岛远通物联项目	2023 年 12 月	117,791,017.86	-	7,167,389.41	110,623,628.45
清远万科城	2024 年 6 月	539,164,018.13	4,003,370.43	196,882,397.26	346,284,991.30
泉州城市之光	2024 年 6 月	621,925,064.46	1,106,313,211.61	344,837,200.65	1,383,401,075.42
泉州万科城	2021 年 12 月	127,076,261.55	-	375,599.38	126,700,662.17
三亚湖畔度假公园	2020 年 12 月	106,591,335.02	1,467,733.33	17,666,471.06	90,392,597.29
厦门白鹭郡	2024 年 10 月	-	1,268,417,593.33	351,497,414.54	916,920,178.79
厦门万科广场	2020 年 12 月	192,769,137.34	9,887,952.20	166,118,357.66	36,538,731.88
上海安亭新镇项目	2024 年 9 月	97,376,942.58	923,934,718.52	918,353,753.51	102,957,907.59
上海翡翠公园	2020 年 5 月	316,631,539.70	-	-	316,631,539.70
上海金域华府	2019 年 12 月	94,425,899.20	464,845.74	-	94,890,744.94
上海天际	2022 年 12 月	92,743,532.24	1,304,619.17	12,047,661.39	82,000,490.02
上海万科启宸	2021 年 12 月	316,186,863.56	3,618,484.12	-	319,805,347.68
深圳都会四季	2023 年 12 月	-	3,702,482,890.81	2,099,591,905.29	1,602,890,985.52
深圳金域学府	2024 年 12 月	-	7,559,715,672.65	6,386,752,205.11	1,172,963,467.54
深圳天誉花园	2024 年 4 月	570,264,298.46	120,863,530.41	543,403,350.53	147,724,478.34
深圳万科大都会	2024 年 7 月	776,010,590.85	98,719,123.87	338,007,080.15	536,722,634.57
深圳万科西望	2024 年 8 月	-	5,586,446,198.68	4,646,222,494.26	940,223,704.42
深圳万科星城	2021 年 12 月	1,644,158,810.02	-	587,176,575.10	1,056,982,234.92
深圳万致天地项目	2024 年 12 月	-	5,441,412,879.18	1,904,789,819.34	3,536,623,059.84
深圳悦城	2024 年 12 月	2,359,798,759.17	503,357,569.10	219,663,791.21	2,643,492,537.06
深圳臻山海	2023 年 12 月	714,950,321.50	9,154,758.18	510,345,410.06	213,759,669.62
沈阳宝马项目	2024 年 12 月	38,485,988.00	326,442,549.83	310,661,233.67	54,267,304.16
沈阳浑南新都心	2024 年 11 月	114,691,698.65	752,207,838.87	705,503,301.78	161,396,235.74
沈阳四季都会	2024 年 12 月	201,389,390.10	200,339,109.87	181,221,009.97	220,507,490.00
沈阳西宸之光	2024 年 12 月	57,687,739.66	441,906,707.41	383,082,723.75	116,511,723.32
沈阳中旅万科城	2024 年 10 月	101,215,628.74	152,030,291.28	193,799,113.36	59,446,806.66
石家庄翡翠书院	2024 年 6 月	90,969,064.68	1,171,287,980.70	1,211,134,884.79	51,122,160.59
石家庄翡翠书院二期	2024 年 12 月	-	1,652,519,893.36	1,571,376,446.65	81,143,446.71

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
石家庄嘉实万科云庐	2023 年 12 月	142,318,766.71	-	89,736,146.09	52,582,620.62
石家庄万科翡翠四季	2024 年 12 月	-	2,193,966,079.69	2,002,835,324.44	191,130,755.25
石家庄未来城	2023 年 8 月	97,891,601.53	-	38,735,554.09	59,156,047.44
石家庄紫院	2024 年 9 月	-	1,499,762,064.06	1,370,201,444.25	129,560,619.81
苏州东方雅苑	2023 年 12 月	371,391,547.66	-	24,873,258.98	346,518,288.68
苏州朗星雅苑	2024 年 12 月	-	4,255,744,444.16	4,085,247,012.02	170,497,432.14
苏州四季星光璟园	2024 年 12 月	-	1,310,089,983.57	1,018,936,791.80	291,153,191.77
苏州颐和玲珑花园	2024 年 5 月	-	5,005,546,541.39	4,927,672,881.56	77,873,659.83
宿迁昆仑上观	2024 年 9 月	-	444,404,123.27	385,822,449.90	58,581,673.37
宿迁西湖都会	2024 年 6 月	56,911,123.22	606,146,360.65	403,364,827.99	259,692,655.88
太原北营后期	2024 年 9 月	104,839,965.98	958,076,809.80	1,003,187,352.27	59,729,423.51
太原城市之光	2023 年 8 月	65,345,929.00	-	7,206,897.81	58,139,031.19
太原春和景明	2024 年 8 月	210,698,829.41	510,459,195.28	555,440,270.50	165,717,754.19
太原翡翠晋阳湖	2024 年 10 月	134,244,295.39	261,151,729.74	102,057,089.14	293,338,935.99
太原公园大道	2022 年 12 月	130,246,937.28	-	74,410,538.92	55,836,398.36
太原蓝山	2019 年 12 月	95,714,451.45	-	29,653,578.47	66,060,872.98
太原清徐项目	2024 年 11 月	48,305,528.40	155,448,587.86	67,590,609.40	136,163,506.86
太原时代之光	2024 年 9 月	-	1,680,430,639.90	1,619,644,819.87	60,785,820.03
太原小镇	2024 年 7 月	69,000,732.50	77,255,666.53	78,823,343.91	67,433,055.12
唐山丰润观澜	2024 年 12 月	55,978,688.75	406,392,743.91	336,069,557.09	126,301,875.57
唐山港岛中心	2024 年 8 月	136,006,867.23	-	52,916,915.31	83,089,951.92
唐山公园都会一期	2024 年 11 月	65,362,669.60	1,000,045,523.65	903,374,103.91	162,034,089.34
唐山金域缙香	2023 年 4 月	59,096,933.56	-	-	59,096,933.56
唐山未来城	2024 年 11 月	79,024,358.16	1,657,698,297.93	1,560,528,906.96	176,193,749.13
天津宝坻 024 地块项目	2024 年 9 月	133,830,798.04	731,282,388.74	627,680,517.82	237,432,668.96
天津东丽湖	2024 年 10 月	179,984,759.73	122,245,427.79	6,350,660.85	295,879,526.67
天津胡家园 6-9#地块	2024 年 9 月	20,451,650.96	858,033,468.45	826,638,131.80	51,846,987.61
天津麒麟湿地万科小镇	2022 年 9 月	146,938,385.47	-	34,885,788.93	112,052,596.54
天津四季滨江	2023 年 8 月	107,267,200.82	-	23,030,945.92	84,236,254.90
天津万科天地	2022 年 1 月	247,900,105.17	-	1,619,301.80	246,280,803.37
天津西华府	2023 年 6 月	406,842,181.41	-	92,039,779.77	314,802,401.64
天津新都会	2022 年 1 月	104,957,989.52	-	4,110,868.77	100,847,120.75
威海翡翠公园	2022 年 11 月	209,724,293.89	-	158,912,113.75	50,812,180.14
威海璞悦山	2024 年 5 月	152,386,870.21	252,391,534.05	302,832,563.40	101,945,840.86
潍坊都会公园	2024 年 5 月	176,018,973.65	28,148,361.13	145,155,704.38	59,011,630.40
潍坊万科城	2022 年 11 月	278,237,188.33	-	193,470,805.16	84,766,383.17
渭南万科城	2024 年 12 月	341,963,284.36	766,543,771.61	847,645,240.27	260,861,815.70
渭南万科锦宸	2024 年 12 月	29,409,188.51	153,028,631.10	75,131,019.75	107,306,799.86
温州三溪区 B-07 地块	2022 年 7 月	156,400,415.30	-	44,028,907.78	112,371,507.52
温州世纪公元	2024 年 3 月	136,653,625.06	1,297,653,061.71	782,753,410.64	651,553,276.13
温州映象广场	2024 年 12 月	-	2,315,627,366.11	1,748,903,248.08	566,724,118.03
温州映象广场 II	2024 年 3 月	-	706,463,977.89	518,998,998.91	187,464,978.98
乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	81,787,937.08	1,554,830.76	14,321,681.19	69,021,086.65
乌鲁木齐都会未来城	2024 年 10 月	50,991,381.55	2,300,457,307.00	1,882,069,512.36	469,379,176.19
乌鲁木齐都会未来城二期	2024 年 12 月	-	419,265,196.73	352,941,065.91	66,324,130.82
乌鲁木齐公园大道	2023 年 8 月	211,734,123.54	-	56,659,633.13	155,074,490.41
乌鲁木齐观澜景苑二期	2023 年 3 月	65,793,811.00	-	7,636,991.22	58,156,819.78
乌鲁木齐锦荟里	2024 年 6 月	229,976,079.40	236,439,335.88	162,846,507.39	303,568,907.89
乌鲁木齐璟曜里	2024 年 8 月	389,921,221.54	631,933,683.98	899,828,547.67	122,026,357.85
乌鲁木齐朗润园	2024 年 6 月	19,268,177.86	70,013,887.48	4,551,394.98	84,730,670.36
乌鲁木齐天山府	2024 年 7 月	289,572,874.08	65,254,448.56	122,217,615.86	232,609,706.78
乌鲁木齐天山府二期	2024 年 12 月	98,628,785.03	297,400,889.02	223,174,327.84	172,855,346.21
乌鲁木齐天山府三期	2024 年 12 月	87,131,292.15	269,918,251.22	280,887,048.59	76,162,494.78
无锡金域蓝湾	2023 年 10 月	252,183,804.40	-	182,175,046.63	70,008,757.77
无锡魅力之城	2022 年 12 月	145,024,176.24	-	-	145,024,176.24
无锡苑山湖	2024 年 1 月	129,060,898.68	1,410,706,298.54	1,389,637,511.98	150,129,685.24

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
无锡运河传奇	2021 年 7 月	170,438,286.60	-	34,654,204.26	135,784,082.34
无锡樾湾国际	2024 年 4 月	-	2,182,782,701.23	2,049,026,921.11	133,755,780.12
芜湖信达万科樾江望	2024 年 12 月	102,602,204.92	1,022,336,041.46	615,651,570.28	509,286,676.10
武汉翡翠滨江	2024 年 4 月	383,782,623.02	65,250,483.78	330,305,250.60	118,727,856.20
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,231,392,298.38	-	15,258,008.45	1,216,134,289.93
武汉金域湖庭	2021 年 6 月	212,168,782.39	564,501.27	-	212,733,283.66
武汉万科东湖堤白	2024 年 10 月	47,921,111.32	706,678,979.24	639,085,790.01	115,514,300.55
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	76,879,280.21	-	16,637,780.87	60,241,499.34
武汉万科公园 5 号	2024 年 6 月	-	2,183,633,028.18	2,059,149,542.57	124,483,485.61
武汉万科环金银湖 115 亩	2024 年 12 月	-	604,310,710.49	464,050,529.66	140,260,180.83
武汉万科金域国际	2024 年 10 月	72,109,721.44	190,528,125.97	95,543,451.64	167,094,395.77
武汉万科新都会	2023 年 9 月	343,830,239.37	-	166,928,052.48	176,902,186.89
武汉万科云城	2024 年 10 月	112,439,952.56	882,033,731.58	105,541,537.96	888,932,146.18
武汉长征村	2024 年 6 月	52,409,258.52	1,666,940,997.43	1,511,769,907.99	207,580,347.96
西安城市之光	2024 年 8 月	214,480,104.24	102,073,964.37	109,329,120.05	207,224,948.56
西安城市之光二期	2021 年 12 月	54,437,788.09	-	1,725,710.97	52,712,077.12
西安大都会云境	2022 年 11 月	143,829,483.36	49,546,512.57	46,311,415.35	147,064,580.58
西安高陵四季都会	2024 年 9 月	-	664,945,018.71	569,236,912.69	95,708,106.02
西安高新华府	2021 年 12 月	344,917,825.47	-	2,502,997.60	342,414,827.87
西安高新华府二期	2021 年 12 月	126,062,136.52	166,698.86	-	126,228,835.38
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2024 年 12 月	-	1,091,037,811.46	1,032,370,404.82	58,667,406.64
西安澜岸	2024 年 7 月	100,940,988.36	20,504,134.12	15,878,594.02	105,566,528.46
西安理想城	2024 年 9 月	15,185,603.30	443,504,597.20	338,197,765.38	120,492,435.12
西安万科城二期	2017 年 12 月	102,040,929.85	-	-	102,040,929.85
西安万科大都会一期	2023 年 11 月	98,397,452.79	-	24,703,157.59	73,694,295.20
西安万科东望	2024 年 12 月	-	5,139,820,913.33	4,753,364,043.37	386,456,869.96
西安万科津华锦鸣	2024 年 8 月	-	1,763,875,730.74	1,350,648,753.90	413,226,976.84
西安万科四季花城	2024 年 10 月	-	2,194,092,205.76	1,930,648,144.81	263,444,060.95
西安万科未来星光	2024 年 12 月	-	1,373,054,613.13	1,178,041,477.54	195,013,135.59
西安悦湾	2023 年 6 月	103,098,509.43	-	19,891,931.88	83,206,577.55
西安云谷	2024 年 10 月	138,005,078.83	265,809,899.52	-	403,814,978.35
西昌万科 17 度	2024 年 10 月	450,964,029.34	238,882,970.20	245,679,497.27	444,167,502.27
徐州翠湾中城	2024 年 12 月	-	1,631,932,541.01	1,500,537,258.93	131,395,282.08
徐州翡翠之光	2024 年 3 月	14,788,082.15	249,771,671.85	10,508,134.73	254,051,619.27
徐州万科潮鸣	2024 年 6 月	26,282,595.70	522,451,745.17	475,165,764.51	73,568,576.36
徐州五山公园 A 地块项目	2024 年 12 月	-	793,585,361.90	457,507,673.46	336,077,688.44
徐州新都会	2023 年 12 月	227,894,118.99	-	82,370,568.16	145,523,550.83
烟台城市之光Ⅲ	2024 年 10 月	40,768,159.20	180,117,908.80	-	220,886,068.00
烟台翠湖山晓	2024 年 6 月	57,418,698.68	28,703,375.12	29,586,120.84	56,535,952.96
烟台翡翠大道	2023 年 8 月	573,193,579.17	1,557,701.33	16,486,361.09	558,264,919.41
烟台翡翠观海	2024 年 7 月	115,507,344.55	524,816,642.25	506,326,895.41	133,997,091.39
烟台翡翠长安	2022 年 9 月	108,130,991.41	-	42,208,225.55	65,922,765.86
烟台四季光年	2024 年 12 月	37,540,269.15	326,489,029.45	125,315,542.02	238,713,756.58
烟台天越湾	2024 年 12 月	-	868,359,921.99	711,875,422.54	156,484,499.45
烟台壹都会	2024 年 10 月	225,095,600.49	143,330,290.07	195,419,399.32	173,006,491.24
烟台芝罘万科城博文里	2024 年 10 月	110,843,312.66	266,824,291.98	100,744,659.77	276,922,944.87
烟台芝罘万科城劝学里项目	2023 年 12 月	184,408,745.21	-	99,695,084.83	84,713,660.38
盐城聚珑东方	2024 年 12 月	261,873,495.07	684,682,927.85	694,032,542.92	252,523,880.00
盐城星汇东方	2024 年 12 月	-	941,976,833.94	873,729,601.80	68,247,232.14
扬州 885 项目	2024 年 12 月	-	1,361,907,834.70	1,117,505,482.68	244,402,352.02
扬州如园	2024 年 12 月	134,778,191.13	252,244,189.41	281,733,539.20	105,288,841.34
扬州万科城	2017 年 9 月	102,534,354.97	-	2,441,522.52	100,092,832.45
扬州万科东望	2024 年 12 月	18,144,774.03	432,674,736.10	402,633,374.72	48,186,135.41
宜昌万科理想城	2024 年 6 月	137,261,445.67	277,772,391.17	340,275,707.13	74,758,129.71
宜昌万科宜翠锦城	2024 年 12 月	76,261,404.37	626,038,283.34	634,534,075.65	67,765,612.06
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024 年 6 月	33,736,629.97	787,497,805.85	405,243,361.75	415,991,074.07

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
张家港公园大道	2024 年 5 月	111,624,540.82	10,746,820.38	40,565,665.93	81,805,695.27
张家口京城上方	2023 年 8 月	77,822,043.36	-	7,953,827.90	69,868,215.46
漳州龙海金域滨江花园	2023 年 11 月	1,306,782,831.61	-	439,037,365.33	867,745,466.28
长春柏翠园	2021 年 9 月	111,937,322.00	-	375,385.85	111,561,936.15
长春繁荣里	2019 年 6 月	56,194,391.46	-	1,364,031.00	54,830,360.46
长春翡翠滨江	2024 年 9 月	345,957,223.73	238,603,905.96	328,648,110.78	255,913,018.91
长春翡翠学院	2023 年 12 月	341,140,820.28	-	7,509,559.07	333,631,261.21
长春公主岭项目	2023 年 12 月	330,282,756.16	-	175,889,720.12	154,393,036.04
长春时代都会	2024 年 9 月	89,726,656.68	510,459,252.11	304,503,106.35	295,682,802.44
长春万科城	2024 年 6 月	94,884,951.02	223,214,829.80	252,434,852.23	65,664,928.59
长春西宸 A 地块	2023 年 6 月	144,854,616.91	787,148.77	-	145,641,765.68
长春西宸之光	2021 年 12 月	99,309,815.03	-	23,411,793.96	75,898,021.07
长春新立城	2022 年 11 月	101,076,411.62	9,252,596.16	14,053,739.53	96,275,268.25
长春星光城	2024 年 3 月	-	666,477,773.43	616,018,499.23	50,459,274.20
长春紫郡	2023 年 9 月	325,142,985.15	-	184,949,168.09	140,193,817.06
长春紫台	2023 年 12 月	157,585,402.80	3,157,857.79	54,478,986.35	106,264,274.24
长沙金色麦田	2023 年 5 月	157,153,417.25	-	25,081,352.08	132,072,065.17
长沙金色梦想	2022 年 9 月	595,255,097.80	-	214,619,751.66	380,635,346.14
长沙金域滨江	2022 年 3 月	269,394,540.80	-	26,946,443.15	242,448,097.65
长沙金域国际	2022 年 12 月	109,274,499.86	2,602,214.24	-	111,876,714.10
长沙魅力之城	2022 年 12 月	348,476,453.27	-	73,018,471.89	275,457,981.38
长沙森林公园	2024 年 10 月	-	4,167,714,163.44	3,976,923,568.61	190,790,594.83
长沙松湖天地	2024 年 12 月	-	1,697,781,023.54	1,535,934,152.54	161,846,871.00
长沙天空之境	2024 年 10 月	57,436,186.30	175,077,471.23	-	232,513,657.53
长沙紫台	2024 年 4 月	169,579,585.59	228,047,384.81	276,886,535.90	120,740,434.50
镇江翡翠公园	2024 年 11 月	38,282,325.54	1,222,807,144.90	1,114,659,376.77	146,430,093.67
镇江金域蓝湾	2024 年 6 月	131,228,952.48	265,078,914.91	239,582,988.30	156,724,879.09
镇江蓝山花园	2022 年 5 月	100,373,243.37	-	18,895,525.19	81,477,718.18
镇江魅力之城	2022 年 12 月	59,521,993.83	-	566,042.09	58,955,951.74
郑州百荣 E5 项目	2022 年 4 月	72,115,134.84	-	-	72,115,134.84
郑州兰乔圣菲	2023 年 12 月	268,201,722.27	-	55,405,309.34	212,796,412.93
郑州理想拾光	2024 年 5 月	-	1,062,376,885.72	894,524,515.51	167,852,370.21
郑州万科大都会	2022 年 6 月	232,668,515.77	2,233,262.52	39,739,602.40	195,162,175.89
郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	65,552,250.88	-	4,518,261.65	61,033,989.23
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	273,502,708.39	-	61,530,702.61	211,972,005.78
郑州万科民安江山府	2023 年 12 月	576,662,717.89	24,457,099.63	38,977,801.02	562,142,016.50
郑州万科民安三度湖山	2021 年 9 月	322,390,127.49	-	23,152,206.35	299,237,921.14
郑州荥阳洞林湖地块	2023 年 11 月	186,793,126.30	-	116,474,276.47	70,318,849.83
郑州长基云庐	2021 年 1 月	454,851,381.69	-	83,702,880.31	371,148,501.38
中山城市之光	2024 年 10 月	231,547,391.31	131,954,490.10	261,736,993.25	101,764,888.16
中山金域国际	2024 年 12 月	291,266,434.06	381,541,716.26	425,404,391.43	247,403,758.89
中山四季花城	2023 年 9 月	119,439,941.44	-	18,580,442.33	100,859,499.11
中山西海岸	2023 年 6 月	282,243,920.69	1,015,768.66	182,595,674.46	100,664,014.89
中山中央公园二期	2024 年 6 月	122,711,832.60	370,977,114.75	342,690,016.10	150,998,931.25
重庆凤凰湖 424 亩项目	2024 年 12 月	322,459,834.24	280,342,210.18	378,943,974.11	223,858,070.31
重庆界石 296 亩项目	2024 年 12 月	30,474,153.20	543,002,773.92	416,988,756.02	156,488,171.10
重庆金开悦府	2022 年 7 月	74,561,619.45	5,835,323.01	17,628,060.13	62,768,882.33
重庆金色悦城	2019 年 6 月	99,947,617.51	-	645,594.01	99,302,023.50
重庆理想城二期	2023 年 4 月	172,989,727.46	-	33,558,198.73	139,431,528.73
重庆清水甲第	2024 年 11 月	-	1,048,698,226.90	990,345,142.99	58,353,083.91
重庆森林公园	2023 年 6 月	252,356,328.93	-	32,015,887.81	220,340,441.12
重庆水土 103 亩项目	2023 年 7 月	227,049,234.07	-	144,863,414.41	82,185,819.66
重庆水土 111 亩项目	2023 年 5 月	170,646,682.22	-	57,392,570.29	113,254,111.93
重庆四季花城三期	2023 年 10 月	62,340,521.53	51,165,146.81	51,165,146.81	62,340,521.53
重庆天地	2024 年 6 月	223,687,484.32	377,853,630.94	425,886,942.21	175,654,173.05
重庆万科璞园·璞琇	2024 年 12 月	-	716,529,502.68	655,613,518.07	60,915,984.61

	最近一期竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数
重庆御澜道	2023 年 3 月	102,008,829.32	-	28,481,263.46	73,527,565.86
重庆悦来 493 亩项目	2024 年 6 月	306,777,470.48	706,575,778.97	765,002,930.82	248,350,318.63
周口万科溥天龙堂	2022 年 5 月	107,839,533.28	-	29,136,955.58	78,702,577.70
珠海滨海大都会花园	2023 年 3 月	580,311,515.00	49,136,315.50	87,218,493.13	542,229,337.37
珠海翡翠中央	2021 年 11 月	223,469,470.91	5,829,258.34	64,568,100.75	164,730,628.50
珠海海上城市	2024 年 9 月	496,748,360.84	456,405,005.30	317,675,753.42	635,477,612.72
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2024 年 6 月	-	318,383,233.34	140,978,665.48	177,404,567.86
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2024 年 6 月	-	384,204,125.47	237,685,431.87	146,518,693.60
珠海琴澳传奇	2024 年 6 月	447,931,146.27	116,155,975.70	194,679,914.92	369,407,207.05
珠海星光海岸花园	2023 年 10 月	188,373,012.54	8,172,397.95	75,722,106.06	120,823,304.43
涿州城际之光	2022 年 11 月	314,492,496.99	-	48,780,674.95	265,711,822.04
淄博临淄项目	2023 年 12 月	126,832,319.20	69,312,182.48	71,321,106.46	124,823,395.22
其他		24,419,099,800.29	63,841,500,840.28	68,736,129,084.77	19,524,471,555.80
合计		108,648,694,663.45	288,482,418,916.18	271,105,116,665.73	126,025,996,913.90

ii 在建开发产品

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
鞍山高新万科城	2023 年 6 月	2025 年 8 月	631,817,057.05	525,520,786.03	318,154,885.61
包头翡翠都会	2024 年 11 月	2026 年 9 月	681,192,631.28	713,180,718.99	341,525,504.40
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2026 年 12 月	377,398,958.16	268,975,127.78	270,780,554.42
北京东庐	2023 年 9 月	2025 年 9 月	3,684,694,633.32	2,842,341,142.76	3,202,075,065.72
北京哈洛小镇	2022 年 12 月	2025 年 5 月	713,032,267.94	846,254,241.12	675,106,652.69
北京长阳天地	2019 年 3 月	2026 年 10 月	450,746,035.90	355,142,780.19	356,547,531.73
常州公园大道	2024 年 1 月	2025 年 9 月	1,523,239,500.00	634,502,087.28	1,064,811,752.32
常州万科臻湾汇	2022 年 2 月	2026 年 12 月	682,727,297.10	2,704,336,580.04	622,274,825.30
成都古翠隐秀	2023 年 10 月	2025 年 11 月	2,719,926,587.14	2,046,819,799.18	2,319,334,808.08
成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	2025 年 1 月	1,213,950,287.52	912,778,689.54	507,275,921.12
成都锦上扬华	2024 年 11 月	2026 年 12 月	354,974,013.98	-	234,382,728.07
成都菁弘万科·檀直星光	2023 年 9 月	2025 年 5 月	650,660,361.43	438,737,479.73	525,472,033.99
成都菁蓉都会	2023 年 6 月	2025 年 6 月	1,179,218,907.78	1,171,942,473.69	776,347,271.43
成都君悦云台	2022 年 7 月	2027 年 6 月	927,884,529.64	510,641,792.77	510,654,198.56
成都阴拾交子	2023 年 7 月	2025 年 5 月	2,075,232,652.39	1,610,888,502.31	1,788,509,455.05
成都天府公园城	2022 年 4 月	2025 年 3 月	886,575,498.61	1,563,426,423.96	844,357,617.72
成都天府万科城 1 期	2022 年 2 月	2027 年 12 月	1,047,977,145.43	724,283,725.81	414,334,693.83
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2027 年 6 月	1,115,944,109.00	276,681,585.50	309,221,466.05
成都星光都会	2024 年 4 月	2025 年 7 月	749,233,647.79	167,327,928.77	552,104,384.82
长春翡翠滨江	2024 年 9 月	2026 年 3 月	737,367,892.15	356,921,891.22	232,277,475.79
长春公园都会	2024 年 9 月	2025 年 9 月	790,694,505.75	258,269,449.49	468,727,207.81
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2026 年 3 月	1,256,014,072.00	586,443,563.09	597,938,165.77
长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2025 年 3 月	1,083,279,773.41	400,923,677.96	452,905,775.01
长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	2025 年 4 月	1,135,946,293.88	1,106,203,739.46	998,746,542.92
长春时代都会	2021 年 8 月	2025 年 6 月	653,202,068.17	826,413,004.52	461,813,729.98
长春溪望	2019 年 10 月	2025 年 3 月	839,688,959.36	452,823,255.71	367,220,788.89
长春星光城	2020 年 12 月	2025 年 3 月	1,752,852,011.78	-	1,309,524,137.65
长春紫郡	2022 年 12 月	2025 年 3 月	1,051,002,069.96	439,822,725.76	513,699,676.74
长春紫台	2022 年 6 月	2025 年 6 月	1,219,706,086.00	803,075,834.38	993,147,405.50
长沙半岛国际	2023 年 6 月	2025 年 10 月	833,326,800.00	1,599,952,779.93	593,451,274.44
长沙滨河道	2021 年 4 月	2026 年 12 月	316,600,000.00	200,872,849.46	204,053,098.90
长沙滨江一号	2024 年 6 月	2026 年 8 月	1,653,606,600.00	-	922,456,865.57
长沙金色梦想	2020 年 10 月	2026 年 12 月	333,795,400.00	253,592,704.78	258,686,566.91
长沙森林公园	2023 年 4 月	2025 年 6 月	1,565,725,900.00	3,703,023,005.25	780,626,110.87
长沙松湖天地	2023 年 7 月	2025 年 3 月	2,247,593,900.00	2,422,152,243.71	2,177,575,981.51
长沙紫台	2023 年 7 月	2025 年 9 月	412,597,200.00	437,596,647.78	259,328,850.33
重庆翡翠公园商业项目	2020 年 8 月	2026 年 6 月	1,199,990,000.00	641,965,043.56	641,964,782.51

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 4 月	2025 年 3 月	1,883,178,731.07	1,117,116,170.00	917,841,610.25
重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2025 年 3 月	1,039,001,000.00	985,164,573.04	552,630,148.07
重庆理想城一期	2019 年 12 月	2026 年 12 月	488,853,210.98	549,288,482.54	466,778,513.10
重庆清水甲第	2024 年 3 月	2025 年 3 月	1,032,560,000.00	1,080,231,369.13	604,945,009.29
重庆水土 103 亩项目	2023 年 7 月	2025 年 3 月	236,826,501.05	240,206,571.03	235,500,131.82
重庆天地	2022 年 12 月	2025 年 6 月	4,769,072,700.00	2,600,931,491.45	2,554,846,942.76
重庆万科璞园·璞琇	2023 年 11 月	2025 年 3 月	1,313,883,870.19	1,340,227,051.44	900,148,169.42
重庆万科璞园璞玉	2024 年 12 月	2025 年 9 月	971,160,279.21	392,124,223.30	774,620,011.16
重庆星光天空之城	2024 年 8 月	2025 年 3 月	726,411,844.68	494,297,881.42	469,044,454.87
重庆御澜道	2021 年 6 月	2027 年 12 月	2,098,344,590.00	843,458,519.26	851,231,156.04
重庆悦来 493 亩项目	2022 年 7 月	2025 年 4 月	2,172,453,034.17	2,060,494,066.34	1,569,913,487.89
大厂 231、232 地块	2021 年 6 月	2025 年 4 月	1,806,910,000.00	974,616,569.37	1,127,986,999.28
大连东关街项目	2024 年 2 月	2026 年 5 月	1,051,557,100.00	-	763,126,475.70
大连翡翠之光	2022 年 1 月	2025 年 10 月	374,985,200.00	613,523,669.68	199,262,949.97
大连公园都会	2022 年 10 月	2025 年 9 月	1,649,738,418.93	1,620,983,187.21	752,857,034.00
大连誉澜道	2021 年 7 月	2025 年 1 月	1,098,926,900.00	778,364,540.69	844,185,913.18
东莞万科中天世纪水岸	2024 年 7 月	2025 年 2 月	6,051,903,135.01	-	1,915,226,747.03
东莞臻山汇	2023 年 7 月	2025 年 7 月	5,669,589,713.91	-	3,563,812,379.67
东莞臻湾汇	2023 年 3 月	2025 年 6 月	5,388,558,473.98	-	4,685,317,929.57
鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2026 年 12 月	781,538,026.73	514,676,226.82	532,795,499.93
佛山金域半岛	2022 年 6 月	2026 年 9 月	1,525,367,526.10	2,485,392,504.10	1,365,388,275.82
佛山璞悦山	2023 年 6 月	2025 年 9 月	4,762,584,300.39	-	2,784,724,627.14
佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2026 年 3 月	2,524,919,658.68	1,797,695,248.70	1,861,642,272.53
佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2025 年 4 月	1,635,103,113.00	2,727,503,431.68	1,479,095,081.33
佛山万科中心	2019 年 6 月	2025 年 3 月	1,307,014,185.84	1,244,638,788.47	1,253,118,724.45
佛山臻玉乐府	2024 年 1 月	2025 年 9 月	2,820,112,938.58	-	745,583,004.71
广州城市之光	2023 年 9 月	2025 年 3 月	3,791,272,704.94	3,791,272,704.94	1,904,057,384.04
广州金茂万科魅力之城	2024 年 8 月	2025 年 11 月	3,642,666,189.00	2,917,008,010.85	2,940,383,294.58
广州金色里程	2020 年 3 月	2026 年 11 月	318,481,800.00	291,407,643.58	292,347,517.06
广州世博汇	2023 年 9 月	2026 年 12 月	1,199,154,000.00	1,182,745,107.61	716,912,356.75
广州元培里项目	2023 年 9 月	2025 年 6 月	460,000,000.00	429,259,043.03	451,332,496.26
广州增城万科城	2021 年 12 月	2025 年 3 月	2,653,974,493.00	2,282,325,613.43	2,351,702,524.45
贵阳百花大道 88 亩项目	2024 年 3 月	2025 年 6 月	1,733,488,702.76	404,845,589.95	1,013,743,012.71
贵阳都会印象	2024 年 12 月	2025 年 12 月	586,264,344.13	-	291,519,852.44
贵阳翡翠公园项目	2022 年 11 月	2025 年 3 月	950,029,635.10	1,445,371,122.89	429,487,497.29
贵阳观湖	2023 年 5 月	2025 年 12 月	290,113,215.18	248,033,470.25	169,123,023.68
贵阳观山甲第	2023 年 10 月	2025 年 4 月	956,934,729.50	1,052,187,678.45	571,519,416.20
贵阳万科理想城	2024 年 3 月	2026 年 6 月	523,404,426.04	90,864,914.72	254,244,635.46
贵阳万科麓山	2024 年 6 月	2025 年 3 月	1,720,251,756.24	1,196,935,221.97	1,213,818,946.01
哈尔滨金域悦府	2023 年 5 月	2025 年 9 月	1,205,733,900.00	1,241,824,286.94	794,983,055.21
哈尔滨智慧未来城	2024 年 9 月	2025 年 6 月	1,178,090,000.00	382,365,453.87	676,688,970.00
杭州枫宜晓庐	2023 年 4 月	2025 年 6 月	1,347,308,761.04	1,155,863,107.37	1,292,759,255.08
杭州公望	2021 年 3 月	2025 年 3 月	1,138,613,204.84	979,376,265.05	1,125,465,121.00
杭州河颂映象府	2023 年 9 月	2025 年 12 月	3,523,657,558.96	2,924,725,009.26	3,214,249,592.94
杭州江澜映象府	2022 年 11 月	2025 年 6 月	2,687,184,866.84	2,463,107,236.71	2,650,206,602.71
杭州朗拾滨屿	2023 年 9 月	2025 年 12 月	2,302,144,528.84	1,841,934,051.33	2,058,486,242.82
杭州朗拾湖著	2023 年 8 月	2025 年 11 月	2,297,305,798.06	1,850,897,480.76	2,106,377,286.59
杭州星图光年轩	2022 年 6 月	2025 年 4 月	5,623,670,402.33	4,835,338,614.01	5,165,938,596.96
合肥锦上光曜	2022 年 11 月	2025 年 3 月	894,248,461.00	1,392,795,993.17	752,518,190.01
合肥朗拾森屿	2023 年 8 月	2025 年 6 月	3,456,003,274.98	2,460,712,207.46	3,099,850,090.67
惠州双月湾	2020 年 10 月	2026 年 6 月	1,299,110,885.73	770,048,755.41	1,223,232,033.11
惠州万悦花园	2021 年 8 月	2025 年 9 月	656,134,795.19	698,697,774.06	558,080,097.10
惠州文瀚花园	2021 年 5 月	2025 年 6 月	768,451,959.79	920,135,735.26	710,563,484.29
济南北辰之光	2022 年 5 月	2025 年 3 月	700,000,000.00	872,977,943.94	518,303,575.18
济南翡翠山语	2021 年 3 月	2025 年 1 月	88,000,000.00	933,492,115.55	87,571,657.25
济南市中万科城	2023 年 6 月	2025 年 10 月	1,429,230,000.00	3,383,086,235.76	1,213,175,742.12

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
济南万科山望	2021 年 4 月	2026 年 12 月	3,864,755,000.00	2,056,077,263.45	1,889,277,894.89
济南雪山万科城组团四	2023 年 2 月	2025 年 6 月	2,353,122,208.10	2,700,977,043.66	1,919,640,465.63
江门金域华府	2022 年 1 月	2025 年 6 月	1,206,537,638.50	1,671,746,004.04	990,890,824.82
金华万诚华府	2024 年 12 月	2026 年 9 月	504,884,579.02	983,753,191.21	466,217,676.20
金华万盛华府	2023 年 12 月	2025 年 12 月	1,119,621,031.51	855,171,545.12	1,009,848,965.44
昆明飞虎二期	2021 年 7 月	2025 年 12 月	505,126,194.33	1,882,966,443.38	242,337,676.12
昆明公园里	2020 年 3 月	2026 年 12 月	1,167,162,700.00	476,473,437.30	532,508,263.62
昆明魅力之城	2019 年 8 月	2026 年 12 月	2,572,030,000.00	982,061,085.24	1,059,523,923.87
昆明盘龙区金刀营项目	2023 年 4 月	2025 年 12 月	2,785,116,587.85	3,257,166,427.10	1,795,056,805.75
昆明万科城	2023 年 9 月	2025 年 6 月	883,652,187.73	1,539,476,205.59	624,044,846.68
昆明新 20 新 22 项目	2024 年 7 月	2026 年 7 月	1,097,416,207.63	-	644,810,279.09
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2026 年 12 月	550,550,949.78	354,009,759.79	357,134,920.23
昆山高尔夫项目	2021 年 4 月	2028 年 11 月	590,566,766.63	470,685,187.51	471,321,928.42
昆山朗拾玉湖雅苑	2023 年 10 月	2025 年 4 月	2,815,200,667.20	1,959,504,937.78	2,212,346,712.34
兰州水晶城	2024 年 7 月	2025 年 9 月	2,781,646,456.87	2,246,246,020.34	1,834,628,238.23
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 9 月	2025 年 7 月	858,650,182.38	478,893,045.73	414,971,626.07
兰州新区万科城	2022 年 9 月	2025 年 6 月	963,387,479.00	823,138,680.56	468,385,971.62
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2026 年 6 月	2,397,000,000.00	1,887,615,160.68	1,020,490,158.10
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2026 年 12 月	521,502,148.17	333,313,088.99	333,505,528.57
临沂鲁商万科城臻园	2022 年 6 月	2025 年 3 月	350,000,000.00	474,782,918.93	293,809,671.26
柳州白露项目	2024 年 9 月	2025 年 6 月	1,103,030,822.07	1,127,243,994.10	964,943,173.15
眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2026 年 9 月	1,329,812,310.59	295,366,291.74	210,163,090.90
南昌四季都会	2023 年 6 月	2025 年 3 月	1,066,820,683.16	1,969,314,663.61	835,566,222.10
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023 年 12 月	2026 年 12 月	1,957,461,318.11	1,378,340,430.44	879,329,034.24
南昌万创科技城 H01E01 地块	2023 年 12 月	2026 年 12 月	549,765,459.94	475,050,636.50	483,512,615.35
南昌星光世纪	2023 年 8 月	2025 年 3 月	889,583,630.54	729,752,092.97	458,585,315.67
南京都荟沐语	2021 年 9 月	2025 年 4 月	365,480,700.00	595,273,330.93	265,206,416.44
南京朗拾雨核	2023 年 4 月	2025 年 12 月	3,631,973,358.30	3,109,687,109.69	3,426,618,393.03
南京朗拾二期	2023 年 4 月	2025 年 6 月	2,017,996,400.07	1,794,900,174.85	2,017,933,321.51
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2025 年 12 月	1,257,573,800.00	1,551,883,921.26	1,070,512,951.27
南京溪望城	2022 年 1 月	2025 年 3 月	689,304,200.00	589,795,037.28	658,599,268.09
南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2025 年 1 月	462,601,728.75	1,946,260,189.32	65,686,512.39
南宁万科臻湾悦	2021 年 12 月	2025 年 3 月	2,033,755,173.07	2,373,551,860.72	1,530,492,959.07
南宁星都荟	2020 年 4 月	2028 年 12 月	563,409,155.75	191,131,139.97	260,592,522.44
南通常春藤	2024 年 7 月	2025 年 12 月	547,057,028.70	560,231,676.16	427,203,099.88
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2025 年 12 月	654,755,417.40	505,033,765.64	521,534,264.35
南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2025 年 1 月	1,033,274,671.78	2,134,648,896.51	851,113,269.97
南通燕语光年	2022 年 2 月	2025 年 1 月	2,009,974,085.43	1,686,294,651.21	1,484,634,818.29
宁波观澜映象	2023 年 12 月	2026 年 5 月	2,918,876,136.75	2,129,924,888.67	2,541,380,133.97
宁波璞拾江峯	2023 年 9 月	2026 年 3 月	1,243,450,931.91	952,029,164.59	1,106,216,105.38
宁波璞拾闻澜	2023 年 5 月	2025 年 3 月	1,041,223,549.81	868,997,932.92	1,041,223,549.81
盘锦兴隆台项目	2024 年 9 月	2025 年 7 月	954,896,121.45	273,674,193.19	460,561,550.91
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2029 年 12 月	572,142,205.94	734,949,013.36	325,312,790.85
青岛海岸万科城	2022 年 7 月	2025 年 6 月	619,122,400.33	1,562,314,390.05	470,406,632.36
青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	2025 年 7 月	553,365,665.47	990,263,668.10	420,047,304.54
清远万科城	2020 年 9 月	2025 年 3 月	999,480,794.66	949,480,794.66	954,464,942.81
泉州城市之光	2024 年 6 月	2025 年 6 月	1,192,059,035.00	1,732,939,463.14	832,432,824.88
上海朗拾花语	2023 年 6 月	2025 年 8 月	9,860,365,674.90	8,325,576,025.84	8,875,308,778.17
上海七宝 19-04 地块	2023 年 6 月	2028 年 12 月	657,267,990.97	423,158,782.34	471,512,627.17
上海松江海上映象	2023 年 7 月	2025 年 5 月	4,085,792,655.08	3,404,657,229.96	3,810,421,434.34
绍兴凤林西路 6 号地块	2024 年 8 月	2025 年 8 月	3,232,329,905.26	1,448,911,230.44	2,860,750,526.55
绍兴凤林西路 8 号地块	2021 年 11 月	2025 年 3 月	2,096,010,258.02	1,965,411,137.08	2,052,944,522.20
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2025 年 12 月	4,000,000,000.00	3,246,278,724.29	3,151,523,509.78
深圳天誉花园	2020 年 10 月	2028 年 2 月	3,726,690,000.00	1,042,916,507.00	1,593,183,975.55
深圳万科大都会	2020 年 9 月	2025 年 3 月	481,794,210.62	670,271,065.36	481,794,210.62
深圳颐城臻湾悦家园	2022 年 5 月	2025 年 4 月	3,724,479,609.92	4,720,834,261.27	3,269,036,809.48

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
沈阳东第	2023 年 3 月	2025 年 6 月	351,991,377.97	244,377,956.25	263,939,257.89
沈阳府前壹号	2023 年 6 月	2025 年 6 月	1,051,670,795.16	1,420,742,123.27	761,300,712.01
沈阳富丽华项目	2023 年 3 月	2025 年 3 月	245,361,972.18	185,969,208.77	245,256,822.01
沈阳浑南新都心	2023 年 5 月	2025 年 6 月	2,292,615,863.27	2,052,804,317.66	1,714,603,548.78
沈阳万科胤樾	2024 年 6 月	2025 年 12 月	1,113,298,000.00	-	616,513,402.09
沈阳西宸之光	2023 年 12 月	2025 年 1 月	730,899,171.38	681,314,008.91	382,521,955.73
沈阳中德二期地块	2023 年 3 月	2025 年 12 月	825,191,659.95	343,460,205.68	356,388,632.72
沈阳中旅万科城	2022 年 8 月	2025 年 7 月	1,591,401,156.07	633,515,649.51	760,640,904.34
石家庄翡翠书院	2023 年 3 月	2025 年 12 月	1,205,704,116.00	2,206,985,710.10	1,104,973,302.54
石家庄翡翠书院二期	2023 年 12 月	2026 年 12 月	592,802,828.79	1,765,619,334.10	332,542,490.14
苏州璞拾胥江	2023 年 11 月	2025 年 11 月	980,730,273.96	780,379,445.59	848,942,509.27
苏州四季星光璟园	2022 年 7 月	2026 年 11 月	387,050,630.49	1,469,470,998.66	277,486,271.72
苏州颐和玲珑花园	2021 年 9 月	2025 年 9 月	635,654,999.65	5,156,265,993.01	389,795,462.18
宿迁昆仑上观	2023 年 12 月	2025 年 3 月	2,900,000,000.00	2,575,599,853.95	2,290,178,834.00
太原北营后期	2023 年 9 月	2025 年 12 月	3,536,000,000.00	1,955,440,371.44	1,599,090,475.83
太原春和景明	2022 年 2 月	2027 年 12 月	409,233,518.40	556,133,756.00	165,275,156.77
太原翡翠东第	2022 年 11 月	2025 年 10 月	1,356,430,000.00	2,714,412,115.07	1,154,828,079.14
太原时代之光	2023 年 10 月	2025 年 5 月	787,269,500.00	1,345,002,665.49	499,153,020.50
唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2028 年 12 月	1,443,781,572.00	508,517,235.21	509,600,146.54
唐山公园都会二期	2024 年 9 月	2025 年 12 月	1,087,845,364.00	344,451,039.92	794,118,607.62
唐山未来城	2023 年 4 月	2025 年 12 月	1,057,344,755.00	2,365,504,984.91	1,017,759,682.91
天津宝坻 024 地块项目	2023 年 6 月	2025 年 6 月	761,569,765.73	1,026,263,429.87	602,290,387.31
天津滨江都会	2023 年 11 月	2025 年 9 月	2,698,478,204.44	2,951,252,992.06	2,099,964,202.31
天津胡家园 6-9#地块	2024 年 9 月	2025 年 3 月	1,773,926,357.18	1,336,587,964.21	1,075,003,332.33
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 10 月	2027 年 6 月	1,349,927,439.54	658,208,018.14	706,304,269.40
天津四季滨江	2024 年 4 月	2025 年 9 月	1,569,294,453.33	697,484,778.62	1,146,035,534.71
威海璞悦山	2023 年 12 月	2025 年 12 月	392,351,795.34	393,248,556.46	267,166,601.09
渭南万科城	2023 年 3 月	2025 年 5 月	3,052,820,800.00	978,800,875.23	554,333,644.63
渭南万科锦宸	2023 年 4 月	2025 年 12 月	1,706,000,000.00	484,253,876.88	308,786,347.23
乌鲁木齐都会未来城	2024 年 3 月	2025 年 6 月	1,658,442,128.12	2,602,264,502.25	958,383,114.96
乌鲁木齐都会未来城二期	2023 年 1 月	2025 年 6 月	893,578,616.15	660,418,270.32	545,520,339.73
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 12 月	2025 年 6 月	353,016,418.19	368,046,448.71	212,299,072.82
无锡樯湾国际	2022 年 9 月	2026 年 4 月	2,271,684,200.00	3,904,431,966.14	1,923,741,556.79
芜湖信达万科樾江望	2023 年 1 月	2025 年 12 月	517,476,491.22	1,360,762,880.37	391,414,668.74
武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2026 年 6 月	693,077,761.66	470,405,386.74	543,960,997.19
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2026 年 12 月	887,100,455.10	459,998,444.28	476,550,225.18
武汉万科公园 5 号	2021 年 11 月	2025 年 6 月	1,269,961,426.96	3,035,068,739.91	1,033,612,874.65
武汉万科光谷锦曜	2023 年 9 月	2025 年 5 月	1,759,232,831.64	1,075,858,810.76	1,287,903,348.04
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 12 月	2025 年 6 月	2,032,377,406.31	1,978,921,397.49	1,482,952,746.80
武汉万科云城	2020 年 10 月	2026 年 12 月	1,428,159,128.25	1,766,302,774.31	879,750,995.83
厦门万科广场	2019 年 2 月	2026 年 12 月	1,676,150,758.00	879,018,012.42	850,320,131.78
西安高陵四季都会	2023 年 5 月	2025 年 9 月	410,551,355.00	776,406,182.01	405,576,216.64
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2023 年 11 月	2025 年 12 月	521,604,813.10	1,090,964,367.77	276,247,064.39
西安理想城	2024 年 7 月	2025 年 1 月	991,751,400.00	670,811,211.95	879,418,463.18
西安万科城二期	2021 年 9 月	2025 年 6 月	269,461,150.00	220,707,625.42	261,223,512.20
西安万科大都会二期	2021 年 1 月	2029 年 7 月	1,426,477,200.00	654,638,453.01	634,413,419.14
西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2026 年 12 月	552,303,300.00	468,577,673.51	481,774,088.68
西安万科东望	2024 年 3 月	2025 年 9 月	5,366,176,500.00	6,064,091,881.83	3,635,760,177.36
西安万科沣华锦鸣	2022 年 1 月	2026 年 12 月	854,460,000.00	1,726,027,463.20	626,984,257.22
西安万科璞悦(商业)	2022 年 2 月	2027 年 12 月	642,761,615.92	349,285,522.39	350,381,756.16
西安万科四季花城	2023 年 11 月	2025 年 12 月	1,029,580,717.87	2,137,432,914.74	480,875,184.03
西安万科雁鸣湖	2023 年 9 月	2025 年 12 月	816,500,781.22	557,227,212.61	545,183,399.71
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2025 年 6 月	1,262,265,841.00	729,346,114.11	684,224,607.84
西昌万科 17 度	2024 年 3 月	2026 年 6 月	741,090,000.00	142,541,317.38	535,844,995.53
徐州翠湾中城	2023 年 12 月	2025 年 3 月	1,039,530,289.70	2,328,009,442.97	841,584,986.26
徐州昆仑	2022 年 8 月	2025 年 9 月	4,050,911,384.05	3,439,393,355.80	3,523,521,254.35

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
徐州时代之光	2019 年 1 月	2026 年 12 月	1,207,460,588.94	757,887,979.57	772,211,401.17
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 3 月	2025 年 3 月	988,017,579.00	1,569,178,713.89	940,094,933.63
徐州檐语间	2024 年 7 月	2026 年 1 月	549,272,030.32	-	461,790,343.10
烟台天越湾	2024 年 7 月	2025 年 10 月	946,333,372.45	1,031,034,158.57	560,885,136.78
烟台御龙山	2020 年 10 月	2026 年 12 月	389,752,243.60	318,199,837.36	318,214,941.91
盐城聚珑东方	2023 年 5 月	2025 年 6 月	926,555,671.56	1,226,687,889.66	641,877,807.90
盐城星汇东方	2024 年 3 月	2025 年 3 月	1,548,494,961.53	1,398,761,084.07	1,240,554,081.40
扬州如园	2021 年 7 月	2025 年 6 月	172,311,842.00	297,995,808.30	99,393,952.01
扬州万科东望	2023 年 5 月	2025 年 6 月	320,212,475.00	612,976,006.95	232,192,715.00
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2026 年 5 月	492,806,637.92	404,904,686.83	256,811,553.54
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2026 年 3 月	979,294,290.94	1,063,686,505.26	513,617,603.30
银川中房·万科锦曜	2024 年 5 月	2025 年 10 月	1,041,977,642.23	55,402,846.14	694,577,133.75
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024 年 6 月	2026 年 6 月	515,115,599.08	875,693,148.63	265,825,586.20
张家口京城上方	2020 年 6 月	2028 年 6 月	659,238,578.29	343,494,726.13	364,398,088.44
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2028 年 12 月	1,850,000,000.00	878,084,620.26	880,883,704.94
郑州翠湾中城 B13 地块	2024 年 8 月	2026 年 8 月	1,112,832,854.45	-	730,888,414.12
郑州都会天际	2022 年 7 月	2025 年 12 月	611,502,389.88	1,715,740,300.42	595,469,866.71
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2025 年 3 月	1,769,897,620.00	3,419,347,746.21	1,706,535,695.30
郑州南龙湖	2023 年 9 月	2025 年 9 月	500,000,000.00	460,103,414.31	308,489,570.23
郑州万科民安云河锦上	2024 年 6 月	2025 年 12 月	2,690,213,171.28	796,177,899.24	1,803,753,876.01
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2026 年 12 月	886,280,000.00	382,253,582.36	396,940,290.83
郑州云图	2023 年 6 月	2025 年 3 月	1,571,660,710.76	770,128,015.72	702,134,832.36
中山城市之光	2021 年 10 月	2025 年 9 月	780,716,098.53	876,106,325.63	780,452,140.32
中山金域国际	2022 年 6 月	2025 年 10 月	869,521,811.53	1,184,189,420.74	862,219,004.74
中山中央公园二期	2021 年 11 月	2025 年 4 月	875,157,038.39	1,247,819,022.15	871,529,961.29
周口万科溥天龙堂三期	2024 年 12 月	2025 年 12 月	534,726,442.80	301,332,547.43	202,307,477.06
珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2027 年 3 月	553,011,582.15	568,770,291.25	523,060,381.05
珠海海上城市	2022 年 1 月	2027 年 9 月	1,776,997,197.95	1,989,452,581.01	1,623,322,759.67
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2027 年 12 月	933,926,643.52	962,822,367.45	693,756,147.83
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2025 年 4 月	864,057,497.01	972,560,171.75	651,672,980.94
珠海琴澳传奇	2022 年 2 月	2026 年 6 月	2,569,924,042.05	2,455,031,861.88	2,388,073,881.50
珠海星光海岸花园	2022 年 6 月	2025 年 4 月	1,247,596,061.00	1,072,185,043.38	1,075,218,045.04
涿州城际之光	2020 年 5 月	2026 年 12 月	1,055,740,000.00	328,051,112.97	340,927,981.45
涿州新辰之光	2019 年 6 月	2026 年 12 月	1,763,222,407.14	1,246,917,514.37	1,247,995,165.58
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2025 年 3 月	719,012,947.62	492,139,335.53	568,884,418.23
其他			-	199,987,100,497.21	63,589,422,415.52
合计				495,406,051,916.32	308,699,784,079.21

iii 拟开发产品

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
鞍山高新万科城	2025 年 4 月	2027 年 8 月	1,390,410,859.00	410,283,413.41	410,283,413.41
包头翡翠都会	2025 年 4 月	2027 年 6 月	3,008,589,260.68	1,320,340,473.02	1,206,540,011.43
北京哈洛小镇	2027 年 6 月	2029 年 12 月	2,911,431,517.22	1,361,238,084.77	1,366,446,281.60
常州公园大道	2025 年 6 月	2027 年 6 月	465,957,800.00	445,061,603.46	243,744,975.47
成都都会甲第	2025 年 1 月	2027 年 6 月	741,930,794.29	-	363,395,259.57
成都锦上扬华	2025 年 2 月	2027 年 4 月	1,386,981,429.48	-	662,534,753.28
成都君悦云台	2026 年 7 月	2028 年 9 月	1,945,821,819.10	730,365,905.42	722,404,938.95
成都天府公园城	2026 年 6 月	2028 年 3 月	1,540,989,044.32	747,987,384.73	746,381,109.61
成都天府万科城 1 期	2026 年 6 月	2028 年 9 月	1,992,090,000.00	581,077,436.19	582,547,445.28
成都天府万科城 2 期	2026 年 6 月	2028 年 9 月	543,416,800.00	276,599,702.23	308,732,872.37
长春北湖溪望东地块	2026 年 3 月	2028 年 9 月	797,854,437.32	436,147,790.82	436,147,609.90
长春翡翠滨江	2025 年 8 月	2027 年 12 月	894,106,886.46	554,635,788.33	460,392,344.58
长春公园都会	2025 年 5 月	2027 年 6 月	986,188,732.14	684,343,668.20	416,134,462.73
长春公主岭项目	2026 年 4 月	2027 年 12 月	2,983,179,771.00	365,793,723.26	380,317,067.04

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2026 年 12 月	2029 年 12 月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00
长春星光城	2026 年 3 月	2028 年 3 月	1,390,282,850.09	-	587,827,981.71
长春紫郡	2026 年 12 月	2028 年 12 月	423,950,000.00	216,266,061.99	216,266,061.99
长沙森林公园	2026 年 3 月	2028 年 6 月	2,399,966,501.46	548,052,245.56	556,951,947.18
长沙松湖天地	2025 年 3 月	2027 年 6 月	9,922,773,300.00	3,242,852,295.53	2,982,147,545.60
重庆江南万科城二期	2026 年 12 月	2028 年 12 月	2,620,947,763.00	1,078,171,610.30	1,079,063,975.63
重庆界石 296 亩项目	2026 年 6 月	2028 年 12 月	1,684,254,700.00	708,824,662.60	708,824,662.60
重庆清水甲第	2026 年 3 月	2027 年 12 月	776,690,000.00	578,435,423.16	409,257,921.28
重庆天地	2026 年 12 月	2028 年 12 月	1,036,942,300.00	361,968,178.42	361,967,105.61
重庆星光天空之城	2025 年 1 月	2026 年 6 月	1,154,840,764.26	710,360,690.95	575,340,360.51
重庆悦来 493 亩项目	2028 年 12 月	2030 年 12 月	1,420,750,169.99	585,958,796.33	585,958,796.33
大连海港城	2025 年 5 月	2027 年 5 月	2,737,219,600.00	541,059,189.93	545,376,612.60
东莞万科中天世纪水岸	2025 年 6 月	2027 年 9 月	5,590,206,168.54	-	3,097,669,200.76
鄂州 010 项目	2026 年 6 月	2029 年 6 月	2,596,204,101.34	1,197,253,688.98	1,197,416,280.19
佛山金色梦想	2026 年 4 月	2028 年 6 月	1,298,396,229.18	628,505,062.59	808,808,052.22
佛山顺德万科广场	2026 年 4 月	2028 年 4 月	1,869,287,373.00	525,531,385.49	525,531,385.49
广州城市之光	2025 年 3 月	2026 年 9 月	724,057,040.00	364,371,908.85	364,371,908.85
广州金茂万科魅力之城	2025 年 3 月	2027 年 5 月	1,795,967,529.91	2,341,695,029.25	1,197,259,533.18
广州金域悦府	2026 年 3 月	2027 年 12 月	340,000,000.00	-	225,327,330.83
广州南站 13 号地项目	2025 年 1 月	2027 年 6 月	5,009,120,000.00	-	2,880,539,400.00
广州世博汇	2026 年 3 月	2027 年 12 月	1,315,165,500.00	1,329,590,297.23	685,480,200.00
贵阳翡翠公园项目	2025 年 3 月	2026 年 12 月	1,010,207,875.81	382,133,822.41	368,973,461.87
贵阳观湖	2026 年 1 月	2028 年 1 月	1,147,990,448.00	322,700,926.87	391,302,591.62
贵阳万科麓山	2025 年 4 月	2027 年 6 月	1,723,970,916.21	802,719,457.49	778,991,448.35
贵阳溪望	2025 年 4 月	2026 年 12 月	3,538,360,000.00	1,659,931,448.15	1,660,111,000.11
济南市中万科城	2025 年 1 月	2026 年 12 月	1,950,140,000.00	1,733,072,523.04	835,349,910.26
济南雪山万科城组团二	2026 年 2 月	2028 年 12 月	756,600,000.00	203,126,731.37	204,045,117.43
金华万诚华府	2026 年 6 月	2028 年 6 月	947,192,387.62	905,183,838.12	542,601,011.48
金华万盛华府	2026 年 6 月	2028 年 6 月	917,793,157.93	525,619,532.20	525,619,532.20
昆明都会半岛	2025 年 3 月	2027 年 9 月	1,254,893,922.18	-	451,522,717.98
昆明飞虎二期	2025 年 3 月	2026 年 12 月	6,717,557,732.59	3,346,937,258.10	3,346,937,258.13
昆明盘龙区金刀营项目	2026 年 6 月	2028 年 12 月	1,519,684,128.25	384,925,295.70	384,213,555.95
昆明新 20 新 22 项目	2025 年 6 月	2028 年 5 月	1,211,396,015.65	-	353,030,400.00
昆山高尔夫项目	2025 年 6 月	2028 年 11 月	1,870,467,099.37	352,694,087.15	352,694,087.19
兰州水晶城	2025 年 3 月	2027 年 10 月	741,098,634.42	785,046,237.29	399,792,865.74
兰州万科城后期 718 亩项目	2026 年 3 月	2028 年 6 月	6,618,624,189.23	1,596,743,173.12	1,493,257,888.66
兰州新区万科城	2025 年 10 月	2028 年 6 月	4,912,344,517.29	941,921,077.06	967,639,644.28
廊坊启航之光	2027 年 6 月	2029 年 12 月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,410,210.26
柳州白露项目	2025 年 6 月	2027 年 3 月	1,305,157,003.46	792,498,457.39	587,898,288.67
眉山眉州文化村	2027 年 12 月	2029 年 12 月	3,616,464,000.00	890,913,916.07	906,581,641.56
眉州崇礼新城二期	2030 年 2 月	2032 年 12 月	9,510,525,900.00	1,844,476,421.95	1,822,882,935.27
南京溪望城	2025 年 6 月	2027 年 11 月	2,066,007,500.00	896,696,331.03	896,676,982.78
南通常春藤	2025 年 4 月	2027 年 3 月	772,639,034.03	708,656,926.35	484,487,469.73
上海七宝 19-04 地块	2026 年 1 月	2028 年 12 月	1,960,352,009.03	984,604,226.08	992,679,164.76
深圳三星工业区项目二	2026 年 2 月	2028 年 2 月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45
深圳三星工业区项目一	2026 年 6 月	2028 年 4 月	18,997,328,906.00	9,248,538,053.27	9,254,715,518.90
沈阳浑南新都心	2025 年 6 月	2027 年 3 月	1,123,076,097.37	477,160,713.73	477,150,957.66
沈阳四季都会	2026 年 3 月	2028 年 6 月	1,476,845,118.53	573,851,848.27	411,881,087.18
沈阳中旅万科城	2025 年 5 月	2027 年 8 月	1,627,937,964.00	436,375,079.23	435,769,421.13
苏州吴中党校项目	2025 年 6 月	2027 年 6 月	1,017,328,330.00	625,221,035.14	625,848,730.13
太原北营后期	2026 年 1 月	2028 年 3 月	1,953,600,000.00	620,758,839.02	607,732,623.40
太原翡翠晋阳湖	2025 年 4 月	2028 年 1 月	1,143,092,600.00	643,839,068.54	574,019,789.21
唐山新华道项目	2026 年 4 月	2029 年 3 月	1,425,861,186.00	358,797,827.73	360,039,065.58
天津胡家园 6-9#地块	2025 年 6 月	2027 年 12 月	1,574,244,019.82	305,563,432.07	552,879,070.64
天津四季滨江	2025 年 1 月	2026 年 8 月	465,299,591.44	501,867,669.28	255,093,883.80

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
潍坊都会公园	2025 年 6 月	2027 年 6 月	539,169,522.76	208,839,502.84	213,566,917.10
潍坊万科城	2026 年 6 月	2028 年 6 月	252,068,038.11	100,608,955.27	103,446,723.46
渭南万科城	2026 年 8 月	2028 年 9 月	488,718,900.00	171,188,441.01	218,571,747.23
乌鲁木齐都会未来城	2025 年 3 月	2026 年 12 月	786,602,557.78	419,965,860.35	288,677,278.78
乌鲁木齐都会未来城二期	2025 年 3 月	2026 年 12 月	1,277,802,597.14	624,353,728.30	628,708,101.12
无锡樟湾国际	2026 年 7 月	2028 年 6 月	200,170,000.00	74,328,332.31	74,328,004.92
武汉金域湖庭	2026 年 1 月	2028 年 6 月	632,630,000.00	220,109,445.02	223,864,174.64
武汉莱茵公园	2026 年 6 月	2029 年 6 月	726,176,740.38	270,349,250.10	270,078,298.49
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2026 年 6 月	2028 年 3 月	3,534,930,598.60	1,924,820,614.12	1,932,461,288.89
西安高陵四季都会	2026 年 3 月	2028 年 6 月	3,303,680,480.00	1,658,039,736.25	1,612,912,825.66
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2026 年 3 月	2027 年 12 月	1,119,600,000.00	443,041,072.64	428,450,000.00
西安理想城	2025 年 6 月	2027 年 5 月	1,189,665,514.84	848,349,990.91	622,019,192.24
西安万科四季花城	2025 年 3 月	2027 年 10 月	690,564,013.58	220,627,863.92	231,530,985.43
西安万科未来星光	2026 年 6 月	2028 年 3 月	567,596,300.00	217,167,908.17	329,661,935.57
西昌万科 17 度	2027 年 6 月	2029 年 6 月	2,017,431,000.00	1,082,526,040.00	641,556,477.54
徐州檐语间	2025 年 6 月	2027 年 3 月	518,428,631.40	-	259,828,006.50
烟台大成里	2026 年 12 月	2028 年 12 月	781,210,000.00	204,317,905.54	204,317,789.21
烟台天越湾	2026 年 3 月	2028 年 6 月	4,082,992,706.77	1,267,753,570.16	1,173,757,472.29
盐城星汇东方	2025 年 7 月	2027 年 12 月	739,419,238.02	982,420,274.11	438,830,018.90
宜昌万科理想城后期	2026 年 1 月	2027 年 9 月	674,039,136.00	236,955,132.38	241,309,834.86
郑州翠湾中城 B13 地块	2025 年 2 月	2027 年 3 月	434,327,145.55	910,126,612.78	278,058,183.52
郑州万科民安三度湖山	2026 年 12 月	2028 年 12 月	2,140,386,800.00	531,046,915.77	530,960,065.26
郑州荥阳洞林湖地块	2026 年 4 月	2028 年 6 月	1,408,710,000.00	371,631,558.53	390,557,764.12
郑州长基云庐	2026 年 3 月	2028 年 12 月	812,005,300.00	276,307,825.82	278,529,452.10
其他				27,438,872,944.05	16,009,414,613.64
合计				102,916,607,140.28	93,312,715,986.61

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
建造合同	12,801,245,178.27	13,678,360,410.16

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 2024 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本年的重大变动：

项目	2024 年	2023 年
年初金额	13,678,360,410.16	10,927,515,136.38
年初确认的合同资产于本年结算	(4,871,775,093.49)	(3,788,230,364.05)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	7,220,411,395.08	13,480,358,257.79
本年增加并结算金额	(3,225,751,533.48)	(6,941,282,619.96)
年末金额	12,801,245,178.27	13,678,360,410.16

9 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合同取得成本	4,126,870,606.04	5,281,136,944.64
待抵扣增值税	9,221,472,069.36	10,693,137,795.56
其他	-	2,129,959.79
合计	13,348,342,675.40	15,976,404,699.99

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	5,281,136,944.64
本年增加	4,861,340,946.83
本年摊销	(6,086,209,866.20)
合并范围变化	70,602,580.77
年末余额	4,126,870,606.04

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

10 其他权益工具投资

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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	118,588,611.46	213,828,829.15
Cushman & Wakefield plc	1,013,590,984.43	812,719,332.02
合计	1,132,179,595.89	1,026,548,161.17

项目名称	本年确认的 股利收入	计入其他综合收益的 累计损失	其他综合收益转入留 存收益的金额	其他综合收益转入留 存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	-	(502,387,200.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(222,531,990.81)	-	-
合计	-	(724,919,190.81)	-	-

11 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

12 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	57,455,611,890.84	61,870,090,644.68
对联营企业的投资	58,605,360,994.04	69,101,253,001.92
小计	116,060,972,884.88	130,971,343,646.60
减：减值准备	492,404,609.21	408,812,998.14
合计	115,568,568,275.67	130,562,530,648.46

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2024 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	68,692,440,003.78	61,870,090,644.68	130,562,530,648.46
本年变动			
- 追加投资	3,813,470,656.52	6,899,046,052.42	10,712,516,708.94
- 减少投资	(12,714,722,364.90)	(3,878,224,364.35)	(16,592,946,729.25)
- 权益法下确认的投资损失	(636,775,240.42)	(2,559,048,537.90)	(3,195,823,778.32)
- 权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	721,925,835.62	-	721,925,835.62
- 宣告发放现金股利或利润	(1,534,218,096.92)	(4,147,621,261.26)	(5,681,839,358.18)
- 合并抵消	(145,572,797.78)	(728,630,642.75)	(874,203,440.53)
- 计提减值	(83,591,611.07)	-	(83,591,611.07)
年末余额	58,112,956,384.83	57,455,611,890.84	115,568,568,275.67
减值准备年末余额	492,404,609.21	-	492,404,609.21

13 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
账面原值			
年初余额	105,397,641,776.36	17,276,041,288.72	122,673,683,065.08
本年增加			
- 存货等其他转入	4,819,154,155.46	-	4,819,154,155.46
- 建筑成本	-	582,069,048.16	582,069,048.16
- 完工转入	1,158,674,681.11	(1,158,674,681.11)	-
本年减少			
- 本年处置	(600,015,182.45)	(5,464,665,670.46)	(6,064,680,852.91)
合并范围变化	33,126,945,462.20	-	33,126,945,462.20
汇兑调整	72,174,155.68	-	72,174,155.68
年末余额	143,974,575,048.36	11,234,769,985.31	155,209,345,033.67
累计折旧			
年初余额	12,418,933,320.78	-	12,418,933,320.78
本年计提	2,872,016,700.00	-	2,872,016,700.00
本年处置	(453,321,035.01)	-	(453,321,035.01)
合并范围变化	(844,153,944.95)	-	(844,153,944.95)
汇兑调整	12,694,378.82	-	12,694,378.82
年末余额	14,006,169,419.64	-	14,006,169,419.64
投资性房地产减值			
年初余额	120,763,931.96	-	120,763,931.96
本年计提	25,042,507.09	-	25,042,507.09
本年转销	-	-	-
年末余额	145,806,439.05	-	145,806,439.05
账面价值			
年末账面价值	129,822,599,189.67	11,234,769,985.31	141,057,369,174.98
年初账面价值	92,857,944,523.62	17,276,041,288.72	110,133,985,812.34

于 2024 年 12 月 31 日，本集团用于借款抵押或对外担保的投资性房地产人民币 74,301,750,812.80 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 13,539,595,954.86 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 8,480,610,084.94 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 12,229,906,416.41 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

14 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	20,358,433,544.29	212,784,306.49	3,248,851,145.31	1,051,644,456.94	1,061,967,670.54	25,933,681,123.57
本年增加	2,530,239,610.87	33,455,460.55	374,971,749.03	87,860,137.63	385,989,008.63	3,412,515,966.71
- 购置	136,687,177.84	20,216,249.98	221,485,841.61	48,136,642.02	114,436,138.89	540,962,050.34
- 在建工程等其他转入	2,393,552,433.03	13,239,210.57	153,485,907.42	39,723,495.61	271,552,869.74	2,871,553,916.37
本年减少	(342,841,278.99)	(12,305,118.48)	(115,071,475.82)	(55,985,319.32)	(32,757,005.37)	(558,960,197.98)
- 本年处置或报废	(342,841,278.99)	(12,305,118.48)	(115,071,475.82)	(55,985,319.32)	(32,757,005.37)	(558,960,197.98)
合并范围变化	(341,424,496.01)	(1,104,058.52)	1,350,599.90	118,827,971.18	(4,635,106.25)	(226,985,089.70)
汇兑调整	11,905,653.89	517,898.43	33,861.02	170,168.53	3,546,399.29	16,173,981.16
年末余额	22,216,313,034.05	233,348,488.47	3,510,135,879.44	1,202,517,414.96	1,414,110,966.84	28,576,425,783.76
累计折旧						
年初余额	4,039,046,156.61	143,084,030.87	1,159,041,601.01	810,053,559.53	549,420,830.67	6,700,646,178.69
本年计提	695,740,923.41	15,389,469.39	390,931,581.40	115,698,229.88	197,531,452.79	1,415,291,656.87
本年减少	(40,302,919.06)	(10,577,751.37)	(84,739,112.97)	(48,237,642.59)	(21,520,389.86)	(205,377,815.85)
- 本年处置或报废	(40,302,919.06)	(10,577,751.37)	(84,739,112.97)	(48,237,642.59)	(21,520,389.86)	(205,377,815.85)
合并范围变化	(44,350,871.43)	(1,055,175.55)	1,881,863.32	99,931,344.95	(3,218,233.43)	53,188,927.86
汇兑调整	187,039.99	313,356.34	32,730.60	137,413.28	1,466,539.37	2,137,079.58
年末余额	4,650,320,329.52	147,153,929.68	1,467,148,663.36	977,582,905.05	723,680,199.54	7,965,886,027.15
账面价值						
年末账面价值	17,565,992,704.53	86,194,558.79	2,042,987,216.08	224,934,509.91	690,430,767.30	20,610,539,756.61
年初账面价值	16,319,387,387.68	69,700,275.62	2,089,809,544.30	241,590,897.41	512,546,839.87	19,233,034,944.88

于 2024 年 12 月 31 日，本集团用于借款抵押或对外担保的固定资产账面价值为人民币 3,638,484,703.16 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 1,507,549,662.32 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团没有暂时闲置的固定资产 (2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团没有持有待售的固定资产 (2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 2,025,236,228.72 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,578,442,954.05 元)。

15 在建工程

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,218,510,345.64	-	1,218,510,345.64
租入经营性物业	65,672,033.80	-	65,672,033.80
其他	254,852,586.92	-	254,852,586.92
合计	1,539,034,966.36	-	1,539,034,966.36

	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,596,809,788.10	-	1,596,809,788.10
租入经营性物业	140,172,905.92	-	140,172,905.92
其他	1,183,393,066.94	-	1,183,393,066.94
合计	2,920,375,760.96	-	2,920,375,760.96

本年在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 2,215,226,519.06 元 (2023 年：人民币 2,952,464,774.42 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无用于银行借款抵押或对外担保的在建工程 (2023 年 12 月 31 日：无)。

16 生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

17 租赁

(1) 本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
账面原值	
年初余额	29,092,175,007.15
本年增加	371,818,864.04
本年减少	(1,910,756,052.84)
合并范围变化	(46,133,163.06)
年末余额	27,507,104,655.29
累计折旧	
年初余额	9,518,363,092.41
本年计提	2,124,507,424.10
本年减少	(600,780,615.95)
合并范围变化	(20,271,639.11)
年末余额	11,021,818,261.45
账面价值	
年末账面价值	16,485,286,393.84
年初账面价值	19,573,811,914.74

租赁负债

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期租赁负债		18,780,928,349.82	21,604,124,113.12
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,887,942,595.92	1,959,530,456.57
合计		16,892,985,753.90	19,644,593,656.55

项目	2024 年	2023 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	210,843,306.75	113,110,963.62
转租使用权资产取得的收入	2,683,644,362.64	2,793,888,983.58
与租赁相关的总现金流出	2,804,378,474.91	2,729,338,661.65

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的选择权。

短期租赁或低价值租赁

本集团还租用办公及其他设备，租赁期为 1 至 3 年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

(2) 本集团作为出租人的经营租赁情况

项目	2024 年	2023 年
租赁收入	9,773,726,061.51	9,119,982,440.76
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	119,423,124.35	184,604,213.19

本集团将部分房屋建筑物用于长租公寓、商场、写字楼出租，租赁期主要为 1 年至 5 年。本集团将该等租赁分类为经营租赁，因为该等租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

项目	2024 年	2023 年
1 年以内(含 1 年)	9,141,165,000	6,086,772,000
1 年至 2 年(含 2 年)	7,721,966,000	4,685,472,000
2 年至 3 年(含 3 年)	7,626,774,000	4,625,033,000
3 年至 4 年(含 4 年)	7,820,570,000	4,633,517,000
4 年至 5 年(含 5 年)	8,184,265,000	4,820,149,000
5 年以上	8,545,250,000	5,089,889,000
合计	49,039,990,000	29,940,832,000

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

18 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	待执行物业管理合同	其他	合计
账面原值					
年初余额	7,508,153,881.02	676,537,570.38	6,077,295,346.21	378,909,575.98	14,640,896,373.59
本年增加	331,092,247.71	-	-	180,315,435.45	511,407,683.16
本年减少	(3,272,418,050.91)	(676,537,570.38)	-	(2,001,997.35)	(3,950,957,618.64)
合并范围变化	(27,635,934.97)	-	191,976,000.00	132,313,493.85	296,653,558.88
汇兑调整	15,485,288.12	-	-	349,439.05	15,834,727.17
年末余额	4,554,677,430.97	-	6,269,271,346.21	689,885,946.98	11,513,834,724.16
累计摊销					
年初余额	1,049,147,087.59	676,537,570.38	1,787,837,097.64	170,896,322.08	3,684,418,077.69
本年增加	123,711,116.44	-	600,996,415.26	45,379,028.37	770,086,560.07
本年减少	(654,098,578.23)	(676,537,570.38)	-	(1,716,304.12)	(1,332,352,452.73)
合并范围变化	2,800,226.29	-	-	89,607,458.23	92,407,684.52
汇兑调整	1,561,986.90	-	-	236,218.90	1,798,205.80
年末余额	523,121,838.99	-	2,388,833,512.90	304,402,723.46	3,216,358,075.35
账面价值					
年末账面价值	4,031,555,591.98	-	3,880,437,833.31	385,483,223.52	8,297,476,648.81
年初账面价值	6,459,006,793.43	-	4,289,458,248.57	208,013,253.90	10,956,478,295.90

于 2024 年 12 月 31 日，本集团用于借款抵押或对外担保的无形资产账面价值为人民币 323,792,400.78 元 (2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2023 年 12 月 31 日：无)。

19 商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称 / 事项	注	年初余额	本年增加	汇率变动	年末余额
万科海外投资控股有限公司	(a)	226,118,338.43	-	6,732,069.60	232,850,408.03
物业公司收购形成的商誉	(b)	3,620,014,215.39	124,939,067.67	-	3,744,953,283.06
环山集团股份有限公司	(c)	1,562,637,894.59	-	-	1,562,637,894.59
合计		5,408,770,448.41	124,939,067.67	6,732,069.60	5,540,441,585.68

(a) 本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购万科海外投资控股有限公司 (原称南联地产控股有限公司、万科置业 (海外) 有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科海外投资控股有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年的变动为汇率变化影响所致。

- (b) 本集团于 2021 年度以人民币 20.06 亿元合并成本收购福建伯恩物业集团有限公司（“福建伯恩”）100%的权益。合并成本超过按比例获得的福建伯恩可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 12.05 亿元，确认为与福建伯恩相关的商誉。本集团于 2021 年度以等值于人民币 50.31 亿元合并成本收购上海阳光智博生活服务集团有限公司（“阳光智博”）100%的权益。合并成本超过按比例获得的阳光智博可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 24.15 亿元，确认为与阳光智博相关的商誉。

本集团于本年取得深圳前海玟毅投资咨询中心（有限合伙）及其持有的珠海市丹田物业管理股份有限公司（“珠海丹田”）的控制权，并按合并成本超过按比例获得的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 1.25 亿元，确认为相关的商誉。珠海丹田主要从事物业管理服务，该收购旨在增加本集团的市场份额。

- (c) 本集团于 2022 年度以人民币 22.27 亿元取得环山集团股份有限公司 100%的权益。合并成本超过按比例获得的环山集团股份有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 15.63 亿元，确认为与环山集团股份有限公司相关的商誉。

(2) 商誉减值准备

本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下：

	万物云住宅物业群	万物云商企、政府及事业单位事业群	环山集团股份有限公司
资产组的账面价值	27.79 亿元	11.71 亿元	20.22 亿元
分摊至本资产组的商誉账面价值和分摊方法	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 34.19 亿元	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 3.26 亿元	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 15.63 亿元
包含商誉的资产组账面价值	61.98 亿元	14.97 亿元	35.85 亿元
资产组是否与购买日所确定的资产组合一致	否	否	是

于 2024 年度收购珠海丹田产生的商誉根据其业务性质至分摊商企、政府及事业单位事业群。

万物云住宅物业群、商企、政府及事业单位事业群商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率区间为 16%至 17% (2023 年：16%至 17%)，预测期营业收入使用的增长率区间为 10%至 11% (2023 年：10%至 15%)，预测期以后的现金流量根据增长率 2% (2023 年：2%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

环山集团股份有限公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率为 9.75% (2023 年：10.7%)，预测期营业收入使用的加权平均增长率 5.1% (2023 年：7.9%)，预测期以后的收入现金流量根据增长率 0% (2023 年：0%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

于年末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2024 年 12 月 31 日
长期待摊费用	8,072,996,274.75	1,430,817,672.60	1,539,783,699.11	7,964,030,248.24

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2023 年 12 月 31 日
长期待摊费用	8,876,080,324.01	919,102,603.88	1,722,186,653.14	8,072,996,274.75

本集团的长期待摊费用主要是装修改造费。

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	110,641,529,160.08	27,660,382,290.02	91,810,963,880.64	22,952,740,970.16
减值准备	2,439,445,868.44	609,861,467.11	2,141,640,474.20	535,410,118.55
预提成本	2,769,656,730.04	692,414,182.51	9,113,357,119.80	2,278,339,279.95
土地增值税清算准备	47,926,771,019.81	11,981,692,754.95	40,836,934,078.92	10,209,233,519.73
未实现内部交易利润	2,982,869,151.04	745,717,287.76	4,290,170,802.56	1,072,542,700.64
租赁负债	18,551,171,401.31	4,637,792,850.33	21,289,893,123.19	5,322,473,280.80
其他	5,321,880,849.63	1,330,470,212.41	5,587,202,474.11	1,396,800,618.52
小计	190,633,324,180.35	47,658,331,045.09	175,070,161,953.42	43,767,540,488.35
互抵金额	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)	(17,551,863,255.93)	(4,387,965,813.98)
互抵后的金额	176,268,162,220.67	44,067,040,555.17	157,518,298,697.49	39,379,574,674.37

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	(19,618,205,296.76)	(4,904,551,324.19)	(3,337,857,823.92)	(834,464,455.98)
代扣代缴所得税	(1,289,218,360.40)	(64,460,918.02)	(2,672,772,541.35)	(133,638,627.07)
使用权资产	(15,884,031,677.39)	(3,971,007,919.35)	(18,229,302,516.61)	(4,557,325,629.15)
小计	(36,791,455,334.55)	(8,940,020,161.56)	(24,239,932,881.88)	(5,525,428,712.20)
互抵金额	14,365,161,959.68	3,591,290,489.92	17,551,863,255.93	4,387,965,813.98
互抵后的金额	(22,426,293,374.87)	(5,348,729,671.64)	(6,688,069,625.95)	(1,137,462,898.22)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2024 年 12 月 31 日		2023 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	9,068,863,063.15	2,267,215,765.79	5,029,071,884.22	1,257,267,971.06
可抵扣暂时性差异	38,413,041,677.43	9,603,260,419.36	9,509,965,043.89	2,377,491,260.97
合计	47,481,904,740.58	11,870,476,185.15	14,539,036,928.11	3,634,759,232.03

(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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
2024	-	208,333,006.60
2025	1,236,125,349.51	1,236,696,010.55
2026	1,083,248,554.93	1,083,999,187.15
2027	896,627,490.76	899,667,078.00
2028	1,601,195,859.58	1,600,376,601.92
2029	4,251,665,808.37	-
合计	9,068,863,063.15	5,029,071,884.22

(4) 于 2024 年 12 月 31 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币 143.93 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 144.17 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 9.29 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 9.47 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	4,804,800,687.61	4,804,800,687.61	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
抵押借款*1				
- 人民币	10,118,658,266.15	10,118,658,266.15	-	-
质押借款*2				
- 人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-
小计		15,923,458,953.76		1,000,000,000.00
其他借款				
信用借款				
- 人民币	20,000,000.00	20,000,000.00	61,776,883.10	61,776,883.10
小计		20,000,000.00		61,776,883.10
加：借款应付利息	29,603,037.79	29,603,037.79	1,785,000.00	1,785,000.00
合计		15,973,061,991.55		1,063,561,883.10

*1 以上抵押借款由本公司的子公司持有的存货、投资性房地产、固定资产和无形资产提供抵押担保。

*2 以上质押借款由本公司的子公司现有及未来全部租金收入提供质押担保。

(2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款 (2023 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	7,970,695.90

上述金额均为一年内到期的应付票据。

25 应付账款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付地价	16,840,960,350.23	22,686,286,828.06
应付及预提工程款	128,469,530,356.95	184,308,874,663.55
质量保证金	7,509,953,860.70	7,933,392,252.45
应付及预提销售佣金	4,852,611,155.04	4,883,652,645.12
其他	2,359,986,326.27	1,875,894,846.54
合计	160,033,042,049.19	221,688,101,235.72

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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海朗拾花语	2025 年 8 月	79.07%	8,840,981,844.73	2,079,637,447.67
杭州星图光年轩	2025 年 4 月	100.00%	5,900,859,855.14	5,880,363,635.21
上海松江海上映象	2025 年 5 月	39.64%	5,246,992,550.74	2,795,775,329.54
东莞臻湾汇	2025 年 6 月	51.94%	4,821,526,692.29	-
深圳颐城臻湾悦家园	2025 年 6 月	37.47%	3,741,820,750.94	6,937,870,637.87
杭州河颂映象府	2025 年 12 月	97.68%	3,672,368,326.85	620,390,691.45
西安万科东望	2025 年 9 月	55.69%	3,508,857,302.48	6,745,348,556.58
南京朗拾 雨核	2025 年 12 月	97.40%	3,438,764,767.63	1,308,270,066.61
北京东庐	2025 年 12 月	85.29%	3,430,978,880.05	500,974,736.14
杭州江澜映象府	2025 年 6 月	96.51%	2,900,517,522.24	2,869,691,834.21
长沙森林公园	2025 年 7 月	45.15%	2,811,331,163.85	6,618,174,343.75
成都古翠隐秀	2025 年 11 月	96.46%	2,809,222,364.48	678,358,563.37
宁波观澜映象	2026 年 5 月	76.36%	2,761,530,336.15	260,558,701.97
佛山臻玉乐府	2025 年 9 月	79.10%	2,707,405,397.84	-
合肥朗拾森屿	2025 年 6 月	78.42%	2,524,604,568.28	984,949,529.25
杭州朗拾滨屿	2025 年 12 月	96.24%	2,516,819,123.18	92,622,342.69
成都朗拾交子	2025 年 5 月	99.13%	2,412,263,473.73	1,241,626,935.33
长沙松湖天地	2025 年 3 月	19.14%	2,383,471,471.94	2,859,871,854.74
天津滨江都会	2025 年 12 月	91.01%	2,280,243,755.08	2,496,212,567.47
济南雪山万科城组团四	2025 年 6 月	100.00%	2,229,867,810.89	3,194,765,836.53
东莞万科中天世纪水岸	2025 年 3 月	20.06%	2,208,057,349.51	-
南京朗拾二期	2025 年 6 月	91.59%	2,156,072,919.24	1,858,218,695.15
杭州朗拾湖著	2025 年 11 月	90.16%	2,015,036,831.18	-
东莞臻山汇	2025 年 7 月	25.81%	1,946,938,446.88	-
武汉万科光谷锦曜	2025 年 5 月	93.89%	1,899,801,425.35	794,091,553.45
武汉万科公园 5 号	2025 年 6 月	60.83%	1,792,759,656.93	1,797,980,780.63
郑州老鸦陈 93 亩项目	2025 年 3 月	92.86%	1,663,978,620.38	3,315,582,020.49

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
广州城市之光	2025 年 6 月	30.12%	1,661,918,598.77	8,857,319,479.06
太原翡翠东第	2025 年 10 月	78.92%	1,659,248,192.70	2,980,039,075.65
昆山朗拾玉湖雅苑	2025 年 4 月	54.70%	1,590,790,256.12	786,918,384.92
杭州枫宜晓庐	2025 年 6 月	100.00%	1,462,355,599.35	1,455,528,993.90
太原北营后期	2025 年 12 月	18.59%	1,425,874,744.62	1,478,364,055.34
贵阳万科麓山	2025 年 3 月	34.95%	1,320,769,374.24	1,091,892,978.39
重庆清水甲第	2025 年 3 月	56.77%	1,283,904,594.23	2,112,132,216.29
重庆万科璞园·璞琇	2025 年 3 月	88.29%	1,241,705,349.95	1,464,462,591.30
绍兴凤林西路 8 号地块	2025 年 3 月	78.90%	1,223,501,066.91	618,649,287.17
兰州水晶城	2025 年 9 月	37.96%	1,198,807,668.27	1,346,175,954.45
宁波璞拾闻澜	2025 年 3 月	95.96%	1,139,097,759.50	816,961,817.84
沈阳浑南新都心	2025 年 6 月	42.95%	1,134,240,226.09	958,418,978.69
天津胡家园 6-9#地块	2025 年 3 月	28.15%	1,090,089,624.89	1,390,274,951.43
昆明万科城	2025 年 6 月	88.69%	1,067,359,145.04	1,628,717,729.24
郑州万科民安云河锦上	2025 年 12 月	27.40%	1,066,310,873.65	-
长春荣光路 59 号	2025 年 4 月	88.34%	1,063,023,554.06	1,127,567,865.06
银川中房·万科锦曜	2025 年 12 月	91.06%	1,051,809,072.91	11,386,375.99
泉州城市之光	2025 年 6 月	27.15%	1,050,632,171.68	782,309,772.72
宁波璞拾江峯	2026 年 3 月	77.46%	1,023,680,153.10	139,667,036.23
其他			83,982,921,323.12	223,660,213,863.34
合计			192,361,112,557.18	308,638,338,067.11

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 73,096,191,939.20 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 126,842,889,308.70 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。

项目	年末余额	未结转的原因
杭州星图光年轩	5,880,363,635.21	尚未交付结算
深圳颐城臻湾悦家园	3,342,940,954.62	尚未交付结算
杭州江澜映象府	2,847,352,384.79	尚未交付结算
东莞臻湾汇	2,832,410,552.53	尚未交付结算
上海松江海上映象	2,696,343,519.60	尚未交付结算
上海朗拾花语	2,025,733,168.92	尚未交付结算
南京朗拾二期	1,837,728,403.41	尚未交付结算
济南雪山万科城组团四	1,814,256,490.75	尚未交付结算
武汉万科公园 5 号	1,792,759,656.93	尚未交付结算
长沙森林公园	1,659,625,890.09	尚未交付结算
长沙松湖天地	1,537,634,760.93	尚未交付结算
西安万科东望	1,536,757,486.20	尚未交付结算
杭州枫宜晓庐	1,455,113,397.58	尚未交付结算
佛山臻玉乐府	1,327,583,406.71	尚未交付结算
南京朗拾 雨核	1,201,656,730.99	尚未交付结算
成都朗拾交子	1,176,739,759.98	尚未交付结算
郑州老鸦陈 93 亩项目	1,031,370,179.33	尚未交付结算
天津滨江都会	1,004,810,671.27	尚未交付结算
其他	36,095,010,889.36	
合计	73,096,191,939.20	

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

(4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

项目	2024 年	2023 年
年初金额	308,638,338,067.11	465,580,957,678.88
因收到现金而增加的金额 (不包含本年已确认为收入的金额)	110,294,932,799.05	171,341,286,833.00
合并范围变化	8,730,590,120.41	11,018,946,372.91
包含在合同负债年初账面价值中的金额 所确认的收入	(235,302,748,429.39)	(339,302,852,817.68)
年末金额	192,361,112,557.18	308,638,338,067.11

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

2024 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	4,147,950,044.32	17,025,337,652.70	17,617,404,843.33	3,555,882,853.69
离职后福利				
- 设定提存计划	100,077,240.35	1,668,413,637.74	1,660,799,062.06	107,691,816.03
辞退福利	26,532,593.31	330,957,454.87	304,833,972.28	52,656,075.90
合计	4,274,559,877.98	19,024,708,745.31	19,583,037,877.67	3,716,230,745.62

(2) 短期薪酬

2024 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,969,607,316.23	14,629,048,647.70	15,229,587,248.43	3,369,068,715.50
职工福利费	73,585,226.44	967,000,001.38	964,846,104.24	75,739,123.58
社会保险费	55,109,327.34	822,912,520.29	819,934,452.99	58,087,394.64
其中：医疗保险费	49,685,540.78	741,859,569.01	739,434,688.64	52,110,421.15
工伤保险费	2,638,444.58	44,071,562.65	43,579,929.08	3,130,078.15
生育保险费	2,785,341.98	36,981,388.63	36,919,835.27	2,846,895.34
住房公积金	36,685,245.77	555,485,801.77	550,607,474.21	41,563,573.33
工会经费和职工教育经费	12,962,928.54	50,890,681.56	52,429,563.46	11,424,046.64
合计	4,147,950,044.32	17,025,337,652.70	17,617,404,843.33	3,555,882,853.69

(3) 离职后福利-设定提存计划

2024 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	96,207,645.32	1,609,479,203.50	1,602,326,017.36	103,360,831.46
失业保险费	3,869,595.03	58,934,434.24	58,473,044.70	4,330,984.57
合计	100,077,240.35	1,668,413,637.74	1,660,799,062.06	107,691,816.03

本年无向职工提供的非货币性福利 (2023 年：无)。

28 应交税费

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税	12,697,326,922.97	13,118,119,346.30
土地增值税	9,100,119,991.31	10,083,320,375.83
增值税	4,656,451,114.57	4,288,780,768.32
房产税	409,227,479.25	346,595,131.78
城市维护建设税	1,014,782,992.57	954,615,884.80
教育费附加	740,749,713.87	692,165,119.71
个人所得税	166,169,545.28	148,849,999.12
其他	142,583,037.31	134,190,926.11
合计	28,927,410,797.13	29,766,637,551.97

本年年末已预缴税费人民币 35,715,610,938.55 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 40,350,603,692.79 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付股利		274,312,637.46	539,986,489.71
其他	(1)	152,042,759,777.42	161,237,777,965.34
合计		152,317,072,414.88	161,777,764,455.05

(1) 其他

	注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付联营 / 合营企业款		48,942,249,907.73	57,945,119,509.04
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	44,714,186,031.93	52,107,280,981.74
土地增值税清算准备金	(ii)	47,926,771,019.81	40,836,934,078.92
押金及保证金		4,322,825,460.94	4,341,658,697.51
代收款		3,383,238,449.81	2,749,916,024.36
购房意向金		2,753,488,907.20	3,256,868,673.77
合计		152,042,759,777.42	161,237,777,965.34

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款。
- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”)有关规定,本集团部分项目仍未达至清算条件,但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础于 2024 年 12 月 31 日计提了土地增值税清算准备金合计人民币 47,926,771,019.81 元 (2023 年 12 月 31 日:人民币 40,836,934,078.92 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	106,182,101,369.60	41,995,038,483.39
一年内到期的应付债券	五、33	36,152,409,031.95	19,359,540,560.62
一年内到期的租赁负债	五、17	1,887,942,595.92	1,959,530,456.57
一年内到期的应付利息		1,823,115,392.45	1,612,717,516.08
合计		146,045,568,389.92	64,926,827,016.66

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2023 年 12 月 31 日：无)。

31 其他流动负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待转销项税	17,750,017,552.59	27,751,374,299.91
合计	17,750,017,552.59	27,751,374,299.91

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	2024 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	75,681,993,929.95	1.0000	75,681,993,929.95	信用*1
	78,589,689,040.32	1.0000	78,589,689,040.32	抵押*2
	44,249,312,937.66	1.0000	44,249,312,937.66	质押*3
港币	34,482,088,137.40	0.9408	32,440,748,519.67	信用*1
	3,663,416,270.34	0.9408	3,446,542,027.14	抵押*2
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押*3
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押*3
英镑	89,190,000.00	9.1805	818,808,795.00	信用*1
小计			241,998,555,101.29	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	41,880,939,032.36	1.0000	41,880,939,032.36	信用*1
	14,728,550,683.42	1.0000	14,728,550,683.42	抵押*2
	11,779,120,818.96	1.0000	11,779,120,818.96	质押*3
港币	404,520,000.00	0.9408	380,572,416.00	信用*1
	1,050,195,437.00	0.9408	988,023,867.13	抵押*2
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押*3
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押*3
小计			76,528,666,669.42	
其他借款				
其中：人民币	36,324,700,000.00	1.0000	36,324,700,000.00	信用*4
	5,272,334,461.01	1.0000	5,272,334,461.01	抵押*2
	1,472,721,018.82	1.0000	1,472,721,018.82	质押*3
小计			43,069,755,479.83	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	26,464,700,000.00	1.0000	26,464,700,000.00	信用*4
	3,188,734,700.18	1.0000	3,188,734,700.18	抵押*2
小计			29,653,434,700.18	
合计			178,886,209,211.52	

种类	2023 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	144,229,353,249.06	1.0000	144,229,353,249.06	信用*1
	11,086,020,013.89	1.0000	11,086,020,013.89	抵押*2
	723,540,700.00	1.0000	723,540,700.00	质押*3
港币	33,624,684,025.73	0.9136	30,719,511,325.91	信用*1
	2,161,950,000.00	0.9136	1,975,157,520.00	抵押*2
	7,452,257,984.26	0.9136	6,808,382,894.42	质押*3
英镑	88,785,000.00	9.0704	805,315,464.00	信用*1
小计			196,347,281,167.28	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,549,743,747.39	1.0000	37,549,743,747.39	信用*1
	188,100,000.00	1.0000	188,100,000.00	抵押*2
港元	652,260,000.00	0.9136	595,904,736.00	信用*1
	389,984,676.01	0.9136	356,290,000.00	质押*3
小计			38,690,038,483.39	
其他借款				
其中：人民币	43,411,900,000.00	1.0000	43,411,900,000.00	信用*4
小计			43,411,900,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	3,305,000,000.00	1.0000	3,305,000,000.00	信用*4
小计			3,305,000,000.00	
合计			197,764,142,683.89	

- *1 以上信用借款的借款利率处于 2.55% ~以同期英镑隔夜指数平均利率 (SONIA) 按约定比例上浮之间 (2023 年：2.90% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间)。
- *2 以上抵押借款主要由本集团的存货、固定资产、无形资产及投资性房地产作为抵押，借款利率处于 2.25% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2023 年：2.50% ~ Hibor 按约定比例上浮之间)。
- *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应收账款及租金收益权等提供质押担保，借款利率处于 2.70% ~ 新加坡隔夜利率平均值 (SORA)按约定比例上浮之间 (2023 年：3.40% ~ Hibor 按约定比例上浮之间)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.00%至 4.60%之间 (2023 年：4.00%至 4.60%之间)。
- *5 本集团与银行及其他金融机构的若干借贷合同中附有财务指标条件，该等财务指标条件要求本集团保持一定的财务比率，若突破该等条件，则相关的借款可能会被要求实时偿还。截至 2024 年 12 月 31 日，本集团合计人民币 1,069.15 亿元的借款附有该等财务指标条件，本集团未发生触发被要求实时偿还的情形。

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
美元债券(i)	美元	10.00亿元	2017/11/9	10年	3.98%	993,452,500.00	997,159,738.75	7,105,560,865.80	-	39,750,000.00	674,488.63	-	997,834,227.38	7,322,007,776.58	-
美元债券(i)	美元	6.30亿元	2018/12/11	5.25年	5.35%	626,176,700.00	626,779,731.30	4,466,307,008.40	-	6,553,750.00	220,268.70	627,000,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	6.00亿元	2019/3/7	5.25年	4.20%	596,997,902.90	582,809,536.23	4,152,984,193.27	-	10,850,000.00	(209,536.23)	582,600,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	4.23亿元	2019/11/12	5.5年	3.15%	421,004,026.28	411,499,289.52	2,932,261,637.26	-	13,324,500.00	(1,018,495.23)	-	410,480,794.29	3,012,067,020.42	3,012,067,020.42
美元债券(i)	美元	3.00亿元	2019/11/12	10年	3.50%	296,209,460.72	297,589,951.96	2,120,566,479.68	-	10,500,000.00	366,057.63	-	297,956,009.59	2,186,371,402.77	-
20万科02(vi)*	人民币	10.00亿元	2020/3/13至 2020/3/16	5+2年	3.42%	998,000,000.00	999,042,000.33	999,042,000.33	-	34,200,000.00	298,199.66	-	999,340,199.99	999,340,199.99	999,340,199.99
20万科04(vi)*	人民币	15.00亿元	2020/5/18至 2020/5/19	5+2年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,483,473.83	1,498,483,473.83	-	51,750,000.00	444,059.76	-	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59
20万科06(vi)*	人民币	12.00亿元	2020/6/18至 2020/6/19	5+2年	3.90%	1,197,600,000.00	1,198,762,070.58	1,198,762,070.58	-	46,800,000.00	359,389.90	-	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48
20万科08(vi)*	人民币	16.00亿元	2020/11/12至 2020/11/13	5+2年	4.11%	1,596,800,000.00	1,598,158,296.94	1,598,158,296.94	-	65,760,000.00	471,711.39	-	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33
21万科02(vii)*	人民币	11.00亿元	2021/1/21至 2021/1/22	5+2年	3.98%	1,097,800,000.00	1,099,076,101.92	1,099,076,101.92	-	43,780,000.00	469,576.73	-	1,099,545,678.65	1,099,545,678.65	-
21万科MTN001(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/1/27至 2021/1/29	3年	3.76%	1,994,000,000.00	2,000,168,960.53	2,000,168,960.53	-	6,057,777.78	(168,960.53)	2,000,000,000.00	-	-	-
21万科MTN002(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/4/28至 2021/4/29	3年	3.52%	1,996,000,000.00	1,999,895,369.11	1,999,895,369.11	-	23,075,555.56	104,630.89	2,000,000,000.00	-	-	-
21万科03(x)*	人民币	10.00亿元	2021/5/19至 2021/5/20	3+2年	3.40%	998,000,000.00	999,018,018.84	999,018,018.84	-	13,250,136.99	981,981.16	1,000,000,000.00	-	-	-
21万科04(x)*	人民币	5.66亿元	2021/5/19至 2021/5/20	5+2年	3.70%	564,868,000.00	565,445,605.86	565,445,605.86	-	20,942,000.00	236,266.87	-	565,681,872.73	565,681,872.73	-
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	1,444,372,408.32	1,444,372,408.32	-	20,214,797.81	627,591.68	1,445,000,000.00	-	-	-
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	2,297,576,529.97	2,297,576,529.97	-	41,576,333.33	2,423,470.03	2,300,000,000.00	-	-	-
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	699,260,628.48	699,260,628.48	-	24,430,000.00	288,299.01	-	699,548,927.49	699,548,927.49	-
21万科MTN003(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/09/02至 2021/09/03	3年	3.08%	1,996,000,000.00	1,999,218,072.18	1,999,218,072.18	-	42,093,333.33	781,927.82	2,000,000,000.00	-	-	-
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	2,998,143,430.50	2,998,143,430.50	-	88,500,000.00	2,335,671.65	-	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15
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	2,998,035,727.26	2,998,035,727.26	-	89,400,000.00	2,337,254.00	-	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26
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	1,998,658,239.21	1,998,658,239.21	-	60,000,000.00	1,558,943.78	-	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99
22万科01(x)*	人民币	8.90亿元	2022/03/03至 2022/03/04	3年	3.14%	888,220,000.00	889,389,719.08	889,389,719.08	-	27,946,000.00	694,932.43	-	890,084,651.51	890,084,651.51	890,084,651.51
22万科02(x)*	人民币	11.00亿元	2022/03/03至 2022/03/04	5年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,549,726.36	1,098,549,726.36	-	40,040,000.00	432,535.06	-	1,098,982,261.42	1,098,982,261.42	-
22万科03(x)*	人民币	3.50亿元	2022/06/02至 2022/06/06	3+2年	2.90%	349,300,000.00	349,624,006.46	349,624,006.46	-	12,687,500.00	349,087.32	-	349,973,093.78	349,973,093.78	349,973,093.78
22万科04(x)*	人民币	6.50亿元	2022/06/02至 2022/06/06	5+2年	3.53%	648,700,000.00	649,087,438.49	649,087,438.49	-	22,945,000.00	258,801.54	-	649,346,240.03	649,346,240.03	-
人民币债券(i)	人民币	5.10亿元	2022/6/8	3年	3.55%	509,286,440.35	509,648,794.98	509,648,794.98	-	18,154,602.74	243,144.45	-	509,891,939.43	509,891,939.43	509,891,939.43
22万科05(x)*	人民币	29.00亿元	2022/7/7至 2022/7/8	3+2年	3.21%	2,894,200,000.00	2,897,224,493.61	2,897,224,493.61	-	93,090,000.00	2,252,829.10	-	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71
22万科06(x)*	人民币	5.00亿元	2022/7/7至 2022/7/8	5+2年	3.70%	499,000,000.00	499,292,241.26	499,292,241.26	-	18,500,000.00	206,328.02	-	499,498,569.28	499,498,569.28	-

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
22 万科 GN001 (v)*	人民币	30.00 亿元	2022/7/19 至 2022/7/20	3 年	3.00%	2,994,000,000.00	2,997,055,018.34	2,997,055,018.34	-	90,000,000.00	2,313,395.06	-	2,999,368,413.40	2,999,368,413.40	2,999,368,413.40
22 万科 GN002 (v)*	人民币	20.00 亿元	2022/8/10 至 2022/8/11	3 年	2.90%	1,996,000,000.00	1,997,952,913.97	1,997,952,913.97	-	58,000,000.00	1,534,358.22	-	1,999,487,272.19	1,999,487,272.19	1,999,487,272.19
22 万科 GN003 (v)*	人民币	20.00 亿元	2022/9/19 至 2022/9/20	3 年	3.20%	1,996,000,000.00	1,997,814,956.28	1,997,814,956.28	-	64,000,000.00	1,551,264.79	-	1,999,366,221.07	1,999,366,221.07	1,999,366,221.07
22 万科 07 (iii)*	人民币	25.00 亿元	2022/10/28 至 2022/10/31	3+2 年	3.45%	2,495,000,000.00	2,496,910,363.15	2,496,910,363.15	-	86,250,000.00	1,942,780.83	-	2,498,853,143.98	2,498,853,143.98	2,498,853,143.98
22 万科 MTN004 (ix)*	人民币	20.00 亿元	2022/12/13 至 2022/12/14	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	1,997,368,775.87	1,997,368,775.87	-	60,000,000.00	1,523,760.67	-	1,998,892,536.54	1,998,892,536.54	1,998,892,536.54
22 万科 MTN005 (ix)*	人民币	37.00 亿元	2022/12/26 至 2022/12/27	3 年	3.00%	3,692,600,000.00	3,695,042,778.49	3,695,042,778.49	-	111,000,000.00	2,816,169.64	-	3,697,858,948.13	3,697,858,948.13	3,697,858,948.13
23 万科 MTN001 (ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/4/20 至 2023/4/21	3 年	3.11%	1,996,000,000.00	1,997,159,321.50	1,997,159,321.50	-	62,200,000.00	1,519,405.98	-	1,998,678,727.48	1,998,678,727.48	-
23 万科 MTN002 (ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/5/10 至 2023/5/11	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	1,997,020,204.93	1,997,020,204.93	-	62,000,000.00	1,514,938.83	-	1,998,535,143.76	1,998,535,143.76	-
23 万科 MTN003 (ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/6/13 至 2023/6/14	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	1,996,962,539.77	1,996,962,539.77	-	61,400,000.00	1,510,318.75	-	1,998,472,858.52	1,998,472,858.52	-
23 万科 MTN004 (ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/7/5 至 2023/7/6	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	1,996,759,686.78	1,996,759,686.78	-	61,400,000.00	1,503,500.30	-	1,998,263,187.08	1,998,263,187.08	-
23 万科 01 (xi)*	人民币	20.00 亿元	2023/7/21 至 2023/7/24	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	1,996,698,412.00	1,996,698,412.00	-	62,000,000.00	1,501,262.09	-	1,998,199,674.09	1,998,199,674.09	-
合计						61,324,511,193.25	61,368,714,572.94	79,230,556,509.59	-	1,764,421,287.54	37,251,610.38	11,954,600,000.00	49,451,366,183.32	60,265,541,351.83	36,152,409,031.95

以上名称带“*”的债券的发行主体为万科企业股份有限公司

- (i) 本公司之子公司万科地产 (香港) 有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 根据本公司 2022 年第一次临时股东大会授权, 于 2023 年 4 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1347 号) 项下的首期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 5 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1347 号) 项下的二期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 6 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1347 号) 项下的三期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1347 号) 项下的四期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。
- (iii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2022] 2327 号”文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2022 年 10 月发行人民币 25 亿元公司债券。
- (iv) 根据本公司 2018 年第一次临时股东大会授权, 公司向交易商协会申请注册人民币 60 亿元中期票据。本公司于 2021 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2019] MTN839 号) 项下的首期发行, 发行金额为人民币 20 亿元。本公司于 2021 年 4 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2021] MTN313 号) 项下的第二期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元, 于 2021 年 9 月发行 2021 年度第三期中期票据, 发行金额为人民币 20 亿元。于 2024 年, 上述中期票据已全额偿还。
- (v) 据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权, 于 2022 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN14 号) 项下绿色中期票据的首期发行, 发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 8 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN15 号) 项下绿色中期票据的二期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 9 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN15 号) 项下绿色中期票据的三期发行, 发行总金额为人民币 20 亿元。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2020] 323 号”文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 3 月发行人民币 25 亿元公司债券, 其中人民币 15 亿元已于 2023 年赎回; 2020 年 5 月发行人民币 25 亿元公司债券, 其中人民币 10 亿元已于 2023 年赎回; 2020 年 6 月发行人民币 20 亿元公司债券, 其中人民币 8 亿元已于 2023 年赎回; 2020 年 11 月发行人民币 19.81 亿元公司债券, 其中人民币 3.81 亿元已于 2023 年赎回。

- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]319号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 1 月发行人民币 30 亿元，其中人民币 19 亿元已于 2023 年赎回。
- (viii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]2137号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元住房租赁专项公司债券。本公司于 2021 年 7 月发行人民币 30 亿元住房租赁专项公司债券，其中人民币 23 亿元已于 2024 年赎回。
- (ix) 根据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权，于 2022 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN37号)项下的首期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN36号)项下的二期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN35号)项下的三期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1239号)项下的四期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1302号)项下的五期发行，发行总金额为人民币 37 亿元。
- (x) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]970号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 5 月发行人民币 15.66 亿元公司债券，其中人民币 10 亿元已于 2024 年赎回。2022 年 3 月发行人民币 19.9 亿元公司债券，2022 年 6 月发行人民币 10 亿元公司债券，2022 年 7 月发行人民币 34 亿元公司债券。
- (xi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2327号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。本公司于 2023 年 7 月发行人民币 20 亿元公司债券。

34 预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他	450,399,154.83	877,422,880.35	704,028.97	1,327,118,006.21
合计	450,399,154.83	877,422,880.35	704,028.97	1,327,118,006.21

其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损以及预估的诉讼赔偿款。

35 其他非流动负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
维护基金*	1,156,384,922.96	1,121,355,723.63
长期应付款	615,278,225.42	140,120,469.37
其他	3,541,519.83	2,292,143.01
合计	1,775,204,668.21	1,263,768,336.01

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

36 股本

	年初余额	本年变动增减		年末余额
		发行新股	其他	
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
有限售条件股份合计	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,716,935,865.00	-	-	9,716,935,865.00
2、境外上市的外资股	2,206,512,938.00	-	-	2,206,512,938.00
无限售条件股份合计	11,923,448,803.00	-	-	11,923,448,803.00
总数	11,930,709,471.00	-	-	11,930,709,471.00

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 2024 年 12 月 31 日，本公司累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本（含回购的股份股数）的 0.61%，金额为人民币 1,291,800,290.12 元。

38 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	25,796,765,062.25	-	-	25,796,765,062.25
其他资本公积	(744,433,039.20)	2,167,942,130.96	1,122,536,081.33	300,973,010.43
合计	25,052,332,023.05	2,167,942,130.96	1,122,536,081.33	26,097,738,072.68

39 其他综合收益

	归属于母公司股东的 其他综合收益 年初余额	本年发生额			归属于母公司股东的 其他综合收益 年末余额
		本年所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益 (注 1)	(490,509,111.87)	(103,806,414.36)	(103,806,414.36)	-	(594,315,526.23)
其他权益工具投资公允价值变动	(812,597,243.24)	87,678,052.43	87,678,052.43	-	(724,919,190.81)
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)	(3,536,842,037.42)	825,732,249.98	825,732,249.98	-	(2,711,109,787.44)
现金流量套期储备以及套期成本	(182,436,772.22)	182,436,772.22	182,436,772.22	-	-
外币财务报表折算差额	271,918,619.93	(664,949,742.51)	(677,142,929.32)	12,193,186.81	(405,224,309.39)
合计	(4,750,466,544.82)	327,090,917.76	314,897,730.95	12,193,186.81	(4,435,568,813.87)

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

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

40 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	7,442,410,873.72	-	-	7,442,410,873.72
任意盈余公积	118,785,125,980.47	-	-	118,785,125,980.47
合计	126,227,536,854.19	-	-	126,227,536,854.19

41 未分配利润

	金额
年初未分配利润	93,616,301,891.08
加：本年归属于母公司股东的净亏损	(49,478,429,211.96)
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
减：分配普通股股利	-
年末未分配利润	44,137,872,679.12

42 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2024 年		2023 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08	459,172,833,426.43	388,538,088,526.47
其他业务	9,015,731,046.04	7,182,733,767.42	6,566,243,275.80	6,245,770,991.32
合计	343,176,440,712.96	308,264,871,439.50	465,739,076,702.23	394,783,859,517.79

其他业务收入包括养殖业务收入总额人民币 6,291,992,372.92 元 (2023 年：人民币 4,617,906,821.17 元) 以及向合营 / 联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 406,291,767.18 元 (2023 年：人民币 324,582,693.47 元)。

	2024 年	2023 年
合同产生的收入	333,402,714,651.45	456,619,094,261.47
租金收入	9,773,726,061.51	9,119,982,440.76
合计	343,176,440,712.96	465,739,076,702.23

(2) 主营业务 (分行业)

	2024 年		2023 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	301,028,397,710.66	272,325,937,639.90	429,745,794,636.27	363,513,433,586.98
物业服务	33,132,311,956.26	28,756,200,032.18	29,427,038,790.16	25,024,654,939.49
合计	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08	459,172,833,426.43	388,538,088,526.47

营业收入前五大项目

	2024 年
广州城市之光	8,377,883,642.83
深圳金域学府	6,836,366,778.24
杭州日耀之城	6,269,203,687.94
北京翡翠西湖雲庐	5,916,269,176.64
西安万科东望	5,290,790,793.70
合计	32,690,514,079.35

(3) 营业收入的分解

2024 年本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2024 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 2,026.12 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,245.54 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 ~ 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

43 税金及附加

	2024 年	2023 年
土地增值税	15,737,839,883.03	15,181,805,233.28
城市维护建设税	669,525,399.36	1,046,935,766.44
教育费附加	496,817,214.19	756,208,149.33
房产税	824,196,186.88	876,071,463.77
营业税*	22,917,510.96	27,345,173.88
其他	609,628,799.50	696,244,810.03
合计	18,360,924,993.92	18,584,610,596.73

* 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

	2024 年	2023 年
品牌宣传推广费用*	1,685,251,770.17	2,430,608,842.67
销售代理费用及佣金	6,092,704,777.21	6,852,976,294.98
其他	2,605,613,925.57	2,988,530,541.43
合计	10,383,570,472.95	12,272,115,679.08

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标 (包括但不限于：中文“万科”、**vanke**、英文“**VANKE**”、“**V-HOME**”、图形“”等商标)，以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

45 管理费用

	2024 年	2023 年
人工与行政费用	5,427,735,400.65	4,521,379,953.77
财产费用	721,762,446.78	829,847,733.84
其他	244,708,064.92	415,719,922.60
合计	6,394,205,912.35	5,766,947,610.21

46 财务费用

	2024 年	2023 年
贷款、债券及应付款项的利息支出	13,721,929,562.95	14,264,753,990.14
租赁负债的利息支出	790,174,933.45	893,775,160.54
减：资本化利息	7,065,411,116.87	9,421,055,668.60
净利息支出	7,446,693,379.53	5,737,473,482.08
减：利息收入	2,040,207,470.66	2,997,067,916.70
利息收支净额	5,406,485,908.87	2,740,405,565.38
汇兑 (收益) / 损失	(37,735,536.41)	553,434,787.38
其他	569,985,614.83	420,985,135.62
合计	5,938,735,987.29	3,714,825,488.38

47 投资 (损失) / 收益

投资 (损失) / 收益明细情况

项目	2024 年	2023 年
权益法核算的长期股权投资 (损失) / 收益	(3,195,823,778.32)	58,933,925.49
处置长期股权投资的收益	120,676,559.70	2,077,842,860.36
处置交易性金融资产产生的投资收益	77,746,667.30	86,112,514.03
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	-	418,273,648.05
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	57,374,518.28	46,666,883.43
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	47,615,043.58	-
其他	33,143,408.72	-
合计	(2,859,267,580.74)	2,687,829,831.36

48 公允价值变动收益

项目	2024 年	2023 年
交易性金融资产	740,092.98	192,018,896.61
其他非流动金融资产	(11,221,012.70)	148,093,634.83
合计	(10,480,919.72)	340,112,531.44

49 资产减值损失

	2024 年	2023 年
存货	(7,059,743,140.51)	(3,489,952,432.37)
长期股权投资	(83,591,611.07)	-
投资性房地产	(25,042,507.09)	-
合计	(7,168,377,258.67)	(3,489,952,432.37)

50 信用减值损失

	2024 年	2023 年
应收账款	(424,891,249.66)	(261,943,732.00)
其他应收款	(25,767,778,670.12)	(58,878,643.08)
其他非流动资产	(205,113,758.93)	(57,054,465.24)
合计	(26,397,783,678.71)	(377,876,840.32)

51 资产处置收益 / 损失

本期资产处置损失主要是处置深圳总部基地项目及北京翡翠书院项目所致。

52 营业外收入

	2024 年	2023 年	计入当年非经常性损益的金额
罚款收入	274,597,894.84	258,634,180.81	274,597,894.84
没收订金及违约金收入	164,913,836.53	275,838,075.10	164,913,836.53
其他	496,394,549.27	615,078,045.80	496,394,549.27
合计	935,906,280.64	1,149,550,301.71	935,906,280.64

53 营业外支出

	2024 年	2023 年	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	81,139,702.87	116,955,997.88	81,139,702.87
其他*	2,397,529,478.55	478,868,241.80	2,397,529,478.55
合计	2,478,669,181.42	595,824,239.68	2,478,669,181.42

* 其他主要为预提的诉讼赔偿。

54 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2024 年	2023 年
当年所得税费用	5,265,863,773.62	12,599,869,836.93
其中：当年产生的所得税费用	5,555,894,455.55	12,843,150,635.99
汇算清缴差异调整	(290,030,681.93)	(243,280,799.06)
递延所得税费用	(3,748,488,552.68)	(3,250,000,125.23)
合计	1,517,375,220.94	9,349,869,711.70

递延所得税费用分析如下：

	2024 年	2023 年
减值准备	(74,451,348.56)	(43,067,232.92)
预提成本	1,585,925,097.44	(152,368,082.15)
土地增值税清算准备	(1,772,459,235.22)	1,666,016,697.50
可弥补亏损	(3,812,541,645.68)	(4,683,922,322.98)
收购公司公允价值变动	(97,302,251.28)	(168,058,898.85)
租赁负债	(111,994,893.59)	(279,049,433.37)
使用权资产	210,357,614.26	134,191,679.42
未实现内部交易利润	326,825,412.88	267,980,165.45
代扣代缴所得税	(69,177,709.05)	(4,178,084.98)
其他	66,330,406.12	12,455,387.65
合计	(3,748,488,552.68)	(3,250,000,125.23)

(2) 所得税费用与会计 (亏损) / 利润的关系如下：

	2024 年	2023 年
税前 (亏损) / 利润	(47,186,559,181.39)	29,805,428,126.44
按法定税率计算的所得税费用	(9,182,459,448.35)	6,362,060,584.15
非应税收入	(14,343,629.57)	(167,992,022.95)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,527,833,604.36	2,541,562,865.23
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和 其他可抵扣暂时性差异	9,332,948,219.90	1,419,420,771.69
使用 / 确认前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损和其他可抵扣暂时性差异	(856,572,843.47)	(561,901,687.36)
以前年度汇算清缴差异	(290,030,681.93)	(243,280,799.06)
本年所得税费用	1,517,375,220.94	9,349,869,711.70

55 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2024 年	2023 年
归属于本公司普通股股东的合并净 (亏损) / 利润	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,857,753,479.00	11,782,753,479.00
基本每股收益 (元 / 股)	(4.17)	1.03

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：

	2024 年	2023 年
年初已发行在外普通股股数	11,857,753,479	11,557,753,479
本年增发普通股的影响	-	225,000,000
年末普通股的加权平均数	11,857,753,479	11,782,753,479

56 利润表补充资料

	2024 年	2023 年
营业收入	343,176,440,712.96	465,739,076,702.23
投资 (损失) / 收益	(2,859,267,580.74)	2,687,829,831.36
减：存货变动	272,325,937,639.90	363,513,433,586.98
税金及附加	18,360,924,993.92	18,584,610,596.73
职工薪酬费用	19,024,708,745.31	16,985,830,311.79
折旧和摊销费用	8,721,686,040.15	9,080,794,742.68
财务费用	5,938,735,987.29	3,714,825,488.38
资产减值损失	7,168,377,258.67	3,489,952,432.37
信用减值损失	26,397,783,678.71	377,876,840.32
资产处置 (损失) / 收益	2,534,174,985.11	(10,858,912.42)
其他净费用	25,488,640,083.77	23,438,739,382.35
营业 (亏损) / 利润	(45,643,796,280.61)	29,251,702,064.41

57 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2024 年	2023 年
按政策允许收取的购房诚意金	2,753,488,907.20	3,256,868,673.77
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	15,870,402,309.71	21,222,693,243.68
合计	18,623,891,216.91	24,479,561,917.45

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2024 年	2023 年
简化处理方法所支付的租金	107,813,032.15	113,110,963.62
支付的各种保证金、押金	2,690,835,551.65	2,327,941,313.17
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	15,919,953,665.89	15,935,424,046.02
合计	18,718,602,249.69	18,376,476,322.81

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2024 年	2023 年
收到利息收入	1,526,322,327.61	2,521,591,873.53
收回理财产品	309,160.60	4,528,234.33
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、58(3)注 1)	4,289,885,469.91	611,432,807.24
衍生金融工具到期赎回	204,861,055.27	-
合计	6,021,378,013.39	3,137,552,915.10

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2024 年	2023 年
其他资本性支出	-	110,717,891.03
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、58(3)注 2)	582,000,333.60	509,550,991.42
合计	582,000,333.60	620,268,882.45

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金。

58 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

	2024 年	2023 年
净(亏损)/利润	(48,703,934,402.33)	20,455,558,414.74
加：资产减值损失	7,168,377,258.67	3,489,952,432.37
信用减值损失	26,397,783,678.71	377,876,840.32
固定资产及投资性房地产的折旧	4,287,308,356.87	4,093,266,561.62
无形资产及长期待摊费用摊销	2,309,870,259.18	2,670,278,325.96
使用权资产折旧	2,124,507,424.10	2,317,249,855.10
资产处置损失/(收益)	2,534,174,985.11	(10,858,912.42)
财务费用	5,938,735,987.29	3,714,825,488.38
投资亏损/(收益)	2,859,267,580.74	(2,687,829,831.36)
公允价值变动损失/(收益)	10,480,919.72	(340,112,531.44)
递延所得税资产增加	(3,792,366,206.61)	(3,211,954,820.82)
递延所得税负债增加/(减少)	43,877,653.93	(38,045,304.41)
存货的减少	198,890,503,706.48	234,157,963,122.82
经营性应收项目的减少	4,787,209,711.35	23,883,033,990.11
经营性应付项目的减少	(201,055,949,280.86)	(284,958,879,710.86)
经营活动产生的现金流量净额	3,799,847,632.35	3,912,323,920.11

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2024 年	2023 年
现金及现金等价物年末余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
减：现金及现金等价物年初余额	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
现金及现金等价物净减少额	(12,933,185,592.93)	(37,482,092,863.99)

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2024 年	2023 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	20,449,124,522.86	5,396,107,478.87
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	1,111,205,297.25	2,404,538,262.42
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	4,399,795,102.13	833,955,390.49
加：以前年度取得子公司于本年度支付的现金	146,739,750.65	224,336,711.21
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	4,289,885,469.91	611,432,807.24
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,148,035,415.68	2,406,352,390.38
5. 取得子公司的净资产	26,894,728,237.23	6,236,407,840.71
流动资产	65,328,685,008.50	34,709,800,197.61
非流动资产	44,067,171,532.31	1,988,287,096.48
流动负债	54,384,337,681.86	29,911,753,436.82
非流动负债	28,116,790,621.72	549,926,016.56
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	2,829,808,179.34	1,371,028,415.53
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	2,132,593,279.89	1,090,042,677.48
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	689,261,718.36	520,617,986.30
加：以前年度处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金或现金等价物	61,224,450.00	141,636,246.45
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)	582,000,333.60	509,550,991.42
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,086,556,345.13	1,220,611,929.05
5. 处置子公司的净资产	4,117,985,709.44	1,870,127,426.21
流动资产	13,150,576,189.79	4,537,992,420.84
非流动资产	5,932,297,869.18	1,250,947,914.50
流动负债	11,559,820,865.97	3,687,385,803.39
非流动负债	3,405,067,483.56	231,427,105.74

注 1：本年所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注 2：本年所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	8,191,876.63	26,457,412.98
可随时用于支付的银行存款	83,189,063,087.56	95,794,764,311.89
可随时用于支付的其他货币资金	812,136,891.38	1,121,355,723.63
年末现金及现金等价物	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	不属于现金及现金等价物的理由
受限资金	4,153,473,166.46	2,871,177,999.31	使用受限或账户冻结
合计	4,153,473,166.46	2,871,177,999.31	

(6) 筹资活动产生的各项负债情况

	年初余额	本年变动增加 (+、-)			年末余额	
		本年借入 / 发行	本年偿还	非现金项目		
短期借款	1,061,776,883.10	6,459,500,000.00	(5,430,500,000.00)	13,852,682,070.66	14,881,682,070.66	15,943,458,953.76
长期借款 (含一年内到期的金额)	239,759,181,167.28	71,347,634,938.11	(54,096,774,272.67)	28,058,268,748.40	45,309,129,413.84	285,068,310,581.12
租赁负债 (含一年内到期的金额)	21,604,124,113.12	-	(2,593,535,168.16)	(229,660,595.14)	(2,823,195,763.30)	18,780,928,349.82
应付债券 (含一年内到期的金额)	79,230,556,509.59	-	(19,493,020,367.35)	528,005,209.59	(18,965,015,157.76)	60,265,541,351.83
应付利息	1,665,576,576.27	-	(13,287,757,807.37)	13,588,977,883.37	301,220,076.00	1,966,796,652.27
合计	343,321,215,249.36	77,807,134,938.11	(94,901,587,615.55)	55,798,273,316.88	38,703,820,639.44	382,025,035,888.80

(7) 供应商融资安排的有关信息：

(a) 供应商融资安排的条款和条件：

供应商融资安排通常由一个或多个融资提供方提供资金，用于支付企业应付供应商的款项。根据供应商融资安排，本集团需在其供应商收到款项的一段时间后（通常为 1 年）向融资提供方还款。本集团不对供应商融资安排提供担保或其他增信措施。

(b) 属于供应商融资安排的金融负债的有关信息：

	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应付账款	9,870,675,866.96	不适用
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	9,870,675,866.96	不适用

上述金融负债的付款到期日区间情况如下：

	2024 年 12 月 31 日
属于供应商融资安排的金融负债	自收到发票后的 390 至 450 天
不属于供应商融资安排的可比应付账款	自收到发票后的 30 至 90 天

于 2024 年度，上述本集团应付账款的账面金额中，不涉及现金收支的变动的的原因和金额分别为收购子公司导致增加人民币 1,488,685,039.20 元、处置子公司导致减少人民币 58,581,206.41 元。

59 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

于 2024 年 12 月，本集团收购 Vanke Rainbow Partnership LP 及其子公司的控制权，合并成本与按比例获得的可辨认资产和负债的公允价值之间无重大差异。Vanke Rainbow Partnership LP 及其子公司主要从事商业地产的开发运营。

于 2024 年 1 月，本集团取得深圳前海玟毅投资咨询中心 (有限合伙) 及其持有的珠海市丹田物业管理股份有限公司 (“珠海丹田”) 的控制权，并按合并成本超过按比例获得的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 1.25 亿元，确认为相关的商誉。珠海丹田主要从事物业管理服务。

被购买方于购买日可辨认资产和负债的情况如下：

	公允价值 (人民币万元)	账面价值 (人民币万元)
资产：		
流动资产	322,295.03	322,295.03
非流动资产	3,925,912.18	3,925,912.18
负债：		
流动负债	(853,120.77)	(853,120.77)
非流动负债	(1,961,311.40)	(1,961,311.40)
净资产	1,433,775.04	1,433,775.04
减：少数股东权益	(527,948.00)	(527,948.00)
取得的净资产	905,827.04	905,827.04

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

本年新设立的主要子公司：

长沙市万永置业有限公司	543 Vandewater VKUS LLC
重庆万中云物业服务服务有限公司	NY VDW 543 P LLC
广州中景融合管理咨询有限责任公司	北京万住寓住房租赁有限公司
厦门市协同投资有限公司	西安澜岸酒店管理有限责任公司
扬州广万物业服务服务有限公司	杭州万峰房地产开发经营有限公司
武汉万荟联合商业管理有限公司	杭州万谷房地产开发经营有限公司
徐州万正置业有限公司	杭州万欣房地产开发经营有限公司
芜湖恒锦启悦企业管理有限公司	南宁市万芊荟御江台商业管理有限公司
海南领万实业发展有限公司	天津中新万科物业服务服务有限公司
东莞市东江之星商业管理有限公司	兰州新区万科物业服务服务有限公司
深圳万纬智慧冷链产业园有限公司	深圳市泊帆住房租赁管理有限公司
南京万深冷链物流有限公司	深圳市大鹏新区万颐养老服务有限公司
常州万楚房地产经纪有限公司	北京市通州区随园养老中心
常州万祺房地产经纪有限公司	北京万驿商业管理有限公司
太原万物众合物业服务服务有限公司	广州建万万盈房屋租赁有限公司
苏州浒墅关万梁物业服务服务有限公司	武汉万亚云东企业管理服务有限公司
上海万唐盛荟商业管理有限公司	上海万汇美好企业管理有限公司
北京万物空间企业运营管理有限公司	天津万海潮平房地产开发有限公司
万物云社商投资控股(深圳)有限公司	广州万瑜房地产有限公司
临沂万禾物业服务服务有限公司	上然物業管理有限公司
合肥城东万科物业服务服务有限公司	泉州市十洲万物空间运营管理有限公司
三亚万展物业服务服务有限公司	武汉祥盈企服数字科技有限公司
深圳市万物食家餐饮服务有限公司	深圳市泊益住房租赁管理有限公司
连云港万物农商物业服务服务有限公司	大连万众智行物业服务服务有限公司
25 Park Row VKUS LLC	长春市超达泊寓企业管理有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

本年通过收购方式增加的主要子公司：

深圳万梁空间工程有限公司	昆明万萃房地产开发有限公司
嘉兴世合物业服务有限责任公司	广州市万锦房地产有限公司
厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司	广州市田心实业发展有限公司
深圳前海玟毅投资咨询中心(有限合伙)	成都蜀新川建房地产开发有限公司
东莞市峰景投资有限公司	淄博宏悦房地产开发建设有限公司
佛山市拓亚物业管理有限公司	东莞市长万投资有限公司
长春北方影都房地产开发有限公司	陕西科庙房地产开发有限公司
珠海市睿毅发展有限公司	Radiant Crystal Limited
广州市万物溪楹物业管理有限公司	Vanke Rainbow Purchaser Limited
深圳市鸿创丰实业有限公司	Vanke Rainbow Partnership, LP
东莞市科邦商贸有限公司	SCPG Holdings Co.,Ltd.
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	深圳万科景耀投资发展有限公司
东莞市汉邦盛泰有限公司	北京绿城银石置业有限公司
天津恒京企业管理有限公司	中山市悦盈物业管理有限公司
北京五和万科置业有限公司	广东荣记运输有限公司
天津和谐家园建设开发有限公司	V-In Logistic Transport (Hong Kong) Holdings Limited
海南万骏管理服务有限公司	昆明万麦房地产开发有限公司
珠海市丹田物业管理股份有限公司	

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	北京鸿祥印艺文化传媒有限公司
洛阳尊和置业有限公司	昆山魅力之城商业管理有限公司
武汉瞻云酒店管理有限公司	珠海市武金城商业发展有限公司
武汉科开悦城酒店管理有限公司	太原万寓公寓管理有限公司
太原泊寓企业管理有限公司	江西天香园房产置业有限公司
石家庄泊寓企业管理有限公司	海宁景科房地产开发有限公司
东莞市中万光大实业投资有限公司	合肥万科瑞宸地产有限公司
东莞市中万光大酒店管理有限公司	东莞市凯联实业投资有限公司
东莞市中万铭京实业投资有限公司	东莞市万颐房地产有限公司
东莞市中万创晖实业投资有限公司	珠海市昆里生活商业发展有限公司
济南万林房地产开发有限公司	昆山源检食品科技有限公司
烟台裕尊房地产开发有限公司	北京万冰雪体育有限公司
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	北京万海体育旅游有限公司
惠州市佰基房地产开发有限公司	北京万小轮体育有限公司
深圳市龙岗万科广场商业有限公司	杭州万舸投资管理有限公司
Changshu Logistic PTE Limited	成都万馨资产管理有限公司
常熟新地物流有限公司	唐山万享房地产信息咨询有限公司
蚌埠环山饲料有限公司	唐山万瑞房地产开发有限公司
徐州铭创置业有限公司	山东嘉融置业有限公司
福州誉信达经济发展有限公司	大连樱花园开发有限公司
福州阳台屿产业园区运营管理有限公司	东莞市旗峰臻境房地产开发有限公司
青岛万钜龙投资有限公司	东莞市万沐房地产有限公司
Trend Shine Limited	东莞市中万筑翔实业投资有限公司
Filinco Enterprises Limited	厦门市丰商投资有限公司
LLC Betskoy	重庆清联城乡环卫服务有限责任公司

本年注销的主要子公司：

南昌辰佑房地产咨询有限公司	唐山润丰万科房地产开发有限公司
河南合众致远房地产咨询有限公司	Supreme J Limited
武汉市万科装饰设计工程有限公司	Brannan Two Limited
贵阳大都会万商置业有限公司	内蒙古马鬃山滑雪场管理有限公司
重庆万卓教育咨询有限公司	珠海市万世纵横投资发展有限公司
济南万桥商业运营管理有限公司	V-In Logistics Property X (HK) Holding Limited
合肥万庐健康产业发展有限公司	VL Logistic Property HK I Holding Limited
合肥瑞成裕祥房产投资有限公司	VL Logistic Property HK II Holding Limited
佛山市南海区万祺房地产有限公司	VL Logistic Property HK III Holding Limited
陕西西咸新区秦汉新城弘裕立体城房地产开发有限公司	V-In Logistics Property IV (HK) Holding Limited
新疆合众致远房地产经纪有限公司	V-In Logistics Property VI (HK) Holding Limited
南宁万滨投资有限公司	V-In Logistics Property VII (HK) Holding Limited
长沙四海置业有限公司	VX Logistics XIV (HK) Holding Limited
成都万合泰新企业管理有限公司	VX Logistics XV (HK) Holding Limited
合肥科徽房地产开发有限公司	深圳琴山环海企业发展有限公司
深圳市丰汇昌宏实业有限公司	Vanke Property (USA) LLC
阳光智博物业服务(惠州)有限公司	VK Lantana Holdings Limited
济南万鼎商业运营管理有限公司	Vanke SMLT Onshore LLC
烟台泊寓商业管理有限公司	Runway Operations LLC
深圳市万正房地产有限公司	Runway Holdco LLC
海南森林悦教育投资有限公司	Runway Equities LLC
福州市万泽房地产有限公司	Rivington Street Vanke Member LLC
佛山市万泽体育科技有限公司	275 Fourth Vanke Member LLC
东莞市科益实业投资有限公司	Runway Cayman Holdings Ltd.
东莞市科昀实业投资有限公司	嘉兴洪海投资管理有限公司
东莞市颐创房地产有限公司	南京荟庭装饰有限公司
东莞市远飞房地产开发有限公司	宁波轨万城市综合发展有限公司
大连铁万置业有限公司	南昌万道置业管理有限公司
Mainlandcn IV Company Limited	郑州美好家家居用品有限公司
V-Cloud Management Investments Limited	郑州万科锦仁房地产开发有限公司
V-Cloud Apartment I Holding Limited	厦门市朴寓房地产经纪有限公司

Apartment Property Holding Limited	沈阳万科丰实置业有限公司
Top Services Limited	北京万鑫同住企业管理有限公司
MICASO (HK) COMPANY LIMITED	沈阳万科万城之辉置业有限公司
Well Keen Limited	天津生态城万宏置业有限公司
Vanke Real Estate (Overseas) Limited	沈阳万科紫润置业有限公司
Maxbright Concept Limited	东莞市万建城市更新发展有限公司
Royal Active Limited	清远市泰同园林工程有限公司
V-Cloud (HK) Limited	东莞市万扬房地产有限公司
成都市万纬蓉筒仓储有限公司	东莞市尚翔实业投资有限公司
长春万科华溢房地产开发有限公司	东莞市万志体育发展有限公司
广东万创科技有限公司	东莞市万民房地产有限公司
南昌元康房地产咨询有限公司	佛山市万鼎智投房地产有限公司
南昌盈石物流发展有限公司	福州市万力诚房地产有限公司
万纬万九 (天津) 智慧科技有限公司	中山市科腾商用物业管理有限公司
深圳市万肴餐饮科技有限公司	中山市万科坦洲房地产开发有限公司
昆明同万嘉置业有限公司	珠海市万般春璟房地产开发有限公司
嘉兴万惠置业有限公司	深圳市玛曲信息科技有限公司
嘉兴万厘置业有限公司	山西智晟信息科技有限公司
嘉兴万谦置业有限公司	深圳优晟选信息科技有限公司
嘉兴万容置业有限公司	杭州优晟选信息科技有限公司
嘉兴万睿置业有限公司	陕西慧智晟选信息科技有限公司
嘉兴万余置业有限公司	深圳市深元咨询有限公司
嘉兴万云置业有限公司	深圳市万岭投资有限公司
南京荟辰装饰有限公司	深圳市万业兴投资有限公司
南京万尧装饰有限公司	深圳市万科贝玥投资发展有限公司
南京悦岱装饰有限公司	厦门市大食汇餐饮管理有限公司
宁波雅戈尔东城置业有限公司	厦门市万象更鲜日用百货有限公司
嘉善科山商业管理有限公司	珠海万恒丰悦房地产有限公司
宁波余姚万科物业服务有限公司	南宁市昆万投资有限公司
慈溪万科物业服务有限公司	沈阳万科北溪置业有限公司
宁波海曙万科物业服务有限公司	沈阳万科怡梦置业有限公司
东莞市科铭实业投资有限公司	沈阳万科君兰置业有限公司
东莞市科隼实业投资有限公司	沈阳万科融祥之辉置业有限公司
东莞市万科城市发展有限公司	长春唯家房地产经纪有限公司
福州市万马房地产有限公司	

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成 —— 主要子公司

A 主要城市公司

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

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	1,000,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	40,000	100%	-	100%	设立
万科(新疆)企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科企业有限公司	常州	常州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科企业有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	69,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
临沂万科企业有限公司	临沂	临沂	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,171,565	51.69%	5.22%	56.91%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	56.91%	56.91%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	56.91%	56.91%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	56.91%	56.91%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	56.91%	56.91%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	56.91%	56.91%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	56.91%	56.91%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	56.91%	56.91%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	56.91%	56.91%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	56.91%	56.91%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	100,000	-	56.91%	56.91%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	56.91%	56.91%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	56.91%	56.91%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能工程	人民币	100,000	-	56.91%	56.91%	设立
CWVS Holding Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、 设施物业管理服务	美元	1	-	36.99%	65%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	212,500	-	56.91%	56.91%	收购
福建伯恩物业集团有限公司	福州	福州	物业服务	人民币	62,100	-	56.91%	56.91%	收购

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	1,100,000	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	144,981	-	99.41%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截至报告期末，本集团合并范围内开放跟投项目 894 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 153.97 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 164.99 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

本集团于 2024 年处置部分对子公司的投资，但未丧失对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益增加人民币 2.56 亿元，减少资本公积人民币 0.62 亿。

本集团于 2024 年向少数股东购买部分对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益减少人民币 53.64 亿元，增加资本公积人民币 3.32 亿元。

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	57,455,611,890.84	61,870,090,644.68
联营企业：		
- 不重要的联营企业	58,605,360,994.04	69,101,253,001.92
小计	116,060,972,884.88	130,971,343,646.60
减：减值准备	492,404,609.21	408,812,998.14
合计	115,568,568,275.67	130,562,530,648.46

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。

本集团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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	57,455,611,890.84	61,870,090,644.68

	2024 年	2023 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净 (亏损) / 利润	(2,559,048,537.90)	383,192,478.44
综合收益总额	(2,559,048,537.90)	383,192,478.44

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	58,112,956,384.83	68,692,440,003.78

	2024 年	2023 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净亏损	(636,775,240.42)	(324,258,552.95)
- 其他综合收益	721,925,835.62	1,439,139,291.54
综合收益及其他权益变动总额	85,150,595.20	1,114,880,738.59

(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 (2023 年 12 月 31 日：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2023 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 2024 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	2.50% ~ 4.30%	1,593,346	2.75% ~ 3.78%	106,178
长期借款 (包含一年内到期)	2.70% ~ 5.80%	5,162,632	3.40% ~ 4.6%	4,360,890
应付债券 (包含一年内到期)	2.90% ~ 4.11%	6,026,554	2.90% ~ 5.35%	7,923,056
合计		12,782,532		12,390,124
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 LPR 基准利率的 浮动利率	1,000	基于 Hibor 基准利率的 浮动利率	-
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Hibor、SORA、 LPR 等的浮动利率	23,344,199	基于 Hibor、LPR、 RFR 等的浮动利率	19,615,027
合计		23,345,199		19,615,027

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 2024 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致本集团净利润以及股东权益减少约人民币 47,788 万元 (2023 年：26,687 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。2023 年的分析基于同样的假设和方法。

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

2 信用风险

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

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

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项及应收客户的物业服务款项，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、合作方经营往来款以及代垫款等项目，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和合同资产总额 14.80% (2023 年：8.25%)。

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

有关应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、4、附注五、6 和附注五、8 的相关披露。

3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，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。

	2024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)	302,074,778,412.76	329,200,463,833.24	131,952,484,011.09	76,659,140,681.19	79,625,236,675.46	40,963,602,465.50
应付债券(包含一年内到期的部分)	61,055,250,904.19	63,613,081,937.24	38,395,213,252.62	12,966,237,525.71	12,251,631,158.91	-
应付款项	264,149,030,804.85	264,338,004,938.51	256,828,051,077.81	7,509,953,860.70	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	18,780,928,349.82	25,188,271,771.14	2,589,275,734.92	2,466,467,244.23	6,979,479,801.94	13,153,048,990.05
其他非流动负债	1,297,692,758.76	1,431,893,505.25	-	1,177,816,156.00	-	254,077,349.25
合计	647,357,681,230.38	683,771,715,985.38	429,765,024,076.44	100,779,615,467.83	98,856,347,636.31	54,370,728,804.80

	2023年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	241,336,808,952.01	280,220,912,071.41	53,788,625,037.61	91,594,265,242.91	76,415,332,289.44	58,422,689,501.45
应付债券(包含一年内到期的部分)	80,329,208,124.03	85,106,260,172.78	21,583,357,614.15	37,896,783,106.35	23,440,890,219.40	2,185,229,232.88
应付款项	342,096,915,818.04	342,281,571,175.04	334,348,178,922.59	7,933,392,252.45	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	21,604,124,113.12	29,130,641,708.69	2,672,882,132.43	2,703,567,541.72	7,692,259,819.61	16,061,932,214.93
其他非流动负债	1,263,768,336.01	1,402,756,780.92	-	1,148,679,431.67	-	254,077,349.25
合计	686,630,825,343.21	738,142,141,908.84	412,393,043,706.78	141,276,687,575.10	107,548,482,328.45	76,923,928,298.51

4 汇率风险

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

(i) 本集团于年末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

	2024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	419,354,823.46	3,077,183,759.07	7,526,386,227.95	7,080,824,163.26	2,837,547.61	26,050,105.83
长期借款	-	-	30,303,028,663.33	28,509,089,366.46	89,190,000.00	818,808,795.00
其他应付款	11,868,465.65	87,089,614.09	9,570,549.86	9,003,973.31	3,261,215.70	29,939,590.73
应付债券	1,295,790,236.90	9,508,379,179.35	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(17,123,290.79)	(125,648,995.49)	-	-	-	-
其他应收款	(94,463,418.64)	(693,163,119.64)	(2,383,098.90)	(2,242,019.45)	-	-
货币资金	(15,421,182.44)	(113,159,094.64)	(541,746,095.84)	(509,674,726.96)	(200,488.92)	(1,840,588.53)
合计	1,600,005,634.14	11,740,681,342.74	37,294,856,246.40	35,087,000,756.62	95,088,274.39	872,957,903.03

	2023年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	455,512,046.70	3,245,887,742.37	693,447,762.77	633,533,876.06	1,370,614.69	12,432,023.48
长期借款	-	-	36,323,651,995.27	33,185,288,462.88	88,785,000.00	805,315,464.00
其他应付款	908,265,033.02	6,472,114,972.29	146,253,819.96	133,617,489.92	3,583,255.26	32,501,558.51
应付债券	1,481,248,980.03	10,555,083,981.90	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,955,988.91)	(135,076,585.77)	-	-	-	-
其他应收款	(91,548,062.80)	(652,353,185.90)	(588,746,211.25)	(537,878,538.60)	(19,219.98)	(174,332.91)
货币资金	(112,547,031.35)	(801,987,636.00)	(92,574,908.06)	(84,576,436.00)	(6,971,733.92)	(63,236,415.35)
合计	2,621,974,976.69	18,683,669,288.89	36,482,032,458.69	33,329,984,854.26	86,747,916.05	786,838,297.73

(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% (2023 年：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币 46,870 万元 (2023 年：减少约人民币 52,041 万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑币贬值 1% (2023 年：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币 873 万元 (2023 年：减少约人民币 787 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。2023 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

	2024 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)	874,205.85	-	175,873,919.04	176,748,124.89
其他非流动金融资产 (附注五、11)	4,388,981.73	-	1,031,983,856.42	1,036,372,838.15
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,132,179,595.89	-	-	1,132,179,595.89
持续以公允价值计量的资产总额	1,137,442,783.47	-	1,207,857,775.46	2,345,300,558.93
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(47,639,371.42)	-	(47,639,371.42)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(47,639,371.42)	-	(47,639,371.42)

	2023 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	13,614,110.32	13,614,110.32
衍生金融资产 (附注五、3)	-	195,651,356.54	-	195,651,356.54
其他非流动金融资产 (附注五、11)	3,683,927.43	-	1,161,233,313.18	1,164,917,240.61
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,026,548,161.17	-	-	1,026,548,161.17
持续以公允价值计量的资产总额	1,030,232,088.60	195,651,356.54	1,174,847,423.50	2,400,730,868.64
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(84,885,628.75)	-	(84,885,628.75)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(84,885,628.75)	-	(84,885,628.75)

2024 年 12 月 31 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2024 年 12 月 31 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产和衍生金融负债为本集团与金融机构签订的 CCS 和 SOR 协议，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及持有的股权投资。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。

5 本集团截止 2024 年 12 月 31 日和 2023 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

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
深圳市九州房地产开发有限公司、佛山市南海现代城投资开发有限公司、广州市万卓置业有限公司、广州市万毅房地产有限公司、上海万海泾房地产有限公司、上海万泾置业有限公司、厦门市万科企业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	4446874	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
深圳市万科发展有限公司、深圳市易理房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	44910000	2024/5/24	2027/11/24	尚未到期
深圳市万科发展有限公司、深圳市中科万信实业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	32910000	2024/5/24	2027/11/24	尚未到期
北京中联明珠文化投资有限公司、北京天竺畅想住房租赁有限公司、清远市万科酒店管理有限公司、广州万科企业有限公司、广州市万赫房地产有限公司、厦门宝呈众华置业有限责任公司、龙海市万科置业有限公司、福州市万航投资发展有限公司、杭州嘉树置业有限公司、宁波万骆置业有限公司、杭州南桥置业有限公司、宁波万创产城发展有限公司、南通万科投资有限公司、扬州万维置业有限公司、上海国融莘闵置业有限公司、武汉万合兴投资管理有限公司、大连弘润置业有限公司、西安澜岸酒店管理有限责任公司、郑州市印誉商业管理有限责任公司、长沙市万龙房地产开发有限公司、北京万科企业有限公司、天津新汇企业管理有限公司、广州万科资产经营有限公司、广州万科置业有限公司、漳州宝呈众华投资有限责任公司、厦门市万象云创住房租赁有限公司、厦门市万谦投资有限公司、福州市万驿停车场管理有限公司、浙江万科南都房地产有限公司、宁波乔源房地产信息咨询有限公司、杭州元德置业有限公司、宁波佳爵房地产信息咨询有限公司、扬州万科房地产有限公司、珠海横琴万之筑实业有限公司、武汉万科万威房地产开发有限公司、大连盈臻置业有限公司、西安泽合房地产开发有限公司、珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	5548823	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
上海扬子江航空地面服务有限公司、珠海万厚达美企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	231000	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
河南民祥置业有限公司、郑州万科星辰房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	68000	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
徐州万正置业有限公司、徐州万惠企业管理服务有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	172500	2024/12/10	2027/12/10	尚未到期
杜昆能源科技(昆山)有限公司、昆山塞纳尔企业管理有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	88000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
宁波青宇锂电能源有限责任公司、余姚青供物流有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	221000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
苏州万致冷链物流有限公司、苏州万明供应链有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	102000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
宁波盛世华途物流有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	7450	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
陕西万仓洋裕供应链有限公司、深圳市万物投第十二流仓储有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	258000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期

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
西安万纬物流有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	230000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
杭州东联仓储有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	210000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
台州市万颖供应链有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	252000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司、重庆柯航置业有限公司	万科(重庆)企业有限公司*	控股股东	440000	2023/9/21	至交易完成,土地 使用权和在建 工程解除抵押登 记之日	尚未到期
北京万金房地产开发有限公司	北京万科汇通置业有限公司、 北京万科企业有限公司	控股股东	2000000	2024/8/23	担保期限至担保 范围内的所有债 务被悉数清偿之 日止	尚未到期
天津万韵置业有限公司、沈阳万科万西之辉置业有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	959000	2021/6/25	2025/6/25	尚未到期
广西万科企业管理有限公司、沈阳万科万西之辉置业有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	303624	2021/6/24	2025/6/25	尚未到期
深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳市泊寓融资租赁服务 有限公司	受同一最终控制方 控股的公司	200000	2024/3/29	2025/3/29	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京绿城银石置业有限公司	全资子公司	809970	2024/11/6	2042/11/6	尚未到期
万科企业股份有限公司、沈阳万科德康之辉置业有限公司、万科城镇开发有限公司	沈阳万科宸北置业有限公司	控股子公司	159000	2024/9/14	2042/9/14	尚未到期
万科企业股份有限公司、西安万科共筑房地产开发有限公司	西安宜伽房地产开发有限公司	控股子公司	450000	2024/10/15	2032/10/15	尚未到期
昆明万润房地产开发有限公司	昆明万宜房地产开发有限公司	控股子公司	37341	2024/5/28	2032/5/28	尚未到期
厦门市万科企业有限公司、万科企业股份有限公司	厦门鼎泰和投资有限公司	全资子公司	530000	2024/5/31	2042/5/31	尚未到期
珠海万厚达美企业管理有限公司、万科企业股份有限公司	广东兴华实业有限公司	全资子公司	990000	2024/6/28	2042/6/28	尚未到期
万科企业股份有限公司、西安泊寓住房租赁服务有限公司	西安长盛西驿住房租赁服务 有限公司	全资子公司	60000	2024/9/4	2042/9/4	尚未到期
万科(重庆)企业有限公司、重庆科畔企业管理咨询有限公司	重庆云科置业有限公司	全资子公司	263000	2024/6/20	2031/6/20	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资 有限公司*	全资子公司	2060000	2022/4/28	2027/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	郑州荣望房地产开发有限公司	全资子公司	1120000	2022/12/13	2028/12/13	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	1500000	2022/11/24	2028/11/24	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	1800000	2023/3/31	2029/3/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	580000	2023/4/27	2029/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	5800000	2021/11/19	2039/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(新疆)企业有限公司	全资子公司	700000	2022/1/25	2040/1/25	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	全资子公司	750000	2023/3/16	2036/3/16	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市万科企业有限公司	全资子公司	2100000	2023/4/21	2035/4/21	尚未到期
上海万科企业有限公司	上海中区地产有限公司	全资子公司	1390000	2024/3/20	2038/3/20	尚未到期
万科企业股份有限公司	云南浙万置业有限公司	全资子公司	2800000	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	云南万科企业有限公司	全资子公司	1100000	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	福州市万滨房地产有限公司	全资子公司	1400000	2023/4/20	2036/4/20	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	2040000	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科置业(香港)有限公司、Jubilant Castle Limited	Wealth Honour Limited	控股子公司	2483660	2023/8/18	2027/2/18	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	合营公司	11,064	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期
万科企业股份有限公司、杭州元廷置业有限公司	绍兴元昊置业有限公司	合营公司	349400	2024/11/13	债务履行期限届满之日起3年	尚未到期
印力商用置业有限公司	北京半岛印力商业运营管理 有限公司	合营公司之子公司	770000	2022/12/15	2037/12/15	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州润灏置业有限公司	合营公司之子公司	140229	2020/10/30	2030/10/30	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波万高置业有限公司	合营公司之子公司	110873	2021/7/23	2031/7/23	尚未到期
印力商用置业有限公司	温州万印置业有限公司	合营公司之子公司	361200	2024/2/8	2034/2/8	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、VICTORY FOCUS LIMITED、BEST CREST LIMITED	APEX TREND LIMITED	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	280000	2024/10/25	2031/10/25	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	GMI Hangzhou Holdings.Inc	控股子公司	275000	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、苏州印力企业管理有限公司	GMI Suzhou Holdings.Inc	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	612000	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期

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
SCPG Holdings Co.Ltd、沃尔玛亚洲商业管理(惠州)有限公司、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、IN-POWER NO.4 LIMITED、IN-POWER NO.3 LIMITED、IN-POWER NO.1 LIMITED	Intense Sunshine Limited	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	97269	2022/6/24	2025/6/24	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、惠州市创益商业管理有限公司、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、惠州市创益商业管理有限公司、南昌创益商业管理有限公司、IN-POWER NO.4 LIMITED	沃尔玛亚洲房地产开发(惠州)有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	396160	2020/3/4	2025/3/4	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛商业管理(惠州)有限公司、南昌创益商业管理有限公司、惠州创益商业管理有限公司	沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	900	2020/3/27	2025/3/27	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、南昌创益商业管理有限公司、沃尔玛商业管理(惠州)有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、惠州市创益商业管理有限公司、南昌创益商业管理有限公司、IN-POWER NO.3 LIMITED	南昌汇贤商业管理有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	900	2020/1/13	2025/1/12	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	Lotus Real Estate Investment Limited	控股子公司	344000	2023/1/17	2026/1/17	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、尚正投资有限公司、领程投资有限公司、JIANG YIN INVESTMENT (CAYMAN) LIMITED、MANN SHAN INVESTMENT (CAYMAN) LIMITED	Lotus Real Estate Investment Limited	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	353829	2022/7/6	2025/7/6	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	江阴尚正企业管理有限公司	控股子公司	19800	2022/7/19	2025/7/19	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、江阴尚正企业管理有限公司	马鞍山领程商贸有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	19800	2022/7/7	2025/7/7	尚未到期
印力商用置业有限公司、Tian jin Holding Company Limited、Changsha Holding Company Limited	SCPG Holdings Co.Ltd	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	17300000	2023/4/3	2026/4/3	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	207906	2023/2/28	2026/2/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、Keypro Company Limited	常熟印力商业管理有限公司	控股子公司	43800	2024/3/4	2039/3/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	佛山市深国投商用置业有限公司	控股子公司	240462	2021/11/5	2039/11/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	佛山市顺德区深国投商用置业有限公司	控股子公司	461638	2021/11/5	2039/11/2	尚未到期

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
印力商用置业有限公司	杭州汇泽置业有限公司	控股子公司	43926	2023/12/29	2038/12/26	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州汇泽置业有限公司	控股子公司	27927	2024/1/10	2038/1/7	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	杭州深国投企业管理有限公司	控股子公司	9500	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期
印力商用置业有限公司、SCPG Holdings Co.Ltd	惠州市深国投商用置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	4000	2024/10/25	2031/10/25	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	南京深国投商用置业有限公司	控股子公司	11900	2023/1/17	2026/1/17	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波深国投商用置业有限公司	控股子公司	117000	2023/4/19	2041/4/15	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、GMI Suzhou Holding Inc.	苏州印力企业管理有限公司	控股子公司	18000	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	天津鼎德置业有限公司	控股子公司	1127911	2022/4/2	2040/3/29	尚未到期
印力商用置业有限公司	武汉深瑞置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	86000	2023/8/31	2038/8/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、深圳印力管理有限公司	西安君邦置业有限公司	控股子公司	82700	2024/3/4	2039/3/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	西安亚建商业运营管理有限公司	控股子公司	12700	2023/2/28	2026/2/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、恒瑞侨香物业发展(深圳)有限公司	印力商用置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	308529	2024/3/20	2039/3/18	尚未到期
印力商用置业有限公司	南通映尚置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	28120	2019/12/20	2030/12/18	尚未到期
印力商用置业有限公司	上海筑浦信息技术有限公司	控股子公司	1000	2024/12/5	2025/12/6	尚未到期
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	深圳市万礼达投资有限公司	控股子公司	148000	2022/7/27	2027/7/27	尚未到期
深圳市万三置业有限公司	深圳礼达万圳投资有限公司	全资子公司	117000	2022/6/29	2026/6/29	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了一项与复建安置房相关履约义务的担保、北京万科企业有限公司为北京恒焱企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保以及重庆西航溥博企业管理咨询有限公司和重庆柯航置业有限公司为万科(重庆)企业有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至2024年12月31日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	4,283,790,326.57	3,986,383,516.76
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	2,096,578,431.72	2,105,422,293.85
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,250,781.16	1,650,254,366.33
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,438,632,017.64	1,522,136,671.87
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	1,046,188,975.53	952,762,618.56
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	856,922,657.90	904,118,394.13
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	743,348,151.78	731,700,904.77
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	675,819,880.79	661,314,042.73
盛达置地投资有限公司	联营企业	626,412,315.52	1,135,270,516.36
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,484.27	453,954,497.81
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	434,249,120.73	312,034,755.64
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	414,783,252.69	429,787,807.60
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	389,619,013.81	-
上海重万置业有限公司	联营企业	383,881,437.53	386,680,567.94
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	337,960,535.99	470,189,182.42
Vanlink Company Limited	联营企业	316,031,874.61	325,528,854.16
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	311,188,978.37	1,883,893,609.38
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	305,104,082.28	341,072,936.66
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	223,715,863.11	1,275,581,913.48
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	213,652,569.00	126,152,569.00
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.87	207,604,251.88
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	199,288,801.38	196,580,512.77
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	174,521,365.16	175,438,277.32
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	163,631,337.03	213,036,250.00
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	157,243,395.78	156,514,152.44
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	147,526,951.22	142,791,430.94
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	137,000,183.21	159,808,999.47
北京万启福管理咨询有限公司	联营企业的子公司	127,973,320.46	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	126,217,504.23	149,126,486.01
深圳万启会管理咨询有限公司	联营企业	125,774,060.27	63,948,720.27
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	108,580,821.30	101,733,857.36
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	103,399,847.12	104,315,839.99
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	99,291,848.73	102,974,181.98
成都锦成行物流有限公司	联营企业	96,864,159.62	94,898,297.01
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	96,191,746.88	104,417,432.95

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合肥伟万置业有限公司	联营企业	95,278,172.68	264,113,253.39
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	94,992,966.19	90,480,000.00
万信金石(南京)商业投资合伙企业 (有限合伙)	联营企业	89,551,454.07	-
昆明万钰物流有限公司	联营企业	79,117,991.01	76,082,454.07
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
重庆招科置业有限公司	联营企业	73,287,997.88	85,244,060.25
江西启创置业有限公司	联营企业	66,215,416.43	65,794,715.02
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	65,864,268.22	64,955,787.46
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	65,364,992.04	63,554,365.72
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	59,795,549.08	60,464,031.53
广州万墩仓储有限公司	联营企业	57,178,316.90	55,676,901.35
重庆万滨置业有限公司	联营企业	54,412,048.40	53,511,301.31
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	49,272,734.26	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	47,857,112.70	45,315,637.25
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	43,706,048.87	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	41,284,663.11	-
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	40,860,658.23	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	39,381,816.30	54,337,832.30
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	35,564,836.72	34,871,641.11
温州万印置业有限公司	联营企业	34,350,223.99	60,078,346.24
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	33,655,095.42	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	33,391,832.60	32,368,578.02
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	32,359,009.15	9,813,025.31
海宁万普仓储有限公司	联营企业	31,793,634.72	28,723,936.85
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	31,374,140.00	38,094,140.00
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	30,555,421.14	55,447,571.34
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	29,608,665.18	18,177,338.39
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	28,879,367.48	29,738,424.46
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	27,987,108.53	13,516,754.67
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	26,904,150.06	26,376,981.02
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	26,303,515.74	38,540,306.23
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	22,739,744.10	6,411,117.53
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	19,877,011.50	24,153,024.16
深圳市华语传媒股份有限公司	联营企业	19,481,936.82	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	13,676,014.21	16,112,288.66
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
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	12,383,285.92	16,927,116.71
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	10,863,968.25	11,620,365.35
福州安景房地产有限公司	联营企业	10,002,171.90	-

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	9,072,202.40	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	8,873,079.39	1,435,302,034.13
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	8,077,280.62	-
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	7,697,570.84	7,696,614.40
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	7,435,480.99	5,366,273.38
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	7,354,404.21	9,197,217.66
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	6,897,939.97	3,751,958.33
上海上房现代物流有限公司	联营企业	6,552,119.69	1,064,752.72
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	6,343,424.60	1,944,426.19
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	5,765,967.81	4,951,718.21
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	5,138,842.76	5,190,791.36
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	5,000,244.26	-
温州星誉置业有限公司	联营企业	4,760,250.00	-
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	4,747,421.42	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,544,960.55	4,150,185.13
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,367,849.36	4,372,003.16
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	联营企业	4,149,548.42	-
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	3,423,470.52	3,369,149.43
西宁市灿实业有限公司	联营企业	2,742,830.38	-
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	2,740,283.77	3,773,612.90
东莞长安城市空间运营管理有限公司	联营企业	2,712,506.11	83,770.39
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	2,485,515.44	2,460,298.08
福讯信息技术有限公司	联营企业	2,217,845.62	1,600,795.81
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	2,184,516.27	2,916,672.13
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	1,930,377.57	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	1,929,995.79	-
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	1,628,392.37	-
南通东升置业有限公司	联营企业	1,617,527.45	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,610,526.31	1,083,632.90
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	1,563,005.11	-
广州花都万物城市运营服务有限公司	联营企业	1,504,560.65	-
苏州高新城生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,399,118.12	1,041,234.94
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	1,378,545.83	1,006,995.56
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	1,310,955.43	-
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	1,297,886.99	889,941.97
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	1,294,586.00	-
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	1,270,545.31	1,071,454.83
东莞市莞城城市投资有限公司	联营企业	1,268,635.72	57,639.51
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	1,161,198.19	888,054.77
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	981,100.14	260,574.74
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	967,607.67	862,069.82

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	966,043.54	18,007,908.01
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	918,515.72	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	841,459.99	-
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	708,242.19	32,131.98
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	677,306.42	42,317.08
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	665,794.00	-
Changshu Logisitcs Pte. Ltd.	联营企业	581,490.94	-
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	567,552.65	97,227.47
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	516,803.67	-
上海力狮企业管理有限公司	联营企业	513,510.07	-
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	503,394.00	-
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	480,107.58	-
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	457,675.08	250,667.34
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	357,874.00	1,748,619.05
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	355,865.70	2,361,576.17
南宁高新技术产业开发区星都荟梅沙幼儿园	联营企业	340,993.23	338,176.00
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	314,394.38	720,864.79
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	294,574.94	239,746.51
南昌联万置业有限公司	联营企业	252,682.45	-
张家港万鑫置业有限公司	联营企业	227,277.68	-
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	221,507.15	587,476.72
福州武夷万融物业服务服务有限公司	联营企业	158,625.99	349,660.81
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	119,877.99	105,908.04
苏州傅航企业管理咨询有限公司	联营企业的子公司	104,494.89	-
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	96,405.00	-
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	88,253.90	91,033.75
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	76,800.00	76,800.00
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	73,166.88	44,958.59
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	35,488.20	35,998.20
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	22,219.15	22,219.15
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	17,112.49	47,337.12
中山市万御安防技术服务服务有限公司	联营企业的子公司	5,638.67	5,638.67
Regal Port Trading Limited	联营企业	5,127.36	4,979.12
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	5,000.00	5,000.00
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	-	420,898,802.63
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	25,614,602.95
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	-	1,683,366.13
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	42,769,615.72
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	-	4,409,876.63
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	-	16,920,742.34

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	338,632.78
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	4,289,489.83
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	-	86,163,301.23
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	-	1,500,000.00
重庆云畔置业有限公司	联营企业	-	2,717,386,274.40
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	-	1,659,744,868.54
北京天竺万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	50,445,741.90
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	子公司*1	-	25,593,639.31
成都欢购商业管理有限公司	子公司*1	-	21,746,414.22
上海筑浦信息技术有限公司	子公司*1	-	21,182,916.10
厦门市集美区金域华府梅沙幼儿园	联营企业	-	4,738,739.43
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	-	1,568,000.00
深圳万科景耀投资发展有限公司	子公司*1	-	804,252.57
苏州万科商业管理有限公司	子公司*1	-	685,747.94
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	505,159.38
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	-	484,199.40
珠海采筑电子商务有限公司	联营企业	-	114,372.25
南通映尚置业有限公司	子公司*1	-	97,789.30
山西伯恩御澜湾物业管理有限公司	联营企业	-	86,176.72
上海万科长宁置业有限公司	子公司*1	-	45,000.00
杭州汇泽置业有限公司	子公司*1	-	43,173.79
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	-	1,200.00
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
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	-	2,797,185,051.02
深圳市印力物业服务服务有限公司	子公司*1	-	3,608,241.68
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	36,897.80
海南万骏管理服务服务有限公司	子公司*1	-	3,402,104,686.24
天津和谐家园建设开发有限公司	子公司*1	-	2,811,944,775.89
东莞市峰景投资有限公司	子公司*1	-	2,784,249,172.87
东莞市万宸房地产有限公司	子公司*1	-	2,251,281,162.47
印力商用置业有限公司	子公司*1	-	1,568,814,960.26
深圳市筑恒盛企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	990,000,000.00
东莞市万峰房地产有限公司	子公司*1	-	369,565,363.21
Radiant Crystal Limited	子公司*1	-	302,978,229.64
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	-	116,142,048.81
东莞市科邦商贸有限公司	子公司*1	-	11,780.81
北京绿城银石置业有限公司	子公司*1	-	2,989,862,436.32
小计		21,645,738,870.43	50,731,546,837.03
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业的子公司	7,758,789,322.43	7,068,091,774.47
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,264,337,522.93	2,344,397,579.78

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
深圳市安万置业有限公司	合营企业	2,149,779,059.61	2,458,932,354.41
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
中航万科有限公司	合营企业	1,750,020,075.92	1,795,717,417.84
天津万安建创置业有限公司	合营企业	1,547,493,425.01	2,228,830,079.44
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,503,492,388.07	823,657,038.30
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,472,729,195.32	1,440,644,465.95
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,424,309,641.09	1,382,701,655.48
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,308,128,957.73	1,724,552,742.57
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	1,199,355,478.68	2,825,015,640.26
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	1,181,758,570.75	561,633,570.75
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	1,138,935,356.55	3,074,116,398.76
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,041,751,221.92	1,030,297,427.29
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	947,178,969.20	1,015,184,304.24
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	815,251,124.56	200,653,220.71
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	791,058,692.56	794,021,578.14
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	747,903,592.04	867,360,112.78
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	634,324,985.67	742,666,222.36
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	625,187,449.51	565,483,382.17
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	607,490,948.77	630,995,414.95
天津万安才智置业有限公司	合营企业	502,571,292.72	68,219,110.93
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	466,009,815.87	580,873,197.84
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	408,784,524.53	410,519,250.96
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	389,881,115.28	307,730,851.14
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	368,272,950.58	368,605,637.29
Wkland Investment II Limited	合营企业	361,273,264.32	381,681,788.38
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	358,672,619.59	406,516,295.31
China Logistics Platform I Limited	合营企业	351,501,120.82	341,341,076.70
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	349,578,298.82	378,595,375.77
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	347,982,980.03	384,557,778.05
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	345,558,491.93	317,021,877.48
上海北万置业有限公司	合营企业	343,277,426.39	294,931,253.93
上海万睿房地产有限公司	合营企业	311,122,639.14	294,799,576.35
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	290,908,444.59	234,003,558.75
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	288,897,672.27	32,115,299.63
北京万越辉置业有限公司	合营企业	284,981,244.38	386,336,616.73
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	282,585,357.22	2,712,562,913.40
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	282,538,755.12	2,888,144,993.49
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	263,590,974.49	256,559,071.76

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
济南碧岑置业有限公司	合营企业	255,544,669.77	223,786,341.49
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
Ascent Win Limited	合营企业	224,963,359.50	224,949,299.94
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	203,439,000.00	203,439,000.00
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	195,995,699.15	235,495,699.15
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	184,858,256.68	100,443,101.73
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	171,190,351.63	2,770,290,256.21
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	163,948,883.86	162,272,155.90
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	162,896,664.85	238,419,181.64
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	162,838,228.49	-
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	154,961,512.22	138,904,575.96
北京国万置业有限公司	合营企业	142,169,574.56	133,065,660.21
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	140,382,237.12	1,852,874,425.43
上海万库投资管理有限公司	合营企业	138,635,071.54	164,635,076.36
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	135,188,491.07	135,188,491.07
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	132,884,983.78	543,654,456.45
上海万筠房地产有限公司	合营企业	130,874,578.66	597,066,690.11
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	130,085,190.67
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	128,503,999.78	88,288,750.02
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	121,472,900.42	119,990,572.19
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
大连万腾置业有限公司	合营企业	118,718,881.42	151,285,483.35
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	115,445,307.42	130,401,206.49
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	108,526,688.92	120,672,549.83
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	107,519,950.09	235,292,877.05
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	94,843,472.48	102,528,555.57
宁波万栖置业有限公司	合营企业	80,135,340.55	98,550,129.18
上海万至镒企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	67,286,887.99	7,951,216.96
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	66,787,536.41	62,771,818.60
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	61,441,335.88	130,972,628.07
上海万碧房地产有限公司	合营企业	59,765,453.97	67,319,186.52
杭州锦业置业有限公司	合营企业	55,306,894.96	2,740,401,788.88
徐州彭家置业有限公司	合营企业	54,863,966.63	203,175,738.88
成都乐活康养健康管理服务有限公司	合营企业	54,114,436.67	92,266,778.01
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	50,944,874.05	102,619,512.98
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,061,093.18	50,061,984.49
徐州铭创置业有限公司	合营企业	45,322,330.13	-
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	42,500,000.00
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	-	2,136,253,434.51

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	35,902,378.56	41,928,546.58
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	32,770,000.00	38,207,267.12
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	31,454,415.00	52,372,877.67
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	29,657,204.45	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	23,990,690.11	188,490,690.11
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	23,267,547.05	2,630,147.07
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	22,696,347.14	21,720,077.48
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	22,642,753.65	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	22,210,110.29	39,842,603.76
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	21,201,864.74	10,379,179.13
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	21,061,327.58	39,373,358.08
南昌万坤置业有限公司	合营企业	20,791,034.83	15,203,974.71
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	20,536,532.76	14,592,328.55
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	20,498,854.16	22,245,943.93
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	合营企业	20,000,000.00	-
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	19,296,327.45	8,139,164.46
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,185,615.95	16,035,289.98
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	14,001,578.19	677,886.94
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	12,314,199.22	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	12,142,408.87	-
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	10,290,559.79	13,245,337.65
杭州西曜房地产开发有限公司	合营企业	8,358,094.83	-
宁波万霞置业有限公司	合营企业	8,182,754.91	29,921,363.83
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	8,169,008.72	4,341,561.21
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	8,084,348.44	45,232,089.45
杭州万璟置业有限公司	合营企业	7,942,254.62	-
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	7,216,722.50	7,216,722.50
杭州万晨置业有限公司	合营企业	7,209,435.04	6,908,145.29
杭州京科置业有限公司	合营企业	7,079,845.32	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,840,100.11	6,442,306.02
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,981,257.22	5,781,809.11
温州万祯置业有限公司	合营企业	5,904,952.05	1,896,170.99
温州万楷置业有限公司	合营企业	5,417,600.58	19,557,308.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	5,077,884.09	-
成都锦塘康养服务有限公司	合营企业	4,967,644.83	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	4,671,389.83	142,306.06
万创置业(上海)有限公司	合营企业	4,315,766.62	3,613,963.09
宁波方悖房地产信息咨询有限公司	合营企业	4,226,639.11	-
南宁市青秀区万科城北幼儿园	合营企业	4,083,352.98	864,656.83
天津万疆置业有限公司	合营企业	3,510,563.11	7,800,936.07

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
青岛万湖置业有限公司	合营企业	3,388,591.07	-
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	3,365,065.19	36,033.39
深国际万纬智慧冷链物流(南京)有限公司	合营企业	3,212,154.76	-
无锡云智城市资源运营管理有限公司	合营企业	3,137,054.63	338,399.69
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	3,068,305.16	2,617,619.54
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	3,049,363.79	26,605,263.79
南京交控万物城市运营服务有限公司	合营企业	3,028,118.95	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	2,893,806.30	3,454,106.06
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,589,362.01	2,589,362.01
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	2,439,467.64	2,611,445.61
乌鲁木齐博万智慧城市运营管理有限公司	合营企业	2,312,838.15	2,940,650.69
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	2,281,234.83	59,472,628.40
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	2,222,005.62	3,577,958.32
成都东万城市资源企业经营管理有限公司	合营企业	1,866,650.75	3,810,837.22
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	1,857,660.14	7,247,060.17
上海宜为兴置业发展有限公司	合营企业	1,746,943.31	-
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	1,643,579.21	1,013,641.59
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,512,403.43	1,507,250.15
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	1,503,292.36	-
杭州万东仓储有限公司	合营企业	1,469,041.13	2,708,642.89
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,416,025.85	1,232,505.67
北京海阔万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	1,371,199.48	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,309,665.81	17,614,585.38
成都海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,287,734.73	2,236,015.48
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	1,000,000.00	119,376,585.05
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	998,067.40	626,755.44
平湖市耘溪城市运营服务有限公司	合营企业	923,986.31	-
昆明海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	920,421.52	178,066.47
温州万享置业有限公司	合营企业	912,023.27	308,532.97
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	886,422.33	229,207,098.41
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	748,513.69	4,912,079.04
天津华康物流有限公司	合营企业	746,517.71	902,249.22
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	723,027.30	725,533.76
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	672,906.62	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	626,020.06	623,586.00
广州市溪桐房地产有限公司	合营企业的子公司	558,849.42	-
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	547,385.49	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	542,692.27	1,960,833.75
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	534,814.57	318,394.02
青岛董万城市服务有限公司	合营企业	332,800.61	232,602.83
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	330,805.76	340,231.99

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	286,769.27	787,762.58
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	257,091.62	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	229,313.41	505,324,277.52
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	217,114.49	235,818.29
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	202,566.58	247,304.96
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	201,963.66	201,963.66
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	195,591.29	196,614.19
苏州迅和置业有限公司	合营企业	175,305.12	1,609,483.70
上海恺熠置业有限公司	合营企业	161,161.23	5,587,398.81
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	146,029.12	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	123,820.88	153,407.52
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	117,884.89	2,253.53
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	107,526.71	506,334.53
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	105,403.48	234,064.46
杭州万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	104,568.13	-
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	104,384.07	1,397,454.39
VAW Investment Holding Limited	合营企业	95,944.65	43,958.58
Bountiful Time Limited	合营企业	77,392.75	57,100.54
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	75,500.00	3,837.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	66,375.43	-
嘉兴南湖城资运营管理有限公司	合营企业	47,754.79	-
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,776.97	48,588.16
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	44,727.96	46,549.02
VAW Eurasian ReFund LP	合营企业	28,669.90	27,843.96
广州市溪智商业运营管理有限公司	合营企业	27,614.82	-
杭州富临投资有限公司	合营企业	19,480.60	551,740.64
Treasure Mega Corporation Limited	合营企业	19,451.04	6,829.16
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	18,343.00
VAW Eurasian Capital GP Limited	合营企业	17,776.89	17,262.94
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	10,133.21	10,327.94
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
南昌联颐置业有限公司	合营企业	9,953.70	57,134.91
杭州富民投资有限公司	合营企业	9,286.76	9,298.35
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd.	合营企业	4,399.18	4,271.99
Ocean Rainbow Limited	合营企业	4,327.68	2,192.64
海南万锡共创企业管理有限公司	合营企业	1,519.93	-

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
江西心恩物业管理有限公司	合营企业	1,068.94	-
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	10.00	10.00
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte.Ltd	合营企业	0.07	183,646.64
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	-	149,544.90
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	-	2,811,892,903.97
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	-	7,243.89
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	-	56,053.68
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	-	33,660.69
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	22,336,792.57
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	7,887,158.74
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	-	1,866,160.06
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	-	632,832.48
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	33,990.00
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	820,158.76
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	-	560,987.43
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	58,291,620.28
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	-	288.00
天万投资控股有限公司	合营企业	-	311,320,086.84
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	-	2,882,506.38
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	1,912,498.94
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	8,044,765.48
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	-	1,971,820.85
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	-	5,471,436,011.45
中投发展有限责任公司	合营企业	-	2,837,369,399.98
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	子公司*1	-	27,432,838.81
深圳诚源佳实业有限公司	合营企业	-	2,755,000,000.00
Woolwich JV Sarl	合营企业	-	142,004,898.76
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	48,012,591.25
陕西科庙房地产开发有限公司	子公司*1	-	30,576,496.76
温州万誉置业有限公司	合营企业	-	9,178,982.52
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	4,926,100.41
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	4,555,446.59
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	-	789,299.71
成都高投泊寓住房租赁有限公司	合营企业	-	668,548.13
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	601,582.65
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	-	323,780.00
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	-	9,983.59
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	-	0.30
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	-	1,570.00
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	4,266,456.49
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	-	1,573,861.25

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	-	1,926,375,478.00
深圳朗泓投资有限公司	合营企业的子公司	-	2,768,000,000.00
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	子公司*1	-	2,645,278,695.50
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	-	848,919,302.92
福州市万骏置业有限公司	合营企业	-	2,512,970,566.35
北京五和万科置业有限公司	子公司*1	-	793,322,336.05
昆明万萃房地产开发有限公司	子公司*1	-	529,078,259.50
昆明万麦房地产开发有限公司	子公司*1	-	366,775,400.82
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	子公司*1	-	9,701,910.74
深圳市万三置业有限公司	子公司*1	-	2,856,414,015.49
小计		46,378,971,076.39	94,585,706,557.85
总计		68,024,709,946.82	145,317,253,394.88

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 823,992,053.58 元 (2023 年：人民币 907,696,420.10 元)。

除上表列示的应收联营 / 合营企业款项之外，本公司还有应收其他企业的款项。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,686,227,184.77	-
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,839,002,956.19	1,843,932,711.23
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,025,374,224.84	1,229,883,021.01
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	873,091,051.63	1,012,620,510.50
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	816,689,417.76	2,233,537,126.06
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	789,637,828.47	791,161,151.22
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	744,494,007.55	737,251,852.34
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	666,407,058.58	655,703,477.61
合肥科辰地产有限公司	联营企业	566,177,243.76	567,387,570.61
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	540,905,596.62	597,830,632.14
南京华侨城置地有限公司	联营企业	513,964,996.89	521,964,996.89
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	400,180,364.45	500,000,000.00
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	344,765,456.88	344,765,456.88
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	343,941,553.60	348,653,074.51
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	339,610,579.48	297,800,259.54
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	315,866,688.80	365,133,202.72
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	290,779,524.20	357,358,136.85
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
洛阳尊和置业有限公司	联营企业	276,034,067.58	-
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	247,027,367.27	255,872,022.00

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,816,706.54	242,444,872.87
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	227,741,225.20	224,256,125.69
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	221,866,028.29	248,735,367.72
中房万科实业有限公司	联营企业	213,028,733.58	167,612,615.78
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	207,295,389.44	198,934,886.88
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,939,412.11	193,955,431.04
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	186,288,400.00	186,288,400.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	181,815,445.73	303,684,175.36
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	166,385,776.60	183,564,974.86
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	164,419,635.51	164,541,935.47
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	138,806,336.53	130,251,879.50
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	129,474,786.91	148,199,776.92
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	109,243,553.35	107,683,325.56
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	102,870,368.15	102,935,848.85
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	90,000,000.00	40,000,000.00
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	87,652,466.16	84,456,548.05
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	87,031,901.22	85,025,501.22
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	83,887,879.28	85,572,822.71
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	联营企业	83,729,832.74	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	78,851,436.84	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,605,660.45	75,603,602.65
徐州苏科置业有限公司	联营企业	75,281,229.66	75,513,560.35
合肥易态置业有限公司	联营企业	74,578,617.42	12,315,810.00
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	69,674,742.44	28,128,417.70
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	67,680,863.47	75,893,521.98
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	64,653,617.46	27,097,520.91
宁波航万置业有限公司	联营企业	61,522,142.65	36,732,576.99
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,933,936.08	59,950,272.37
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	59,572,152.05	49,085,789.65
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	58,600,000.00	58,600,000.00
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	56,623,162.54	113,753,450.51
昆山源翔置业有限公司	联营企业	54,000,000.00	174,000,000.00
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,488,971.22	49,488,971.22
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	48,667,645.39	32,514,117.07
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	48,537,123.46	86,638,667.73
南通锦恒置业有限公司	联营企业	46,537,563.32	48,792,351.42
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,365,708.72	46,062,085.45
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	46,317,769.29	119,803,210.59
济南盛唐置业有限公司	联营企业	46,224,145.52	99,393,178.46
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	45,628,567.91	45,596,376.57

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	43,891,627.74	43,891,589.59
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	41,748,112.99	42,098,741.14
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	40,496,042.60	-
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	39,932,106.42	38,464,131.62
上海万狮置业有限公司	联营企业	36,086,053.42	34,352,025.88
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	32,190,828.38	30,214,891.79
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	28,962,959.57	27,408,109.64
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
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	24,017,618.22	25,505,646.12
佛山市翎辉房地产有限公司	联营企业	23,100,964.01	23,100,963.97
重庆科锦置业有限公司	联营企业	22,420,280.32	37,644,825.60
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	21,995,271.27	-
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	19,993,270.38	30,113,903.13
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	19,992,644.21
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	18,758,831.56	27,440,589.25
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	18,311,109.11	171,542,736.90
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,119,600.00	16,200,300.00
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,850,000.00	850,000.00
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	15,569,779.32	-
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	15,500,000.00	-
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	15,123,025.76	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	14,419,952.30	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	14,367,958.93	-
北京国家高山滑雪有限公司	联营企业	13,910,400.93	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	12,150,000.00	63,792,795.05
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	11,716,863.17	1,202,415.50
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	11,531,163.22	104,498,303.56
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	10,020,000.00	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	9,597,046.24	9,426,335.48
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	9,184,595.95	13,010,243.48
广州科讯实业有限公司	联营企业	8,251,706.72	8,276,700.93
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	7,898,120.30	17,206,049.54
温州万茂置业有限公司	联营企业	7,319,722.26	7,252,466.35
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	6,660,225.07	6,660,224.63
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,500,000.00	2,500,000.00
上海万舫航体育文化有限公司	联营企业	2,317,286.87	2,754,975.06
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	2,263,111.53	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,214,570.57	145,682.75
北京万冰雪体育有限公司	联营企业	1,820,747.38	-
Richford Trading Limited	联营企业	1,682,615.34	9,100,295.54
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	1,439,415.23	375,305.38

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
陕西凝万绿建科技有限公司	联营企业	1,028,775.44	-
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	802,110.14	9,238.43
常熟新地物流有限公司	联营企业	787,554.31	-
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	707,702.40	120,288,222.82
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	509,505.69	394,062.44
深圳市盐田区梅沙教育培训中心	联营企业	297,000.00	-
广州市盈瑞企业经营管理有限公司	联营企业	296,951.13	-
万创青绿(北京)环境科技有限公司	联营企业	295,323.01	122,937.16
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	259,569.01	9,869,611.85
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	187,950.01	91,918.97
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	161,157.74	751,932.04
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	144,461.13	17,440,597.19
山东华艺置业有限公司	联营企业	105,806.72	-
南京荣泰置业有限公司	联营企业	104,811.00	-
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	103,012.81	63,259.49
济南弘碧置业有限公司	联营企业	90,397.22	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,581.55	28,523.51
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	28,394.47	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	18,301.50	18,301.50
银川唯家房地产经纪有限公司	联营企业	17,336.46	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	16,590.75	16,476.13
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	11,585.76	57,897.89
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,246.32	1,243.78
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	446.94	446.02
Vankic Investment (CaymanIslands) Ltd.	联营企业	293.53	285.04
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	210.57	210.13
Gold Value Limited	联营企业	18.82	18.27
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	8.08	8.06
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	-	45,825,783.74
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	-	208,962.20
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	-	661,860.39
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	-	134,833,217.38
福州安景房地产有限公司	联营企业	-	29,527,481.54
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	2,261,757.82
广州花都万物城市运营服务有限公司	联营企业	-	5,052,907.41
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	-	2,839,817.10
南昌联万置业有限公司	联营企业	-	400,685.32
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	-	246,041.64
南通东升置业有限公司	联营企业	-	4,268,292.99
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	5,102,416.78
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	-	6,041,407.99

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	-	3,495,096.74
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	639,535,019.71
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	-	1,863,139.61
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	-	8,836,085.56
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	-	18,985,988.39
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	-	2,614,680.05
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	-	22,133,450.02
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	-	58,079,751.00
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	-	17,825,207.53
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	-	23,986,718.32
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	联营企业	-	11,632.96
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	-	488,919,938.29
杭州锦和置业有限公司	联营企业	-	298,485,160.00
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	-	136,049,394.50
Intense Sunshine Limited	联营企业	-	80,813,319.38
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	-	17,786,835.30
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	-	11,071,659.98
上海万颀企业管理有限公司	子公司*1	-	30,078.54
宁波深国投商用置业有限公司	子公司*1	-	7,868.58
南京合和物业管理有限公司	联营企业	-	2,564.00
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	-	3,191,635.27
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	686,873.53
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	12,446.71
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	子公司*1	-	72,379,927.41
东莞市汉邦盛泰有限公司	子公司*1	-	10,419,607.17
东莞市万亨房地产有限公司	子公司*1	-	1,858,172,649.26
东莞市万庭房地产有限公司	子公司*1	-	206,993,478.23
深圳印力管理有限公司	子公司*1	-	111,950,048.64
小计		18,869,395,034.29	22,599,000,343.94
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,312,715,396.46	5,212,128,313.64
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,067,042,813.30	2,162,538,848.92
上海合科置业有限公司	合营企业	1,213,854,900.00	1,458,854,900.00
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,117,223,617.81	1,201,996,709.84
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	856,885,441.97	-
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	851,615,648.84	1,235,359,617.87
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	841,513,774.14	799,513,921.69
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	713,437,904.89	718,438,211.39
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	655,171,036.82	656,477,919.04
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	564,059,540.62	464,198,339.90
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	543,576,286.74	-
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	520,479,005.55	502,469,358.92

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	510,699,067.39	595,453,494.22
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	495,979,829.62	499,129,226.90
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,343,366.03	451,528,781.86
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	406,832,840.39	-
中投发展有限责任公司	合营企业	386,563,115.87	-
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	377,670,755.14	360,905,349.20
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	375,119,862.64	387,837,965.00
宁波万投置业有限公司	合营企业	329,776,273.94	132,446,395.31
南京裕晟置业有限公司	合营企业	320,288,510.16	322,183,024.23
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,178,867.16	318,213,867.16
成都万新置业有限公司	合营企业	301,870,754.13	301,285,571.24
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	301,773,523.64	304,952,213.48
西安雁顺置业有限公司	合营企业	298,817,570.39	299,716,490.97
南京荟合置业有限公司	合营企业	263,443,375.93	148,390,847.72
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	260,527,369.90	260,742,670.88
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	256,487,469.96	241,424,860.59
大连万兴置业有限公司	合营企业	252,950,232.46	254,354,895.96
重庆星畔置业有限公司	合营企业	246,241,267.64	231,451,447.37
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,448,626.49	241,388,666.57
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	241,079,226.05	233,830,104.05
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	237,632,270.03	191,085,268.23
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	237,000,837.59	262,742,810.85
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	227,057,853.77	287,826,863.54
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	222,948,027.93	215,997,735.14
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	222,803,517.02	-
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	219,941,486.29	248,190,508.40
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	211,543,557.44	211,543,557.44
无锡国信置业有限公司	合营企业	200,216,524.82	477,979,409.73
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,698,162.98	197,657,692.14
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	192,840,545.84	144,545,402.61
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	191,253,871.65	187,802,545.27
青岛昌明置业有限公司	合营企业	176,097,019.15	318,694,969.33
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	162,827,290.97	164,860,152.38
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	155,776,737.18	134,091,933.11
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
成都润万置业有限公司	合营企业	149,003,130.41	182,269,230.41
长沙市领域投资有限公司	合营企业	141,654,396.49	173,015,281.97
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	139,492,746.68	140,083,321.00
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	137,759,848.34	366,263,523.14
杭州融恒置业有限公司	合营企业	135,827,018.37	135,537,774.37

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	128,228,461.05	175,773,631.96
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	121,132,838.12	126,032,838.12
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	118,981,186.10	114,481,186.10
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	115,959,023.89	116,055,099.18
杭州万爵置业有限公司	合营企业	115,405,671.45	117,510,705.35
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	110,877,475.46	109,129,580.23
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	109,442,324.64	246,000,000.00
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	108,736,381.08	38,705,919.23
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	102,400,412.57	118,344,318.11
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	102,339,520.28	229,348,998.22
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	98,671,838.63	78,944,669.89
南通申万置业有限公司	合营企业	98,536,718.82	70,940,750.83
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	98,240,347.00	90,240,347.00
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	96,394,633.76	121,106,409.52
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,991,680.00	94,796,651.95
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	91,273,865.76	122,883,541.36
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	87,065,550.79	82,043,728.79
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	86,010,537.07	92,028,957.99
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	85,306,568.14	191,405,853.42
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	85,143,091.95	77,643,345.70
杭州南璟置业有限公司	合营企业	84,176,200.24	93,831,586.06
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	82,936,041.06	66,389,214.65
河南省多乐置业有限公司	合营企业	82,566,372.31	282,727,665.98
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	79,781,949.13	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	77,068,894.31	78,562,074.97
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	76,143,498.00	61,656,553.86
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	75,858,265.75
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	71,037,349.08	73,942,390.45
宁波万应置业有限公司	合营企业	70,952,468.66	75,710,156.03
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	69,661,742.27	39,252,094.18
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	63,446,439.35	-
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
通用地产重庆有限公司	合营企业	62,214,287.90	69,735,356.75
天津信科置业有限公司	合营企业	57,086,702.69	513,932,541.99
广东太古冷链物流有限公司	合营企业	55,775,433.63	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,655,720.00	49,655,720.00
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
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	41,899,856.94	57,665,544.71
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	41,579,708.76	49,583,208.87
大连万城之光置业有限公司	合营企业	41,200,093.18	40,602,164.86

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,122,710.23	39,115,398.48
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	33,722,813.99	60,480,735.86
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	32,784,892.30	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	31,111,829.58	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	29,596,701.38	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	29,150,192.45	29,150,192.45
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,456,375.78	27,656,720.82
温州万贤置业有限公司	合营企业	26,561,208.57	17,509,401.15
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,422,868.67	24,601,771.84
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	25,179,498.04	21,538,221.57
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,581,930.51	23,525,801.33
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	22,043,952.87	66,417,352.90
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	21,160,148.75	21,708,856.89
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,808,667.09	20,821,789.87
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	20,120,410.70	22,045,410.70
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,646,472.89	19,654,737.16
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,653,244.53	18,653,244.53
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	18,480,358.41	20,807,446.25
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	17,867,776.46	14,859,711.46
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	15,378,478.51	18,386,879.31
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000,000.00	10,000,000.00
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	14,952,256.19	12,813,362.84
Sunshine Business Limited	合营企业	14,656,346.79	14,232,709.08
武汉天地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	13,005,944.99	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	11,966,010.00	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	11,352,268.74	60,580,038.18
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	10,841,576.42	48,138,300.56
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	10,043,860.91	11,789,591.08
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
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	9,077,384.54	8,831,784.39
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	8,871,608.06	8,871,608.06
武汉金万置业有限公司	合营企业	8,794,388.44	8,518,953.96
上海顺畅置业有限公司	合营企业	8,513,343.33	8,513,343.33
南京龙西置业有限公司	合营企业	7,993,229.87	12,780,854.40
杭州万业置业有限公司	合营企业	6,570,832.23	12,572,895.33
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
温州万毅房地产有限公司	合营企业	6,447,275.28	6,447,143.99
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,351,971.29	6,448,708.65
扬州万胜置业有限公司	合营企业	6,152,668.21	133,692,887.57
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	5,776,131.64	-

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	5,687,954.01	5,570,208.95
杭州万照置业有限公司	合营企业	5,324,580.78	7,146,007.11
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	5,132,391.24	-
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
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	4,579,630.33	2,493,134.32
福州市万思置业有限公司	合营企业	4,552,016.80	4,551,512.94
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	4,443,011.11	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	4,200,000.00	4,200,000.00
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	4,164,528.15	-
深圳市万信捷投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	3,750,000.00
深圳市万信荣投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	3,750,000.00
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	3,651,349.22	4,234,196.88
深圳市龙城商业发展有限公司	合营企业	3,400,000.00	-
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	3,297,443.09	-
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
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	2,748,894.00	-
天津万和置业有限公司	合营企业	2,571,091.70	2,569,498.51
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,998,900.01	1,998,900.01
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,912,568.14	469,154,930.02
海门坤万置业有限公司	合营企业	1,820,874.27	1,820,874.27
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	1,420,000.00	1,420,000.00
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,315,986.48	55,611.24
杭州协群投资管理有限公司	合营企业	1,290,545.00	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	1,234,702.27	490,000.00
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	1,072,646.78	-
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	531,655.73	546,100.32
海门万和置业有限公司	合营企业	500,000.00	500,000.00
太仓市万启房地产开发有限公司	合营企业	459,000.00	459,000.00
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	449,939.20	449,296.61
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	314,709.98	2,150,747.88
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	273,310.60	-
成都印合信商业管理有限公司	合营企业的子公司	203,777.44	-
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	186,665.92	805,283.50
郑州市耀光商业管理有限公司	合营企业的子公司	54,089.27	-
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	50,162.84	104,949.34
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	48,574.17	-
福州市万骏置业有限公司	合营企业	29,487.10	-
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	22,717.67	-
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	13,831.96	-
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	13,446.31	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,787.17	11,800.77

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	11,411.79	13,950.25
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	7,727.24	-
天津宁寓房屋租赁有限公司	合营企业的子公司	5,200.00	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	212.00	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	44.03	42.75
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	7.33	-
上海莘宝企业管理有限公司	其他*2	-	239,931,873.41
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	-	392,768,761.75
海南万锡共创企业管理有限公司	合营企业	-	7,491,060.23
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	-	42,238,765.00
杭州京科置业有限公司	合营企业	-	161,099,964.21
杭州万璟置业有限公司	合营企业	-	39,940,868.16
杭州万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	3,074,225.70
江西心恩物业管理有限公司	合营企业	-	46.76
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	3,561,768.89
青岛万湖置业有限公司	合营企业	-	634,188.41
上海宜为兴置业发展有限公司	合营企业	-	224,751,307.23
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	-	885,831.99
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	-	6,947.95
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	-	242,817.53
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	-	54,652,879.15
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	-	95,075.91
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	-	59,000,000.00
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	-	57,914.99
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	-	4,473,722.69
610 Lexington Development LLC	合营企业	-	144,623,431.83
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	-	861,007,611.42
广州市万锦房地产有限公司	子公司*1	-	500,420,937.07
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	-	295,492,519.62
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	-	255,000,000.00
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	-	77,531,928.25
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	-	60,000,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	-	50,000,000.00
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	-	50,000,000.00
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	-	49,000,000.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	-	33,832,565.93
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	-	5,100,000.00
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	-	4,496,250.00
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	-	2,138,892.71
合肥福兴广利装饰工程有限公司	合营企业	-	35,000.00
北京海阔万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	-	1,753,237.83

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	-	22,180,955.49
广州市溪桐房地产有限公司	合营企业的子公司	-	1,434,696.89
广州市田心实业发展有限公司	子公司*1	-	91,662,988.47
深圳礼达万圳投资有限公司	子公司*1	-	1,224,380,159.08
北京顺恒京住房租赁有限公司	子公司*1	-	25,000,000.00
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	子公司*1	-	332,877,897.02
小计		30,072,854,873.44	35,346,119,165.10
总计		48,942,249,907.73	57,945,119,509.04

本年对关联方的利息支出为人民币 5,511,884.00 元 (2023 年：人民币 9,919,582.93 元)。

*1 该等公司本年已变更为子公司，参见附注六、4。

*2 因本年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销，该等公司于本年末已非本集团的关联企业。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本年度向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 13,742.26 万元 (2023 年：人民币 16,092.91 万元)。

本集团于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 633,628.66 万元 (2023 年：人民币 532,617.49 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 2024 年 12 月 31 日，对地铁集团的应付往来款为人民币 102.28 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 90.65 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 (2023 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，于 2024 年 12 月 31 日，对深铁置业的应收往来款为人民币 2.86 亿元 (2023 年 12 月 31 日：应收往来款人民币 2.86 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%。

报告期内，本集团以公开挂牌出售的方式将深圳总部基地项目以人民币 22.35 亿元的对价出售予深铁集团和深圳市百硕迎海投资有限公司组成的联合竞买方。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2024 年	2023 年
关键管理人员薪酬	8,331,370.55	11,353,653.94
销售商品收入	-	20,659,677.99
销售商品成本	-	14,128,365.88

十一 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款、应付债券，不含已计提的应付利息），扣除货币资金。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
短期借款	15,943,458,953.76	1,061,776,883.10
一年内到期的长期借款和应付债券	142,334,510,401.55	61,354,579,044.01
长期借款	178,886,209,211.52	197,764,142,683.89
应付债券	24,113,132,319.88	59,871,015,948.97
总债务合计	361,277,310,886.71	320,051,514,559.97
减：货币资金	88,162,865,022.03	99,813,755,447.81
经调整的净债务	273,114,445,864.68	220,237,759,112.16
股东权益	338,854,662,483.74	402,933,530,947.26
净债务资本率	80.60%	54.66%

	本公司	
	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
短期借款	14,400,515,470.92	-
一年内到期的长期借款和应付债券	110,214,943,152.66	45,308,006,950.07
长期借款	84,981,117,367.72	113,124,811,383.96
应付债券	14,604,753,140.53	47,202,978,171.25
总债务合计	224,201,329,131.83	205,635,796,505.28
减：货币资金	911,239,043.23	18,397,363,742.88
经调整的净债务	223,290,090,088.60	187,238,432,762.40
股东权益	152,896,112,625.30	170,800,706,090.25
净债务资本率	146.04%	109.62%

十二 承诺及或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	629.23 亿元	948.08 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	15.05 亿元	14.13 亿元
合计	644.28 亿元	962.21 亿元

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，于若干年内支付。

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2024 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 1,371.20 亿元（2023 年：阶段性担保额为人民币 1,713.20 亿元）。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

当前行业正在经历深度调整，经过综合考量，本集团建议 2024 年度不派发股息，不送红股。

2 债券偿还

于 2025 年 1 月 26 日、2 月 15 日、2 月 24 日、2 月 28 日及 3 月 17 日，本集团已按期全额偿还合计人民币 80 亿的中期票据以及合计人民币 18.9 亿的公司债券。

3 关联方交易

于 2025 年 1 月 27 日，本集团以人民币 13.5 亿的对价向深铁集团转让红树湾物业开发项目投资收益权以及深圳地铁万科投资发展有限公司 49% 股权。

于 2025 年 2 月 10 日及 2 月 21 日，深铁集团向本集团提供借款，借款金额合计为人民币 70 亿元。

十四 分部报告

报告期内，本集团对于开发经营业务的组织架构进行了调整，明确了各业务单位及职能部门设置，进一步加强了对开发经营业务的管理。因此，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开发经营业务和物业管理业务共两大报告分部，并对 2023 年度分部报告进行重述。开发经营业务分部主要包括以住宅为主的可售型产品的开发与销售业务、代建以及商业等持有物业运营与资产管理业务。物业管理业务分部主营包括社区空间居住消费服务、商企和城市空间综合服务及 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务等业务。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。

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部的资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

	2024 年				
	开发经营业务	物业管理	未分配项目	抵销	合计
分部收入	295,101,812,560.84	36,383,658,459.14	19,535,606,259.32	(7,844,636,566.34)	343,176,440,712.96
其中：外部销售收入	294,441,161,366.30	33,132,311,956.26	15,602,967,390.40	-	343,176,440,712.96
分部间销售收入	660,651,194.54	3,251,346,502.88	3,932,638,868.92	(7,844,636,566.34)	-
分部费用	306,734,253,496.23	34,648,900,900.54	49,515,921,159.34	(7,482,762,048.11)	383,416,313,508.00
分部利润 / (亏损) (注)	(11,632,440,935.39)	1,734,757,558.60	(29,980,314,900.02)	(361,874,518.23)	(40,239,872,795.04)
分部资产	1,130,667,750,159.86	37,724,705,764.88	712,233,121,541.46	(594,365,717,700.38)	1,286,259,859,765.82

	2023 年				
	开发经营业务	物业管理	未分配项目	抵销	合计
分部收入	423,016,895,162.78	33,424,020,268.43	17,009,030,119.45	(7,710,868,848.43)	465,739,076,702.23
其中：外部销售收入	422,836,113,728.91	29,427,038,790.16	13,475,924,183.16	-	465,739,076,702.23
分部间销售收入	180,781,433.87	3,996,981,478.27	3,533,105,936.29	(7,710,868,848.43)	-
分部费用	391,637,732,269.02	31,264,463,494.30	23,193,255,224.01	(6,569,275,074.29)	439,526,175,913.04
分部利润 / (亏损) (注)	31,379,162,893.76	2,159,556,774.13	(6,184,225,104.56)	(1,141,593,774.14)	26,212,900,789.19
分部资产	1,344,076,061,000.42	37,722,279,858.22	768,619,625,638.23	(645,567,794,379.04)	1,504,850,172,117.83

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：

	2024 年	2023 年
分部 (亏损) / 利润	(40,239,872,795.04)	26,212,900,789.19
加：投资 (亏损) / 收益	(2,859,267,580.74)	2,687,829,831.36
加：公允价值变动 (亏损) / 收益	(10,480,919.72)	340,112,531.44
加：资产处置 (亏损) / 收益	(2,534,174,985.11)	10,858,912.42
营业 (亏损) / 利润	(45,643,796,280.61)	29,251,702,064.41

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	2024 年 12 月 31 日				2023 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	893,187,624.59	1.0000	893,187,624.59	人民币	18,376,942,489.38	1.0000	18,376,942,489.38
	港币	18,062,074.21	0.9408	16,993,201.82	港币	22,353,104.08	0.9136	20,421,253.50
	小计			910,180,826.41	小计			18,397,363,742.88
其他货币资金	人民币	1,058,216.82	1.0000	1,058,216.82	人民币	-	1.0000	-
	小计			1,058,216.82	小计			-
合计			911,239,043.23				18,397,363,742.88	

于 2024 年 12 月 31 日，银行存款中含有受限使用资金为人民币 470,566,639.08 元 (2023 年 12 月 31 日：无)。

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	436,577,666,210.81	385,760,909,137.94
应收联营 / 合营企业款	10,795,957,069.87	51,990,670,428.88
其他	709,287,792.51	407,095,319.37
小计	448,082,911,073.19	438,158,674,886.19
减：坏账准备	25,007,126,771.03	534,074.09
合计	423,075,784,302.16	438,158,140,812.10

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	448,082,911,073.19	438,158,674,886.19
小计	448,082,911,073.19	438,158,674,886.19
减：坏账准备	25,007,126,771.03	534,074.09
合计	423,075,784,302.16	438,158,140,812.10

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	2024 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	448,074,868,458.70	100.00	25,006,643,607.65	5.58	423,068,224,851.05
按组合计提坏账准备	8,042,614.49	0.00	483,163.38	6.01	7,559,451.11
合计	448,082,911,073.19	100.00	25,007,126,771.03		423,075,784,302.16

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	438,145,534,193.77	100.00	-	-	438,145,534,193.77
按组合计提坏账准备	13,140,692.42	0.00	534,074.09	4.06	12,606,618.33
合计	438,158,674,886.19	100.00	534,074.09		438,158,140,812.10

本公司对于应收内部子公司款和应收联营/合营企业款，按照单项计算预期信用损失。对于其他类别的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
年初余额	534,074.09	515,118.47
本年计提	25,006,643,607.65	18,955.62
本年转回	(50,910.71)	-
年末余额	25,007,126,771.03	534,074.09

(i) 本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 截止 2024 年 12 月 31 日，按交易方归集的期末余额前五名其他应收款合计人民币 193,274,725,171.30 元 (2023 年：人民币 172,723,603,390.12 元)，占其他应收款期末余额的比例为 43.13% (2023 年：39.41%)。

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他非流动金融资产

参见附注五、11。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对子公司的投资	68,712,857,924.04	67,720,991,424.04
对联营 / 合营企业的投资	2,179,229,675.58	2,207,434,463.94
合计	70,892,087,599.62	69,928,425,887.98

(2) 对子公司的投资

被投资单位	2024 年度							合计
	万科地产(香港)有限公司	上海万科投资管理有限公司	深圳市万科发展有限公司	北京万科企业有限公司	广州万科企业有限公司	万科物流发展有限公司	其他	
年初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	24,623,955,018.90	67,720,991,424.04
本年增加	-	-	-	-	-	-	1,441,866,500.00	1,441,866,500.00
本年减少	-	-	-	-	-	-	(450,000,000.00)	(450,000,000.00)
年末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	25,615,821,518.90	68,712,857,924.04
本年计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营 / 合营企业投资：

被投资单位	2024 年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	776,960,235.82	1,430,474,228.12	2,207,434,463.94
本年变动			
- 追加投资	13,910,400.93	-	13,910,400.93
- 减少投资	-	(24.98)	(24.98)
- 权益法下确认的投资收益	(91,894,319.31)	122,800,366.51	30,906,047.20
- 宣告发放现金股利或利润	(2,000,000.00)	(71,021,211.51)	(73,021,211.51)
年末余额	696,976,317.44	1,482,253,358.14	2,179,229,675.58

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权，本期减少主要是处置深圳总部基地项目所致。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
抵押借款				
- 人民币	9,459,658,266.15	9,459,658,266.15	-	-
质押借款				
- 人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-
信用借款				
- 人民币	3,940,857,204.77	3,940,857,204.77	-	-
小计		14,400,515,470.92		-
加：借款应付利息	29,603,037.79	29,603,037.79		-
合计		14,430,118,508.71		-

(2) 本公司本年末无逾期未偿还的短期借款 (2023 年 12 月 31 日：无)。

8 应付票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
商业承兑汇票	-	19,747,579.00

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	3,110,616,063.17	84,451,769.16	83,207,326.32	3,111,860,506.01
离职后福利				
- 设定提存计划	635,297.02	4,618,044.14	4,624,502.43	628,838.73
辞退福利	-	892,584.83	423,415.33	469,169.50
合计	3,111,251,360.19	89,962,398.13	88,255,244.08	3,112,958,514.24

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,108,592,484.96	74,503,751.48	73,384,425.17	3,109,711,811.27
职工福利费	1,183,051.18	4,493,702.89	4,363,060.14	1,313,693.93
社会保险费	150,510.25	1,934,878.40	1,940,887.76	144,500.89
其中：医疗保险费	147,875.97	1,678,652.79	1,684,347.22	142,181.54
工伤保险费	1,027.97	112,963.88	113,075.79	916.06
生育保险费	1,606.31	143,261.73	143,464.75	1,403.29
住房公积金	690,016.78	3,519,436.39	3,518,953.25	690,499.92
合计	3,110,616,063.17	84,451,769.16	83,207,326.32	3,111,860,506.01

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	632,236.68	4,370,198.18	4,376,448.82	625,986.04
失业保险费	3,060.34	247,845.96	248,053.61	2,852.69
合计	635,297.02	4,618,044.14	4,624,502.43	628,838.73

本年无向职工提供的非货币性福利(2023年：无)。

10 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
增值税	75,853,747.18	36,416,164.13
其他	461,354.08	-
合计	76,315,101.26	36,416,164.13

11 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付内部子公司款	104,192,257,744.86	129,983,529,572.92
应付联营 / 合营企业款	6,317,469,837.56	15,030,927,125.45
其他	3,577,580,411.45	758,693,375.96
合计	114,087,307,993.87	145,773,150,074.33

截至2024年12月31日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。

12 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税(注)	139,070,119.24	169,693,351.12
合计	139,070,119.24	169,693,351.12

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：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	77,584,493,080.56	36,012,129,999.44
一年内到期的应付债券	32,630,450,072.10	9,295,876,950.63
一年内到期的应付利息	1,025,901,886.00	1,135,116,584.21
合计	111,240,845,038.66	46,443,123,534.28

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2023年12月31日：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2024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	67,466,120,724.88	1.00	67,466,120,724.88	信用
	38,158,923,432.87	1.00	38,158,923,432.87	抵押
	38,630,866,290.53	1.00	38,630,866,290.53	质押
小计			144,255,910,448.28	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	40,020,059,032.36	1.00	40,020,059,032.36	信用
	10,855,745,712.24	1.00	10,855,745,712.24	抵押
	10,813,988,335.96	1.00	10,813,988,335.96	质押
小计			61,689,793,080.56	
其他借款				
其中：人民币	16,874,700,000.00	1.00	16,874,700,000.00	信用
	1,435,000,000.00	1.00	1,435,000,000.00	抵押
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,894,700,000.00	1.00	15,894,700,000.00	信用
小计			15,894,700,000.00	
合计			84,981,117,367.72	

种类	2023年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	128,100,041,383.40	1.00	128,100,041,383.40	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	35,332,129,999.44	1.00	35,332,129,999.44	信用
小计			92,767,911,383.96	
其他借款				
其中：人民币	21,036,900,000.00	1.00	21,036,900,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	680,000,000.00	1.00	680,000,000.00	信用
小计			20,356,900,000.00	
合计			113,124,811,383.96	

15 应付债券

参见附注五、33。

16 股本

参见附注五、36。

17 库存股

参见附注五、37。

18 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	25,796,765,062.25	-	-	25,796,765,062.25
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	26,168,708,781.03	-	-	26,168,708,781.03

19 盈余公积

参见附注五、40。

20 未分配利润

	金额
年初未分配利润	7,765,551,274.15
加：本年归属于母公司股东的净亏损	(17,904,593,464.95)
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
分配普通股股利	-
年末未弥补亏损	(10,139,042,190.80)

21 营业收入及成本

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,349,282,916.12	-	2,855,442,298.75	-
其他业务	115,027,657.08	239,135.86	22,063,710.43	-
合计	3,464,310,573.20	239,135.86	2,877,506,009.18	-

22 税金及附加

	2024年	2023年
土地增值税	24,486,612.18	-
城市维护建设税	13,229,756.49	13,896,675.84
教育费附加	9,449,774.63	9,926,197.04
其他	5,985,147.67	6,047,900.53
合计	53,151,290.97	29,870,773.41

23 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	8,890,563,801.41	9,335,323,799.87
减：利息收入	5,175,514,018.47	5,315,895,924.86
利息收支净额	3,715,049,782.94	4,019,427,875.01
汇兑收益	(497,094,619.92)	(456,418,438.95)
合计	3,217,955,163.02	3,563,009,436.06

24 投资收益

投资收益明细

	2024年	2023年
成本法核算的长期股权投资收益	8,847,207,040.11	16,222,805,539.07
权益法核算的长期股权投资收益	30,906,047.20	48,843,025.22
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	45,058,842.43	21,283,342.59
处置交易性金融资产产生的投资收益	-	7,447,751.09
出售长期股权投资产生的投资收益 / (损失)	87,539.15	(8,064,502.55)
合计	8,923,259,468.89	16,292,315,155.42

25 信用减值损失

	2024年	2023年
其他应收款	(25,006,592,696.94)	(18,955.62)
合计	(25,006,592,696.94)	(18,955.62)

26 资产处置收益 / (损失)

本年资产处置损失主要是处置深圳总部基地项目所致。

十六 补充资料

1 当年非经常损益明细表

	金额
资产处置损益	(2,534,174,985.11)
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	124,640,265.86
出售、处理部门或投资单位收益	168,291,603.29
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资收益	(1,757,426,933.53)
所得税影响	(447,633,060.79)
少数股东损益影响	361,593,188.15
合计	(4,084,709,922.13)

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(亏损) / 利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净(亏损) / 利润	
	2024年	2023年
按中国企业会计准则	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86
按国际财务报告准则	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86

	归属于母公司股东的净权益	
	2024年12月31日	2023年12月31日
按中国企业会计准则	202,666,487,973.00	250,784,613,404.38
按国际财务报告准则	202,666,487,973.00	250,784,613,404.38

(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亏损	(21.82)	(4.17)	(4.17)
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净亏损	(20.02)	(3.83)	(3.83)