

**vanke**

**万科企业股份有限公司**

**CHINA VANKE CO., LTD.**

## **2024 年半年度报告**

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2024-091

二〇二四年八月

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2024年半年度报告（以下简称“本报告”）的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本报告已经公司第二十届董事会第九次会议审议通过。所有董事均亲自出席了本次董事会会议。

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

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

公司2024年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

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

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	3
第三节 管理层讨论与分析 .....	7
第四节 公司治理 .....	23
第五节 环境和社会责任.....	24
第六节 重要事项 .....	27
第七节 股本变动及股东情况.....	38
第八节 债券相关情况 .....	42
第九节 财务报告 .....	48

## 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 3、在联交所网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）公布的公司基于国际财务报告准则编制的 2024 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市居民提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括南方区域 BG、上海区域 BG、北京区域 BG、西南区域 BG、西北区域 BG、华中区域 BG、东北区域 BG 及商业 BG、物业 BG（万物云）。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU 等。
蝶城	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs 或 REIT	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录 C1《企业管治守则》
《标准守则》	指	《联交所上市规则》附录 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

#### (一) 基本信息

**中文名称：**万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

**注册地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**办公地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

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

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

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

**法定代表人：**郁亮

**联交所授权代表：**祝九胜、朱旭

**联交所替代授权代表：**叶凯雯

#### (二) 联系人和联系方式

**董事会秘书、公司秘书：**朱旭

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

**股证事务授权代表：**吉江华

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

**联系地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**电话：**0755-25606666

**传真：**0755-25531696

**助理公司秘书：**叶凯雯

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

**联系地址：**香港花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

**电话：**00852-23098888

**传真：**00852-23288097

### （三）股票情况

**A 股股票上市地：**深交所

**A 股股票简称：**万科 A

**A 股股票代码：**000002

**H 股股票上市地：**联交所

**H 股股票简称：**万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

**H 股股票代码：**02202、299903<sup>注</sup>

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

**H 股股份过户登记处：**香港中央证券登记有限公司

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

### （四）信息披露及备置地点

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

**登载半年度报告的国际互联网网址：**

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

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

**本报告备置地点：**公司董事会办公室

### （五）注册变更情况

**公司首次注册登记日期：**1984年5月30日，地点：深圳

**最近一次变更登记日期：**2023年8月23日，地点：深圳

**统一社会信用代码：**91440300192181490G

## 二、会计数据和财务指标摘要

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

## (一) 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	142,778,764,079.80	200,892,590,067.22	-28.93%
营业利润	(7,728,229,035.40)	20,335,189,196.50	-138.00%
利润总额	(8,057,010,974.13)	20,702,682,313.25	-138.92%
归属于上市公司股东的净利润	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91	-199.82%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	(7,613,049,208.23)	8,702,699,763.64	-187.48%
经营活动产生的现金流量净额	(5,176,325,811.10)	1,864,499,635.13	-377.63%
基本每股收益	-0.8309	0.8431	-198.56%
稀释每股收益	-0.8309	0.8431	-198.56%
净资产收益率（全面摊薄）	-4.077%	3.959%	下降 8.04 个百分点
净资产收益率（加权平均）	-4.001%	3.943%	下降 7.94 个百分点

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	比年初数增减
资产总额	1,422,819,020,978.85	1,504,850,172,117.83	-5.45%
负债总额	1,037,761,815,611.77	1,101,916,641,170.57	-5.82%
归属于上市公司股东的净资产	241,678,563,970.12	250,784,613,404.38	-3.63%
股本（股）	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	20.38	21.15	-3.63%
资产负债率	72.94%	73.22%	下降 0.28 个百分点
净负债率	62.04%	54.66%	上升 7.38 个百分点

注 1：根据财政部 2023 年 10 月 25 日颁布的《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），公司自 2024 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，采用上述准则未对本公司的财务报表产生重大影响。

注 2：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

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

注 4：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-0.8258



## (二) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
资产处置损失	(2,546,208,491.27)	(21,122,393.65)
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	48,472,953.92	650,916,523.15
出售、处理部门或投资单位收益	1,113,128,157.15	753,647,659.24
除上述各项之外的其他收支	(281,137,315.50)	367,493,116.74
所得税影响	(703,772,165.01)	(433,610,834.90)
少数股东损益影响	130,066,470.10	(149,551,588.31)
<b>合计</b>	<b>(2,239,450,390.61)</b>	<b>1,167,772,482.27</b>

## (三) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2024年1-6月	2023年1-6月	2024年6月30日	2023年12月31日
按境外会计准则	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91	241,678,563,970.12	250,784,613,404.38
按境内会计准则	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91	241,678,563,970.12	250,784,613,404.38
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内新房市场持续调整。根据克尔瑞统计，上半年百强房企销售金额同比下降 39.5%；二季度随着一系列支持性政策推出，百强房企的销售同比降幅有所收窄，但居民购房信心的恢复仍需时间。

上半年本集团实现营业收入 1,427.8 亿元，同比下降 28.9%；归属于上市公司股东的净利润亏损 98.5 亿元，同比下降 199.8%。业绩亏损的主要原因是：（1）开发业务结算规模和毛利率下滑；（2）计提减值；（3）部分非主业财务投资出现亏损；（4）为更快回笼资金，公司对资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动，部分交易价格低于账面值。关于业绩亏损的详细分析请见（二）报告期内主要工作。

面对严峻的市场形势，本集团将经营安全放在第一位，上半年制定并落地了“一揽子方案”，围绕“保交房，保兑付，转型高质量发展”开展工作，全面化解潜在风险，积极适应行业向新发展模式转变。

一是全面聚焦综合住区开发、物业服务、租赁住宅三大主业，提升产品服务竞争力。上半年开发业务按期保质交付 169 个项目、262 个批次合计 7.4 万套房，实现销售金额 1,273.3 亿元，保持行业第一阵营，并在前沿产品研发、现房销售模式、代建服务等方面积极探索。物业服务业务深入贯彻蝶城战略，实现运营提效，累计完成 200 个蝶城流程改造，覆盖 1,337 个住宅物业项目，占在管项目比例超 30%。租赁住宅业务在运营管理规模扩大的情况下实现效率提升，上半年新获取房源 1.5 万间，其中 80.6% 位于一线城市，累计开业数量增加至 18.3 万间，出租率保持 95.2%，GOP 利润率接近 90%，继续保持行业领先水平。

二是加快推进大宗资产和股权交易。1-7 月本集团共实现大宗交易签约金额 204 亿元（含印力的资产交易及 REIT 发行），资产类型覆盖商业、酒店、办公、长租公寓等业态。REITs 和 Pre-REIT 基金等创新型工具也取得积极进展，开拓了多种资产交易路径。其中，印力集团完成 32.6 亿元商业基础设施 REITs 的发行；保障性租赁住房 REITs 和物流仓储 REITs 在申报过程中；建万租赁 Pre-REIT 基金实现广州项目扩募；设立消费 Pre-REIT 基金。

三是积极利用金融支持政策，推动融资模式转型，获得金融机构大力支持。上半年本集团合计新增融资、再融资 612 亿元，其中新增融资的综合成本 3.66%。经营性物业贷合计落地 219 亿，其中表内新增 150 亿；“白名单”项目申报 175 个；银团贷款有序推进，5 月获得招商银行牵头的 200 亿元银团贷款；此外，6 月落地交通银行 65 亿元固融资产包融资。

截至本报告披露日，本年集团已完成 73 亿元的境内公开债券和折合人民币约 104 亿元的境外公开债券的偿付，年内尚有 9 月到期的 20 亿元境内公开债券待兑付。

面向未来，本集团将继续坚定落实“一揽子”方案，围绕“保交房，保兑付，转型高质量发展”三大主线开展工作，聚焦主赛道，推动企业尽快重回健康发展轨道。

## （一）市场情况回顾

### 1、房地产开发

**全国商品房销售面积和销售金额下降。**国家统计局数据显示，上半年全国商品房销售面积 4.8 亿平方米，同比下降 19.0%；销售金额 4.7 万亿元，同比下降 25.0%。克而瑞地产研究数据显示，百强房企销售金额同比下降 39.5%。

**新开工与开发投资延续下降态势。**上半年全国房屋新开工面积 3.8 亿平方米，同比下降 23.7%；全国房地产开发投资 5.3 万亿元，同比下降 10.1%。

**土地市场供应和成交面积缩量。**中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据显示，上半年全国 300 个城市住宅类用地的供应和成交建筑面积同比分别下降 37.5% 和 35.8%，住宅用地出让金同比下降 43.5%，住宅类用地的平均溢价率为 4.4%，同比下降 2.3 个百分点。

**行业政策持续优化。**4 月底政治局会议以来，行业支持性政策不断出台，包括降低首付比例、取消个人住房贷款利率下限、下调住房公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等，包括一线城市在内的多个核心城市放松限购、调整首付比例和贷款利率。

### 2、物业服务

**物企项目拓展速度放缓，但第三方外拓保持增长。**根据中指研究院数据，上半年前 50 强物业企业新增合约面积合计 5.6 亿平方米，同比下降 6.4%，其中，来自关联方的管理面积供给合计 0.98 亿平方米，同比下降 41.0%，来自第三方外拓的管理面积为 4.6 亿平方米，同比增长 7.0%。

**非住领域具备拓展潜力。**企业纷纷加大对非住物业领域的拓展。基于国内非住物业的庞大基数与服务业态的多样性，中指研究院预计 IFM（综合设施设备管理）服务的市场规模仍将保持双位数增长。

**物业费收缴成为关注重点。**部分社会热点事件引发了公众对物业费收费标准的关注，企业需要更加注重服务品质与成本控制的平衡。此外，由于部分企业端客户资金趋紧，物业企业的资金回笼压力有所上升。

### 3、租赁住房

**市场租金整体呈下行态势。**根据中指研究院报告，上半年全国重点 50 城住宅平均租金累计下跌 0.9%，租金走势承压。

**各地继续从供需两侧出台政策，促进租赁市场平稳健康发展。**随着“住房租赁金融 17 条”等政策落地，住房租赁行业融资环境进一步改善。

**客户需求不断演变和延展。**随着行业发展，租赁公寓的服务对象从城市新青年和新进入者，延展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型逐步兴起。

### 4、商业开发与运营

上半年社会消费品零售总额同比增长 3.7%，增速较为平缓。其中必选消费好于可选消费，化妆品、金银珠宝、服装等商品消费上半年同比增速较低，且 6 月单月同比下滑，餐饮上半年同比增长 7.9%，但增速较去年放缓。消费者信心指数于低位徘徊。

商业客流保持增长，但客户消费心态更加谨慎。化妆品、餐饮等主要业态的客单价下降，客户更加注重性价比，导致购物中心行业的整体销售额增速弱于客流增速。

新开业商业增速进一步放缓，存量经营提效成为行业的核心主线。上半年全国新开业的 3 万平方米及以上的购物中心总建筑面积与 2023 年上半年趋同，预计全年增量规模低于 2023 年。

## 5、物流仓储

高标库出租率及租金承压，市场延续分化态势。其中珠三角等区域需求活跃，中部及北部部分城市受前期大量供应影响，出租率和租金低迷。预计全年重点城市高标仓新增供应量将显著回落，多数城市将进入存量去化阶段。

冷链面临阶段性供需压力。受新增供应集中入市以及肉类进口量下行影响，部分区域的冷链陷入“价格比拼”，但下游餐饮、零售等行业需求依然稳定，长期来看终端消费行为和习惯的改变将继续为冷链物流行业带来结构性增长机遇，行业将向着集约化、数智化、绿色化的方向发展。

## （二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2024 年上半年，本集团实现营业收入 1,427.8 亿元，同比下降 28.9%，归属于上市公司股东的净利润亏损 98.5 亿元，同比下降 199.8%；基本每股亏损 0.83 元，同比下降 198.6%。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入 1,234.0 亿元，占比 86.4%；来自物业服务的营业收入 160.0 亿元，占比 11.2%。

扣除税金及附加前，本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 7.2%，较 2023 年同期下降 12.1 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 9.1%，下降 11.6 个百分点），扣除税金及附加后的营业利润率 3.5%，同比下降 11.2 个百分点。本集团物业服务毛利率 13.7%，较 2023 年同期下降 1.7 个百分点。

## 本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 <sup>注1</sup>		营业利润率 <sup>注2</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	13,939,816.69	-29.74%	12,827,219.48	-20.15%	7.98%	下降 11.05 个百分点	4.59%	下降 10.10 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务 <sup>注4</sup>	12,339,876.40	-33.07%	11,445,694.81	-23.06%	7.25%	下降 12.06 个百分点	3.47%	下降 11.19 个百分点
物业服务	1,599,940.29	13.98%	1,381,524.67	16.32%	13.65%	下降 1.74 个百分点	13.23%	下降 1.80 个百分点
2.其他业务 <sup>注5</sup>	338,059.72	35.58%	291,984.33	24.37%	13.63%	上升 7.78 个百分点	13.19%	上升 7.83 个百分点
<b>合计</b>	<b>14,277,876.41</b>	<b>-28.93%</b>	<b>13,119,203.81</b>	<b>-19.51%</b>	<b>8.12%</b>	<b>下降 10.75 个百分点</b>	<b>4.80%</b>	<b>下降 9.78 个百分点</b>

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 9.9%。

4、相关资产经营业务主要包括物流、公寓、商业、办公等业务收入。

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

报告期内，业绩亏损的主要原因如下：

1、房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降。报告期内，本集团房地产开发业务结算利润主要对应 2022 年、2023 年销售的项目及 2024 年上半年消化的现房和准现房库存。这些项目大部分为 2022 年前获取的土地，地价获取成本较高，后续销售阶段市场持续下行，销售情况和毛利率均低于投资预期，导致报告期结算毛利总额大幅减少。上半年开发业务的结算收入为 1,116.8 亿元，同比下降 34.6%；开发业务的结算毛利率 6.8%，同比下降 13.5 个百分点。

2、计提减值。结合市场情况、结算毛利大幅下降，以及大宗交易等过程中多项目出现亏损，按照审慎原则，中期对部分项目计提存货跌价准备 21.0 亿元（含非并表项目计提 1.7 亿元）。此外，针对部分应收款项计提信用减值损失 21.0 亿元。

3、部分非主业财务投资出现亏损。

4、部分大宗资产交易和股权交易亏损。为更快回笼资金，公司对资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动，部分交易价格低于账面值。

上半年受结算规模和项目毛利率下降影响，公司和少数股东（即合作方）在项目层面利润都出现了大幅下滑，之所以本集团权益净利润出现亏损，而少数股东损益仍然为正，主要原因是，少数股东损益仅反映了合作方在项目公司层面的利润，而集团的权益净利润除了按股权比例汇总项目公司层面的利润外，还需扣除上市公司层面的费用，以及考虑投资损益、资产交易损益等影响，比如万科全资投资的经

营性业务按成本法核算计提的折旧摊销，非项目层面的利息支出、费用等。实际上，在单个合作项目中，万科与合作方同股同权，利润回报水平的变动幅度是一致的。

本集团 2024 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

### （三）各项业务发展情况

#### 1、房地产开发

##### （1）销售和结算

上半年本集团实现销售面积 939.5 万平方米，同比下降 27.6%，销售金额 1,273.3 亿元，同比下降 37.6%；销售金额在 14 个城市位列第一，在 14 个城市排名第二，在 9 个城市排名第三。

**开展营销创新，发掘低成本获客渠道。**上半年集团持续将常态化直播、老业主维系嵌套进营销节点，累计开展直播 4.9 万场，客户登记 14.9 万组。

**加速库存去化。**集团针对现房住宅、车位和商办进行分类管理，发挥地物协同优势，加强库存去化。年初现房实现销售 240 亿元，准现房销售 320 亿元，车（位）商（铺）办（公）销售 150 亿元。

#### 分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	146.1	15.6%	298.9	23.5%
上海区域	243.7	25.9%	448.7	35.2%
北京区域	154.7	16.5%	161.1	12.7%
东北区域	87.2	9.3%	65.0	5.1%
华中区域	125.2	13.3%	108.3	8.5%
西南区域	97.0	10.3%	101.9	8.0%
西北区域	84.7	9.0%	76.6	6.0%
其他	0.9	0.1%	12.8	1.0%
<b>合计</b>	<b>939.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,273.3</b>	<b>100.0%</b>

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

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局 7 个区域，累计营业收入 1,202.7 亿元。房地产开发业务实现结算面积 879.4 万平方米，同比下降 29.2%，实现结算收入 1,116.8 亿元，同比下降 34.6%；结算毛利率为 6.8%。



## 境内分区域的营业收入和利润情况

	营业收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	2,709,812.84	22.53%	(92,101.31)	21.66%
上海区域	4,431,379.15	36.85%	(49,191.43)	11.56%
北京区域	1,462,498.10	12.16%	(185,480.45)	43.62%
东北区域	467,113.58	3.88%	(67,637.83)	15.91%
华中区域	1,213,654.80	10.09%	272.65	-0.06%
西南区域	1,397,970.47	11.62%	(58,984.77)	13.87%
西北区域	344,543.24	2.87%	27,903.37	-6.56%
合计	<b>12,026,972.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>(425,219.77)</b>	<b>100.00%</b>

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 2,213.0 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 3,272.0 亿元，较上年末分别下降 5.4% 和 9.2%。

**(2) 投资和开竣工**

上半年新开工及复工计容面积约 411.7 万平方米，完成年初计划的 38.4%；竣工计容面积约 859.6 万平方米，完成年初计划的 39.0%。

**在投资上兼顾安全与发展需要，坚持量入为出、精准投资。**上半年累计获取新项目 3 个，总规划计容建筑面积 24.6 万平方米，权益计容建筑面积 19.9 万平方米，项目总地价 10.2 亿元，权益地价总额约 7.8 亿元，新增项目平均地价为 3,944 元/平方米。2022 年以来，本集团累计投资项目 82 个，其中主动投资项目的平均开盘周期 5.7 个月，首次开盘的兑现度约 87%。

**在政策许可范围内，通过商改住、资源置换等方式，持续推动存量资源的盘活。**2023 年以来共计完成产能 455 亿元的资源盘活和优化，实现盘活回款和投资应收款回款 81 亿元，盘活和优化的资源实现约 140 亿元销售签约。

截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约 8,213.5 万平方米。其中在建项目计容建筑面积约 5,085.1 万平方米，权益计容建筑面积约 3,229.6 万平方米；规划中项目计容建筑面积约 3,128.4 万平方米，权益计容建筑面积约 1,993.2 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件总计容建筑面积约 373.9 万平方米。

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

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	沈阳万科胤樾一期	皇姑区	51.0%	32,512	52,019	26,530	前期
2	沈阳万科胤樾二期	皇姑区	51.0%	21,498	45,146	23,024	在建
3	徐州檐语间	铜山区	100.0%	65,000	149,168	149,168	前期
总计				<b>119,010</b>	<b>246,333</b>	<b>198,722</b>	

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	上海曼城二期杨泰东地块	宝山区	35.0%	62,343	124,687	43,640	前期
总计				<b>62,343</b>	<b>124,687</b>	<b>43,640</b>	

### (3) 工程及交付情况

上半年本集团合计完成 169 个项目、262 个批次、7.4 万套房的交付，其中商品住宅 6.2 万套。随着行业进入新的发展阶段，新房交付已经成为影响客户购房决策的关键因素，集团在按期保质交付的基础上，持续提升客户对交付质量和入住体验的满意度：

**一是开展“与业主共建家园”系列行动，打通客户沟通渠道，提升建造现场的动态可视化，完善交付流程，赢得客户信赖。**3 月在全国范围内启动“实景购房节”活动，通过已交付园区实景展示及参与丰富的社群服务，为客户提供未来生活场景的真实体验。4 月起部署并升级“看见家”工地开放活动，让客户进入自己家中实地看房，同时应用 360 实景相机方便客户远程查看房屋工程进度，上半年在 257 个项目开展 988 次业主共建活动，超过 2 万户业主走进万科工地，实地感受万科的产品和服务。此外，本集团持续推进交付即交证工作，上半年 78 个项目的业主于交付现场拿到产证。

**二是完善社区配套，营造社区氛围，提升大盘项目入住率。**针对部分新项目基础生活配套不足、社区缺少活力等情况，上半年在 48 个大盘项目开展提升物业服务，完善社区商业、交通、教育配套等；同时辅助社文活动、周末市集、拎包入住等活动，推进社区氛围营造，打造万科温暖社区。大盘项目整体入住户数新增约 1.4 万户，提升约 16%。

### (4) 产品和服务

**持续迭代产品线，推动产品力升级。**报告期内，集团持续深化产品体系建设，加快成熟产品应用。“拾系”、“映象系”、“锦系”等产品线近年来已取得不错的市场反响，报告期内持续迭代，产品品质和效率进一步提高；“映象系”定位艺术潮奢的都心宅邸，打造城市主场中潮流和艺术的集合，在上海、杭州、宁波 3 个城市 5 个项目落地；“锦系”产品以织就似“锦”生活为产品主张，致力于打造符合摩登东方美学理念的高端居住体验，新一代产品在长沙、银川、武汉、郑州 4 个城市 4 个项目上落地应用，赢得市场认可。

**坚持综合住区产品模块研发创新，提升居住体验。**集团深入挖掘客户对住宅产品的真实需求，坚持关键产品模块研发与应用。定位于社会商业配套的内外盒子模块，今年在北京、杭州等 7 个城市的主要项目落位应用；定位于市集文体小综合体产品模型的小镇中心模块，在广州、西安等 7 个城市落地实施；致力于探索室内整装产品解决方案的“V+M”精装修模块在北京、重庆、西安、广州 4 个城市的项目中取得应用，相关模块的研发仍在持续深化中。



**推动未来城市理想单元前沿产品研发落地。**报告期内，集团首个“未来城市理想单元”上海嘉定理想之地项目实现了公共服务配套先于住宅部分开放，强化了社区与城市的功能链接，实现了“从好房子到好社区到好城区”的呈现，项目的光储直柔、能碳管理平台、湿垃圾本地处理等技术也投入使用，运行效果良好。同时，未来城市理想单元模型也在多地推广，如广州理想花地基于中心城区、高容高密特征，融合技术创新成果，尝试对未来城市理想单元模型进行进一步发展。上海雅宾利四期项目也在探索片区尺度、市中心的不同版本，武汉云泊江岸和成都古翠隐秀等项目正在以模块形式推进落地。

**深度参与城市更新等城市的重要发展进程，与城市共同生长，探索和建立城市级场景的营造能力。**上半年上海上生新所实现二期建成开放，业态包含办公、商业、教育文体等。在保留原有历史风貌的基础上，构建出与自然相融自洽的立体开放公共空间体系，引入充满年轻活力的商业品牌，成功营造了功能复合的国际文化活力社区。

### （5）代建情况

本集团代建业务参与项目类型多、规模大，在不同业务场景具备领先的代建服务能力，主要为政府部门和国有企业、金融高科技类企业提供 EPC 及代建服务，同步积极拓展代建代销类项目，目前在管项目 85 个，总建筑面积 1473 万平米。2024 年上半年交付 159 万平米，EPC 及代建业务实现收入 38.0 亿元，获得国家级奖项 1 项、省级奖项 2 项、市区级奖项 38 项、其他表彰 5 项。其中深汕高级中学项目荣获中国施工企业管理协会绿色建造工作委员会颁发的“2024 年工程建设项目设计水平评价结果-二等成果奖”，深圳大浪文化艺术中心、汕尾理工学院项目一期工程分别荣获广东省建筑业协会颁发的“2024 广东省 QC 质量小组三类成果”、“2023 年广东省建设工程优质结构奖”。

### （6）现房开发和销售

**提升开发效率，打造领先的现房销售能力。**近年来，本集团通过前置产品设计、工程策划、精细穿插等方式，提升开发效率，形成了快速开发、建设和现房交付的完整流程，并在部分城市落地。继 2023 年海南金色里程安居房项目实现 12.3 个月现房交付和销售、海南公园里安居房项目实现 14.5 个月现房交付和销售后，2024 年上半年继续开展海南三亚湾项目现房开发，255 天内实现从土地获取到全区 16 栋封顶，计划年底竣工验收并获取现房销售证。

## 2、物业服务

本集团旗下的万物云是国内领先的全域空间服务提供商，并通过 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。

报告期内，万物云实现营业收入 176.3 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 9.5%，其中社区空间居住消费服务收入 101.5 亿元，占比 57.6%，同比增长 11.5%；商企和城市空间综合服务收入 60.8 亿元，占比 34.5%，同比增长 7.0%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 14.0 亿元，占比 7.9%，同比增长 5.9%。

**深化蝶城战略，存量拓展助力底盘扩张。**依靠良好的住宅服务口碑和不断迭代的服务模式，万物云继续保持行业领先的存量住宅市场拓展能力。报告期内，万物云新获取 221 个住宅服务项目，饱和收入共 12.76 亿元，其中在蝶城范围内获取存量项目的中标率达到 74%，蝶城数量从年初的 621 个增长至 642 个。上半年万物云新增改造 50 个蝶城，截止报告期末，累计完成 200 个蝶城（包含 1,337 个住宅物业项目）的流程改造验收。

**聚焦优质客户，夯实组织韧性。**商企服务方面，万物云持续聚焦优质客户，共服务 2,382 个项目，合约项目数量 2,804 个；同时积极探索商企空间的增值服务需求，包括但不限于能源管理、团餐、无尘管理、停车场管理等。报告期内，万物云在商企多种经营方面实现 2.52 亿收入，同比增长 62.1%。万物云旗下的商企服务品牌万物梁行继续蝉联“中国 IFM 综合设施管理企业 TOP1”，荣获“2024 中国物业 FM 设施管理领先企业”等奖项。报告期内，万物云也致力于服务优质客户的更多方面。与国内 AI 头部企业建立全方位战略合作，并提供包括设施设备管理服务、企业远程人力支持服务、修缮业务等多样化的企业服务，新增签约金额 1.23 亿元。

**利用科技力量，助力空间效率提升。**截至 6 月底，万物云在 2,747 个项目中搭载黑猫通行设备，上半年使用人次 5.93 亿次，智慧通行业为业主提供了生活便利；在住宅项目设置 3,125 台风梨一号设备，实现蝶城改造后社区的 100% 覆盖；报告期内不断优化 AI 算法，住宅空间内 19 种关键事项的 AI 巡检算法平均准确率可达 85%。

### 3、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商。

报告期内，租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 17.3 亿元，同比增长 5.3%。

**规模持续扩大，巩固领先地位。**上半年泊寓在北京、深圳、杭州、成都等城市新获取房源 1.5 万间，其中一线城市拓展房源 1.2 万间，占比 80.6%；净新增开业 0.33 万间。截至 6 月底，泊寓在全国 29 个城市共运营管理租赁住房 24.2 万间，累计开业 18.3 万间，集中式长租公寓的管理规模全国第一，服务的企业客户超 5300 家，为业务带来了更稳定的客户结构。此外，泊寓积极响应国家纳保政策，在北京、天津、深圳、厦门等 23 个城市共纳保 155 个项目，涉及房源 11.2 万间。

**提升运营效率和服务品质。**截至 6 月底，泊寓的出租率为 95.2%；项目前台 GOP 利润率接近 90%，继续保持行业领先；单房运营成本同比下降 13.3%。为提升服务品质，泊寓针对物业及设备的运营维护持续开展“入住如新”和“维修八必会”，实现老项目“入住如新”。如西安大学城店开业 9 年，面对资产老化问题，项目团队自己动手进行维修改造，实现老项目焕新，客户满意度得到提升。

**在大型项目上建立产品优势和社群口碑。**泊寓在经营北京草桥（院儿产品系）、深圳万科云城等大型项目的过程中，积累了丰富的产品经验和服 务能力，并逐步转化为业务的竞争优势。例如，厦门海湾社区体量 4,044 间，2023 年 3 月入市后，面对片区内原常住人口稀少、公共交通匮乏、生活配套不足的局面，通过积累的 B 端客户经验、生活配套招商能力、社区运营能力，开业后连续 16 个月月均签约 500 间，实现出租率 100%，首个完整年度的 NOI 率超过 5%。

**为客户提供有温度的生活方式。**泊寓持续开展社群主理人计划，共建社群，搭建交友、运动、桌游、手作、电影、户外骑行等各类兴趣圈子，并对在租企业客户定制开展不同主题的交流互动，助力新青年更快融入城市。上半年全国门店累计发起 900 余场社群活动，并特别策划首届“泊寓交友季”。泊寓客户满意度提升至 94.5%；线上平台累计注册人数 461 万，同比增长 63.4%；公众号粉丝数达到 123 万。

**利用成熟的运营管理能力，助力内外部盘活存量资源。**如深圳平山村项目，通过“国企统租+合资运营”模式，获取 6,000 间房源；与小米战略合作，获取北京小米宿舍项目，房源 2,658 间，打造企业员工宿舍标杆项目。泊寓业务获得了多城市地方政府的信任，实现项目拓展路径新突破，在长春、济南、天津、成都等地与政府、国资国企建立战略合作。此外，内部存量资产的盘活运营也成为新的业务增长模式，今年开业的深圳和颂轩项目，1088 套公寓由售改租，开业即实现满租。上半年盘活由售改租的商办项目 6 个，房源超 5,500 间。

#### 4、商业开发与运营

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

本集团累计开业 197 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1,106 万平方米；规划中和在建商业项目的建筑面积为 224.9 万平方米。其中印力累计开业 71 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 665.2 万平方米；规划中和在建商业项目的建筑面积为 71.4 万平方米。

**收入保持增长。**报告期内，本集团商业业务(含非并表项目)营业收入 45.9 亿元，同比增长 6.7%。其中，印力管理的商业项目营业收入 27.1 亿元，整体出租率 94.2%，同比基本持平。

**新项目顺利开业。**其中上海徐汇万科广场三期项目于 6 月开业，实现签约率 92%、开业率 88%、区域首店率 40%，项目为居民提供了都市生态微度假的创新体验，开业后成为当地商场热门榜热度全城 TOP1；上海三林印象汇为上海的首个印象汇产品，于 6 月开业，开业 7 天客流总数超过 28 万人次，受到消费者好评。

**存量项目提升经营。**上半年部分存量项目通过客群研究、定位调改等举措提升经营业绩。如深圳印力中心开通往返香港的定点巴士，便利客户直达购物，并通过制定专属服务方案、项目改造焕新、提升品牌丰富度等举措，客流提升 6%。乌鲁木齐天山万科广场持续优化配套业态，打造夜经济经营氛围，上半年销售额同比提升 9.4%，营业收入同比提升 6.9%。

**消费基础设施 REIT 表现良好。**报告期内，中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金在深圳证券交易所挂牌上市，募集资金净额 32.6 亿元。上半年该 REIT 的底层资产杭州西溪印象城项目取得良好运营表现，客流同比增长 3.3%、销售额同比增长 10.7%，报告期末时点出租率 98.4%、租金收缴率 100%。按发行规模计算，该 REIT 的年化分配率为 5.44%，实现招募说明书预测水平的 104.37%。

**商业品牌影响力持续扩大。**截至 6 月底，本集团已与超过 12,000 家品牌建立良好合作，数字化会员数量 3086.4 万，月度活跃会员数量超过 341.4 万，上半年月活同比增长 16.9%。

## 5、物流仓储服务

“万纬物流”为本集团多温区物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，目前综合实力位列行业第一梯队。

上半年物流业务（含非并表项目）实现经营收入 19.4 亿元，其中高标库营业收入 10.7 亿元，同比下降 6.0%；冷链营业收入（不含供应链业务收入）8.8 亿元，同比增长 8.4%。

**开业规模增加，可租赁仓储规模突破千万平米**，上半年新开业 6 个园区，可租赁建筑面积 51.7 万平方米。截至报告期末，累计开业项目可租赁建筑面积 1043.9 万平方米，其中高标库可租赁建筑面积 849.3 万平方米，稳定期出租率为 85%，冷链可租赁建筑面积 194.6 万平方米，稳定期使用率为 74%。

**签约行业头部客户，连接行业上下游**。报告期内，万纬物流与 3 家知名连锁咖啡品牌客户签约，提供仓储、配送、库内运营等一体化供应链服务。万纬物流还与顺丰签署战略合作协议，双方将在冷链仓储资源、冷链运输、配送和最后一公里资源上开展全方位的合作，顺丰冷运湖南云仓、青岛云仓已陆续在万纬冷链园区落地合作启动。

**发布统仓共配产品，持续升级运营服务能力**。报告期内，万纬物流发布统仓共配标准化产品——“万店配”，基于万纬全国性的仓网布局，通过共同配送“化整为零”，为客户提供仓配一体化的冷链物流服务。

**全面践行绿色可持续发展理念**。上半年万纬物流发布首份《环境、社会及管治报告》，披露双碳目标下积极应对气候变化的举措及进展。截至 6 月底，万纬物流绿色建筑认证面积超过 860 万平米，108 个项目获得绿色三星认证，13 个冷链园区获得 LEED 金奖/金级(其中 7 个铂金级，6 个金级)。凭借在可持续发展方面的优秀实践，荣获罗戈网颁发的“2024LOG 低碳供应链物流杰出贡献奖”。

### （四）科技助力业务

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

**完善融资管理平台，助力资债动态匹配，现金流动态平衡**。通过融资平台全量掌握集团在融资合同、贷款余额及还款安排，满足融资模式转变的要求；做好开发贷、经营贷的融后管理，以项目为单位，动态匹配项目开发、销售与还款之间的平衡关系。

**持续强化互联网获客能力建设**。总结各地直播实战经验和方法论，在全国建立 5 个直播基地，通过轮训、共建等方式提升直播能力；借助在统一的微信营销后台中的全域线索自动规则分配、线上快速接待与 AI 客服等工具，加速了在线客户线索的分发与响应速度，提升了客户的交互体验，促进成交。

**深入应用和持续迭代“AI 审图”产品，获得住建部重点推广支持**。产品创造性地将基于特征学习的 AI 方法引入设计审查中，使用深度学习和计算机视觉算法技术，结合大量图纸数据训练，形成面向建筑工程图纸独有的审查算法。目前，产品已支持 800 多条建筑行业规范的自动审查，已成为 90 多家同行企业、设计院、政府单位的共同选择，累计服务 1,100 多个项目，审查图纸超过 80 万张，发现各类问题 118 万个，通过线上化的问题闭环流程，有效控制产品设计质量。



推广图纸数字化产品“万翼图云”，助力全集团在建项目各岗位在云上以“同一张图”的方式协作。产品借助“图纸大模型”技术，将多层次、非结构化、多模态的工程建筑图纸读取，通过自研的矢量图识别模型和图纸 RAG 技术，实现对图纸高效、准确地理解，在建项目内外部各岗位可实现图纸在云上分发、版本更新、在线批注、质量问题识别、问题整改后自动对比、手机端查看、语音查找等。

打造工程数字化平台“翼览云”，强化开发建设管理效能。以无人机、360全景技术作为基础，智能采集工地原生数据，构建精准、真实、完备、实时的数字孪生工程模型，同时借助 AI 算法，将设计图纸数据与现场真实状态可视化比对，及时精准识别进度、质量、安全、成本等维度的风险，保障交付品质和进度；另外，项目工地实景通过二维码云端即时分享，帮助客户全面、透明地了解工程建设情况。

## （五）经营和财务状况分析

### 1、利润状况

报告期内，本集团归属于本公司股东的净亏损 98.5 亿元，同比下降 199.8%。

### 2、负债情况

#### （1）负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 62.0%。

#### （2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,312.7 亿元，占总资产的比例为 23.3%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 1,019.5 亿元，占比为 30.8%；一年以上有息负债 2,293.2 亿元，占比为 69.2%。

分融资对象来看，银行借款占比为 67.8%，应付债券占比为 19.5%，其他借款占比为 12.7%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 33.1%，浮动利率负债占比 66.9%。有抵押的有息负债 442.4 亿元，占总体有息负债的 13.4%。无抵押无质押的有息负债占比为 74.8%。

分境内境外来看，境内负债占比 83.3%，境外负债占比 16.7%，其中境外负债占比较年初下降 3.0 个百分点。人民币负债占比 83.4%，外币负债占比 16.6%。

#### 融资情况表（截至 2024 年 6 月 30 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	22,450,099.74	2.55%~Hibor 按约定利率上浮	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	6,447,812.70	2.90%~4.11%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	4,229,001.19	1.43%-4.60%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
<b>合计</b>	<b>33,126,913.63</b>		

### (3) 融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本，2024 年上半年境内新增融资的综合成本为 3.60%。期末有息负债的加权平均债务期限为 5.3 年。

报告期内，本集团实际利息支出合计 68.0 亿元，其中资本化的利息合计 40.7 亿元。

### 3、资金状况

报告期内，本集团经营性现金净支出 51.8 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 924.0 亿元。货币资金中，人民币占比 97.4%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.6%。

### 4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计价。报告期内本集团产生汇兑收益约 0.64 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)余额为 2.25 亿美元。报告期内有 7.75 亿美元 CCS 合约到期，无新增套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

### 5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 6,204.0 亿元，较 2023 年底下降 11.6%。其中，拟开发产品为 913.2 亿元，占比 14.7%；在建开发产品 4,213.7 亿元，占 67.9%；已完工开发产品（现房）1,047.0 亿元，占比 16.9%

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的项目计提存货跌价准备，报告期内新增计提存货跌价准备 19.3 亿元。报告期末，存货跌价准备余额为 83.0 亿元。

### 6、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约 1,421.9 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

### 7、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
衍生金融资产	-	19,565.14	-100.00%	衍生金融工具到期的影响
应收票据	3,224.52	762.16	323.08%	票据结算金额增加
应收账款	954,971.00	729,362.84	30.93%	物业相关应收款增加

在建工程	106,809.32	292,037.58	-63.43%	工程竣工转入固定资产及处置部分项目的影响
生产性生物资产	34,966.97	21,824.96	60.22%	项目投产，养殖规模扩大
短期借款	352,897.69	106,356.19	231.81%	融资结构变化
衍生金融负债	5,578.24	8,488.56	-34.29%	衍生金融工具公允价值变动的影响
应付票据	-	797.07	-100.00%	票据到期兑付
一年内到期的非流动负债	10,198,339.45	6,492,682.70	57.07%	融资结构变化
预计负债	94,185.70	45,039.92	109.12%	预提诉讼赔偿增加

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月	变动幅度	说明
税金及附加	474,004.67	861,796.82	-45.00%	开发业务结算规模及毛利下降，对应结转土增税减少
公允价值变动损益	(903.52)	24,819.32	-103.64%	公允价值变动影响
信用减值损失	(209,709.33)	(29,707.69)	-605.91%	部分款项计提信用减值损失
资产减值损失	(201,149.04)	-	-100.00%	计提减值准备的影响
资产处置损益	(254,620.85)	(2,112.24)	-11954.55%	资产处置形成亏损
营业外支出	77,018.08	17,633.64	336.77%	预提诉讼赔偿增加
所得税费用	46,373.40	553,446.80	-91.62%	应纳税所得额减少

## （六）未来发展展望

未来公司将继续坚定落实“一揽子”方案，围绕“保交房，保兑付，转型高质量发展”三大主线开展工作，聚焦主赛道，推动企业尽快重回健康发展轨道。

**一是确保高质量交付：**全力做好交付工作，预计全年交付 18.8 万套。

**二是积极化解债务：**确保公开债如期顺利偿还。

**三是转型高质量发展：**聚焦主业，坚持综合住区开发、物业服务和租赁住宅三大核心业务，积极推进非主业投资退出，清理和转让非主业的财务投资。开发业务：强销售与保交付，积极推动销售回款，以现金流安全为核心开展各项工作，强化产品、代建、现房销售能力优势；作为综合住宅组成部分的商业业务，确保重点项目顺利开业，推动重难点项目专项解题和经营改善，保障重点融资、交易项目的 NOI 水平，促进 REIT 回报表现和资产价值提升。物业服务：保品质与拓市场，夯实基础服务能力，提供高品质基础物业服务；依托品牌优势及区域密度优势，围绕蝶城战略积极拓展市场。租赁住宅：提效率与创价值，提升项目运营效率；优化资产质量，创新合作模式，培育合格资产，打造多渠道的退出路径；建设产建、数字化运营等全产业链能力，探索面向未来的发展模式。物流仓储强服务与提能力：聚焦冷链与核心城市，完善仓网布局；打造标准化产品服务，完善供应链一体化解决方案的服务能力，增强客户黏性。

**持续开展资产交易和 REITs 发行工作。**实现经营性资产健康变现，积极回收资金。

**推进融资模式的转换。**从统借统还的主体信用融资模式，逐步转换成以项目和资产信用为主的融资模式。

为了应对当前严峻的经营挑战，适应行业发展新模式，下半年公司还将更加严格的落实瘦身健体和降本增效措施，具体包括：

**更新组织机制，强化瘦身健体。**基于一盘棋集中建设头部力量和能力，根据实际需求差异化设定组织架构；减少组织层级，缩短决策链条，提高决策效率和质量；强化奋斗文化，加强干部的考核与汰换，激活组织新动能；完善公司治理，加强内控，防范重大风险。

**全力推进降本增效，实现 2024 年年度管理费用同比再降 15%。**一方面开展全用工盘点检视，基于业务瘦身、组织精简，明确提出组织规划调整目标，推动组织提效。另一方面压降费用支出，详细梳理费用科目，降低行政支出等标准，确保实现降本增效。

## 二、投资状况分析

### （一）总体情况

适用  不适用

### （二）报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### （三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### （四）金融资产投资

#### 1、证券投资情况

适用  不适用

#### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，到期结算的CCS给公司带来1,450.05万元的亏损。报告期末CCS公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过CCS等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。



## 报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例
CCS	712,580.00	164,234.25	(1,450.05)	0.43%

**(五) 募集资金使用情况**

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

**三、重大资产和股权出售****(一) 出售重大资产情况**

适用 不适用

公司报告期内未出售重大资产。

**(二) 出售重大股权情况**

适用 不适用

公司报告期内未出售重大股权。

**四、主要控股参股公司分析**

适用 不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

**五、公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**六、公司面临的风险和应对措施**

公司目前面临的主要风险及对应的应对措施与上年末无重大差异，具体可参阅公司 2023 年度报告之“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六 内部控制和风险管理”。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### （一）本报告期股东大会情况

2024 年 4 月 30 日，公司召开 2023 年度股东大会，公司股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会。出席本次股东大会的股东所持股份数占有表决权总股份数的比例为 39.4550%，具体详见 2024 年 5 月 6 日在巨潮资讯网的披露。

#### （二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动，具体可参见 2023 年年报。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司 2024 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

### 五、企业管治情况

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

报告期内，本公司召开了一次股东大会。本公司个别独立非执行董事因同一时间内另有其他重要事务等原因未能出席该次股东大会，本公司已将股东大会文字直播内容发给各位董事参考。

2023 年度股东大会：本公司董事会主席郁亮、董事会副主席辛杰，董事祝九胜、胡国斌、黄力平、雷江松、王蕴及独立董事廖子彬、张懿宸，监事会主席解冻，监事栗淼、潘樟良，以及高级管理人员韩慧华、刘肖、朱旭出席了本次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流。

除上述情况外，报告期内，本公司遵守了企业管治守则中其他守则条文的规定。

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

本报告之财务报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，报告期间，无其他影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录 D2 第 32 及 40(2) 段作出披露。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

√是 □否

子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
海东万盈供应链有限公司	化粪池泵故障导致生活污水溢出	排放二类污染物超过排放标准	警告	无影响	公司已积极进行了整改：增设增压机进行增压抽送、延长雨水管道、对生活污水污染土地进行修复并主动扩大修复面积

### 二、社会责任情况

公司秉持“为最广大的利益相关方、创造更长远的真实价值”的事业使命，不断探索实现绿色可持续的高质量发展新路径，将可持续发展理念融入企业的运营管理、产品开发及服务提供的全流程中，用行动诠释企业社会责任。公司已制定了近50项可持续发展目标，涉及减排、减废、能源使用、气候变化、客户、员工、供应商等多个方面，为未来的可持续发展树立目标，指明方向。

公司ESG表现获得境内外资本市场、指数及评级机构的广泛认可。目前万科获得深圳证券交易所国证指数ESG评级AA级、HSSUS（恒生ESG指数）A+评级、WIND ESG评级AA级、中诚信绿金ESG评级AA级、明晟ESG（即MSCI-ESG）BBB评级；持续入选恒生A股可持续发展企业指数、恒生内地及香港可持续发展企业指数、恒生A股通ESG领先指数及恒生可持续发展企业基准指数。2024年上半年，万科获《机构投资者》杂志“2024亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳ESG”(Best ESG)中国大陆房地产行业综合票选第一名、第七届中国卓越IR评选-最佳ESG奖等荣誉。

**发展绿色建筑。**我们严格把控建筑从设计到运营全生命周期的环保管理，在保证质量、安全等基本要求的前提下，最大限度节约资源、减少对环境的负面影响，让建筑与自然真正实现和谐共生。公司高度重视绿色环保技术的研发及创新，围绕绿色建筑、智慧运维、生态环境、可再生能源、废弃物处理等方面深入开展研究，以创新理念和创新成果促进人居、生活、环境的可持续发展。我们持续推进新型建材创新，开展以粉煤灰、矿渣、脱硫石膏等为代表的工业废弃物的综合利用研究，研发低碳瓷砖胶、石膏基自流平、轻质抹灰石膏等，新型材料的碳排放较传统产品有较大的降低。万科新建项目连续 11 年满足绿色建筑评价标准，截至 2024 年 6 月底，万科满足绿色建筑评价标准的面积累计达 3.31 亿平方米。报告期内，新增 3 个绿色建筑二星级认证项目（居住/公共/物流仓储），1 个 LEED 金级认证。于报告期内新增满足绿色建筑评价标准的房地产开发、物流、商业项目中，有 61.5%的项目引入了可再生能源设计。

**持续推进工业化建造。**公司积极响应国家装配式建筑相关政策号召，不断深化对工业化建造体系的研究，并不断扩大装配式建筑在万科项目、业务中的应用。同时，公司不断加强在装配式技术方面的研发，拓展快建快装体系、装配式装修、内外墙一次性成型等先进装配式技术的应用，提升精益建造能力及进一步降低在建项目的全生命周期单位能耗。目前，万科工业化建造项目已大规模落地七大区域、85 个主要城市，工业化建筑面积累计突破 2.3 亿平方米。2024 年上半年，新开主流项目工业化应用比例超过 90%。

**践行绿色运营。**公司在项目投资、开发、设计、建造、运营等环节中，充分考虑能源使用、水资源使用效率，尽可能减少资源浪费。在商业开发与运营业务中，公司依托智慧化能源管理平台，并通过加强精细化管理及可再生能源应用，不断提升万科对商业资产绿色低碳的管理能力。同时，公司持续加大可再生能源使用，积极推广使用微型电网、分布式光伏等可再生能源技术，从发电效率、工程质量、运维水平等方面入手打造行业领先、高收益率的屋顶分布式光伏电站资产，助力节能减排。在水资源管理方面，万科重视运营全流程的节约用水和水资源回收利用，持续强化节水管理力度，多措并举，持续提升水资源的利用效率，减少水资源浪费。2024 年上半年万科第七届零废弃日圆满落幕，公司不仅在企业内部推动零废弃实践，还通过社区、学校、酒店等多个渠道，影响和带动更广泛的公众参与到零废弃和绿色低碳生活中。

**推动绿色租赁。**公司致力与租户保持长期、互惠互利的合作伙伴关系，并与他们密切合作，倡导绿色商场、绿色办公、节能运营、使用环保装修材料等，稳步深化绿色租赁，帮助他们将可持续发展实践融入整个租赁生命周期的营运中。公司积极开展净租赁，需要所有租户自行支付其生产、生活过程中产生的能耗及资源费用，以此鼓励租户落实绿色运营的措施并形成良好绿色生活方式。同时，万科继续将 ESG 倡议条款作为涵盖商业开发与运营及租赁住房业务的标准租赁合同的组成部分。2024 年上半年，泊寓所有租户新签订的租房合约继续实现 100% 覆盖绿色倡议条款，租户合同 100% 无纸化签约。

**应对气候变化及其影响。**公司深知，气候变化会创造机遇，激发我们在业务上创新，助推公司转型至低碳经济发展模式；另一方面，气候变化也可能会对我们的业务带来风险，并可能引致气候转型风险，从而造成潜在的财务影响。我们结合自身业务，持续更新、审视和检讨万科针对气候变化风险的管理进展，通过情景分析以及政策梳理，识别行业及企业运行层面的 12 项转型风险和 10 项实体风险，形成全业务领域的气候变化风险清单，并通过内外部分析，以确定我们在适应/减缓气候变化计划的优先次序，调整业务模式，提升气候变化风险的管理能力。此外，公司已识别 15 类范围三排放中的 3 类碳排放，包括上游租赁资产、商务旅行以及投资。未来，我们将继续开展范围三审查，明确管理及披露的关键排放类别。

**打造可持续供应链。**万科将供应商视为重要的合作伙伴，诚信对待供应商，希冀协同各方致力可持续供应链的打造。万科制定并发布了《万科集团供应商行为准则》，明确万科对供应商遵守法律法规、劳工权益、健康及安全、商业道德等方面的最低标准与举措。在充分保障供应商利益的前提下，对供应商的合规性、环保性及必要的质量管理等方面提出要求，贯穿供应商筛选、准入及考核全流程。公司开展一系列绿色供应链 ESG 计划，不断提升万科绿色价值链的影响。同时，我们制定了一系列供应商绿色管控标准，确保我们的价值链保持绿色发展。

**支持乡村振兴。**万科继续实施韶关市乳源瑶族自治县多镇连片乡村振兴示范带项目，2024年初全部完工并移交当地使用。同时，万科继续在四川遵道、湖南永顺等地通过专项资金和专业资源导入，帮助学生和教师成长，持续推动乡村地区教育发展。

## 第六节 重要事项

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

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

#### （一）关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

##### “一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

##### 二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

##### 三、上市公司的机构独立

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

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



#### 四、上市公司的业务独立

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

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

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

#### 五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

#### （二）关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

#### （三）关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

## 二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司 2024 年半年度报告之财务报告执行了审阅程序。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》出具了审阅报告。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用



## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十、公司及其第一大股东的诚信状况

报告期内，公司及公司第一大股东深铁集团不存在重大不诚信的情况。

## 十一、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

为推动落实公司瘦身健体一揽子方案，盘活存量资产，聚焦三大主业，公司于 2024 年 5 月 8 日委托深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）发布《深圳市国有建设用地使用权转让公告》（深土交告〔2024〕14 号），以挂牌方式公开转让 T208-0053 宗地的使用权、地上建筑物及附着物（以下简称“本次交易标的”）。本次交易标的位于深圳市南山区白石四道与深湾四路交汇处西南侧，土地用途为商业服务业用地及道路用地，土地面积 19,227.53 平方米，总规划建筑面积不超过 167,000 平方米，挂牌起始价格为人民币 22.35 亿元。

2024 年 5 月 27 日挂牌截止，由深圳市百硕迎海投资有限公司与深铁集团组成的联合竞买方（以下简称“联合竞买方”）以人民币 22.35 亿元竞得本次交易标的。公司与联合竞买方于 2024 年 5 月 27 日签署了《T208-0053 宗地土地使用权转让合同书》及《成交确认书》。

公司第二十届董事会第八次会议于 2024 年 5 月 27 日审议通过了《关于公开挂牌出售资产暨关联交易的议案》，关联董事辛杰、黄力平、雷江松对关联交易事项回避表决。公司第二十届董事会独立董事专门会议第二次会议审议并通过了该议案。

详细内容请见公司于 2024 年 5 月 28 日在巨潮资讯网站披露的《关于公开挂牌出售资产暨关联交易公告》。

### （三）共同对外投资的关联交易

适用 不适用

### （四）关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

#### 是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

### （五）与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司不存在与存在关联关系的财务公司发生存款、贷款、授信或其他金融业务。

### （六）公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

### （七）其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### （一）托管、承包、租赁事项情况

#### 1、托管情况

公司报告期不存在重大托管情况。

#### 2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

#### 3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

### （二）重大担保

#### 1、担保情况

单位：人民币万元

**公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）**

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海申养投资管理股份有限公司	2016年12月16日	2,050.00	2016年12月16日	0.00	连带责任担保		8年	是	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019年8月21日	2,399.32	2019年9月29日	0.00	连带责任担保		8年	是	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019年8月21日	516.19	2019年9月29日	0.00	连带责任担保		8年	是	否
Champion Estate (HK) Limited	2023年8月18日	37,227.50万港币	2023年8月21日	11,047.12	一般保证责任		5年	否	否
The Stage Shoreditch LLP	2024年1月9日	878万英镑	2024年1月5日	7,294.57	连带责任担保		半年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			8,105.08	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				7,294.57	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			47,908.09	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				18,341.69	

**公司对子公司的担保情况**

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天兴业置地有限公司	2019年11月28日	262,500.00	2019年12月5日	234,000.00	连带责任担保		7年	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2021年11月10日	580,000.00	2021年11月19日	580,000.00	连带责任担保		18年	否	否
万科（新疆）企业有限公司	2022年1月12日	70,000.00	2022年1月25日	70,000.00	连带责任担保		18年	否	否
郑州荣望房地产开发有限公司	2022年11月29日	112,000.00	2022年12月13日	112,000.00	连带责任担保		6年	否	否
深圳市万科发展有限公司	2022年11月29日	388,000.00	2022年11月24日	150,000.00	连带责任担保		6年	否	否
			2023年3月31日	180,000.00	连带责任担保		6年	否	否
			2023年4月27日	58,000.00	连带责任担保		6年	否	否
佛山市顺德区万彬房地产有限公司	2023年3月2日	316,500.00	2023年3月16日	75,000.00	连带责任担保		13年	否	否
佛山市万科企业有限公司	2023年4月18日	210,000.00	2023年4月21日	210,000.00	连带责任担保		12年	否	否
福州市万滨房地产有限公司	2023年4月18日	140,000.00	2023年4月20日	140,000.00	连带责任担保		13年	否	否
云南浙万置业有限公司	2023年3月2日	260,000.00	2023年5月12日	260,000.00	连带责任担保		13年	否	否
云南万科企业有限公司	2023年3月2日	110,000.00	2023年5月12日	110,000.00	连带责任担保		13年	否	否
北京万永房地产开发有限公司	2023年9月27日	400,000.00	2023年9月25日	0.00	连带责任担保		13年	否	否

厦门鼎泰和投资有限公司	2024 年 6 月 1 日	60,000.00	2024 年 5 月 31 日	60,000.00	连带责任担保	公司全资子公司厦门市万科企业有限公司以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		60,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		60,000.00			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		2,909,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		2,239,000.00			
<b>子公司对公司及子公司的担保情况</b>									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Chericourt Company Limited	2020 年 6 月 18 日	100,000 万港元	2020 年 6 月 17 日	24,845.21	连带责任担保		至 2025 年 6 月 19 日	否	否
财荣有限公司	2023 年 8 月 18 日	524,000 万港元	2023 年 8 月 18 日	212,557.85	一般保证责任、质押担保	担保方以所持有担保对象 100% 股权提供质押担保	1 年	否	否
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	2022 年 4 月 28 日	205,000.00	2022 年 4 月 28 日	205,000.00	连带责任担保		5 年	否	否
万科 (重庆) 企业有限公司	2023 年 9 月 23 日	44,000.00	2023 年 9 月 21 日	44,000.00	抵押担保	担保方以所持有国有建设用地使用权及该地块在建工程提供抵押担保	至交易完成, 土地使用权和在建工程解除抵押登记之日	否	否
上海中区地产有限公司	2024 年 3 月 20 日	140,000.00	2024 年 3 月 20 日	140,000.00	连带责任担保	无	14 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 11 日	130,000.00	2024 年 5 月 10 日	76,600.00	抵押担保	担保方以所持有项目公司的土地提供抵押担保	3 年	否	否

万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	69,000.00	2024 年 3 月 19 日	60,000.00	质押担保	担保方以持有的长沙市万诚房地产开发有限公司 100% 股权提供质押担保	3 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	50,000.00	2024 年 4 月 12 日	50,000.00	质押担保	担保方以持有的扬州万新置业有限公司 100% 股权提供质押担保	3 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	80,000.00	2024 年 4 月 10 日	80,000.00	质押担保	担保方以持有的西咸新区茯景万莱置业有限公司 100% 股权提供质押担保	3 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	90,000.00	2024 年 5 月 7 日	90,000.00	质押担保	担保方以持有的武汉西畔房地产有限责任公司 100% 股权提供质押担保	3 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	109,027.59	2024 年 5 月 9 日	109,027.59	抵押担保等	担保方以所持有的房地产项目提供抵押担保	10 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	35,370.42	2024 年 5 月 9 日	35,370.42				否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	18,095.39	2024 年 5 月 9 日	18,095.39				否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	33,838.17	2024 年 5 月 9 日	33,838.17				否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 14 日	50,100.00	2024 年 5 月 9 日	50,059.36				否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 21 日	120,000.00	2024 年 5 月 20 日	120,000.00	质押担保	担保方以持有的常州圣鑫置业有限公司 100% 股权提供质押担保	至 2025 年 3 月 25 日	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 24 日	449,200.00	2024 年 5 月 24 日	449,200.00	抵押、质押担保等	担保人以持有的项目地块抵押、股权质押	42 个月	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 24 日	329,200.00	2024 年 5 月 24 日	329,200.00					
万科企业股份有限公司	2024 年 5 月 24 日	100,000.00	2024 年 5 月 23 日	100,000.00	抵押担保	担保人以持有的不动产资产提供抵押担保	至 2025 年 12 月 3 日	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 4 日	110,000.00	2024 年 6 月 3 日	110,000.00	抵押担保	担保方以所持有项目土	7 年	否	否

						地提供抵押担保			
昆明万宜房地产开发有限公司	2024 年 6 月 8 日	90,000.00	2024 年 5 月 28 日	90,000.00	质押担保	担保方以所持有的担保对象 67% 股权提供质押担保	8 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 8 日	120,000.00	2024 年 4 月 25 日	120,000.00	质押担保	担保方以持有的中山市城市之光房地产有限公司 100% 股权提供质押担保	6 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 15 日	160,000.00	2024 年 5 月 10 日	80,000.00	抵押担保	担保方以所持有项目地块提供抵押担保	3 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 15 日	250,000.00	2024 年 5 月 10 日	18,992.40	抵押担保	担保方以持有的项目在建工程提供抵押担保	3 年	否	否
重庆云科置业有限公司	2024 年 6 月 21 日	26,300.00	2024 年 6 月 20 日	26,300.00	质押担保	担保方以持有的担保对象合计 100% 股权分别提供股权质押担保	7 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 21 日	169,400.00	2024 年 6 月 20 日	169,400.00	连带责任担保、质押担保	担保方分别以持有的湖北万悦房地产有限公司 99% 股权、宜昌宏展程房地产开发有限公司 99% 股权提供质押担保	5.5 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024 年 6 月 25 日	150,000.00	2024 年 4 月 22 日	150,000.00	质押担保	担保方以所持深圳森懋置地有限公司 100% 股权提供质押担保	13 年	否	否
报告期内审批对公司及子公司担保额度合计 (C1)			2,879,531.57		报告期内对公司及子公司担保实际发生额合计 (C2)				2,506,083.33
报告期末已审批的对公司及子公司担保额度合计 (C3)			3,712,470.77		报告期末对公司及子公司实际担保余额合计 (C4)				2,992,486.39
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			2,947,636.65		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				2,573,377.90
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			6,669,378.86		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				5,249,828.08
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司最近一期经审计净资产的比例					20.93%				
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)					0				

直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	4,008,341.18
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	4,008,341.18
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

注:

- 担保对象为 The Stage Shoreditch LLP 的担保中, 间接持有 Abloom Home Ltd 10% 股权的合作方为公司全资子公司万科置业 (香港) 有限公司提供担保金额的 10% 提供反担保, 目前本担保事项已到期终止。除此之外, 上表所列担保事项不存在其他反担保。
- 担保对象为厦门鼎泰和投资有限公司的担保中, 同时存在公司提供的连带责任保证担保及子公司厦门市万科企业有限公司提供的股权质押担保, 为避免重复统计, 仅在公司对子公司提供的担保中列示及统计。

## 2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### (三) 委托理财

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	540,000.00	1,381.08	-
合计		540,000.00	1,381.08	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用  不适用

### (四) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

无。

## 十四、公司子公司重大事项

无。



## 第七节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表（截至 2024 年 6 月 30 日）

股份类别	2023 年 12 月 31 日		增减变动		2024 年 6 月 30 日	
	数量（股）	比例	发行新股（股）	其他（股）	数量（股）	比例
一、有限售条件股份						
1. 国家及国有法人持股						
2. 境内法人持股						
3. 境内自然人持股	7,260,668	0.06%	0	0	7,260,668	0.06%
4. 外资持股						
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>7,260,668</b>	<b>0.06%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,260,668</b>	<b>0.06%</b>
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	9,716,935,865	81.44%	0	0	9,716,935,865	81.44%
2. 境外上市外资股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>11,923,448,803</b>	<b>99.94%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,923,448,803</b>	<b>99.94%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00%</b>

#### (二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

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

### 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况（截至 2024 年 6 月 30 日）

（一）股东情况表

单位：股

2024 年 6 月 30 日 股东总数	594,648 户（其中 A 股 594,577 户，H 股 71 户）	2024 年 7 月 31 日股东 总数	585,818 户（其中 A 股 585,746 户，H 股 72 户）			
<b>前 10 名股东持股情况</b>						
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,320,286	-36,800	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.97%	234,491,768	-1,079,934	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.04%	124,630,720	-15,115,100	0	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.67%	79,553,527	+28,841,400	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.49%	58,242,089	+19,400,800	0	0
清华大学教育基金会	境内一般法人	0.44%	51,928,655	0	0	0
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	基金、理财产品等	0.42%	50,450,000	+34,922,900	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明	不适用					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为 72,955,992 股，占公司总股本的 0.61%。					
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
深铁集团	3,242,810,791		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,320,286		境外上市外资股（H 股）			
香港中央结算有限公司	234,491,768		人民币普通股（A 股）			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		人民币普通股（A 股）			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		人民币普通股（A 股）			
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	124,630,720		人民币普通股（A 股）			
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	79,553,527		人民币普通股（A 股）			

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	58,242,089	人民币普通股（A 股）
清华大学教育基金会	51,928,655	人民币普通股（A 股）
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	50,450,000	人民币普通股（A 股）

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

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

注 3: 上表中 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

注 4: “深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）”和“深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）”在 2024 年 3 月 30 日为前十大股东。受多种因素影响，2024 年 4 月万科 A 股股价跌破两个主体的融资平仓线，两个主体所持的大部分股票被迫平仓归还融资，不再是前十大股东。公司骨干管理人员仍然坚定看好未来的发展前景，2024 年 7 月，公司骨干管理人员自筹资金 20,074 万元，其中 20,008 万元通过华能信托·盈鑫 1 号服务信托和华能信托·盈鑫 2 号服务信托增持万科 A 股股票 29,564,128 股，剩余 66 万元用于支付信托日常费用。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,930,709,471 股（含库存股），其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。

1、持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

报告期内，深铁集团未参与转融通业务。除此之外，公司未知其他股东参与转融通业务出借股份情况。

2、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

报告期内，深铁集团未参与转融通业务。除此之外，公司未知其他股东转融通出借/归还情况。

(二) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(三) 香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截至 2024 年 6 月 30 日，就本公司董事合理所知，按照《证券及期货条例》相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量(股)	权益 性质	股份类 别	占公司 已发行 A 股股本 总额的比例	占公司已发 行 H 股股 本总额的比例	占公司已发 行股本总额 的比例
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.18%
Citigroup Inc.	所控制法团的权益	60,431,474	好仓	H 股	-	2.74%	0.51%
	核准借出代理人	50,717,508	淡仓	H 股	-	2.30%	0.43%
上海宁泉资产管理 有限公司	投资经理	63,029,400	好仓	H 股	-	2.86%	0.53%
		177,164,500	好仓	H 股	-	8.03%	1.48%

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

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

报告期内，本公司未购买、出售或赎回本公司股份。截至报告期末，本公司持有库存股 72,955,922 股 A 股，将全部用于出售，如未能在 2025 年 6 月前实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。

报告期内，本公司之非全资附属公司万物云通过公开市场交易于联交所累计回购 5,486,500 股万物云 H 股，已支付的对价总金额约为 111.13 百万港元（不含交易费用）。截至本报告披露之日，万物云已注销前述股份。

## 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，现任公司董事、监事、高级管理人员于本公司持股情况如下：

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

注：除上述之外，其他董事、监事、高级管理人员未持有公司股份。

## 五、控股股东或实际控制人变更情况

公司无实际控制人、控股股东。

## 第八节 债券相关情况

### 一、企业债券

适用 不适用

### 二、公司债券

适用 不适用

#### (一) 公司债券基本信息

单位：万元

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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种二)	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种一)	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种二)	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第四期)	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		

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

**（二）逾期未偿还债券**

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债券本金或利息的情形。

**（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用  不适用

报告期内及截至本报告披露日前，根据公司实际情况及市场环境，公司行使了 21 万科 03、21 万科 05 发行人赎回选择权，并将前述公司债券从深交所摘牌。

**（四）报告期内信用评级结果调整情况**

适用  不适用

截至本报告出具日，公司的国内信用评级维持稳定。中诚信国际信用评级有限责任公司和联合资信评估股份有限公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望“稳定”。

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

适用  不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

公司债券的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流以及融资。公司持续的经营性现金流入和多元的融资来源，对公司债券的本息偿付提供了保障。

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。



三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2021 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2022 年 2 月 16 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 MTN001	102381014	2023 年 4 月 20 日-2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 MTN002	102381172	2023 年 5 月 10 日-2023 年 5 月 11 日	2023 年 5 月 12 日	2026 年 5 月 12 日	200,000	3.10%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 MTN003	102381399	2023 年 6 月 13 日-2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 15 日	2026 年 6 月 15 日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 MTN004	102381621	2023 年 7 月 5 日-2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）			中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行						
适用的交易机制			询价交易、请求报价和点击成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

**（二）逾期未偿还债券**

适用 不适用

**（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用 不适用

**（四）报告期内信用评级结果调整情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

非金融企业债务融资工具的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流以及融资。公司持续的经营性现金流入和多元的融资来源，对非金融企业债务融资工具的本息偿付提供了保障。报告期内，非金融企业债务融资工具的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

**四、可转换公司债券**

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

根据相关法规，公司存续面向普通投资者交易的债券的，应当披露截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标。截至报告期末，公司无存续面向普通投资者交易的债券。

## 第九节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2024 年 1 月 1 日  
至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

## 审阅报告

毕马威华振专字第 2403218 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）中期财务报表，包括 2024 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制中期财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

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



## 审阅报告 (续)

毕马威华振专字第 2403218 号

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京

李瑶

2024 年 8 月 30 日

## 合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年6月30日	单位：元	币种：人民币
<b>资产</b>	<b>附注五</b>	<b>2024年6月30日</b>	<b>2023年12月31日</b>
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	92,398,770,713.15	99,813,755,447.81
交易性金融资产	2	13,810,840.95	13,614,110.32
衍生金融资产	3	-	195,651,356.54
应收票据		32,245,213.96	7,621,551.89
应收账款	4	9,549,710,039.71	7,293,628,386.69
预付款项	5	63,870,261,754.63	56,744,787,855.21
其他应收款	6	262,475,971,768.09	254,840,453,218.64
存货	7	620,404,694,685.52	701,695,785,323.43
合同资产	8	13,966,180,795.41	13,678,360,410.16
其他流动资产	9	15,497,725,359.22	15,976,404,699.99
<b>流动资产合计</b>		<b>1,078,209,371,170.64</b>	<b>1,150,260,062,360.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他权益工具投资	10	978,587,683.64	1,026,548,161.17
其他非流动金融资产	11	1,162,724,581.24	1,164,917,240.61
长期股权投资	12	128,005,238,281.93	130,562,530,648.46
投资性房地产	13	106,123,157,064.95	110,133,985,812.34
固定资产	14	20,856,134,804.55	19,233,034,944.88
在建工程	15	1,068,093,191.99	2,920,375,760.96
生产性生物资产	16	349,669,714.96	218,249,617.18
使用权资产	17	18,355,277,796.63	19,573,811,914.74
无形资产	18	8,270,453,514.43	10,956,478,295.90
商誉	19	5,539,204,072.88	5,408,770,448.41
长期待摊费用	20	8,063,772,089.35	8,072,996,274.75
递延所得税资产	21	39,931,809,249.58	39,379,574,674.37
其他非流动资产	22	5,905,527,762.08	5,938,835,963.38
<b>非流动资产合计</b>		<b>344,609,649,808.21</b>	<b>354,590,109,757.15</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,422,819,020,978.85</b>	<b>1,504,850,172,117.83</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年6月30日	单位：元	币种：人民币
<b>负债及股东权益</b>	<b>附注五</b>	<b>2024年6月30日</b>	<b>2023年12月31日</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	23	3,528,976,875.71	1,063,561,883.10
衍生金融负债	3	55,782,392.72	84,885,628.75
应付票据	24	-	7,970,695.90
应付账款	25	193,257,742,272.26	221,688,101,235.72
预收款项		1,802,412,522.69	1,805,237,779.95
合同负债	26	276,869,392,824.51	308,638,338,067.11
应付职工薪酬	27	3,838,996,686.16	4,274,559,877.98
应交税费	28	25,413,289,031.93	29,766,637,551.97
其他应付款	29	154,757,385,202.58	161,777,764,455.05
一年内到期的非流动负债	30	101,983,394,494.33	64,926,827,016.66
其他流动负债	31	24,933,981,952.07	27,751,374,299.91
<b>流动负债合计</b>		<b>786,441,354,254.96</b>	<b>821,785,258,492.10</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	32	185,577,844,652.79	197,764,142,683.89
应付债券	33	43,736,764,319.58	59,871,015,948.97
租赁负债	17	18,676,885,517.69	19,644,593,656.55
预计负债	34	941,856,971.19	450,399,154.83
其他非流动负债	35	1,266,527,851.90	1,263,768,336.01
递延所得税负债	21	1,120,582,043.66	1,137,462,898.22
<b>非流动负债合计</b>		<b>251,320,461,356.81</b>	<b>280,131,382,678.47</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,037,761,815,611.77</b>	<b>1,101,916,641,170.57</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	38	25,418,378,438.14	25,052,332,023.05
减：库存股	37	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	39	(4,370,062,795.33)	(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	83,763,802,292.24	93,616,301,891.08
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>241,678,563,970.12</b>	<b>250,784,613,404.38</b>
少数股东权益		143,378,641,396.96	152,148,917,542.88
<b>股东权益合计</b>		<b>385,057,205,367.08</b>	<b>402,933,530,947.26</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,422,819,020,978.85</b>	<b>1,504,850,172,117.83</b>

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年6月30日	单位：元	币种：人民币
<b>资产</b>	<b>附注十五</b>	<b>2024年6月30日</b>	<b>2023年12月31日</b>
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	7,119,995,147.22	18,397,363,742.88
其他应收款	2	442,741,530,630.36	438,158,140,812.10
其他流动资产		133,330,375.04	99,337,185.78
<b>流动资产合计</b>		<b>449,994,856,152.62</b>	<b>456,654,841,740.76</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他非流动金融资产	3	474,838,906.25	474,838,906.25
长期股权投资	4	70,672,968,524.48	69,928,425,887.98
无形资产	5	-	2,587,351,211.95
固定资产		15,708,058.70	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
<b>非流动资产合计</b>		<b>71,430,554,907.59</b>	<b>74,239,411,636.56</b>
<b>资产总计</b>		<b>521,425,411,060.21</b>	<b>530,894,253,377.32</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年6月30日	单位：元	币种：人民币
<b>负债及股东权益</b>	<b>附注十五</b>	<b>2024年6月30日</b>	<b>2023年12月31日</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	7	1,285,505,275.74	-
应付票据	8	23,070,510.95	19,747,579.00
应付账款		128,109,436.55	168,875,668.81
合同负债		-	4,043,500,000.00
应付职工薪酬	9	3,110,897,240.41	3,111,251,360.19
应交税费	10	43,543,389.10	36,416,164.13
其他应付款	11	123,317,739,279.64	145,773,150,074.33
其他流动负债	12	70,859,620.71	169,693,351.12
一年内到期的非流动负债	13	75,495,844,667.16	46,443,123,534.28
<b>流动负债合计</b>		<b>203,475,569,420.26</b>	<b>199,765,757,731.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	14	106,660,357,187.77	113,124,811,383.96
应付债券	15	34,282,237,223.18	47,202,978,171.25
<b>非流动负债合计</b>		<b>140,942,594,410.95</b>	<b>160,327,789,555.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>344,418,163,831.21</b>	<b>360,093,547,287.07</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	16	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	18	26,168,708,781.03	26,168,708,781.03
减：库存股	17	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
盈余公积	19	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	20	13,972,092,412.90	7,765,551,274.15
<b>股东权益合计</b>		<b>177,007,247,229.00</b>	<b>170,800,706,090.25</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>521,425,411,060.21</b>	<b>530,894,253,377.32</b>

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
<b>一、营业总收入</b>	<b>42</b>	<b>142,778,764,079.80</b>	<b>200,892,590,067.22</b>
减：营业成本	42	131,192,038,083.51	162,991,174,494.47
税金及附加	43	4,740,046,667.24	8,617,968,157.01
销售费用	44	4,105,721,430.17	4,653,530,710.26
管理费用	45	3,088,212,962.24	3,327,454,455.60
研发费用		226,873,088.35	284,233,312.72
财务费用	46	2,204,759,370.04	2,406,893,865.28
其中：利息费用	46	3,139,339,914.62	3,047,774,370.91
利息收入	46	1,064,627,424.03	1,287,094,190.50
加：投资收益	47	1,714,485,990.33	1,793,860,244.42
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	47	496,205,011.87	637,489,269.38
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	48	(9,035,244.16)	248,193,207.35
资产减值损失 (损失以“()”填列)	49	(2,011,490,431.19)	-
信用减值损失 (损失以“()”填列)	50	(2,097,093,337.36)	(297,076,933.50)
资产处置收益 (损失以“()”填列)	51	(2,546,208,491.27)	(21,122,393.65)
<b>二、营业 (亏损) / 利润</b>		<b>(7,728,229,035.40)</b>	<b>20,335,189,196.50</b>
加：营业外收入	52	441,398,813.12	543,829,467.75
减：营业外支出	53	770,180,751.85	176,336,351.00
<b>三、(亏损) / 利润总额</b>		<b>(8,057,010,974.13)</b>	<b>20,702,682,313.25</b>
减：所得税费用	54	463,734,038.68	5,534,467,982.50
<b>四、净 (亏损) / 利润</b>		<b>(8,520,745,012.81)</b>	<b>15,168,214,330.75</b>
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净 (亏损) / 利润		<b>(8,520,745,012.81)</b>	<b>15,168,214,330.75</b>
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净 (亏损) / 利润		(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91
少数股东损益		1,331,754,586.03	5,297,742,084.84

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1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>39</b>	<b>402,110,218.65</b>	<b>2,500,905,996.63</b>
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额		380,403,749.49	1,914,539,449.16
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		(62,613,605.74)	(236,373,745.54)
(2) 权益法下不能转损益的 其他综合收益		(59,991,800.56)	(48,908,674.16)
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		578,897,529.72	1,999,050,642.97
(2) 现金流量套期储备		31,831,879.49	28,642,694.05
(3) 外币财务报表折算差额		(107,720,253.42)	172,128,531.84
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		21,706,469.16	586,366,547.47
<b>六、综合 (损失) 收益总额</b>		<b>(8,118,634,794.16)</b>	<b>17,669,120,327.38</b>
归属于母公司股东的综合 (损失) / 收益总额		(9,472,095,849.35)	11,785,011,695.07
归属于少数股东的综合收益总额		1,353,461,055.19	5,884,108,632.31
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	55	(0.83)	0.84
(二) 稀释每股收益	55	(0.83)	0.84

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
<b>一、营业总收入</b>	<b>21</b>	<b>1,138,296,663.69</b>	<b>1,681,236,183.01</b>
减：营业成本	21	239,135.86	1,826,410.50
税金及附加	22	50,035,133.06	25,628,258.12
管理费用		61,214,882.87	66,802,375.51
财务费用	23	1,314,488,982.22	1,405,026,609.31
其中：利息费用	23	4,195,335,369.59	4,855,158,954.63
利息收入	23	2,475,768,959.45	2,649,297,244.04
加：投资收益	24	8,271,234,777.03	16,050,364,777.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失以“()”填列)	24	20,196,136.50	4,384,799.78
信用减值损失 (损失以“()”填列)		50,919.49	(34,817.31)
资产处置收益 (损失以“()”填列)	25	(1,782,809,189.27)	62,795.54
<b>二、营业利润</b>		<b>6,200,795,036.93</b>	<b>16,232,345,284.99</b>
加：营业外收入		5,791,501.68	57,295,079.36
减：营业外支出		45,399.86	6,000,118.08
<b>三、利润总额</b>		<b>6,206,541,138.75</b>	<b>16,283,640,246.27</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润</b>		<b>6,206,541,138.75</b>	<b>16,283,640,246.27</b>
(一) 持续经营净利润		6,206,541,138.75	16,283,640,246.27
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>6,206,541,138.75</b>	<b>16,283,640,246.27</b>

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		103,845,517,758.89	160,959,767,625.25
收到其他与经营活动有关的现金	57(1)	9,231,254,801.31	8,929,569,925.66
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>113,076,772,560.20</b>	<b>169,889,337,550.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		69,446,220,711.83	110,197,500,448.18
支付给职工以及为职工支付的现金		9,663,405,012.15	10,885,601,607.72
支付的各项税费		20,759,480,033.61	30,348,489,056.37
支付其他与经营活动有关的现金	57(2)	18,383,992,613.71	16,593,246,803.51
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>118,253,098,371.30</b>	<b>168,024,837,915.78</b>
<b>经营活动(使用)/产生的现金流量净额</b>	58(1)	<b>(5,176,325,811.10)</b>	<b>1,864,499,635.13</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,700,352,013.68	2,420,199,769.21
取得投资收益收到的现金		2,554,993,308.10	3,410,990,901.34
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		2,466,269,676.22	8,096,648.27
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	58(3)	1,231,945,512.24	253,943,262.16
收到其他与投资活动有关的现金	57(3)	1,275,728,989.76	1,529,355,008.31
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>9,229,289,500.00</b>	<b>7,622,585,589.29</b>
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金		2,467,999,941.47	2,942,878,868.34
投资支付的现金		1,524,603,811.44	3,956,823,979.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58(3)	243,351,584.15	898,857,216.09
支付的其他与投资活动有关的现金	57(4)	17,813,379.48	117,444,756.48
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,253,768,716.54</b>	<b>7,916,004,820.74</b>
<b>投资活动产生/(使用)的现金流量净额</b>		<b>4,975,520,783.46</b>	<b>(293,419,231.45)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		241,934,221.63	6,663,598,398.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		241,934,221.63	3,199,412,793.32
取得借款收到的现金		59,993,297,687.56	59,315,825,498.26
发行债券所收到的现金		-	5,967,600,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>60,235,231,909.19</b>	<b>71,947,023,896.75</b>
归还投资支付的现金		4,205,166,385.41	11,104,357,418.73
偿还债务支付的现金		52,377,662,979.41	61,129,648,481.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,180,599,809.14	14,824,324,188.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,539,872,703.71	7,554,052,045.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	57(5)	1,330,372,056.68	1,328,977,020.65
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>67,093,801,230.64</b>	<b>88,387,307,108.63</b>
<b>筹资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(6,858,569,321.45)</b>	<b>(16,440,283,211.88)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		102,957,923.36	150,431,356.28
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>	58(2)	<b>(6,956,416,425.73)</b>	<b>(14,718,771,451.92)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	58(2)	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	58(2)	<b>89,986,161,022.77</b>	<b>119,705,898,860.57</b>

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目		2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		49,984,274,323.34	103,225,832,456.42
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>49,984,274,323.34</b>	<b>103,225,832,456.42</b>
支付给职工以及为职工支付的现金		29,551,593.45	99,398,257.53
支付的各项税费		214,438,715.97	201,996,972.26
支付其他与经营活动有关的现金		68,265,261,007.14	101,273,132,762.56
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>68,509,251,316.56</b>	<b>101,574,527,992.35</b>
<b>经营活动(使用)/产生的现金流量净额</b>		<b>(18,524,976,993.22)</b>	<b>1,651,304,464.07</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	6,111,700.00
取得投资收益收到的现金		702,231,600.42	98,660,742.77
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		2,232,773,340.02	229,203.54
收到其他与投资活动有关的现金		34,382,088.19	605,650,339.57
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,969,387,028.63</b>	<b>710,651,985.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		66,119.48	22,006.94
投资支付的现金		1,144,336,500.00	50,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,144,402,619.48</b>	<b>50,022,006.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,824,984,409.15</b>	<b>660,629,978.94</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024年1 - 6月	单位：元	币种：人民币
项目		2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	3,464,185,605.17
取得借款收到的现金		45,157,054,675.35	28,644,900,000.00
发行债券所收到的现金		-	5,967,600,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>45,157,054,675.35</b>	<b>38,076,685,605.17</b>
偿还债务支付的现金		35,568,627,159.01	41,725,808,009.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,135,023,924.95	5,012,489,119.38
支付的其他与筹资活动有关的现金		31,520,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>39,735,171,083.96</b>	<b>46,738,297,128.82</b>
<b>筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额</b>		<b>5,421,883,591.39</b>	<b>(8,661,611,523.65)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		740,397.02	(6,120,303.97)
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		<b>(11,277,368,595.66)</b>	<b>(6,355,797,384.61)</b>
加：期初现金及现金等价物余额		18,397,363,742.88	44,542,799,693.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>7,119,995,147.22</b>	<b>38,187,002,308.53</b>

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2024年1-6月

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、本年期初余额		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、本期增减变动金额 (减少以“0”号填列)		-	366,046,415.09	-	380,403,749.49	-	(9,852,499,598.84)	(9,106,049,434.26)	(8,770,276,145.92)	(17,876,325,580.18)
(一) 综合收益总额		-	-	-	380,403,749.49	-	(9,852,499,598.84)	(9,472,095,849.35)	1,353,461,055.19	(8,118,634,794.16)
(二) 股东投入和减少资本		-	366,046,415.09	-	-	-	-	366,046,415.09	(5,521,974,513.66)	(5,155,928,098.57)
1、股东投入的股本		-	-	-	-	-	-	-	1,769,115,144.01	1,769,115,144.01
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	-	(7,291,089,657.67)	(7,291,089,657.67)
3、其他	五、38	-	366,046,415.09	-	-	-	-	366,046,415.09	-	366,046,415.09
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	(4,601,762,687.45)	(4,601,762,687.45)
1、对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	(4,601,762,687.45)	(4,601,762,687.45)
三、本期末余额		11,930,709,471.00	25,418,378,438.14	(1,291,800,290.12)	(4,370,062,795.33)	126,227,536,854.19	83,763,802,292.24	241,678,563,970.12	143,378,641,396.96	385,057,205,367.08

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期末初余额	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、本期增减变动金额(减少以“()”号填列)	300,000,000.00	1,979,554,854.44	-	1,927,682,552.45	-	1,794,056,776.90	6,001,294,183.79	(8,993,641,990.10)	(2,992,347,806.31)
(一) 综合收益总额	-	-	-	1,914,539,449.16	-	9,870,472,245.91	11,785,011,695.07	5,884,108,632.31	17,669,120,327.38
(二) 股东投入和减少资本	300,000,000.00	1,979,554,854.44	-	-	-	-	2,279,554,854.44	(9,709,158,594.08)	(7,429,603,739.64)
1、股东投入的股本	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	-	3,464,185,605.17	5,557,169,012.26	9,021,354,617.43
2、股东减少资本	-	-	-	-	-	-	-	(15,266,327,606.34)	(15,266,327,606.34)
3、其他	-	(1,184,630,750.73)	-	-	-	-	(1,184,630,750.73)	-	(1,184,630,750.73)
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)	(5,168,592,028.33)	(13,231,864,394.05)
1、对股东的分配	-	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)	(5,168,592,028.33)	(13,231,864,394.05)
(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	-	-	-	13,143,103.29	-	(13,143,103.29)	-	-	-
三、本期末余额	11,930,709,471.00	24,847,119,897.90	(1,291,800,290.12)	(3,710,986,594.98)	117,743,677,081.49	99,807,949,540.83	249,326,669,106.12	153,317,813,051.12	402,644,482,157.24

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1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	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	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	-	-	-	-	-	-	-	(20,777,427,170.56)	(20,777,427,170.56)
3、其他	-	(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	-	-	-	-	8,483,859,772.70	(8,483,859,772.70)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	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 1 - 6 月

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	11,930,709,471.00	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、本期增减变动金额	-	-	-	-	6,206,541,138.75	6,206,541,138.75
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	6,206,541,138.75	6,206,541,138.75
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的股本	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1、对股东的分配	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	126,227,536,854.19	13,972,092,412.90	177,007,247,229.00

此财务报表已于 2024 年 8 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023年1 - 6月

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	11,630,709,471.00	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、本期增减变动金额	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	8,220,367,880.55	11,684,553,485.72
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	16,283,640,246.27	16,283,640,246.27
(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	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
(三) 利润分配	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)
1、对股东的分配	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)
三、本期期末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	17,107,851,706.39	171,659,146,749.79

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1-12月

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	11,630,709,471.00	23,004,523,175.86	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	8,887,483,825.84	159,974,593,264.07
二、本年增减变动金额	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	8,483,859,772.70	(1,121,932,551.69)	10,826,112,826.18
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	15,425,199,586.73	15,425,199,586.73
(二) 股东投入和减少资本	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
1、股东投入的股本	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	-	-	-	-	(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48家子公司，减少69家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计

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

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

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

#### 1 遵循企业会计准则的声明

本中期财务报表根据中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的《企业会计准则第32号 - 中期财务报告》的规定编制。

#### 2 会计期间

本集团会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本会计期间为自2024年1月1日至2024年6月30日。

#### 3 营业周期

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

#### 4 记账本位币

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

## 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

### (1) 同一控制下的企业合并

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

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

## 6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 总体原则

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

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

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

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

### (2) 合并取得子公司

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

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



### (3) 处置子公司

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

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

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

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

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

### (4) 少数股东权益变动

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

## 7 现金及现金等价物的确定标准

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

## 8 外币业务和外币报表折算

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

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

## 9 金融工具

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

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

### (2) 金融资产的分类和后续计量

#### (a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

### 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

### 具有较低的信用风险

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

### 信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

### 已发生信用减值的金融资产

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

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

### 预期信用损失准备的列报

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

### 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (7) 权益工具

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

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

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

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



## 10 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

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

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

### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

## 11 长期股权投资及共同经营

### (1) 长期股权投资投资成本确定

#### (a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

## 13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点分别为：

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

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。

当期所得税是按本期应税所得额，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且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），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为权益工具，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

本期无重要会计估计变更。



## 四 税项

### 1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

### 2 税收优惠及批文

本集团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。

本期本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生重大变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2024 年 6 月 30 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	10,859,722.83	1.0000	10,859,722.83	人民币	26,457,412.98	1.0000	26,457,412.98
小计				10,859,722.83				26,457,412.98
银行存款	人民币	88,687,463,770.54	1.0000	88,687,463,770.54	人民币	95,885,699,369.34	1.0000	95,885,699,369.34
	美元	201,127,821.12	7.2993	1,468,092,304.69	美元	269,592,094.61	7.1258	1,921,059,347.80
	港币	929,079,478.07	0.9358	869,432,575.58	港币	762,007,628.86	0.9136	696,170,169.73
	新加坡币	959,315.52	5.3838	5,164,762.92	新加坡币	6,161,087.00	5.4001	33,270,485.92
	英镑	2,993,243.69	9.2313	27,631,530.49	英镑	11,675,729.76	9.0704	105,903,539.19
	马来西亚币	1,093,594.83	1.5475	1,692,338.00	马来西亚币	3,672,477.29	1.5494	5,690,136.31
	俄罗斯卢布	107,566,202.92	0.0850	9,143,127.25	俄罗斯卢布	226,865,786.37	0.0800	18,149,262.91
	欧元	184.33	7.8209	1,441.60	欧元	-	7.8725	-
小计				91,068,621,851.07				98,665,942,311.20
其他货币资金	人民币	1,319,289,139.25	1.0000	1,319,289,139.25	人民币	1,121,355,723.63	1.0000	1,121,355,723.63
合计				92,398,770,713.15				99,813,755,447.81

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金（见附注五、35）。于 2024 年 6 月 30 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 2,412,609,690.38 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 2,871,177,999.31 元），无因质押等对使用有限制的资金（2023 年 12 月 31 日：无）。于 2024 年 6 月 30 日存放境外货币资金共计折合人民币 3,788,389,122.58 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 2,955,537,782.60 元）。本集团期末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币 155,321,297.15 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 6 月 30 日，本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

### 3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2024 年 6 月 30 日，本集团持有的衍生金融负债为交叉货币互换合约（CCS）形成的负债。本集团持有的 CCS 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、60。

### 4 应收账款

应收账款主要为待收取的物业服务应收款和购房款，并包括建造合同业务应收款人民币 597,736,280.95 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 459,403,436.46 元）。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	7,993,957,974.18	6,067,605,265.39
1年至3年(含3年)	1,651,621,716.09	1,275,541,511.82
3年以上	609,360,200.83	560,429,014.68
小计	10,254,939,891.10	7,903,575,791.89
减：坏账准备	705,229,851.39	609,947,405.20
合计	9,549,710,039.71	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6月30日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期信用损失率	期末账面余额	期末减值准备
1年以内(含1年)	2.70%	7,993,957,974.18	215,684,481.97
1-3年(含3年)	16.04%	1,651,621,716.09	264,903,628.19
3年以上	36.87%	609,360,200.83	224,641,741.23
合计		10,254,939,891.10	705,229,851.39

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
1-3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 1 - 6 月	2023 年 1 - 6 月
期初余额	609,947,405.20	361,522,798.41
本期增加	117,921,992.57	216,823,843.71
本期收回或转回	(23,843,872.45)	(52,941,862.37)
合并范围变化	1,204,326.07	(7,749,147.36)
期末余额	705,229,851.39	517,655,632.39

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款和合同资产金额前五名单位情况

本集团于 2024 年 6 月 30 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 5,296,792,578.25 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 4,471,096,814.05 元)，占应收账款和合同资产总额比例为 21.87% (2023 年 12 月 31 日：20.72%)，本期未计提相应坏账准备 (2023 年 12 月 31 日：无)。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2023 年 1 - 6 月：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	47,311,817,383.65	73.41	48,015,010,260.00	83.76
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,618,018,656.03	5.61	785,340,649.02	1.37
2 年至 3 年 (含 3 年)	2,768,431,528.73	4.30	1,124,150,681.49	1.96
3 年以上	10,751,356,182.21	16.68	7,399,648,260.69	12.91
小计	64,449,623,750.62	100.00	57,324,149,851.20	100.00
减：坏账准备	579,361,995.99		579,361,995.99	
合计	63,870,261,754.63		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。本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

- (2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 11,963,999,807.67 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 18.56% (2023 年 12 月 31 日：9.96%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元)。

## 6 其他应收款

- (1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	21,913,253,134.27	14,037,770,657.14
合作方经营往来款	158,091,743,603.54	92,770,804,592.68
应收联营 / 合营企业款	80,822,820,926.29	145,317,253,394.88
应收利息	53,593,637.84	173,585,330.41
应收股利	257,841,391.30	59,031,999.21
其他	5,628,827,284.01	4,783,862,693.05
小计	266,768,079,977.25	257,142,308,667.37
减：坏账准备	4,292,108,209.16	2,301,855,448.73
合计	262,475,971,768.09	254,840,453,218.64

- (2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	115,562,008,579.95	104,291,259,794.37
1 年至 2 年 (含 2 年)	30,356,463,999.20	40,023,116,431.48
2 年至 3 年 (含 3 年)	40,444,249,030.98	37,234,491,160.07
3 年以上	80,405,358,367.12	75,593,441,281.45
小计	266,768,079,977.25	257,142,308,667.37
减：坏账准备	4,292,108,209.16	2,301,855,448.73
合计	262,475,971,768.09	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 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	259,943,806,485.24	97.44	3,216,314,165.23	1.24	256,727,492,320.01
按组合计提坏账准备	6,824,273,492.01	2.56	1,075,794,043.93	15.76	5,748,479,448.08
合计	266,768,079,977.25	100.00	4,292,108,209.16		262,475,971,768.09

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	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

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

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

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
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 日余额在本期				
- 转入第二阶段	(19,799,698.35)	19,799,698.35	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,895,302,823.52	84,562,892.87	81,054,888.16	2,060,920,604.55
本期转回	(11,881,183.93)	(46,024,203.38)	-	(57,905,387.31)
合并范围变化	(12,762,456.81)	-	-	(12,762,456.81)
2024 年 6 月 30 日余额	2,075,553,200.90	867,603,053.30	1,348,951,954.96	4,292,108,209.16

注：本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

- (5) 截止 2024 年 6 月 30 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 42,918,359,443.84 元，占其他应收款期末余额的比例为 16.09%。
- (6) 本集团本期末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 1 - 6 月：无）。

## 7 存货

### (1) 存货分类

	2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	106,154,710,615.55	1,452,282,603.20	104,702,428,012.35
在建开发产品	427,256,586,435.57	5,887,941,075.49	421,368,645,360.08
拟开发产品	92,279,866,004.99	963,703,826.05	91,316,162,178.94
其他	3,017,459,134.15	-	3,017,459,134.15
合计	628,708,622,190.26	8,303,927,504.74	620,404,694,685.52

	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 6 月 30 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 18,865,181,923.26 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 19,092,401,764.27 元）。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为 3.73%（2023 年 12 月 31 日：3.82%）。

于 2024 年 6 月 30 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 39,500,418,764.99 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					
	期初账面余额	本期计提额		本期减少额		期末账面余额
		本期计提额	其他	转回或转销	其他	
已完工开发产品	910,372,159.05	335,785,032.53	1,606,611,176.64	1,400,485,765.02	-	1,452,282,603.20
在建开发产品	6,093,350,557.24	1,366,052,100.81	35,149,594.08	-	1,606,611,176.64	5,887,941,075.49
拟开发产品	982,526,410.22	226,061,686.78	-	209,734,676.87	35,149,594.08	963,703,826.05
合计	7,986,249,126.51	1,927,898,820.12	1,641,760,770.72	1,610,220,441.89	1,641,760,770.72	8,303,927,504.74

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，对金华万盛华府、常州万科臻湾汇、惠州文瀚花园、常州公园大道、厦门白鹭郡、长沙金色梦想、南京都荟沐语、长沙半岛国际、潍坊万科城等项目合计计提了存货跌价准备人民币 19.28 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	期初数	增加数	减少数	期末数
鞍山高新万科城	2024 年 6 月	39,010,249.88	240,103,224.38	227,062,275.40	52,051,198.86
包头翡翠都会	2023 年 8 月	201,755,952.23	3,870.07	73,589,929.42	128,169,892.88
包头中央公园	2022 年 11 月	70,750,858.37	5,493,585.58	10,873,908.84	65,370,535.11
北京顺义 28 街区项目	2024 年 3 月	-	728,850,677.84	-	728,850,677.84
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,375,685,200.73	-	11,334,870.57	2,364,350,330.16
北京城市之光东望	2023 年 12 月	467,521,660.78	-	145,579,677.99	321,941,982.79
北京翠湖国际南区	2024 年 4 月	900,188,653.35	2,776,276.65	-	902,964,930.00
北京大都会 79 号	2023 年 6 月	943,426,387.02	417,299,843.67	678,140,062.46	682,586,168.23
北京大都会滨江	2021 年 12 月	1,413,628,700.13	-	259,604,996.58	1,154,023,703.55
北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	54,157,328.99	-	-	54,157,328.99
北京翡翠西湖云庐	2023 年 12 月	621,479,125.37	71,933,462.81	107,293,059.08	586,119,529.10
北京翡翠云图	2022 年 6 月	836,124,504.14	-	6,129,257.61	829,995,246.53
北京七橡墅	2022 年 12 月	1,463,246,307.79	-	38,595,371.42	1,424,650,936.37
北京首开万科中心	2021 年 4 月	1,856,832,178.49	-	-	1,856,832,178.49
北京长阳半岛	2021 年 2 月	142,961,148.01	-	-	142,961,148.01
北京长阳天地	2022 年 12 月	52,368,249.37	-	176.94	52,368,072.43
常州公园大道二期	2024 年 6 月	98,290,242.56	585,567,449.27	527,398,017.06	156,459,674.77
常州万科臻湾汇	2024 年 6 月	369,284,048.77	1,458,764,998.20	1,241,011,049.74	587,037,997.23
成都翡翠公园	2020 年 2 月	68,822,852.64	5,017.05	3,349,880.83	65,477,988.86
成都公园 5 号	2022 年 12 月	50,859,893.58	3,136,657.46	1,516,465.36	52,480,085.68
成都公园传奇	2023 年 5 月	200,125,516.20	-	64,054,580.15	136,070,936.05
成都国宾蜀园一期	2023 年 9 月	129,448,430.13	-	54,637,743.34	74,810,686.79
成都国宾蜀园二期	2023 年 1 月	163,919,322.65	-	22,338,004.52	141,581,318.13
成都金色乐府音乐广场	2024 年 6 月	182,821,142.28	420,154,717.28	224,780,868.59	378,194,990.97
成都锦绣	2024 年 6 月	98,586,951.45	2,124,335,575.55	92,501,184.86	2,130,421,342.14



	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
成都君悦云台	2021年7月	257,238,384.78	3,210.54	118,469,788.53	138,771,806.79
成都天府公园城	2024年4月	747,468,971.17	758,294,989.83	1,324,322,436.88	181,441,524.12
成都天府万科城1期	2024年5月	272,992,264.58	524,973,026.72	645,673,858.35	152,291,432.95
成都万科云城二期	2021年12月	392,370,451.06	24,039,876.55	-	416,410,327.61
成都新川荟	2022年12月	141,731,371.25	-	71,001,136.67	70,730,234.58
成都金域华府	2024年3月	-	1,867,806,378.74	1,783,773,159.55	84,033,219.19
成都菁蓉都会	2024年6月	-	755,988,737.79	538,155,980.52	217,832,757.27
成都星耀天府	2024年3月	-	1,261,826,307.86	937,064,600.02	324,761,707.84
长春星光城	2024年3月	-	662,306,921.95	582,911,772.87	79,395,149.08
长春柏翠园	2021年9月	111,937,322.00	371,437.05	-	112,308,759.05
长春北湖溪望东地块	2024年6月	136,745,520.85	143,398,294.68	174,926,091.03	105,217,724.50
长春繁荣里	2019年6月	56,194,391.46	46,827.68	1,410,858.68	54,830,360.46
长春翡翠滨江	2022年9月	345,957,223.73	-	5,992,698.52	339,964,525.21
长春翡翠学院	2022年12月	341,140,820.28	148,310.15	7,812,688.59	333,476,441.84
长春公园都会	2023年12月	72,004,016.45	1,819,071.02	20,709,034.94	53,114,052.53
长春公主岭项目	2023年12月	330,282,756.16	31,177.99	141,830,477.16	188,483,456.99
长春硅谷大街项目	2023年12月	122,960,145.34	196,639.63	72,216,779.46	50,940,005.51
长春时代都会	2024年3月	89,726,656.68	325,993,657.37	302,146,281.18	113,574,032.87
长春万科城	2024年6月	94,884,951.02	219,206,977.24	246,245,464.87	67,846,463.39
长春西宸A地块	2023年6月	144,854,616.91	7,293,278.25	-	152,147,895.16
长春西宸之光	2021年12月	99,309,815.03	-	11,734,925.40	87,574,889.63
长春新立城	2022年11月	101,076,411.62	9,224,625.46	4,682,238.71	105,618,798.37
长春紫郡	2023年9月	325,142,985.15	-	176,032,820.04	149,110,165.11
长春紫台	2023年12月	157,585,402.80	2,856,425.87	27,163,276.90	133,278,551.77
长沙滨河道	2022年12月	56,476,672.84	1,750,880.90	3,188,505.03	55,039,048.71
长沙金色麦田	2021年6月	157,153,417.25	59,902,821.50	25,078,327.02	191,977,911.73
长沙金色梦想	2022年9月	595,255,097.80	352,865.90	99,108,057.09	496,499,906.61
长沙金域滨江	2022年3月	269,394,540.80	70,131.86	4,987,976.16	264,476,696.50
长沙金域国际	2022年12月	109,274,499.86	2,957,658.99	22,946,554.69	89,285,604.16
长沙魅力之城	2022年12月	348,476,453.27	-	48,644,054.09	299,832,399.18
长沙天空之境	2022年12月	57,436,186.30	490,213.71	5,035,182.09	52,891,217.92
长沙紫台	2024年4月	169,579,585.59	233,894,188.89	273,506,409.21	129,967,365.27
长沙四季花城	2024年6月	-	1,612,838,768.97	1,494,829,705.24	118,009,063.73
重庆水土103亩项目	2023年6月	227,049,234.07	-	21,252,877.44	205,796,356.63
重庆界石296亩项目	2024年6月	30,474,153.20	373,172,122.70	292,596,255.78	111,050,020.12
重庆凤凰湖424亩项目	2024年4月	322,459,834.24	126,249,052.52	133,196,832.44	315,512,054.32
重庆金开悦府	2022年7月	74,561,619.45	1,488,624.54	6,868,682.64	69,181,561.35
重庆金色悦城	2019年6月	99,947,617.51	-	244,040.46	99,703,577.05
重庆理想城二期	2023年4月	172,989,727.46	7,254.10	4,107,242.90	168,889,738.66
重庆森林公园	2023年6月	252,356,328.93	6,102,618.55	20,972,683.80	237,486,263.68
重庆水土111亩项目	2023年3月	170,646,682.22	905,589.62	36,683,325.73	134,868,946.11
重庆水土99亩项目	2022年8月	64,499,104.18	-	8,617,037.94	55,882,066.24
重庆四季花城二期	2023年6月	62,340,521.53	36,813,113.04	36,813,113.04	62,340,521.53
重庆天地	2024年6月	223,687,484.32	293,255,616.35	408,239,993.01	108,703,107.66
重庆御澜道	2023年3月	102,008,829.32	332,328.16	23,039,523.40	79,301,634.08
重庆悦来493亩项目	2024年6月	306,777,470.48	704,189,168.57	518,588,704.95	492,377,934.10
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	8,573.47	12,586,775.58	57,013,438.24
大连城市之光	2019年7月	117,376,533.58	-	3,740,135.96	113,636,397.62
大连大都会星海	2024年4月	110,199,557.64	96,324,185.20	115,246,240.51	91,277,502.33
大连大家	2021年3月	219,422,610.25	386,539.02	5,256,713.77	214,552,435.50
大连翡翠春晓	2023年10月	103,800,129.68	-	21,712,903.19	82,087,226.49

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
大连翡翠都会	2022年7月	442,809,823.29	-	10,708,936.97	432,100,886.32
大连公园都会	2023年12月	388,644,457.22	732,697.70	106,619,319.75	282,757,835.17
大连海港城	2022年7月	342,287,317.54	150,718.44	104,682,414.04	237,755,621.94
大连新都会	2019年12月	53,360,520.81	-	487,416.48	52,873,104.33
大连誉澜道	2021年9月	73,423,169.12	79,225,412.89	5,283,833.05	147,364,748.96
大连中山中	2022年10月	235,916,022.20	411,652.86	4,738,100.76	231,589,574.30
大连翡翠之光	2024年6月	40,362,140.48	362,457,964.52	352,459,767.55	50,360,337.45
大连中城翠湾项目	2024年4月	-	414,970,655.34	332,916,251.12	82,054,404.22
东莞东江之星	2021年9月	626,453,313.10	-	11,061,035.88	615,392,277.22
东莞翡翠东望	2021年11月	82,095,395.32	28,800,398.71	35,779,417.47	75,116,376.56
东莞翡翠松湖	2023年6月	127,321,951.20	1,063,786.78	11,172,567.21	117,213,170.77
东莞公园里	2024年5月	422,997,409.69	914,925,132.36	994,878,510.30	343,044,031.75
东莞松悦花园	2023年12月	468,166,288.21	517,822.29	70,640,547.07	398,043,563.43
东莞天空之城	2022年1月	301,140,478.26	343,677.76	9,694,866.85	291,789,289.17
东莞万科城市之光	2021年3月	253,993,947.15	16,155.37	18,672.69	253,991,429.83
东莞万科星城	2023年8月	398,584,327.50	-	186,455,422.58	212,128,904.92
东莞御景湾8号项目	2024年1月	190,980,385.77	46,448,304.93	133,001,690.46	104,427,000.24
东莞长安莲湖路项目	2022年9月	87,889,572.28	7,705,344.96	24,880,900.81	70,714,016.43
东莞臻山悦	2024年5月	153,997,699.30	790,255,316.20	830,984,280.08	113,268,735.42
东莞万科云城	2019年11月	16,193,578.65	40,585,308.51	939,481.74	55,839,405.42
鄂州010项目	2023年6月	135,328,141.80	875,050.21	1,605,490.70	134,597,701.31
鄂州万科橙	2021年6月	138,760,406.29	-	10,550,180.66	128,210,225.63
鄂州万科五彩城	2023年10月	156,912,805.81	-	7,014,770.74	149,898,035.07
佛山翡翠江望	2020年12月	148,433,331.35	3,732,066.74	22,814,176.82	129,351,221.27
佛山金色梦想	2023年12月	309,365,394.46	91,559.35	16,955,907.48	292,501,046.33
佛山金域半岛	2024年4月	79,246,073.76	302,780,180.13	318,949,333.30	63,076,920.59
佛山金域时光	2023年6月	303,220,565.91	69,573,357.57	74,306,226.55	298,487,696.93
佛山金域西江府	2023年10月	138,159,168.33	-	31,844,183.47	106,314,984.86
佛山魅力之城	2020年8月	190,403,662.45	-	20,166,534.40	170,237,128.05
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	-	972,905,800.04	1,009,575,219.45
佛山万科南海天空之城	2024年6月	751,020,365.31	1,334,878,159.58	1,225,235,357.41	860,663,167.48
佛山西江悦	2020年6月	68,744,721.42	-	4,114,872.00	64,629,849.42
佛山壹都荟	2021年12月	389,673,075.63	-	-	389,673,075.63
佛山悦都荟	2023年7月	192,544,637.75	68,739,249.15	46,916,397.58	214,367,489.32
福州仓前九里	2022年6月	919,701,452.83	-	95,673,487.50	824,027,965.33
福州金域滨江花园	2023年9月	315,803,394.21	35,963,345.63	118,408,027.75	233,358,712.09
福州金域缙香	2023年3月	132,010,766.58	51,786.64	39,257,643.26	92,804,909.96
福州金域中央	2015年12月	311,313,160.83	-	6,107,738.53	305,205,422.30
福州万科大樟溪岸	2022年12月	144,732,923.94	-	37,499,677.84	107,233,246.10
福州万科金域国际	2022年7月	418,947,491.24	-	64,653,823.87	354,293,667.37
福州万科璟熙花园	2024年6月	202,434,223.74	156,033,864.55	144,332,760.07	214,135,328.22
广州城市之光	2024年6月	505,128,890.79	1,391,697,656.50	1,281,919,445.66	614,907,101.63
广州春风十里	2021年12月	73,921,158.75	176,650.49	379,827.77	73,717,981.47
广州金茂万科魅力之城	2024年6月	195,339,109.22	702,665,010.10	756,272,862.60	141,731,256.72
广州里享花园	2021年9月	244,108,396.27	-	2,050,475.37	242,057,920.90
广州尚城御府	2022年6月	109,928,164.98	-	44,991,232.60	64,936,932.38
广州世博汇	2024年3月	133,617,491.52	325,195,595.54	220,252,689.11	238,560,397.95
广州未来森林项目	2022年4月	88,950,303.13	-	18,037,966.68	70,912,336.45
广州未来之丘	2022年10月	470,558,074.50	99.32	33,827,867.12	436,730,306.70
广州幸福誉花园五期	2023年1月	277,147,300.77	25,397,871.93	9,281,764.42	293,263,408.28
广州元培里项目	2022年8月	153,037,544.03	25,372,212.92	27,920,581.06	150,489,175.89

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
广州云城米酷	2022年8月	162,841,157.17	788.24	3,084.37	162,838,861.04
广州增城万科城	2023年4月	337,844,709.24	-	106,148,648.54	231,696,060.70
广州桃源里二期	2020年10月	47,932,528.26	8,396,742.05	-	56,329,270.31
贵阳翡翠滨江	2023年1月	479,539,702.26	12,135.19	-	479,551,837.45
贵阳观湖	2023年12月	188,109,456.96	26,992,237.30	52,221,068.64	162,880,625.62
贵阳花溪大都会	2022年4月	91,995,538.86	-	9,214,752.96	82,780,785.90
贵阳万科城	2022年12月	275,954,826.78	25,729.85	3,684,122.74	272,296,433.89
贵阳万科理想城	2022年10月	94,945,535.47	83,097,883.92	74,529,354.29	103,514,065.10
贵阳万科麓山	2024年4月	245,950,090.82	241,284,697.71	266,157,546.27	221,077,242.26
贵阳新都荟	2024年6月	299,135,026.16	271,530,209.76	380,547,122.89	190,118,113.03
贵阳悦城	2021年8月	164,094,123.87	90,568.47	21,460,000.00	142,724,692.34
哈尔滨滨江大都会	2022年12月	119,070,304.37	40,747.77	50,794,164.50	68,316,887.64
哈尔滨智慧未来城	2023年9月	182,031,873.93	19,496,514.96	78,834,872.55	122,693,516.34
哈尔滨中俄产业园项目	2023年12月	424,254,451.06	-	198,875,428.75	225,379,022.31
杭州地铁万科天空之城	2024年3月	278,816,759.22	1,800,749,349.36	556,016,134.85	1,523,549,973.73
杭州姑娘桥地块	2024年1月	404,835,189.01	759,040,510.63	97,097,996.08	1,066,777,703.56
杭州良渚文化村	2024年2月	137,416,513.81	567,681,767.79	606,918,316.33	98,179,965.27
杭州未来之光	2023年1月	1,081,382,384.27	-	60,122,168.10	1,021,260,216.17
杭州智谷	2020年4月	94,327,981.27	538,727.60	3,364,100.69	91,502,608.18
杭州河语光年府	2024年4月	30,731,685.52	362,937,583.46	229,930,020.33	163,739,248.65
杭州日耀之城	2024年6月	-	4,961,625,916.09	4,817,681,172.27	143,944,743.82
杭州湖印光年府	2024年4月	-	3,870,457,511.01	3,811,242,306.47	59,215,204.54
合肥城市公馆	2023年7月	80,784,836.96	-	1,632,609.77	79,152,227.19
合肥公园大道	2022年6月	59,237,621.45	9,700.39	1,758,078.94	57,489,242.90
合肥未来之光	2024年3月	133,326,801.72	22,682,327.65	28,899,301.15	127,109,828.22
合肥中央公馆	2023年12月	321,519,801.35	49,540.89	43,431,182.15	278,138,160.09
惠州金枫花园	2024年3月	188,346,934.32	41,765,713.14	83,949,773.86	146,162,873.60
惠州双月湾	2023年9月	377,887,035.78	3,609,869.65	57,457,464.14	324,039,441.29
惠州万荟花园	2022年8月	314,135,843.68	337,221.11	104,355,567.39	210,117,497.40
吉林松花湖项目	2021年2月	121,692,582.16	397,132.43	32,327,179.58	89,762,535.01
吉林万科城	2023年12月	438,445,439.70	754,278.25	99,887,091.03	339,312,626.92
济南百脉悦府	2024年4月	397,348,865.47	923,050,251.90	729,076,810.98	591,322,306.39
济南北宸之光	2024年1月	133,481,475.85	464,847,124.91	540,921,330.89	57,407,269.87
济南翡翠山语	2024年2月	333,457,559.12	903,730,337.84	666,887,552.04	570,300,344.92
济南劝学里	2021年10月	105,730,769.47	-	15,624,620.94	90,106,148.53
济南雪山万科城组团二	2024年6月	50,108,465.35	1,616,400,327.05	1,438,323,039.02	228,185,753.38
济南雪山万科城组团三	2023年12月	134,852,077.96	13,183,202.30	37,482,069.51	110,553,210.75
济南雪山万科城组团四	2023年12月	99,060,035.26	10,599,276.51	21,443,858.09	88,215,453.68
济南繁荣里	2024年5月	-	1,048,751,833.30	677,413,715.63	371,338,117.67
嘉兴滨河道花苑	2024年1月	61,925,987.74	231,123,591.86	234,061,936.41	58,987,643.19
嘉兴渔里未来社区项目	2024年3月	-	1,361,710,185.94	1,074,557,821.85	287,152,364.09
嘉兴臻境雅园	2024年3月	-	2,244,146,191.10	2,176,175,603.94	67,970,587.16
江门金域华府	2024年6月	126,679,488.36	555,558,378.91	585,730,350.63	96,507,516.64
金华锦里江澜	2024年5月	-	3,125,323,745.01	2,286,897,618.82	838,426,126.19
金华万诚华府	2024年5月	296,743,645.98	995,621,237.39	907,669,844.11	384,695,039.26
晋江金域滨江一期	2021年12月	89,294,132.15	138,687.50	221,505.57	89,211,314.08
靖江靖樾东方	2024年1月	501,984,608.66	266,607,718.53	284,550,994.81	484,041,332.38
昆明昌宏西路项目	2023年12月	358,855,753.98	4,672,708.20	79,016,750.40	284,511,711.78
昆明魅力之城	2021年6月	106,583,170.47	-	22,582,844.14	84,000,326.33
昆明星河嘉园	2024年1月	398,686,586.00	131,387,178.67	106,735,354.74	423,338,409.93
昆山海上传奇	2022年10月	542,502,652.59	-	208,744,453.19	333,758,199.40
昆山江湾澜庭	2023年9月	92,355,404.17	6,212,476.04	13,520,396.76	85,047,483.45

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
昆明万科城	2024年6月	19,564,095.78	467,743,637.96	419,105,692.09	68,202,041.65
昆明飞虎二期	2024年4月	-	1,158,294,440.06	1,075,715,762.28	82,578,677.78
昆明盘龙区金刀营项目	2024年3月	-	160,541,094.62	33,124,798.68	127,416,295.94
兰州璞悦澜岸	2023年5月	97,838,535.14	73,095,021.20	75,406,095.92	95,527,460.42
兰州时代之光	2023年6月	296,424,429.85	-	19,067,931.85	277,356,498.00
兰州万科城	2024年4月	177,670,077.32	129,099,139.59	114,664,580.59	192,104,636.32
兰州万科城后期718亩项目	2023年5月	140,028,511.22	7,998,900.82	21,771,854.66	126,255,557.38
兰州万科星光都会	2023年11月	95,448,158.19	18,747,391.48	33,846,028.47	80,349,521.20
临沂鲁商万科城臻园	2024年6月	938,467,078.21	127,743,276.86	228,811,460.61	837,398,894.46
柳州白露项目	2024年6月	75,016,518.43	179,946,545.15	77,735,613.03	177,227,450.55
眉山眉州文化村	2023年12月	440,266,192.98	-	162,990,068.43	277,276,124.55
南昌玖里	2022年6月	156,682,832.15	-	8,002,697.32	148,680,134.83
南昌时代广场	2022年12月	184,426,404.17	7,506,503.54	84,319,034.20	107,613,873.51
南昌天空之城	2022年10月	95,594,634.67	184,570.69	2,911,205.27	92,868,000.09
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2024年5月	168,567,799.50	39,064,693.12	45,878,691.41	161,753,801.21
南昌星光世纪	2024年6月	237,054,176.85	213,467,811.89	180,120,466.36	270,401,522.38
南京大都会	2020年1月	112,980,896.74	-	12,228,341.92	100,752,554.82
南京翡翠公园	2021年7月	66,153,245.66	-	198,169.29	65,955,076.37
南京金域蓝湾	2016年6月	129,752,147.93	-	7,283,345.56	122,468,802.37
南京九都荟	2022年9月	73,235,910.83	16,323,034.18	18,331,753.00	71,227,192.01
南京溧水 G09 地块	2024年6月	230,320,245.12	520,950,616.73	408,318,933.23	342,951,928.62
南京万科城	2020年6月	68,050,525.47	-	1,719,381.97	66,331,143.50
南京南站项目	2024年6月	25,996,143.80	163,164,694.56	109,828,363.88	79,332,474.48
南宁翡翠中央	2024年6月	252,083,085.65	819,433,579.20	888,450,131.00	183,066,533.85
南宁金域国际	2023年12月	99,173,110.27	1,154,591.68	30,319,127.89	70,008,574.06
南宁金域中央	2024年1月	77,099,265.08	180,154,284.42	93,085,479.68	164,168,069.82
南宁万科城	2024年1月	394,982,728.95	879,552,252.94	531,877,394.00	742,657,587.89
南宁万科臻湾悦	2024年6月	143,220,367.98	419,747,014.17	269,300,959.53	293,666,422.62
南宁星都荟	2023年6月	359,821,101.73	2,156,781.48	6,940,283.58	355,037,599.63
南通海门万科西地块项目	2023年5月	501,327,838.17	63,125.28	103,698,494.47	397,692,468.98
南通青藤花园	2023年8月	229,311,764.16	-	45,772,138.08	183,539,626.08
南通燕语光年	2024年2月	97,002,886.27	192,477,155.10	197,459,515.82	92,020,525.55
南通实验学校北地块项目	2024年1月	-	1,304,415,940.58	1,205,726,268.56	98,689,672.02
南通中创北项目	2024年3月	43,223,875.61	923,250,224.22	908,632,357.15	57,841,742.68
宁波滨盛臻园	2022年12月	197,477,373.46	-	40,834,220.71	156,643,152.75
宁波缤虹里	2023年7月	109,939,607.69	3,902.49	3,180,470.12	106,763,040.06
宁波东钱湖莫古路项目	2022年7月	335,710,115.59	413,523.56	102,669,688.27	233,453,950.88
秦皇岛北戴河小镇	2023年9月	75,573,932.40	-	-	75,573,932.40
青岛翡翠长江	2023年11月	593,186,063.78	208,323.26	255,199,682.58	338,194,704.46
青岛海岸万科城	2023年4月	350,025,542.33	10,554,960.00	36,679,080.35	323,901,421.98
青岛海潮云起	2023年11月	108,766,930.48	-	58,750,673.33	50,016,257.15
青岛远通物联项目	2023年12月	117,791,017.86	-	6,786,218.87	111,004,798.99
清远万科城	2023年10月	539,164,018.13	1,302,250.80	101,065,203.15	439,401,065.78
泉州城市之光	2024年6月	621,925,064.46	24,124,661.26	299,254,694.75	346,795,030.97
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8月	106,591,335.02	-	5,283,528.59	101,307,806.43
上海安亭新镇项目	2022年6月	97,376,942.58	13,949,353.49	15,715,049.22	95,611,246.85
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	2,909,672.81	13,761,986.91	81,891,218.14
上海万科启宸	2021年12月	316,186,863.56	3,618,485.57	-	319,805,349.13
深圳天誉花园	2024年4月	570,264,298.46	89,152,454.08	146,122,350.18	513,294,402.36

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
深圳万科大都会	2023年12月	776,010,590.85	-	47,548,365.51	728,462,225.34
深圳万科星城	2021年12月	1,644,158,810.02	-	430,345,840.07	1,213,812,969.95
深圳悦城	2023年12月	2,359,798,759.17	-	1,331,028,448.54	1,028,770,310.63
深圳臻山海	2023年12月	714,950,321.50	7,934,978.47	318,907,544.41	403,977,755.56
沈阳浑南新都心	2024年5月	114,691,698.65	590,373,631.43	571,404,560.34	133,660,769.74
沈阳四季都会	2024年6月	201,389,390.10	6,150,622.86	49,594,514.60	157,945,498.36
沈阳西宸之光	2024年6月	57,687,739.66	161,936,695.86	89,978,327.56	129,646,107.96
石家庄万科翡翠四季	2024年4月	-	1,139,850,293.48	1,074,009,919.69	65,840,373.79
石家庄翡翠书院	2024年6月	90,969,064.68	1,176,505,234.78	1,190,074,975.94	77,399,323.52
石家庄嘉实万科云庐	2023年11月	142,318,766.71	9,557.94	65,256,559.20	77,071,765.45
石家庄未来城	2023年6月	97,891,601.53	-	22,528,849.18	75,362,752.35
石家庄正定文化村迎旭府	2023年6月	109,439,424.05	-	41,635,950.38	67,803,473.67
苏州东方雅苑	2023年12月	371,391,547.66	-	23,705,868.92	347,685,678.74
苏州玉玲珑	2024年6月	87,783,423.97	917,940,353.64	924,523,252.43	81,200,525.18
苏州颐和玲珑花园	2024年1月	-	4,999,825,203.49	4,909,113,802.41	90,711,401.08
宿迁西湖都会	2024年6月	56,911,123.22	606,146,466.89	401,940,193.17	261,117,396.94
太原北营后期	2023年8月	104,839,965.98	-	6,284,040.54	98,555,925.44
太原城市之光	2023年8月	65,345,929.00	-	6,397,575.34	58,948,353.66
太原春和景明	2024年6月	210,698,829.41	113,693,577.11	154,207,921.19	170,184,485.33
太原翡翠晋阳湖	2022年12月	134,244,295.39	41,284,767.10	84,755,028.47	90,774,034.02
太原公园大道	2022年12月	130,246,937.28	-	8,382,105.10	121,864,832.18
太原蓝山	2019年12月	95,714,451.45	7,722,671.80	9,947,029.97	93,490,093.28
太原小镇	2023年1月	69,000,732.50	33,226,940.91	34,603,007.20	67,624,666.21
唐山翡翠观唐	2023年4月	97,999,182.24	18,953,202.89	14,995,728.37	101,956,656.76
唐山港岛中心	2023年5月	136,006,867.23	-	47,657,501.55	88,349,365.68
唐山金域缙香	2019年6月	59,096,933.56	-	-	59,096,933.56
唐山未来城	2023年8月	79,024,358.16	44,861,744.65	29,635,561.89	94,250,540.92
天津宝坻 024 地块项目	2023年5月	133,830,798.04	-	1,499,943.13	132,330,854.91
天津东丽湖	2022年10月	179,984,759.73	2,810,644.83	5,442,536.30	177,352,868.26
天津麒麟湿地万科小镇	2022年9月	146,938,385.47	-	14,866,791.74	132,071,593.73
天津四季滨江	2023年8月	107,267,200.82	49,528.02	6,247,953.26	101,068,775.58
天津万科天地	2022年1月	247,900,105.17	2,642,947.91	1,147,165.12	249,395,887.96
天津西华府	2023年6月	406,842,181.41	73,898.88	81,467,291.27	325,448,789.02
天津西庐北	2021年12月	61,076,584.60	74,996.02	6,527,504.53	54,624,076.09
天津新都会	2022年1月	104,957,989.52	60,606.41	407,761.20	104,610,834.73
威海翡翠公园	2022年11月	209,724,293.89	-	152,443,283.17	57,281,010.72
威海璞悦山	2024年5月	152,386,870.21	296,072,971.09	298,128,949.02	150,330,892.28
潍坊都会公园	2023年11月	176,018,973.65	15,834,497.49	88,656,347.22	103,197,123.92
潍坊万科城	2022年11月	278,237,188.33	-	88,337,259.54	189,899,928.79
渭南万科城	2024年5月	341,963,284.36	145,182,187.97	186,875,296.58	300,270,175.75
温州三溪区 B-07 地块	2022年7月	156,400,415.30	-	35,379,536.69	121,020,878.61
温州世纪公元	2024年3月	136,653,625.06	732,370,796.94	634,251,796.58	234,772,625.42
温州映象广场II	2024年3月	-	700,839,833.48	493,582,501.08	207,257,332.40
乌鲁木齐大都会	2020年12月	81,787,937.08	-	16,803,603.83	64,984,333.25
乌鲁木齐都会未来城	2024年6月	50,991,381.55	521,815,301.95	167,930,485.60	404,876,197.90
乌鲁木齐翡翠天骄	2021年9月	61,612,195.72	10,876,515.13	19,002,606.09	53,486,104.76
乌鲁木齐公园大道	2022年6月	211,734,123.54	14,931,595.15	31,160,037.80	195,505,680.89
乌鲁木齐观澜景苑二期	2023年1月	65,793,811.00	1,746.30	12,006.14	65,783,551.16
乌鲁木齐锦荟里	2024年6月	229,976,079.40	235,415,966.90	62,287,349.07	403,104,697.23
乌鲁木齐璟曜里	2023年12月	389,921,221.54	11,975,684.85	236,542,725.61	165,354,180.78
乌鲁木齐天山府	2024年1月	289,572,874.08	65,595,327.21	80,057,166.60	275,111,034.69
乌鲁木齐天山府二期	2023年10月	98,628,785.03	1,194,302.22	40,208,502.37	59,614,584.88

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
乌鲁木齐朗润园	2024 年 6 月	19,268,177.86	79,774,190.44	4,971,392.87	94,070,975.43
无锡樟湾国际	2024 年 4 月	-	2,184,762,491.23	1,913,050,152.29	271,712,338.94
无锡金城蓝湾	2023 年 10 月	252,183,804.40	-	169,406,793.12	82,777,011.28
无锡梅里上城	2024 年 6 月	196,915,071.61	194,362,605.35	312,858,909.75	78,418,767.21
无锡魅力之城	2022 年 12 月	145,024,176.24	8,438,288.25	8,438,288.25	145,024,176.24
无锡青藤公园	2023 年 5 月	215,916,534.43	15,570.95	155,852,501.14	60,079,604.24
无锡苑山湖	2024 年 1 月	129,060,898.68	1,345,105,232.81	1,184,050,897.71	290,115,233.78
无锡信成道	2020 年 12 月	144,085,454.21	5,087,488.19	5,087,488.19	144,085,454.21
无锡运河传奇	2021 年 7 月	170,438,286.60	9,580.18	13,365,041.22	157,082,825.56
芜湖信达万科樾江望	2024 年 3 月	102,602,204.92	576,465,033.50	353,662,303.30	325,404,935.12
武汉翡翠滨江	2023 年 12 月	383,782,623.02	25,025,714.52	285,196,262.45	123,612,075.09
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,231,392,298.38	-	8,453,008.89	1,222,939,289.49
武汉万科公园 5 号	2024 年 6 月	-	2,234,299,019.12	2,028,531,304.94	205,767,714.18
武汉金城湖庭	2021 年 6 月	212,168,782.39	1,238,729.61	-	213,407,512.00
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	76,879,280.21	-	3,022,125.07	73,857,155.14
武汉万科金城国际	2024 年 1 月	72,109,721.44	185,310,105.38	67,083,476.38	190,336,350.44
武汉万科新都会	2023 年 9 月	343,830,239.37	-	146,874,827.29	196,955,412.08
武汉万科云城	2022 年 6 月	112,439,952.56	-	33,588,160.60	78,851,791.96
武汉万科主场	2021 年 4 月	121,228,773.97	9,774,802.79	52,044,035.16	78,959,541.60
武汉长征村	2024 年 6 月	52,409,258.52	1,080,142,047.39	691,192,167.91	441,359,138.00
武汉万科东湖堤白	2024 年 6 月	47,921,111.32	167,840,090.70	116,024,192.41	99,737,009.61
厦门万科广场	2020 年 12 月	192,769,137.34	6,527.19	37,965,876.73	154,809,787.80
西安万科四季花城	2024 年 6 月	-	986,385,611.32	735,203,207.08	251,182,404.24
西安城市之光	2024 年 2 月	214,480,104.24	96,647,533.88	41,608,456.50	269,519,181.62
西安城市之光二期	2021 年 12 月	54,437,788.09	2,776.72	1,427,353.49	53,013,211.32
西安大都会云境	2022 年 11 月	143,829,483.36	49,636,879.42	46,311,415.35	147,154,947.43
西安翡翠国宾	2022 年 12 月	56,145,400.31	24,387,745.30	106,974.42	80,426,171.19
西安高新华府	2021 年 12 月	344,917,825.47	11,124,700.38	1,305,832.54	354,736,693.31
西安高新华府二期	2021 年 12 月	126,062,136.52	-	-	126,062,136.52
西安澜岸	2024 年 1 月	100,940,988.36	50,251,571.69	15,878,594.02	135,313,966.03
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	-	4,198,406.43	94,199,046.36
西安万科悦府	2023 年 10 月	50,576,394.43	86,790.07	79,631.16	50,583,553.34
西安悦湾	2023 年 6 月	103,098,509.43	86,630.55	6,829,295.05	96,355,844.93
西安云谷	2022 年 12 月	138,005,078.83	3,590,201.29	4,943,990.28	136,651,289.84
西昌万科 17 度	2022 年 3 月	450,964,029.34	89,677,848.64	206,715,721.12	333,926,156.86
徐州新都会	2022 年 12 月	227,894,118.99	-	60,844,183.91	167,049,935.08
徐州万科潮鸣	2024 年 6 月	26,282,595.70	522,451,745.17	470,104,735.78	78,629,605.09
徐州北客运站 C 地块项目	2024 年 4 月	-	942,393,464.02	892,091,373.44	50,302,090.58
烟台翠湖山晓	2023 年 12 月	57,418,698.68	18,300,701.16	15,356,556.27	60,362,843.57
烟台翡翠大道	2023 年 8 月	573,193,579.17	16,342,087.00	31,437,155.90	558,098,510.27
烟台翡翠观海	2023 年 9 月	115,507,344.55	115,980.03	53,500,913.84	62,122,410.74
烟台翡翠长安	2022 年 9 月	108,130,991.41	-	9,683,817.33	98,447,174.08
烟台壹都会	2024 年 1 月	225,095,600.49	158,753,230.09	156,074,628.72	227,774,201.86
烟台御龙山	2021 年 5 月	56,732,113.90	-	4,026,698.31	52,705,415.59
烟台芝罘万科城博文里	2024 年 6 月	110,843,312.66	159,930,613.91	58,175,788.28	212,598,138.29
烟台芝罘万科城劝学里项目	2023 年 12 月	184,408,745.21	-	41,489,850.05	142,918,895.16
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024 年 6 月	33,736,629.97	620,120,648.64	301,881,795.01	351,975,483.60
盐城聚珑东方	2024 年 1 月	261,873,495.07	541,725,691.37	444,614,966.56	358,984,219.88
扬州 885 项目	2024 年 6 月	-	814,339,267.62	626,422,041.52	187,917,226.10
扬州如园	2024 年 1 月	134,778,191.13	54,728,510.75	103,237,027.00	86,269,674.88
扬州万科城	2017 年 9 月	102,534,354.97	-	1,220,761.26	101,313,593.71

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数
扬州万科东望	2024年6月	18,144,774.03	280,500,482.01	223,715,918.38	74,929,337.66
宜昌万科理想城	2024年6月	137,261,445.67	188,812,200.46	175,002,926.87	151,070,719.26
宜昌万科直翠锦城	2024年4月	76,261,404.37	443,109,623.95	442,366,006.44	77,005,021.88
张家港公园大道	2024年3月	111,624,540.82	10,885,907.37	24,782,108.38	97,728,339.81
张家口京城上方	2023年8月	77,822,043.36	70,370,322.96	73,993,769.40	74,198,596.92
漳州龙海金域滨江花园	2023年11月	1,306,782,831.61	-	218,390,504.09	1,088,392,327.52
镇江金域蓝湾	2024年6月	131,228,952.48	264,928,711.35	179,689,122.83	216,468,541.00
镇江蓝山花园	2022年5月	100,373,243.37	-	17,328,767.50	83,044,475.87
镇江魅力之城	2022年12月	59,521,993.83	1,985,333.97	2,289,815.98	59,217,511.82
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	-	25,406,501.94	242,795,220.33
郑州万科大都会	2022年6月	232,668,515.77	2,235,288.80	13,482,530.69	221,421,273.88
郑州万科美景金兰苑	2021年12月	65,552,250.88	-	1,866,432.77	63,685,818.11
郑州万科美景万科城	2019年9月	273,502,708.39	-	3,425,101.31	270,077,607.08
郑州万科民安三度湖山	2021年9月	322,390,127.49	-	5,348,567.29	317,041,560.20
郑州万科民安云城	2021年3月	671,022,951.85	-	391,656.34	670,631,295.51
郑州未来时光	2024年3月	209,873,616.70	269,769,490.54	366,178,447.00	113,464,660.24
郑州荥阳洞林湖地块	2023年11月	186,793,126.30	328.24	39,699,632.24	147,093,822.30
郑州云图	2024年6月	58,747,385.19	127,441,234.96	107,134,913.34	79,053,706.81
郑州长基云庐	2021年1月	454,851,381.69	79,405.60	70,430,633.63	384,500,153.66
郑州理想拾光	2024年5月	-	1,069,296,152.27	877,568,626.28	191,727,525.99
中山城市之光	2024年2月	231,547,391.31	11,960,141.00	141,772,922.78	101,734,609.53
中山金域国际	2023年12月	291,266,434.06	-	151,206,134.48	140,060,299.58
中山金域蓝湾	2021年12月	65,046,086.88	-	13,758,738.13	51,287,348.75
中山四季花城	2023年9月	119,439,941.44	383,889.01	14,804,693.74	105,019,136.71
中山西海岸	2023年6月	282,243,920.69	393,688.02	158,723,846.44	123,913,762.27
中山中央公园二期	2024年6月	122,711,832.60	186,864,696.71	23,046,513.50	286,530,015.81
周口万科溥天龙堂	2022年5月	107,839,533.28	-	26,892,901.68	80,946,631.60
珠海滨海大都会花园	2023年3月	580,311,515.00	2,604,784.91	11,919,091.43	570,997,208.48
珠海翡翠中央	2021年11月	223,469,470.91	2,693,273.02	8,920,555.96	217,242,187.97
珠海海上城市	2024年4月	496,748,360.84	206,809,844.90	105,516,425.48	598,041,780.26
珠海琴澳传奇	2024年6月	447,931,146.27	104,169,125.69	128,268,798.01	423,831,473.95
珠海星光海岸花园	2023年10月	188,373,012.54	-	66,097,431.71	122,275,580.83
珠海金湾滨海商务区17#地块	2024年6月	-	312,381,074.01	111,790,883.10	200,590,190.91
珠海金湾滨海商务区18#地块	2024年6月	-	228,490,538.01	114,748,020.42	113,742,517.59
涿州城际之光	2022年11月	314,492,496.99	-	33,090,874.38	281,401,622.61
淄博临淄项目	2023年12月	126,832,319.20	69,312,190.83	69,582,014.98	126,562,495.05
其他		21,508,116,453.20	27,582,831,608.05	31,598,614,800.77	17,492,333,260.48
<b>合计</b>		<b>108,648,694,663.45</b>	<b>115,728,508,898.23</b>	<b>118,222,492,946.13</b>	<b>106,154,710,615.55</b>

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
鞍山高新万科城	2021年12月	2024年9月	771,351,600.97	525,520,786.03	354,858,887.71
包头翡翠都会	2023年8月	2024年9月	1,581,889,849.74	713,180,718.99	1,018,547,274.22
保定2019039号地块	2019年12月	2025年1月	368,480,000.00	268,975,127.78	269,981,190.60
北京城市之光东望	2019年12月	2024年7月	2,824,113,500.00	2,315,584,479.39	2,514,433,365.41
北京大都会79号	2021年10月	2024年12月	1,700,456,904.02	1,614,182,474.27	1,683,620,697.05
北京东庐	2023年9月	2025年12月	3,678,010,000.00	2,842,341,142.76	3,027,112,432.71
北京翡翠西湖雲庐	2020年6月	2024年9月	4,521,064,316.27	3,490,835,877.64	3,792,843,611.25
北京哈洛小镇	2021年5月	2025年5月	713,032,267.94	846,254,241.12	460,280,388.96
北京长阳天地	2019年3月	2025年12月	450,746,035.90	355,142,780.19	356,448,280.69
常州公园大道	2023年9月	2025年12月	1,026,310,300.00	634,502,087.28	685,956,415.87
常州万科臻湾汇	2021年12月	2024年10月	1,399,526,856.72	2,704,336,580.04	1,281,399,098.69
成都古翠隐秀	2023年10月	2025年5月	2,719,926,587.14	2,046,819,799.18	2,132,417,381.02
成都金色乐府音乐广场	2021年9月	2024年8月	1,429,125,554.42	912,778,689.54	495,342,687.39
成都菁弘万科·樟宜星光	2023年8月	2025年5月	654,027,960.24	438,737,479.73	482,514,790.30
成都菁蓉都会	2022年9月	2025年6月	1,194,980,000.00	1,171,942,473.69	681,397,101.44
成都君悦云台	2022年7月	2024年11月	1,132,867,613.00	510,641,792.77	583,728,218.89
成都朗拾交子	2023年7月	2025年5月	2,075,232,652.39	1,610,888,502.31	1,675,032,713.66
成都天府公园城	2022年1月	2024年10月	2,385,077,305.10	1,563,426,423.96	1,784,193,227.26
成都天府万科城1期	2022年2月	2024年12月	1,047,977,145.43	724,283,725.81	408,438,802.12
成都万科云城一期	2020年4月	2026年3月	1,115,944,109.00	276,681,585.50	269,789,462.85
成都星光都会	2024年4月	2025年7月	749,233,647.79	167,327,928.77	464,445,382.59
长春翡翠滨江	2020年7月	2024年8月	445,189,560.49	356,921,891.22	356,971,385.46
长春公园都会	2024年3月	2024年12月	692,700,569.77	258,269,449.49	469,156,544.45
长春公主岭项目	2021年8月	2024年12月	1,256,014,072.00	586,443,563.09	588,990,873.21
长春硅谷大街项目	2021年12月	2024年11月	1,083,279,773.41	400,923,677.96	415,490,809.70
长春荣光路59号	2023年6月	2024年9月	1,547,672,273.86	1,106,203,739.46	1,224,618,040.83
长春时代都会	2021年7月	2025年6月	983,508,976.25	826,413,004.52	531,333,806.26
长春溪望	2019年10月	2024年12月	839,688,959.36	452,823,255.71	313,018,261.52
长春紫郡	2022年12月	2024年12月	1,047,849,400.00	439,822,725.76	454,985,227.36
长春紫台	2022年6月	2024年9月	1,219,706,086.00	803,075,834.38	871,651,313.82
长沙半岛国际	2023年6月	2024年8月	1,311,388,300.00	1,599,952,779.93	1,033,509,788.70
长沙滨河道	2020年10月	2025年12月	290,344,800.00	200,872,849.46	203,073,309.59
长沙金色梦想	2020年10月	2025年12月	478,877,100.00	253,592,704.78	251,443,664.32
长沙四季花城	2023年10月	2025年6月	5,292,383,500.00	3,703,023,005.25	2,814,257,339.26
长沙松湖天地	2023年7月	2024年12月	3,813,176,400.00	2,422,152,243.71	2,728,859,434.47
长沙紫台	2021年7月	2025年9月	412,597,200.00	437,596,647.78	246,495,177.22
长春星光城	2020年12月	2024年10月	1,752,852,011.78	-	1,260,865,570.60
长沙滨江一号	2024年6月	2025年12月	1,653,606,600.00	-	793,340,074.83
重庆翡翠公园商业项目	2020年8月	2025年6月	1,199,990,000.00	641,965,043.56	641,965,304.61
重庆凤凰湖424亩项目	2020年4月	2024年8月	2,037,281,136.00	1,117,116,170.00	1,023,351,546.04
重庆界石296亩项目	2022年3月	2025年3月	1,138,322,867.00	985,164,573.04	678,723,722.25
重庆理想城一期	2019年12月	2025年6月	488,853,210.98	549,288,482.54	463,839,989.15
重庆清水甲第	2024年3月	2024年9月	2,047,400,000.00	1,080,231,369.13	1,367,780,609.27
重庆水土103亩项目	2021年6月	2025年1月	241,522,776.44	240,206,571.03	237,313,269.08
重庆天地	2021年4月	2025年6月	4,769,072,700.00	2,600,931,491.45	2,354,820,726.98
重庆万科璞园·璞琇	2023年9月	2024年12月	2,075,289,400.00	1,340,227,051.44	1,414,872,562.93
重庆万科璞园·璞玉	2023年12月	2025年9月	622,158,752.00	392,124,223.30	453,030,266.82
重庆星光天空之城	2021年11月	2024年12月	566,540,645.77	494,297,881.42	404,398,984.12
重庆御澜道	2021年6月	2027年12月	2,098,344,590.00	843,458,519.26	848,459,701.98



	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
重庆悦来 493 亩项目	2021 年 6 月	2024 年 12 月	1,949,737,771.04	2,060,494,066.34	1,504,894,214.60
大厂 231、232 地块	2021 年 6 月	2025 年 5 月	1,806,910,000.00	974,616,569.37	1,006,454,321.71
大连东关街项目	2024 年 2 月	2025 年 9 月	541,689,800.00	-	382,948,499.07
大连翡翠之光	2021 年 12 月	2024 年 12 月	581,597,374.01	613,523,669.68	281,183,877.66
大连公园都会	2021 年 4 月	2024 年 7 月	2,272,259,599.45	1,620,983,187.21	1,692,299,441.58
大连誉澜道	2021 年 3 月	2024 年 12 月	1,098,907,400.00	778,364,540.69	792,058,340.46
大连中城翠湾项目	2021 年 11 月	2024 年 10 月	966,466,605.39	1,110,417,718.31	762,738,436.18
东莞南部湾万科城五期	2022 年 9 月	2024 年 7 月	1,793,521,726.00	1,584,074,468.73	1,689,296,406.88
东莞松悦花园	2022 年 6 月	2024 年 7 月	2,210,026,149.62	1,525,807,835.94	1,618,965,917.28
东莞臻山境	2023 年 9 月	2024 年 12 月	2,884,059,309.70	2,403,007,571.06	2,216,905,056.49
东莞未来之光	2021 年 7 月	2024 年 8 月	290,175,221.48	118,390,034.84	287,302,199.48
鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2025 年 12 月	781,538,026.73	514,676,226.82	519,464,437.52
佛山金色梦想	2021 年 3 月	2025 年 3 月	505,256,643.64	474,510,921.34	491,790,487.15
佛山金域半岛	2022 年 6 月	2024 年 12 月	2,445,206,657.22	2,485,392,504.10	2,190,926,485.68
佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2025 年 3 月	2,524,919,658.68	1,797,695,248.70	1,841,365,837.73
佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2026 年 8 月	1,839,966,804.82	2,727,503,431.68	1,422,370,234.51
佛山万科中心	2019 年 6 月	2024 年 12 月	1,305,921,072.34	1,244,638,788.47	1,247,049,799.35
福州金域滨江花园	2019 年 5 月	2024 年 9 月	1,077,877,700.00	625,377,011.67	604,130,381.30
福州万科璟熙花园	2023 年 6 月	2024 年 7 月	261,221,568.59	408,998,878.60	253,613,173.39
广州城市之光	2023 年 8 月	2024 年 9 月	3,600,000,000.00	3,791,272,704.94	3,011,796,737.09
广州金茂万科魅力之城	2022 年 4 月	2024 年 12 月	2,634,000,000.00	2,917,008,010.85	2,353,243,274.60
广州金色里程	2020 年 3 月	2025 年 12 月	295,000,000.00	291,407,643.58	284,141,512.10
广州尚城御府	2020 年 7 月	2025 年 12 月	352,540,733.99	319,040,443.62	342,540,733.99
广州世博汇	2022 年 10 月	2024 年 12 月	1,271,830,000.00	1,182,745,107.61	1,234,604,550.36
广州元培里项目	2021 年 8 月	2025 年 12 月	510,562,289.07	429,259,043.03	457,093,177.02
广州增城万科城	2021 年 12 月	2025 年 12 月	2,890,684,292.37	2,282,325,613.43	2,296,114,565.71
贵阳百花大道 88 亩项目	2024 年 3 月	2025 年 3 月	1,622,308,893.24	404,845,589.95	894,666,729.42
贵阳翡翠公园项目	2021 年 6 月	2024 年 9 月	1,829,626,955.46	1,445,371,122.89	835,052,585.24
贵阳观湖	2021 年 9 月	2024 年 10 月	416,174,803.71	248,033,470.25	226,333,769.43
贵阳观山甲第	2023 年 10 月	2024 年 8 月	1,457,457,258.74	1,052,187,678.45	1,158,216,991.00
贵阳万科麓山	2021 年 9 月	2024 年 12 月	2,332,178,169.00	1,196,935,221.97	1,503,300,582.83
贵阳新都荟	2022 年 5 月	2024 年 10 月	420,357,954.70	390,733,063.39	315,748,757.87
哈尔滨金域悦府	2020 年 5 月	2024 年 9 月	1,630,000,000.00	1,241,824,286.94	982,282,581.56
哈尔滨智慧未来城	2023 年 6 月	2024 年 12 月	644,544,575.17	382,365,453.87	416,254,080.63
哈尔滨中俄产业园项目	2022 年 9 月	2024 年 9 月	812,981,500.00	385,770,493.50	422,241,492.42
杭州地铁万科天空之城	2021 年 12 月	2025 年 1 月	1,248,823,002.93	3,091,966,438.79	1,224,336,277.38
杭州枫宜晓庐	2023 年 4 月	2025 年 6 月	1,349,355,169.92	1,155,863,107.37	1,211,096,045.73
杭州公望	2021 年 3 月	2025 年 3 月	1,319,762,400.00	979,376,265.05	1,032,870,155.26
杭州河颂映象府	2023 年 9 月	2025 年 12 月	3,525,864,990.19	2,924,725,009.26	3,082,999,126.12
杭州江澜映象府	2022 年 11 月	2025 年 6 月	2,687,238,477.91	2,463,107,236.71	2,541,301,604.89
杭州朗拾滨屿	2023 年 8 月	2025 年 12 月	2,348,772,974.69	1,841,934,051.33	1,946,476,013.44
杭州朗拾湖著	2023 年 8 月	2025 年 7 月	2,298,506,355.24	1,850,897,480.76	1,938,660,274.11
杭州良渚文化村	2021 年 3 月	2024 年 10 月	1,227,268,653.27	1,211,276,999.66	847,082,402.15
杭州日耀之城	2020 年 11 月	2024 年 9 月	1,236,811,684.35	6,108,423,767.87	1,209,467,168.71
杭州星图光年轩	2022 年 6 月	2025 年 1 月	5,377,704,414.12	4,835,338,614.01	5,053,366,825.89
杭州星遇光年府	2022 年 6 月	2024 年 12 月	2,988,129,574.51	2,836,367,961.34	2,893,392,899.00
合肥观山隐秀	2022 年 6 月	2024 年 9 月	1,873,698,213.30	1,596,099,654.60	1,646,777,008.67
合肥锦上光曜	2022 年 11 月	2024 年 12 月	1,641,679,095.00	1,392,795,993.17	1,444,890,960.90
合肥朗拾森屿	2023 年 8 月	2025 年 6 月	3,456,003,274.98	2,460,712,207.46	2,735,218,749.60
惠州深秋华府	2021 年 6 月	2024 年 8 月	271,158,995.10	221,691,854.31	251,026,120.61
惠州双月湾	2020 年 10 月	2025 年 12 月	1,383,114,636.84	770,048,755.41	1,219,067,253.23
惠州万悦花园	2021 年 8 月	2025 年 6 月	891,112,348.52	698,697,774.06	714,263,852.44

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
惠州文瀚花园	2021 年 5 月	2025 年 5 月	1,158,499,731.11	920,135,735.26	1,030,369,289.00
济南百脉悦府	2021 年 6 月	2024 年 12 月	542,882,228.22	1,206,360,279.90	481,627,299.05
济南北宸之光	2022 年 5 月	2025 年 3 月	700,184,032.86	872,977,943.94	464,885,834.98
济南市中万科城	2023 年 6 月	2024 年 12 月	4,100,000,000.00	3,383,086,235.76	3,799,205,239.45
济南万科山望	2021 年 4 月	2025 年 12 月	3,864,755,987.25	2,056,077,263.45	2,056,696,487.38
济南雪山万科城组团二	2023 年 5 月	2024 年 12 月	1,615,000,000.00	2,755,537,648.33	1,353,983,651.58
济南雪山万科城组团四	2023 年 2 月	2024 年 9 月	3,595,922,278.67	2,700,977,043.66	2,841,522,888.32
济阳时代之光	2024 年 2 月	2024 年 12 月	388,000,000.00	219,637,005.99	264,714,241.12
嘉兴渔里未来社区项目	2022 年 2 月	2024 年 7 月	947,806,261.93	2,133,591,551.93	919,379,213.70
江门金城华府	2022 年 1 月	2024 年 9 月	1,577,974,532.81	1,671,746,004.04	1,211,015,867.49
金华锦里江澜	2022 年 1 月	2024 年 9 月	288,628,125.96	3,305,504,001.08	285,770,421.74
金华锦云江汀	2022 年 1 月	2024 年 9 月	1,581,217,715.23	1,478,377,662.51	1,523,135,771.65
金华万城华府	2024 年 6 月	2025 年 12 月	476,012,990.00	983,753,191.21	403,353,663.03
金华万盛华府	2023 年 9 月	2025 年 12 月	1,083,172,791.20	855,171,545.12	922,970,562.69
靖江靖樾东方	2021 年 9 月	2024 年 9 月	295,580,927.57	475,669,264.97	286,971,774.34
昆明昌宏西路项目	2022 年 6 月	2024 年 9 月	1,924,875,776.45	1,045,840,194.28	656,194,009.46
昆明飞虎二期	2021 年 7 月	2024 年 12 月	1,221,334,248.25	1,882,966,443.38	868,169,557.27
昆明公园里	2020 年 3 月	2024 年 12 月	1,167,162,700.00	476,473,437.30	517,635,518.54
昆明金城国际	2021 年 1 月	2024 年 11 月	379,506,453.94	378,674,495.98	378,767,010.80
昆明魅力之城	2019 年 8 月	2025 年 12 月	2,572,030,000.00	982,061,085.24	1,054,058,479.01
昆明盘龙区金刀营项目	2022 年 3 月	2024 年 7 月	4,363,827,576.93	3,257,166,427.10	3,232,001,630.54
昆明万科城	2021 年 9 月	2024 年 12 月	1,633,432,290.00	1,539,476,205.59	1,165,301,662.45
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2025 年 6 月	616,069,412.00	354,009,759.79	355,142,963.42
昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2024 年 12 月	590,566,766.63	470,685,187.51	470,753,317.58
昆山朗拾玉湖雅苑	2023 年 6 月	2025 年 12 月	2,757,601,031.25	1,959,504,937.78	2,045,642,686.06
昆山未来之城	2021 年 12 月	2024 年 9 月	339,605,759.05	238,050,991.91	226,315,569.03
兰州水晶城	2023 年 9 月	2024 年 9 月	3,623,790,836.44	2,246,246,020.34	2,424,199,350.92
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 9 月	2024 年 9 月	1,345,598,793.38	478,893,045.73	636,615,757.75
兰州新区万科城	2022 年 1 月	2024 年 12 月	1,166,273,401.90	823,138,680.56	464,390,622.30
兰州万科城	2021 年 12 月	2024 年 7 月	310,049,141.65	169,949,942.08	232,223,909.21
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2024 年 12 月	1,990,456,196.84	1,887,615,160.68	1,447,197,408.76
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2025 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	2024 年 12 月	350,000,000.00	474,782,918.93	300,454,217.75
柳州白露项目	2024 年 4 月	2024 年 7 月	1,274,423,689.55	1,127,243,994.10	1,138,627,857.49
眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2024 年 9 月	1,329,812,310.59	295,366,291.74	294,154,950.71
南昌时代广场	2022 年 12 月	2024 年 9 月	744,489,942.19	734,738,328.62	737,118,754.64
南昌四季都会	2023 年 6 月	2024 年 12 月	1,817,423,364.27	1,969,314,663.61	1,490,348,961.12
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023 年 11 月	2025 年 1 月	1,919,920,000.00	1,378,340,430.44	1,408,259,179.49
南昌万创科技城 H01E01 地块	2021 年 12 月	2024 年 12 月	581,250,000.00	475,050,636.50	477,773,333.80
南昌星光世纪	2021 年 12 月	2024 年 12 月	1,068,263,603.45	729,752,092.97	532,806,342.45
南京都荟沐语	2021 年 9 月	2024 年 7 月	780,874,200.00	595,273,330.93	632,553,194.74
南京都荟启境	2022 年 1 月	2024 年 9 月	599,360,346.55	1,175,548,430.37	599,348,359.58
南京金城国际	2023 年 12 月	2024 年 9 月	1,096,778,795.18	1,085,919,599.19	1,085,919,599.19
南京朗拾雨核	2023 年 4 月	2025 年 7 月	3,633,822,902.97	3,109,687,109.69	3,175,016,187.84
南京朗拾二期	2023 年 4 月	2025 年 6 月	2,119,621,700.00	1,794,900,174.85	1,836,358,542.30
南京朗拾花园	2022 年 6 月	2024 年 9 月	2,728,250,300.00	2,470,079,652.82	2,547,622,319.65
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2025 年 7 月	1,257,878,900.00	1,551,883,921.26	1,065,595,614.37
南京溪望城	2022 年 1 月	2025 年 1 月	728,357,400.00	589,795,037.28	609,412,952.73
南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2024 年 7 月	1,676,460,137.54	1,946,260,189.32	1,235,294,803.41
南宁万科臻湾悦	2021 年 12 月	2024 年 7 月	2,763,497,936.44	2,373,551,860.72	2,057,369,803.22
南宁星都荟	2020 年 1 月	2024 年 12 月	560,000,000.00	191,131,139.97	258,688,488.41
南通常春藤	2021 年 11 月	2024 年 9 月	490,136,800.00	560,231,676.16	383,154,482.03

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
南通官山望	2020 年 12 月	2024 年 9 月	360,295,538.21	312,163,973.37	335,660,247.46
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2025 年 4 月	616,882,430.19	505,033,765.64	507,034,693.54
南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2025 年 1 月	1,006,877,600.00	2,134,648,896.51	842,594,426.05
南通燕语光年	2021 年 11 月	2024 年 10 月	2,119,837,900.00	1,686,294,651.21	1,532,433,776.25
南通中创北项目	2021 年 7 月	2024 年 9 月	1,359,557,000.00	2,065,182,443.55	1,246,990,495.59
宁波观澜映象	2023 年 12 月	2026 年 5 月	3,001,329,828.49	2,129,924,888.67	2,317,473,467.69
宁波璞拾江峯	2023 年 9 月	2025 年 10 月	1,196,310,000.00	952,029,164.59	1,030,531,876.66
宁波璞拾闻澜	2023 年 4 月	2024 年 12 月	969,619,048.58	868,997,932.92	934,150,955.80
宁波星旅光年府	2022 年 6 月	2024 年 10 月	2,117,685,600.00	1,905,578,200.35	2,047,913,510.57
盘锦兴隆台项目	2022 年 8 月	2024 年 9 月	763,133,580.47	273,674,193.19	386,691,058.01
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2024 年 12 月	1,229,901,760.97	734,949,013.36	776,850,300.42
青岛海岸万科城	2022 年 7 月	2024 年 9 月	1,987,831,146.75	1,562,314,390.05	1,629,310,698.47
青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	2024 年 9 月	1,359,731,524.00	990,263,668.10	1,076,602,742.51
青岛紫郡	2021 年 2 月	2024 年 10 月	250,842,894.35	217,936,669.44	240,007,769.33
清远万科城	2020 年 9 月	2024 年 7 月	1,248,903,328.85	949,480,794.66	1,193,089,295.33
泉州城市之光	2021 年 9 月	2025 年 6 月	1,831,272,693.26	1,732,939,463.14	1,816,300,045.73
上海安亭新镇项目	2022 年 12 月	2024 年 9 月	841,833,743.11	773,444,583.54	827,580,853.82
上海朗拾花语	2023 年 6 月	2024 年 11 月	9,873,940,000.00	8,325,576,025.84	8,588,860,845.85
上海七宝 19-04 地块	2023 年 6 月	2025 年 9 月	657,267,990.97	423,158,782.34	449,503,146.00
上海松江海上映象	2023 年 7 月	2024 年 12 月	4,094,041,523.28	3,404,657,229.96	3,608,257,077.74
绍兴凤林西路 6 号地块	2023 年 7 月	2025 年 8 月	1,521,694,767.21	1,448,911,230.44	1,328,550,294.53
绍兴凤林西路 8 号地块	2021 年 11 月	2024 年 12 月	2,097,813,187.84	1,965,411,137.08	2,017,520,597.53
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2025 年 2 月	3,405,014,061.63	3,246,278,724.29	3,247,911,745.23
深圳上角环	2022 年 7 月	2024 年 10 月	7,663,778,817.13	6,278,746,017.08	6,668,276,311.11
深圳天誉花园	2020 年 10 月	2025 年 12 月	2,500,000,000.00	1,042,916,507.00	1,534,000,096.00
深圳万科大都会	2020 年 9 月	2024 年 9 月	1,293,989,508.75	670,271,065.36	902,666,312.19
深圳万科西望	2020 年 10 月	2024 年 12 月	1,433,684,751.55	5,324,826,130.94	1,252,347,736.90
深圳颐城臻湾悦家园	2022 年 5 月	2024 年 11 月	5,799,201,118.12	4,720,834,261.27	4,847,244,219.56
深圳悦城	2019 年 11 月	2024 年 9 月	2,704,217,620.02	2,155,495,869.15	1,988,908,510.57
深圳自行车厂项目	2021 年 9 月	2024 年 12 月	9,834,704,679.26	8,213,656,275.14	8,557,631,569.92
沈阳东第	2022 年 6 月	2025 年 6 月	320,410,723.50	244,377,956.25	255,359,108.60
沈阳府前壹号	2022 年 5 月	2024 年 10 月	1,891,130,749.02	1,420,742,123.27	1,473,929,381.27
沈阳富丽华项目	2021 年 6 月	2024 年 12 月	385,264,234.76	185,969,208.77	226,122,673.00
沈阳浑南新都心	2023 年 5 月	2024 年 10 月	2,292,615,863.27	2,052,804,317.66	1,623,840,022.76
沈阳西宸之光	2022 年 6 月	2024 年 12 月	976,450,434.64	681,314,008.91	547,863,830.99
沈阳中德二期地块	2022 年 8 月	2025 年 12 月	757,656,180.48	343,460,205.68	345,471,932.69
沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	2024 年 9 月	1,751,129,766.85	633,515,649.51	724,526,095.80
沈阳万科胤樾	2024 年 5 月	2026 年 12 月	441,960,000.00	-	227,121,752.17
石家庄翡翠书院	2023 年 3 月	2026 年 3 月	1,371,809,607.22	2,206,985,710.10	997,984,889.60
石家庄翡翠书院二期	2021 年 9 月	2024 年 12 月	1,822,727,375.00	1,765,619,334.10	1,476,252,899.45
石家庄万科翡翠四季	2021 年 6 月	2024 年 12 月	1,474,448,921.52	2,126,624,119.17	1,179,011,198.97
石家庄紫院	2021 年 10 月	2024 年 9 月	1,604,750,000.00	1,331,600,334.52	1,430,944,210.99
苏州朗星雅苑	2022 年 9 月	2024 年 12 月	4,287,316,029.55	3,759,469,357.40	3,981,445,025.21
苏州璞拾胥江	2023 年 8 月	2025 年 9 月	981,136,395.66	780,379,445.59	803,194,736.62
苏州四季星光璟园	2022 年 7 月	2024 年 12 月	1,104,961,112.82	1,469,470,998.66	962,067,135.33
苏州颐和玲珑花园	2021 年 6 月	2025 年 6 月	596,657,101.62	5,156,265,993.01	546,231,333.46
宿迁昆仑上观	2022 年 1 月	2024 年 9 月	3,458,626,069.00	2,575,599,853.95	2,609,246,787.66
太原北营后期	2023 年 7 月	2024 年 10 月	3,937,721,720.00	1,955,440,371.44	2,213,771,515.36
太原春和景明	2021 年 3 月	2024 年 8 月	802,398,505.38	556,133,756.00	531,806,328.45
太原翡翠东第	2024 年 6 月	2024 年 10 月	4,313,000,000.00	2,714,412,115.07	3,027,296,550.19
太原翡翠晋阳湖	2021 年 1 月	2024 年 12 月	258,715,232.90	277,571,436.86	239,340,730.16
太原时代之光	2023 年 10 月	2024 年 9 月	2,600,000,000.00	1,345,002,665.49	1,449,906,891.90

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
唐山翡翠观唐	2019 年 5 月	2024 年 12 月	400,000,000.00	315,549,710.49	391,754,475.18
唐山丰润观澜	2021 年 1 月	2024 年 12 月	392,521,213.00	316,072,118.86	333,568,138.20
唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2027 年 3 月	1,444,104,985.84	508,517,235.21	508,606,331.28
唐山公园都会一期	2021 年 5 月	2024 年 12 月	1,008,162,968.53	807,614,303.86	871,075,689.91
唐山公园都会二期	2023 年 10 月	2025 年 12 月	550,966,163.47	344,451,039.92	404,942,162.56
唐山未来城	2023 年 4 月	2024 年 12 月	1,977,278,669.66	2,365,504,984.91	1,938,508,499.67
天津宝坻 024 地块项目	2023 年 3 月	2024 年 12 月	1,305,128,844.23	1,026,263,429.87	1,115,337,228.80
天津滨江都会	2023 年 11 月	2025 年 9 月	2,714,876,810.37	2,951,252,992.06	2,137,451,758.36
天津胡家园 6-9#地块	2023 年 5 月	2025 年 3 月	2,061,294,383.15	1,336,587,964.21	1,287,361,778.88
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 10 月	2027 年 6 月	1,348,840,894.17	658,208,018.14	682,024,283.36
天津四季滨江	2024 年 5 月	2026 年 8 月	1,614,528,689.37	697,484,778.62	1,015,503,935.31
渭南万科城	2022 年 9 月	2024 年 11 月	2,311,264,076.81	978,800,875.23	1,059,667,254.53
渭南万科锦宸	2023 年 3 月	2025 年 8 月	1,202,713,587.02	484,253,876.88	382,226,218.34
温州世纪公元	2021 年 6 月	2024 年 12 月	683,907,789.55	1,163,349,608.48	565,150,129.02
温州映象广场	2021 年 7 月	2024 年 12 月	2,386,895,642.60	1,979,708,474.13	2,094,711,884.65
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 6 月	2025 年 6 月	3,163,614,451.03	2,602,264,502.25	2,489,595,997.86
乌鲁木齐都会未来城二期	2023 年 1 月	2024 年 12 月	1,220,083,404.52	660,418,270.32	690,097,396.59
乌鲁木齐璟曜里	2022 年 3 月	2024 年 8 月	711,722,429.80	502,363,858.37	571,953,121.68
乌鲁木齐天山府二期	2022 年 12 月	2024 年 9 月	303,436,886.66	195,893,216.13	218,800,649.64
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 12 月	2024 年 12 月	569,370,737.20	368,046,448.71	407,292,659.46
无锡樟湾国际	2022 年 9 月	2025 年 3 月	2,271,684,200.00	3,904,431,966.14	1,790,274,495.23
芜湖信达万科樾江望	2021 年 10 月	2024 年 11 月	886,335,282.06	1,360,762,880.37	777,622,206.82
武汉长征村	2021 年 8 月	2024 年 7 月	596,412,509.24	1,444,671,353.21	590,507,434.89
武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2025 年 12 月	693,077,761.66	470,405,386.74	519,028,133.14
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2025 年 12 月	887,100,455.10	459,998,444.28	467,417,548.52
武汉万科东湖堤白	2021 年 1 月	2024 年 9 月	600,747,404.73	560,447,231.29	422,926,894.76
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 12 月	2024 年 12 月	2,636,688,116.80	1,978,921,397.49	2,018,222,786.46
武汉万科云城	2020 年 10 月	2024 年 12 月	2,325,198,655.85	1,766,302,774.31	1,772,362,441.47
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	1,149,310,745.60
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	873,031,294.34
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2024 年 7 月	1,318,268,229.59	1,269,362,699.51	1,185,342,985.70
厦门万科广场	2019 年 2 月	2025 年 12 月	2,035,315,700.00	879,018,012.42	879,206,625.19
西安高陵四季都会	2022 年 3 月	2024 年 9 月	1,084,985,265.70	776,406,182.01	825,427,167.61
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2021 年 10 月	2024 年 7 月	1,599,350,000.00	1,090,964,367.77	1,221,912,897.84
西安理想城	2024 年 5 月	2024 年 7 月	1,172,700,699.37	670,811,211.95	1,044,545,111.00
西安万科城二期	2021 年 9 月	2024 年 9 月	273,275,907.28	220,707,625.42	260,262,768.84
西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2025 年 1 月	620,046,885.74	468,577,673.51	469,094,403.75
西安万科大都会二期	2021 年 1 月	2025 年 12 月	1,396,820,000.00	654,638,453.01	654,665,159.33
西安万科东望	2024 年 3 月	2024 年 10 月	10,704,342,400.00	6,064,091,881.83	8,087,097,133.35
西安万科沣华锦鸣	2022 年 1 月	2024 年 8 月	3,178,610,000.00	1,726,027,463.20	1,898,667,101.75
西安万科璞悦	2023 年 7 月	2024 年 9 月	1,890,688,031.50	966,947,764.72	1,021,516,194.12
西安万科四季花城	2023 年 3 月	2024 年 8 月	2,229,580,717.87	2,137,432,914.74	1,408,133,774.91
西安万科未来星光	2021 年 11 月	2024 年 8 月	1,800,840,000.00	1,238,595,012.28	1,229,798,967.70
西安万科雁鸣湖	2023 年 9 月	2025 年 12 月	941,492,215.24	557,227,212.61	622,723,851.61
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2024 年 12 月	1,347,390,721.52	729,346,114.11	937,323,462.57
西安云谷	2020 年 6 月	2024 年 7 月	281,425,444.00	216,688,101.22	223,328,448.54
徐州北客运站 B 地块项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	723,114,970.00	617,180,541.01	626,918,863.94
徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 7 月	2,671,258,467.06	2,328,009,442.97	2,385,387,612.17
徐州翡翠之光	2019 年 12 月	2024 年 12 月	367,296,835.67	212,710,251.96	234,249,605.87
徐州淮海隐秀	2021 年 10 月	2024 年 8 月	552,905,831.00	518,445,913.61	528,589,366.58
徐州昆仑	2022 年 8 月	2025 年 9 月	4,535,506,536.00	3,439,393,355.80	3,454,230,747.73
徐州时代之光	2019 年 1 月	2025 年 1 月	1,207,460,588.94	757,887,979.57	771,173,506.73

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 3 月	2024 年 12 月	1,891,754,206.60	1,569,178,713.89	1,584,786,196.71
西昌万科 17 度	2024 年 3 月	2026 年 6 月	741,090,000.00	142,541,317.38	404,128,266.57
烟台翡翠观海	2021 年 2 月	2024 年 7 月	554,798,475.41	415,844,416.54	472,699,833.43
烟台天越湾	2024 年 5 月	2024 年 12 月	1,621,464,891.61	1,031,034,158.57	1,153,980,367.81
烟台御龙山	2020 年 10 月	2025 年 1 月	626,491,750.27	318,199,837.36	318,214,941.91
烟台城市之光Ⅲ	2021 年 1 月	2025 年 1 月	209,523,478.29	172,137,249.22	207,448,988.41
烟台四季光年	2023 年 1 月	2024 年 12 月	357,866,721.12	185,753,315.36	241,173,554.40
银川中房·万科锦曜	2024 年 5 月	2025 年 10 月	1,041,977,642.19	55,402,846.14	566,859,728.28
盐城聚珑东方	2023 年 5 月	2024 年 12 月	1,051,054,265.14	1,226,687,889.66	721,182,984.53
盐城星汇东方	2024 年 3 月	2026 年 4 月	1,434,131,774.40	1,398,761,084.07	1,214,131,057.95
扬州 885 项目	2021 年 12 月	2024 年 7 月	891,876,000.00	1,393,400,209.81	642,055,978.73
扬州如园	2021 年 7 月	2024 年 12 月	375,910,470.03	297,995,808.30	274,257,225.33
扬州万科东望	2023 年 5 月	2024 年 12 月	424,329,445.34	612,976,006.95	356,635,427.23
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2024 年 12 月	689,395,541.02	404,904,686.83	416,326,026.07
宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2024 年 12 月	323,177,634.05	412,058,291.24	245,866,847.75
宜昌万科直翠锦城	2021 年 1 月	2024 年 12 月	990,191,059.97	1,063,686,505.26	662,025,367.58
玉溪抚仙湖五街坊项目	2022 年 1 月	2026 年 6 月	515,115,599.08	875,693,148.63	285,245,109.20
张家口京城上方	2020 年 6 月	2025 年 5 月	659,238,578.29	343,494,726.13	363,367,046.51
镇江翡翠公园	2022 年 7 月	2024 年 12 月	654,321,897.30	1,072,900,828.95	585,960,893.39
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2024 年 12 月	1,850,000,000.00	878,084,620.26	879,038,593.87
郑州都会天际	2022 年 7 月	2024 年 9 月	2,237,410,000.00	1,715,740,300.42	1,828,378,921.77
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 7 月	3,734,698,631.18	3,419,347,746.21	3,539,027,706.17
郑州南龙湖	2022 年 3 月	2024 年 9 月	601,707,960.00	460,103,414.31	279,695,823.94
郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 10 月	3,115,000,000.00	2,658,726,370.20	2,767,211,479.49
郑州万科民安云河锦上	2023 年 12 月	2025 年 12 月	2,276,616,481.34	796,177,899.24	973,905,382.66
郑州未来时光	2021 年 5 月	2024 年 9 月	270,789,524.85	509,639,246.02	254,635,971.64
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2025 年 6 月	886,280,000.00	382,253,582.36	383,767,507.93
郑州云图	2021 年 12 月	2025 年 3 月	1,570,889,059.09	770,128,015.72	669,510,743.07
中山城市之光	2021 年 10 月	2024 年 10 月	1,124,976,060.74	876,106,325.63	873,377,910.97
中山金域国际	2022 年 6 月	2025 年 7 月	1,869,013,701.36	1,184,189,420.74	1,233,899,511.58
中山中央公园二期	2021 年 11 月	2024 年 7 月	1,267,112,021.29	1,247,819,022.15	1,088,037,279.65
周口万科溥天龙堂三期	2024 年 1 月	2026 年 12 月	843,535,000.00	301,332,547.43	464,157,416.62
珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2025 年 3 月	597,343,157.00	568,770,291.25	560,129,379.51
珠海海上城市	2021 年 4 月	2024 年 11 月	2,023,916,239.10	1,989,452,581.01	1,843,184,453.64
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2025 年 7 月	939,929,700.00	962,822,367.45	685,180,641.52
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2025 年 3 月	1,019,830,000.00	972,560,171.75	781,021,269.47
珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2025 年 8 月	2,666,141,389.00	2,455,031,861.88	2,383,026,719.27
珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2025 年 5 月	1,258,967,800.00	1,072,185,043.38	1,078,017,315.12
涿州城际之光	2020 年 5 月	2025 年 3 月	1,078,792,800.00	328,051,112.97	335,520,073.25
涿州新辰之光	2019 年 6 月	2025 年 1 月	1,852,070,000.00	1,246,917,514.37	1,247,461,560.08
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2024 年 12 月	669,611,668.56	492,139,335.53	473,565,746.24
淄博万科城市之光	2024 年 4 月	2024 年 10 月	900,029,435.74	626,411,309.18	763,774,655.27
其他			-	96,533,187,801.34	67,412,479,237.68
<b>合计</b>				<b>495,406,051,916.32</b>	<b>427,256,586,435.57</b>

iii 拟开发产品

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
鞍山高新万科城	2024年9月	2026年12月	1,390,410,859.00	410,283,413.41	414,276,162.04
包头翡翠都会	2025年6月	2027年11月	3,008,589,260.68	1,320,340,473.02	1,191,270,863.80
北京哈洛小镇	2027年6月	2029年6月	2,911,431,517.22	1,361,238,084.77	1,545,614,787.31
常州公园大道	2024年9月	2026年10月	923,137,600.00	445,061,603.46	451,637,879.47
成都君悦云台	2025年7月	2027年12月	1,945,821,819.10	730,365,905.42	711,827,808.73
成都天府公园城	2025年12月	2028年6月	1,685,415,623.15	747,987,384.73	747,835,739.66
成都天府万科城1期	2025年1月	2027年9月	1,992,090,000.00	581,077,436.19	582,121,424.14
成都天府万科城2期	2025年1月	2027年9月	543,416,800.00	276,599,702.23	282,377,513.76
长春北湖溪望东地块	2025年3月	2026年4月	797,854,437.32	436,147,790.82	436,147,609.90
长春翡翠滨江	2024年9月	2026年8月	1,089,211,275.83	554,635,788.33	554,627,885.57
长春公园都会	2024年8月	2026年9月	1,336,452,832.00	684,343,668.20	520,548,521.80
长春公主岭项目	2025年4月	2026年12月	2,983,179,771.00	365,793,723.26	365,984,557.76
长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2025年4月	2026年12月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00
长春紫郡	2027年3月	2028年12月	556,842,040.40	216,266,061.99	217,994,630.86
长春星光城	2026年3月	2028年3月	1,390,282,850.09	-	585,082,450.46
长沙四季花城	2024年12月	2026年12月	2,378,311,731.29	548,052,245.56	548,052,245.56
长沙松湖天地	2024年8月	2026年9月	8,357,190,800.00	3,242,852,295.53	3,269,263,415.23
重庆江南万科城二期	2025年6月	2027年6月	2,620,947,763.00	1,078,171,610.30	1,079,063,975.63
重庆界石296亩项目	2025年6月	2027年6月	1,684,254,700.00	708,824,662.60	708,824,662.60
重庆清水甲第	2024年12月	2026年12月	776,690,000.00	578,435,423.16	446,709,538.75
重庆天地	2025年3月	2027年3月	1,036,942,300.00	361,968,178.42	361,968,097.56
重庆星光天空之城	2024年12月	2026年6月	1,490,433,500.00	710,360,690.95	710,360,690.95
重庆悦来493亩项目	2025年9月	2027年3月	1,290,000,000.00	585,958,796.33	585,958,796.33
大连东关街项目	2024年7月	2026年9月	509,867,300.00	668,716,365.71	315,187,367.80
大连海港城	2024年7月	2026年4月	2,737,219,600.00	541,059,189.93	544,817,914.64
东莞臻山境	2024年8月	2026年8月	817,014,237.91	158,834,900.48	486,805,435.18
鄂州O10项目	2026年6月	2029年6月	2,417,117,143.92	1,197,253,688.98	1,197,253,688.98
佛山金色梦想	2025年1月	2027年6月	1,398,743,590.01	628,505,062.59	628,425,662.94
佛山顺德万科广场	2025年2月	2026年12月	1,868,126,382.56	525,531,385.49	525,531,385.49
广州城市之光	2024年9月	2026年6月	555,578,335.90	364,371,908.85	364,371,908.79
广州金茂万科魅力之城	2024年9月	2026年12月	3,055,664,995.74	2,341,695,029.25	2,303,911,869.38
广州世博汇	2025年3月	2026年12月	1,355,019,000.00	1,329,590,297.23	980,979,284.53
贵阳翡翠公园项目	2024年9月	2025年12月	1,010,207,875.81	382,133,822.41	368,856,991.27
贵阳观湖	2024年9月	2027年3月	1,147,990,448.00	322,700,926.87	357,725,491.67
贵阳万科麓山	2024年12月	2026年12月	2,301,231,372.00	802,719,457.49	513,941,774.47
贵阳溪望	2025年9月	2028年12月	3,538,360,000.00	1,659,931,448.15	1,660,110,576.52
贵阳新都荟	2024年7月	2026年12月	929,667,283.00	279,879,223.94	211,975,799.10
贵阳都会印象	2024年10月	2026年5月	429,730,000.00	-	200,994,052.72
哈尔滨智慧未来城	2024年8月	2026年6月	1,494,705,400.00	488,592,603.65	488,548,160.22
济南市中万科城	2024年10月	2026年12月	3,630,000,000.00	1,733,072,523.04	1,525,242,339.81
济南雪山万科城组团二	2024年10月	2026年12月	756,635,373.50	203,126,731.37	203,712,423.97
金华万诚华府	2024年12月	2026年12月	893,018,110.00	905,183,838.12	542,601,011.48
金华万盛华府	2025年1月	2026年12月	886,221,053.00	525,619,532.20	525,619,532.20
昆明飞虎二期	2024年12月	2026年12月	6,717,557,732.00	3,346,937,258.10	3,310,110,461.53
昆明盘龙区金刀营项目	2024年9月	2026年12月	1,519,684,128.25	384,925,295.70	383,848,297.00
昆山高尔夫项目	2025年6月	2027年6月	1,870,467,099.37	352,694,087.15	352,694,087.19
兰州水晶城	2024年7月	2026年9月	1,584,257,763.56	785,046,237.29	745,725,665.55
兰州万科城后期718亩项目	2025年5月	2027年8月	6,618,624,189.23	1,596,743,173.12	1,493,257,888.67

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
兰州新区万科城	2025 年 3 月	2027 年 7 月	4,912,344,517.29	941,921,077.06	947,742,601.12
廊坊启航之光	2025 年 7 月	2027 年 12 月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,410,210.26
柳州白露项目	2024 年 12 月	2026 年 12 月	1,639,685,210.03	792,498,457.39	708,909,793.09
眉山眉州文化村	2025 年 12 月	2027 年 12 月	3,616,464,000.00	890,913,916.07	906,581,641.56
眉州崇礼新城二期	2026 年 12 月	2028 年 12 月	9,510,525,900.00	1,844,476,421.95	1,846,340,744.87
南京溪望城	2025 年 6 月	2027 年 11 月	2,076,488,900.00	896,696,331.03	866,644,189.85
南通常春藤	2024 年 7 月	2026 年 4 月	1,073,482,274.52	708,656,926.35	708,656,926.35
上海七宝 19-04 地块	2024 年 9 月	2027 年 5 月	1,971,803,972.91	984,604,226.08	992,679,164.76
绍兴凤林西路 6 号地块	2024 年 7 月	2026 年 12 月	1,772,660,362.31	1,139,645,541.80	1,387,069,774.71
深圳三星工业区项目一	2025 年 2 月	2028 年 2 月	18,997,328,906.00	9,248,538,053.27	9,248,505,318.67
深圳三星工业区项目二	2025 年 2 月	2028 年 2 月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45
沈阳浑南新都会	2024 年 9 月	2026 年 6 月	1,123,076,097.37	477,160,713.73	477,158,211.88
沈阳四季都会	2025 年 3 月	2026 年 12 月	1,476,845,118.53	573,851,848.27	573,912,451.83
沈阳中旅万科城	2025 年 1 月	2026 年 12 月	1,627,937,964.41	436,375,079.23	436,106,255.84
苏州吴中党校项目	2025 年 4 月	2027 年 4 月	1,017,328,330.00	625,221,035.14	625,521,158.39
太原北营后期	2025 年 7 月	2028 年 6 月	2,000,000,000.00	620,758,839.02	607,170,437.25
太原翡翠晋阳湖	2024 年 9 月	2027 年 7 月	1,100,000,000.00	643,839,068.54	643,839,062.34
唐山公园都会二期	2024 年 10 月	2027 年 10 月	496,782,843.43	285,003,915.58	285,003,915.58
唐山新华道项目	2025 年 4 月	2028 年 3 月	1,425,861,186.00	358,797,827.73	359,949,956.67
天津胡家园 6-9#地块	2024 年 9 月	2027 年 3 月	1,628,152,308.33	305,563,432.07	381,969,681.86
天津四季滨江	2024 年 12 月	2026 年 12 月	422,484,702.43	501,867,669.28	231,217,685.19
潍坊都会公园	2025 年 1 月	2026 年 12 月	511,236,672.15	208,839,502.84	208,839,499.81
乌鲁木齐都会未来城	2024 年 9 月	2026 年 12 月	1,155,068,626.62	419,965,860.35	420,149,569.58
乌鲁木齐都会未来城二期	2025 年 4 月	2027 年 6 月	1,825,719,071.18	624,353,728.30	627,996,780.74
武汉金域湖庭	2024 年 12 月	2026 年 12 月	632,630,000.00	220,109,445.02	220,831,942.19
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	2024 年 12 月	2027 年 3 月	3,534,930,598.60	1,924,820,614.12	1,928,139,970.93
西安高陵四季都会	2024 年 12 月	2027 年 3 月	3,716,888,899.17	1,658,039,736.25	1,693,680,273.80
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2025 年 3 月	2027 年 3 月	1,019,600,000.00	443,041,072.64	449,799,651.34
西安理想城	2024 年 9 月	2026 年 12 月	1,644,332,934.74	848,349,990.91	543,464,275.81
西安万科四季花城	2024 年 7 月	2025 年 12 月	550,367,892.15	220,627,863.92	291,117,542.32
西安万科未来星光	2025 年 3 月	2027 年 3 月	567,596,300.00	217,167,908.17	371,493,270.06
西昌万科 17 度	2026 年 7 月	2028 年 6 月	2,017,431,000.00	1,082,526,040.00	641,556,477.54
徐州檐语间	2024 年 9 月	2026 年 6 月	1,600,000,000.00	-	576,157,195.38
烟台大成里	2024 年 9 月	2026 年 12 月	509,784,969.22	204,317,905.54	204,317,903.42
烟台天越湾	2024 年 10 月	2026 年 12 月	3,844,326,901.39	1,267,753,570.16	1,267,753,302.56
盐城星汇东方	2024 年 9 月	2027 年 3 月	1,415,620,580.86	982,420,274.11	842,777,624.13
宜昌万科理想城后期	2025 年 3 月	2027 年 12 月	674,039,136.00	236,955,132.38	236,955,132.38
郑州翠湾中城 B13 地块	2024 年 8 月	2027 年 6 月	1,560,320,000.00	910,126,612.78	933,208,103.04
郑州万科民安三度湖山	2025 年 4 月	2027 年 3 月	2,140,386,800.00	531,046,915.77	531,253,463.20
郑州万科民安云河锦上	2025 年 1 月	2027 年 9 月	2,431,136,054.66	869,443,258.38	870,849,310.33
郑州荥阳洞林湖地块	2026 年 6 月	2028 年 12 月	1,408,710,000.00	371,631,558.53	373,582,490.95
郑州长基云庐	2025 年 9 月	2028 年 3 月	812,005,300.00	276,307,825.82	278,551,843.75
其他			-	23,894,882,863.10	14,225,023,876.75
<b>合计</b>				<b>102,916,607,140.28</b>	<b>92,279,866,004.99</b>

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
建造合同	13,966,180,795.41	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6月30日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本期的重大变动：

项目	2024年1-6月
期初金额	13,678,360,410.16
期初确认的合同资产于本期结算	(2,674,813,842.15)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	4,203,386,992.15
本期增加并结算金额	(1,240,752,764.75)
期末金额	13,966,180,795.41

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6月30日	2023年12月31日
合同取得成本	5,354,454,014.82	5,281,136,944.64
待抵扣增值税	10,143,271,344.40	10,693,137,795.56
其他	-	2,129,959.79
合计	15,497,725,359.22	15,976,404,699.99



合同取得成本本期变动：

	佣金支出
期初余额	5,281,136,944.64
本期增加	2,507,299,499.17
本期摊销	(2,439,652,088.31)
合并范围变化	5,669,659.32
期末余额	5,354,454,014.82

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6月30日	2023年12月31日
绿景(中国)地产投资有限公司	176,913,757.36	213,828,829.15
Cushman & Wakefield plc	801,673,926.28	812,719,332.02
合计	978,587,683.64	1,026,548,161.17

项目名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的 累计利得或损失 (损失以“()”号填列)	其他综合收益转入 留存收益的金额	其他综合收益转入 留存收益的原因
绿景(中国)地产投资有限公司	-	(440,761,800.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(434,449,048.98)	-	-
合计	-	(875,210,848.98)	-	-

#### 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6月30日	2023年12月31日
对合营企业的投资	59,473,462,517.54	61,870,090,644.68
对联营企业的投资	69,024,180,373.60	69,101,253,001.92
小计	128,497,642,891.14	130,971,343,646.60
减：减值准备	492,404,609.21	408,812,998.14
合计	128,005,238,281.93	130,562,530,648.46

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

被投资单位	2024年6月30日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	68,692,440,003.78	61,870,090,644.68	130,562,530,648.46
本期变动			
- 追加投资	1,776,546,192.96	994,568,785.07	2,771,114,978.03
- 减少投资	(2,425,702,563.20)	(1,673,064,728.13)	(4,098,767,291.33)
- 权益法下确认的投资收益/ (损失)	738,084,681.02	(241,879,669.15)	496,205,011.87
- 权益法下确认的其他综合收益 及其他权益变动	518,905,729.16	-	518,905,729.16
- 宣告发放现金股利或利润	(589,840,095.05)	(1,236,189,581.49)	(1,826,029,676.54)
- 合并抵消	(95,066,573.21)	(240,062,933.44)	(335,129,506.65)
- 计提减值	(83,591,611.07)	-	(83,591,611.07)
期末余额	68,531,775,764.39	59,473,462,517.54	128,005,238,281.93
其中：减值准备期末余额	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
原值			
期初余额	105,397,641,776.36	17,276,041,288.72	122,673,683,065.08
本期增加			
- 存货及其他转入	3,066,322,448.21	-	3,066,322,448.21
- 建筑成本	-	409,290,299.34	409,290,299.34
- 完工转入	695,375,139.01	(695,375,139.01)	-
本期减少			
- 本期减少	(519,483,216.10)	(5,464,665,670.46)	(5,984,148,886.56)
合并范围变化	(606,660,840.23)	-	(606,660,840.23)
汇兑调整	58,906,847.65	-	58,906,847.65
期末余额	108,092,102,154.90	11,525,290,778.59	119,617,392,933.49
累计折旧			
期初余额	12,418,933,320.78	-	12,418,933,320.78
本期计提	1,533,642,439.15	-	1,533,642,439.15
本期减少	(423,326,348.64)	-	(423,326,348.64)
合并范围变化	(166,138,328.01)	-	(166,138,328.01)
汇兑调整	10,360,853.30	-	10,360,853.30
期末余额	13,373,471,936.58	-	13,373,471,936.58
投资性房地产减值			
期初及期末余额	120,763,931.96	-	120,763,931.96
账面价值			
期末账面价值	94,597,866,286.36	11,525,290,778.59	106,123,157,064.95
期初账面价值	92,857,944,523.62	17,276,041,288.72	110,133,985,812.34

于2024年6月30日，本集团用于借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币32,602,191,181.41元(2023年12月31日：人民币13,539,595,954.86元)。

于2024年6月30日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币11,922,051,290.17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。

于2024年6月30日，本集团无因担保使用受限的投资性房地产(2023年12月31日：无)。

14 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	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
本期增加	2,223,759,375.10	18,076,306.98	395,535,998.65	22,189,126.71	49,635,880.14	2,709,196,687.58
- 购置	-	18,076,306.98	67,829,079.76	22,189,126.71	49,635,880.14	157,730,393.59
- 在建工程等其他 转入	2,223,759,375.10	-	327,706,918.89	-	-	2,551,466,293.99
本期减少	(64,081,228.73)	(2,000,646.54)	(28,660,895.12)	(20,457,357.27)	(12,345,831.28)	(127,545,958.94)
- 本期处置或报废	(64,081,228.73)	(2,000,646.54)	(28,660,895.12)	(20,457,357.27)	(12,345,831.28)	(127,545,958.94)
合并范围变化	(509,608,546.66)	(1,021,474.97)	(2,542,572.13)	2,368,199.52	(7,669,539.64)	(518,473,933.88)
汇兑调整	10,442,897.03	693,051.86	7,827.16	112,901.24	2,844,552.30	14,101,229.59
期末余额	22,018,946,041.03	228,531,543.82	3,613,191,503.87	1,055,857,327.14	1,094,432,732.06	28,010,959,147.92
累计折旧						
期初余额	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
本期计提	333,586,130.26	11,743,454.28	187,229,192.06	50,565,394.65	63,190,579.14	646,314,750.39
本期减少	(10,267,697.19)	(653,747.49)	(23,258,240.08)	(16,973,464.27)	(7,306,632.28)	(58,459,781.31)
- 本期处置或报废	(10,267,697.19)	(653,747.49)	(23,258,240.08)	(16,973,464.27)	(7,306,632.28)	(58,459,781.31)
合并范围变化	(128,847,991.40)	(979,293.43)	(4,663,840.25)	1,336,069.40	(2,236,437.26)	(135,391,492.94)
汇兑调整	53,416.05	435,556.46	7,969.86	94,503.37	1,123,242.80	1,714,688.54
期末余额	4,233,570,014.33	153,630,000.69	1,318,356,682.60	845,076,062.68	604,191,583.07	7,154,824,343.37
账面价值						
期末账面价值	17,785,376,026.70	74,901,543.13	2,294,834,821.27	210,781,264.46	490,241,148.99	20,856,134,804.55
期初账面价值	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 6 月 30 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 2,763,344,559.25 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 1,507,549,662.32 元)。

于 2024 年 6 月 30 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 6 月 30 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 6 月 30 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 6 月 30 日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 3,072,179,300.86 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,578,442,954.05 元)。

15 在建工程

	2024年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	596,554,411.39	-	596,554,411.39
租入经营性物业	125,393,591.04	-	125,393,591.04
其他	346,145,189.56	-	346,145,189.56
合计	1,068,093,191.99	-	1,068,093,191.99

	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

本期在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 1,977,705,945.29 元 (2023 年 1 - 6 月：人民币 1,226,225,225.53 元)。

于 2024 年 6 月 30 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

本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
账面原值	
期初余额	29,092,175,007.15
本期增加	271,775,451.57
本期减少	(565,843,769.25)
合并范围变化	(42,915,246.13)
期末余额	28,755,191,443.34
累计折旧	
期初余额	9,518,363,092.41
本期增加	1,142,899,409.60
本期减少	(247,863,812.71)
合并范围变化	(13,485,042.59)
期末余额	10,399,913,646.71
账面价值	
期末账面价值	18,355,277,796.63
期初账面价值	19,573,811,914.74

租赁负债

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
长期租赁负债		20,597,491,282.77	21,604,124,113.12
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,920,605,765.08	1,959,530,456.57
合计		18,676,885,517.69	19,644,593,656.55

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

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

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	待执行物业管理合同	其他	合计
账面原值					
期初余额	7,508,153,881.02	676,537,570.38	6,077,295,346.21	378,909,575.98	14,640,896,373.59
本期增加	96,355,718.16	-	-	13,052,760.82	109,408,478.98
本期减少	(3,234,189,014.94)	-	-	(1,404,264.38)	(3,235,593,279.32)
合并范围变化	( 33,242,544.70 )	-	191,976,000.00	4,615,260.81	163,348,716.11
汇兑调整	12,037,086.73	-	-	272,600.80	12,309,687.53
期末余额	4,349,115,126.27	676,537,570.38	6,269,271,346.21	395,445,934.03	11,690,369,976.89
累计摊销					
期初余额	1,049,147,087.59	676,537,570.38	1,787,837,097.64	170,896,322.08	3,684,418,077.69
本期增加	57,768,584.68	-	304,907,409.97	15,397,816.28	378,073,810.93
本期减少	(649,175,392.73)	-	-	(1,034,995.22)	(650,210,387.95)
合并范围变化	2,369,274.29	-	-	3,888,931.90	6,258,206.19
汇兑调整	1,205,696.07	-	-	171,059.53	1,376,755.60
期末余额	461,315,249.90	676,537,570.38	2,092,744,507.61	189,319,134.57	3,419,916,462.46
账面价值					
期末账面价值	3,887,799,876.37	-	4,176,526,838.60	206,126,799.46	8,270,453,514.43
期初账面价值	6,459,006,793.43	-	4,289,458,248.57	208,013,253.90	10,956,478,295.90

本集团本期用于借款抵押或对外担保的无形资产账面价值为人民币 295,889,119.96 元 (2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 6 月 30 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

本集团于本期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。

20 长期待摊费用

	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销额	2024 年 6 月 30 日
长期待摊费用	8,072,996,274.75	723,723,878.84	732,948,064.24	8,063,772,089.35

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6月30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	95,623,585,925.08	23,905,896,481.27	91,810,963,880.64	22,952,740,970.16
减值准备	2,218,481,912.76	554,620,478.19	2,141,640,474.20	535,410,118.55
预提成本	7,144,194,400.96	1,786,048,600.24	9,113,357,119.80	2,278,339,279.95
土地增值税清算准备	41,403,726,178.39	10,350,931,544.60	40,836,934,078.92	10,209,233,519.73
未实现内部交易利润	3,841,035,103.80	960,258,775.95	4,290,170,802.56	1,072,542,700.64
租赁负债	20,301,273,263.14	5,075,318,315.79	21,289,893,123.19	5,322,473,280.80
其他	5,543,927,804.21	1,385,981,951.05	5,587,202,474.11	1,396,800,618.52
小计	176,076,224,588.34	44,019,056,147.09	175,070,161,953.42	43,767,540,488.35
互抵金额	(16,348,987,590.04)	(4,087,246,897.51)	(17,551,863,255.93)	(4,387,965,813.98)
互抵后的金额	159,727,236,998.30	39,931,809,249.58	157,518,298,697.49	39,379,574,674.37

	2024年6月30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	(3,254,928,859.79)	(813,732,214.95)	(3,337,857,823.92)	(834,464,455.98)
代扣代缴所得税	(1,624,549,827.93)	(81,227,491.40)	(2,672,772,541.35)	(133,638,627.07)
使用权资产	(17,251,476,939.29)	(4,312,869,234.82)	(18,229,302,516.61)	(4,557,325,629.15)
小计	(22,130,955,627.01)	(5,207,828,941.17)	(24,239,932,881.88)	(5,525,428,712.20)
互抵金额	16,348,987,590.04	4,087,246,897.51	17,551,863,255.93	4,387,965,813.98
互抵后的金额	(5,781,968,036.97)	(1,120,582,043.66)	(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6月30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	9,764,521,181.76	2,441,130,295.44	5,029,071,884.22	1,257,267,971.06
可抵扣暂时性差异	12,197,505,242.94	3,049,376,310.74	9,509,965,043.89	2,377,491,260.97
合计	21,962,026,424.70	5,490,506,606.18	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6月30日	2023年12月31日
2024	202,949,749.34	208,333,006.60
2025	1,206,429,427.77	1,236,696,010.55
2026	1,041,631,126.57	1,083,999,187.15
2027	897,707,179.11	899,667,078.00
2028	1,598,662,949.88	1,600,376,601.92
2029	4,817,140,749.09	-
合计	9,764,521,181.76	5,029,071,884.22

- (4) 于2024年6月30日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币126.59亿元（2023年：人民币144.17亿元）。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币9.00亿元（2023年：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6月30日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2024年6月30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	1,999,500,000.00	1,999,500,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
质押借款*1				
- 人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
小计		2,199,500,000.00		1,000,000,000.00
其他借款				
信用借款				
- 人民币	1,328,211,875.71	1,328,211,875.71	61,776,883.10	61,776,883.10
小计		1,328,211,875.71		61,776,883.10
加：借款应付利息		1,265,000.00		1,785,000.00
合计		3,528,976,875.71		1,063,561,883.10

\*1 以上质押借款由本公司持有的子公司现有及未来收益提供质押担保。

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

24 应付票据

	2024年6月30日	2023年12月31日
商业承兑汇票	-	7,970,695.90

25 应付账款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应付地价	20,360,528,217.69	22,686,286,828.06
应付及预提工程款	158,468,164,647.74	184,308,874,663.55
质量保证金	7,440,482,202.07	7,933,392,252.45
应付及预提销售佣金	5,052,316,711.67	4,883,652,645.12
其他	1,936,250,493.09	1,875,894,846.54
合计	193,257,742,272.26	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6月30日	2023年12月31日
西安万科东望	2024年10月	66.13%	7,894,816,039.25	6,745,348,556.58
深圳颐城臻湾悦家园	2024年12月	56.02%	7,190,816,909.39	6,937,870,637.87
广州城市之光	2024年9月	64.59%	6,971,692,629.43	8,857,319,479.06
杭州星图光年轩	2025年1月	100.00%	5,891,524,992.95	5,880,363,635.21
北京翡翠西湖云庐	2024年9月	100.00%	5,754,277,495.44	5,709,723,896.96
长沙四季花城	2025年6月	62.93%	5,536,440,563.33	6,618,174,343.75
上海松江海上映象	2024年12月	40.03%	5,058,136,257.13	2,795,775,329.54
上海朗拾花语	2024年11月	49.28%	5,054,087,121.96	2,079,637,447.67
苏州朗星雅苑	2024年12月	100.00%	4,785,937,787.68	4,745,313,933.98
深圳上角环	2024年12月	56.35%	4,548,224,043.53	4,322,370,424.79
郑州老鸦陈93亩项目	2024年7月	90.78%	3,688,071,370.28	3,315,582,020.49
太原翡翠东第	2024年10月	81.19%	3,566,837,310.02	2,980,039,075.65
长沙松湖天地	2024年12月	26.21%	3,518,813,605.26	2,859,871,854.74
济南雪山万科城组团四	2024年9月	100.00%	3,493,644,282.24	3,194,765,836.53
北京城市之光东望	2024年7月	100.00%	3,367,910,953.71	3,429,793,910.50
杭州河颂映象府	2025年12月	89.29%	3,261,445,388.19	620,390,691.45
郑州拾谧森语	2024年10月	100.00%	3,252,924,631.58	3,215,544,192.09
杭州星遇光年府	2024年12月	97.27%	3,091,865,455.28	3,091,452,611.25
济南市中万科城	2024年12月	33.23%	2,922,187,055.73	2,557,192,840.94
杭州江澜映象府	2025年6月	96.51%	2,898,701,008.48	2,869,691,834.21
南京朗拾花园	2024年11月	99.40%	2,813,651,641.58	2,776,801,372.47
东莞臻山境	2024年12月	73.22%	2,744,207,913.30	1,840,338,489.31
南京朗拾 雨核	2025年7月	67.51%	2,449,971,379.33	1,308,270,066.61
重庆清水甲第	2024年9月	70.00%	2,406,866,180.49	2,112,132,216.29
成都朗拾交子	2025年5月	96.58%	2,337,346,446.68	1,241,626,935.33
成都锦绣	2024年7月	36.34%	2,312,836,108.11	2,422,790,791.79
杭州良渚文化村	2024年12月	82.79%	2,269,037,174.38	3,017,766,050.17
乌鲁木齐都会未来城	2025年6月	44.73%	2,242,662,582.07	1,988,390,231.97
宁波星旅光年府	2024年10月	86.66%	2,238,271,096.82	1,973,703,012.84
南京朗拾二期	2025年6月	91.42%	2,150,792,774.24	1,858,218,695.15
上海安亭新镇项目	2024年9月	75.82%	1,995,151,620.79	1,995,461,908.87
太原北营后期	2024年10月	21.75%	1,973,813,117.02	1,478,364,055.34
青岛海岸万科城	2024年10月	72.50%	1,954,098,366.35	1,733,868,900.45
天津滨江都会	2025年12月	71.03%	1,933,061,024.55	2,496,212,567.47
郑州都会天际	2024年9月	78.89%	1,887,156,479.06	1,551,736,139.84
徐州翠湾中城	2024年7月	76.44%	1,869,948,003.81	1,447,066,480.48
太原时代之光	2024年9月	65.01%	1,860,363,068.28	1,567,671,827.58
兰州水晶城	2024年9月	37.36%	1,846,375,646.90	1,346,175,954.45
东莞松悦花园	2024年7月	59.73%	1,843,746,262.82	1,486,791,173.80

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
合肥朗拾森屿	2025 年 6 月	56.74%	1,829,261,874.73	984,949,529.25
西安万科未来星光	2024 年 9 月	58.59%	1,798,176,395.65	1,821,739,002.90
武汉万科公园 5 号	2025 年 6 月	76.76%	1,789,819,049.21	1,797,980,780.63
合肥观山隐秀	2024 年 9 月	76.91%	1,780,718,879.33	1,776,970,061.88
宁波观澜映象	2026 年 5 月	51.48%	1,777,279,873.66	260,558,701.97
东莞南部湾万科城五期	2024 年 7 月	97.51%	1,774,405,147.73	1,485,037,590.10
杭州朗拾滨屿	2025 年 12 月	82.74%	1,765,024,271.63	92,622,342.69
昆明万科城	2024 年 12 月	81.88%	1,761,339,090.17	1,628,717,729.24
合肥锦上光曜	2024 年 12 月	100.00%	1,713,335,538.96	1,517,053,052.25
西安万科四季花城	2024 年 8 月	51.62%	1,712,101,917.78	2,279,337,634.46
温州映象广场	2024 年 12 月	63.66%	1,684,448,919.81	1,326,853,114.42
北京东庐	2025 年 12 月	61.06%	1,633,417,134.93	500,974,736.14
重庆万科璞园·璞琇	2024 年 12 月	71.69%	1,625,284,482.42	1,464,462,591.30
成都古翠隐秀	2025 年 5 月	59.27%	1,605,233,038.78	678,358,563.37
唐山未来城	2024 年 12 月	72.99%	1,591,795,916.77	1,195,096,844.84
西安万科沣华锦鸣	2024 年 8 月	44.80%	1,521,958,535.74	1,223,520,300.26
武汉万科光谷锦曜	2025 年 5 月	76.33%	1,506,197,571.57	794,091,553.45
杭州枫直晓庐	2025 年 6 月	100.00%	1,462,355,599.35	1,455,528,993.90
南宁翡翠中央	2024 年 7 月	93.77%	1,445,656,073.78	1,888,963,582.82
天津胡家园 6-9#地块	2025 年 3 月	30.39%	1,442,860,445.08	1,390,274,951.43
长春荣光路 59 号	2024 年 9 月	89.78%	1,412,976,024.30	1,127,567,865.06
沈阳府前壹号	2024 年 10 月	77.43%	1,405,413,947.70	1,343,231,504.78
济南雪山万科城组团二	2024 年 12 月	49.50%	1,399,288,698.81	2,479,985,462.58
烟台天越湾	2024 年 12 月	17.55%	1,397,013,019.87	1,204,649,791.62
南昌四季都会	2024 年 12 月	73.73%	1,352,887,301.45	1,686,775,537.34
武汉长征村	2024 年 7 月	65.49%	1,327,743,754.25	2,434,523,561.45
石家庄紫院	2024 年 12 月	87.01%	1,314,643,897.59	1,227,896,048.18
昆山朗拾玉湖雅苑	2025 年 12 月	44.49%	1,306,560,416.56	786,918,384.92
青岛海潮云起二期	2024 年 9 月	64.48%	1,304,009,770.70	1,177,427,594.20
昆明盘龙区金刀营项目	2024 年 7 月	18.69%	1,250,211,031.16	938,217,690.77
贵阳观山甲第	2024 年 9 月	73.88%	1,230,194,517.60	1,048,169,270.22
石家庄翡翠书院二期	2024 年 12 月	63.04%	1,185,698,846.47	1,524,236,560.41
宁波璞拾闻澜	2024 年 12 月	95.96%	1,135,662,202.39	816,961,817.84
贵阳万科麓山	2024 年 12 月	30.77%	1,083,722,802.28	1,091,892,978.39
贵阳翡翠公园项目	2024 年 9 月	37.79%	1,080,219,417.13	1,902,293,342.97
泉州城市之光	2025 年 6 月	25.96%	1,078,839,957.06	782,309,772.72
杭州日耀之城	2024 年 9 月	67.98%	1,047,876,048.95	5,298,870,082.12
长沙半岛国际	2024 年 8 月	74.44%	1,034,273,459.93	1,354,824,410.78
绍兴凤林西路 8 号地块	2024 年 12 月	67.39%	1,026,717,061.39	618,649,287.17
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2024 年 7 月	46.07%	1,022,242,803.10	864,455,968.39
其他			86,374,816,301.30	134,895,780,054.43
合计			276,869,392,824.51	308,638,338,067.11

- (2) 期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 135,633,953,572.91 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。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

## 27 应付职工薪酬

- (1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,147,950,044.32	8,390,481,635.82	8,827,003,334.19	3,711,428,345.95
离职后福利				
- 设定提存计划	100,077,240.35	731,629,960.73	730,872,232.16	100,834,968.92
辞退福利	26,532,593.31	105,730,223.78	105,529,445.80	26,733,371.29
合计	4,274,559,877.98	9,227,841,820.33	9,663,405,012.15	3,838,996,686.16

- (2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,969,607,316.23	7,220,298,160.42	7,655,222,947.17	3,534,682,529.48
职工福利费	73,585,226.44	459,612,283.26	458,135,450.94	75,062,058.76
社会保险费	55,109,327.34	404,706,513.17	405,224,779.69	54,591,060.82
其中：医疗保险费	49,685,540.78	366,000,302.05	366,705,799.93	48,980,042.90
工伤保险费	2,638,444.58	20,276,483.50	20,046,209.12	2,868,718.96
生育保险费	2,785,341.98	18,429,727.62	18,472,770.64	2,742,298.96
住房公积金	36,685,245.77	282,723,211.11	283,352,392.15	36,056,064.73
工会经费和职工教育经费	12,962,928.54	23,141,467.86	25,067,764.24	11,036,632.16
合计	4,147,950,044.32	8,390,481,635.82	8,827,003,334.19	3,711,428,345.95

- (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	96,207,645.32	702,071,322.31	701,694,294.38	96,584,673.25
失业保险费	3,869,595.03	29,558,638.42	29,177,937.78	4,250,295.67
合计	100,077,240.35	731,629,960.73	730,872,232.16	100,834,968.92

本期无向职工提供的非货币性福利 (2023 年 1 - 6 月：无)。

28 应交税费

	2024年6月30日	2023年12月31日
企业所得税	11,097,693,493.84	13,118,119,346.30
土地增值税	8,017,914,680.37	10,083,320,375.83
增值税	4,092,468,523.21	4,288,780,768.32
房产税	318,648,774.00	346,595,131.78
城市维护建设税	948,055,823.73	954,615,884.80
教育费附加	690,633,181.18	692,165,119.71
个人所得税	130,700,160.95	148,849,999.12
其他	117,174,394.65	134,190,926.11
合计	25,413,289,031.93	29,766,637,551.97

本期期末已预缴税费人民币 41,676,942,283.52 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6月30日	2023年12月31日
应付股利		367,810,801.46	539,986,489.71
其他	(1)	154,389,574,401.12	161,237,777,965.34
合计		154,757,385,202.58	161,777,764,455.05

(1) 其他

	注	2024年6月30日	2023年12月31日
应付联营 / 合营企业款		59,783,086,338.59	57,945,119,509.04
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	43,360,091,962.83	52,107,280,981.74
土地增值税清算准备金	(ii)	41,403,726,178.39	40,836,934,078.92
押金及保证金		4,245,284,995.87	4,341,658,697.51
代收款		2,551,914,277.02	2,749,916,024.36
购房意向金		3,045,470,648.42	3,256,868,673.77
合计		154,389,574,401.12	161,237,777,965.34

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他主要包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款。
- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定, 本集团部分项目仍未达至清算条件, 但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 41,403,726,178.39 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6月30日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	五、32	77,685,452,767.13	41,995,038,483.39
一年内到期的应付债券	五、33	20,741,362,686.26	19,359,540,560.62
一年内到期的租赁负债	五、17	1,920,605,765.08	1,959,530,456.57
一年内到期的应付利息		1,635,973,275.86	1,612,717,516.08
合计		101,983,394,494.33	64,926,827,016.66

#### (2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2024年6月30日: 无)。

31 其他流动负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
待转销项税	24,933,981,952.07	27,751,374,299.91
合计	24,933,981,952.07	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6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	107,013,757,151.82	1.0000	107,013,757,151.82	信用*1
	40,570,800,838.93	1.0000	40,570,800,838.93	抵押*2
	32,274,434,736.00	1.0000	32,274,434,736.00	质押*3
港币	34,779,516,081.57	0.9358	32,546,671,149.13	信用*1
	2,390,950,000.00	0.9358	2,237,451,010.00	抵押*2
	7,305,954,504.47	0.9358	6,836,912,225.29	质押*3
英镑	88,987,500.00	9.2313	821,470,308.75	信用*1
小计			222,301,497,419.92	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	41,509,992,497.42	1.0000	41,509,992,497.42	信用*1
	1,512,945,725.00	1.0000	1,512,945,725.00	抵押*2
	4,639,312,503.42	1.0000	4,639,312,503.42	质押*3
港币	704,520,000.00	0.9358	659,289,816.00	信用*1
	7,305,954,504.47	0.9358	6,836,912,225.29	质押*3
小计			55,158,452,767.13	
其他借款				
其中：人民币	39,526,800,000.00	1.0000	39,526,800,000.00	信用*4
	1,435,000,000.00	1.0000	1,435,000,000.00	抵押*5
小计			40,961,800,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	22,527,000,000.00	1.0000	22,527,000,000.00	信用*4
小计			22,527,000,000.00	
合计			185,577,844,652.79	



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 2.90% ~ 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 2.55% ~ 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物业、学费、应收账款及租金收益权提供质押担保，借款利率处于 2.82% ~ Hibor 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 以上抵押借款仅有一笔，借款利率为 3.60% (2023 年：无其他金融机构抵押借款)。
- \*6 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资债比率及流动性比率等，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 6 月 30 日，本集团合计人民币 690.42 亿元的借款附有该等财务指标条件，本集团未发生触发借贷合同有关财务指标条件的情形。

## 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)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折溢价摊销 (原币)	本期还款 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (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	-	19,875,000.00	333,844.55	-	997,493,583.30	7,281,004,912.00	-
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	-	6,662,250.00	(479,850.49)	-	411,019,439.03	3,000,154,191.31	3,000,154,191.31
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	-	5,250,000.00	181,366.44	-	297,771,318.40	2,173,522,184.40	-
20 万科 02 (iv)*	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	-	17,100,000.00	147,818.37	-	999,189,818.70	999,189,818.70	999,189,818.70
20 万科 04 (iv)*	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	-	25,875,000.00	220,105.12	-	1,498,703,578.95	1,498,703,578.95	1,498,703,578.95
20 万科 06 (iv)*	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	-	23,400,000.00	177,936.53	-	1,198,940,007.11	1,198,940,007.11	1,198,940,007.11
20 万科 08 (iv)*	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	-	32,880,000.00	233,425.01	-	1,598,391,721.95	1,598,391,721.95	-
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	-	21,890,000.00	232,437.44	-	1,099,308,539.36	1,099,308,539.36	-
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	-	10,471,000.00	117,032.64	-	565,562,638.50	565,562,638.50	-
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	-	36,685,000.00	468,715.69	-	2,298,045,245.66	2,298,045,245.66	2,298,045,245.66
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	-	12,215,000.00	142,881.44	-	699,403,509.92	699,403,509.92	-
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	-	30,800,000.00	612,241.82	-	1,999,830,314.00	1,999,830,314.00	1,999,830,314.00
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	-	44,250,000.00	911,781.03	-	2,999,055,211.53	2,999,055,211.53	2,999,055,211.53
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	-	44,700,000.00	910,034.20	-	2,998,945,761.46	2,998,945,761.46	2,998,945,761.46
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	-	30,000,000.00	605,948.28	-	1,999,264,187.49	1,999,264,187.49	1,999,264,187.49
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	-	13,973,000.00	266,741.91	-	889,656,460.99	889,656,460.99	889,656,460.99
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	-	20,020,000.00	214,285.07	-	1,098,764,011.43	1,098,764,011.43	-
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	-	5,075,000.00	185,288.69	-	349,809,295.15	349,809,295.15	349,809,295.15
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	-	11,472,500.00	128,249.64	-	649,215,688.13	649,215,688.13	-
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	-	9,027,698.63	119,818.93	-	509,768,613.91	509,768,613.91	509,768,613.91
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	-	46,545,000.00	857,759.91	-	2,898,082,253.52	2,898,082,253.52	-
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	-	9,250,000.00	102,202.40	-	499,394,443.66	499,394,443.66	-

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本期还款 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (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	-	45,000,000.00	896,575.81	-	2,997,951,594.15	2,997,951,594.15	-
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	-	29,000,000.00	599,430.49	-	1,998,552,344.46	1,998,552,344.46	-
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	-	32,000,000.00	590,930.41	-	1,998,405,886.69	1,998,405,886.69	-
22万科 07 (iii)*	人民币	25.00 亿元	2022/10/28 至 2022/10/31	3+2 年	3.45%	2,496,000,000.00	2,496,910,363.15	2,496,910,363.15	-	43,125,000.00	722,952.80	-	2,497,633,315.95	2,497,633,315.95	-
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	-	30,000,000.00	588,586.96	-	1,997,957,362.83	1,997,957,362.83	-
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	-	55,500,000.00	1,087,510.35	-	3,696,130,288.84	3,696,130,288.84	-
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	-	31,100,000.00	580,266.63	-	1,997,739,588.13	1,997,739,588.13	-
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	-	31,000,000.00	578,623.86	-	1,997,598,828.79	1,997,598,828.79	-
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	-	30,700,000.00	578,027.55	-	1,997,540,567.32	1,997,540,567.32	-
23万科 MTN004 (ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/7/5 至 2023/7/8	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	1,996,759,686.78	1,996,759,686.78	-	30,700,000.00	574,663.65	-	1,997,334,350.43	1,997,334,350.43	-
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	-	31,000,000.00	571,877.12	-	1,997,270,289.12	1,997,270,289.12	-
合计								79,230,556,509.59						64,478,127,005.84	20,741,362,686.26

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，已于本期赎回；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，已于本期赎回；于2021年9月发行2021年度第三期中期票据，发行金额为人民币20亿元。
- (v) 据本公司2021年第一次临时股东大会授权，于2022年7月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2022]GN14号）项下绿色中期票据的首期发行，发行总金额为人民币30亿元。于2022年8月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2022]GN15号）项下绿色中期票据的二期发行，发行总金额为人民币20亿元。于2022年9月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2022]GN15号）项下绿色中期票据的三期发行，发行总金额为人民币20亿元。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2020年3月发行人民币25亿元公司债券，其中人民币15亿元已于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。
- (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 亿元已于本期赎回。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

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	-	7,414,478.68	-	7,414,478.68
其他*	450,399,154.83	484,093,460.84	50,123.16	934,442,492.51
合计	450,399,154.83	491,507,939.52	50,123.16	941,856,971.19

\* 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6月30日	2023年12月31日
维护基金*	1,121,208,007.79	1,121,355,723.63
长期应付款	142,514,318.58	140,120,469.37
其他	2,805,525.53	2,292,143.01
合计	1,266,527,851.90	1,263,768,336.01

\* 维护基金为物业管理项目代管基金。

36 股本

	本期变动增减		
	期初余额	发行新股	期末余额
有限售条件股份			
1、国家及国有法人持股	-	-	-
2、境内自然人持股	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6月30日，本公司累计回购了公司A股72,955,992股，占公司总股本（含回购的股份股数）的0.61%，金额为人民币1,291,800,290.12元。

38 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	25,796,765,062.25	-	-	25,796,765,062.25
其他资本公积	(744,433,039.20)	797,818,370.05	431,771,954.96	(378,386,624.11)
合计	25,052,332,023.05	797,818,370.05	431,771,954.96	25,418,378,438.14

39 其他综合收益

	归属于母公司 股东的其他综合 收益期初余额	本期发生额			归属于母公司 股东的其他综合 收益期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下不能转损益的 其他综合收益 (注 1)	(490,509,111.87)	(59,991,800.56)	(59,991,800.56)	-	(550,500,912.43)
其他权益工具投资公允价值变动	(812,597,243.24)	(62,613,605.74)	(62,613,605.74)	-	(875,210,848.98)
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)	578,897,529.72	578,897,529.72	-	(2,957,944,507.70)
现金流量套期储备以及套期成本	(182,436,772.22)	31,831,879.49	31,831,879.49	-	(150,604,892.73)
外币财务报表折算差额	271,918,619.93	(86,013,784.26)	(107,720,253.42)	21,706,469.16	164,198,366.51
合计	(4,750,466,544.82)	402,110,218.65	380,403,749.49	21,706,469.16	(4,370,062,795.33)

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

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

40 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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
期初未分配利润	93,616,301,891.08
加：本期归属于母公司股东的净亏损	(9,852,499,598.84)
减：分配普通股股利	-
期末未分配利润	83,763,802,292.24

经 2024 年 4 月 30 日股东大会的决议，本公司不向普通股股东派发股利。

42 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2024年1-6月		2023年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	139,398,166,927.40	128,272,194,796.64	198,399,176,734.04	160,643,534,871.55
其他业务	3,380,597,152.40	2,919,843,286.87	2,493,413,333.18	2,347,639,622.92
合计	142,778,764,079.80	131,192,038,083.51	200,892,590,067.22	162,991,174,494.47

其他业务收入包括养殖业务收入总额人民币 2,385,151,085.40 元 (2023 年 1 - 6 月 : 人民币 1,663,710,279.81 元) 以及向联营 / 合营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 89,867,469.92 元 (2023 年 1 - 6 月 : 人民币 196,361,703.30 元) 。

	2024年1-6月	2023年1-6月
合同产生的收入	138,158,878,692.55	196,513,451,307.83
租金收入	4,619,885,387.25	4,379,138,759.39
合计	142,778,764,079.80	200,892,590,067.22

(2) 主营业务 (分行业)

	2024年1-6月		2023年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	123,398,764,020.37	114,456,948,072.34	184,361,839,659.57	148,766,920,534.42
物业服务	15,999,402,907.03	13,815,246,724.30	14,037,337,074.47	11,876,614,337.13
合计	139,398,166,927.40	128,272,194,796.64	198,399,176,734.04	160,643,534,871.55

营业收入前五大项目

项目	2024年1-6月
杭州日耀之城	5,117,734,356.30
苏州颐和玲珑花园	5,030,487,120.19
深圳万科西望	4,056,967,980.93
杭州湖印光年府	3,575,520,225.21
广州城市之光	2,884,981,726.39
合计	20,665,691,409.02



(3) 营业收入的分解

2024年1-6月本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2024年6月30日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币2,907.43亿元（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，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1-6月	2023年1-6月
土地增值税	3,513,103,990.77	7,026,963,361.80
城市维护建设税	285,320,427.99	464,879,231.65
教育费附加	210,818,645.21	336,616,480.99
房产税	405,642,848.80	397,953,628.14
营业税*	566,884.06	44,485,565.32
其他	324,593,870.41	347,069,889.11
合计	4,740,046,667.24	8,617,968,157.01

\* 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1-6月	2023年1-6月
品牌宣传推广费用*	488,023,581.35	760,308,936.12
销售代理费用及佣金	2,407,922,381.28	2,659,292,188.96
其他	1,209,775,467.54	1,233,929,585.18
合计	4,105,721,430.17	4,653,530,710.26

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

45 管理费用

	2024年1-6月	2023年1-6月
人工与行政费用	2,590,182,141.07	2,777,424,884.11
财产费用	405,576,929.59	418,634,411.85
其他	92,453,891.58	131,395,159.64
合计	3,088,212,962.24	3,327,454,455.60

46 财务费用

	2024年1-6月	2023年1-6月
贷款、债券及应付款项的利息支出	6,796,789,963.62	7,218,730,082.96
租赁负债的利息支出	411,117,582.14	445,072,380.21
减：资本化利息	4,068,567,631.14	4,616,028,092.26
净利息支出	3,139,339,914.62	3,047,774,370.91
减：利息收入	1,064,627,424.03	1,287,094,190.50
利息收支净额	2,074,712,490.59	1,760,680,180.41
汇兑(收益)/损失	(63,912,029.98)	436,742,897.33
其他	193,958,909.43	209,470,787.54
合计	2,204,759,370.04	2,406,893,865.28

47 投资收益

投资收益明细情况

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	496,205,011.87	637,489,269.38
处置长期股权投资的净收益	1,065,513,113.57	753,647,659.24
处置交易性金融资产产生的投资收益	32,769,152.45	44,372,551.05
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	349,048,674.20
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	24,739,045.63	9,302,090.55
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	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	47,644,623.23	-
合计	1,714,485,990.33	1,793,860,244.42

48 公允价值变动 (损失) / 收益

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
交易性金融资产及交易性金融负债	196,730.63	191,827,070.78
其他非流动金融资产	(9,231,974.79)	56,366,136.57
合计	(9,035,244.16)	248,193,207.35

49 资产减值损失

	2024年1-6月	2023年1-6月
存货	(1,927,898,820.12)	-
长期股权投资	(83,591,611.07)	-
合计	(2,011,490,431.19)	-

50 信用减值损失

	2024年1-6月	2023年1-6月
应收账款	(94,078,120.12)	(163,881,981.34)
其他应收款	(2,003,015,217.24)	(80,363,089.32)
其他非流动资产	-	(52,831,862.84)
合计	(2,097,093,337.36)	(297,076,933.50)

51 资产处置收益

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1-6月	2023年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	126,574,874.52	115,162,883.78	126,574,874.52
没收订金及违约金收入	62,734,700.00	109,314,952.89	62,734,700.00
其他	252,089,238.60	319,351,631.08	252,089,238.60
合计	441,398,813.12	543,829,467.75	441,398,813.12

53 营业外支出

	2024年1-6月	2023年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	32,916,450.03	60,000,000.00	32,916,450.03
其他	737,264,301.82	116,336,351.00	737,264,301.82
合计	770,180,751.85	176,336,351.00	770,180,751.85

54 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2024年1-6月	2023年1-6月
当期所得税费用	479,301,047.37	7,686,406,928.32
其中：当期产生的所得税费用	729,062,490.51	7,831,226,628.76
汇算清缴差异调整	(249,761,443.14)	(144,819,700.44)
递延所得税费用	(15,567,008.69)	(2,151,938,945.82)
合计	463,734,038.68	5,534,467,982.50

递延所得税费用分析如下：

	2024年1-6月	2023年1-6月
减值准备	(19,210,359.64)	(29,635,080.30)
预提成本	492,290,679.71	(140,860,883.91)
土地增值税清算准备	424,573,169.13	893,351,057.75
可弥补亏损	(947,528,287.46)	(2,948,010,804.60)
收购公司公允价值变动	(20,732,241.03)	(67,073,101.82)
租赁负债	(53,563,951.47)	(95,557,604.77)
使用权资产	56,262,522.14	14,670,293.45
未实现内部交易利润	112,283,924.69	262,541,222.96
代扣代缴所得税	40,635,499.33	356,394.08
其他	(100,577,964.09)	(41,720,438.66)
合计	(15,567,008.69)	(2,151,938,945.82)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2024年1-6月	2023年1-6月
税前(亏损)/利润	(8,057,010,974.13)	20,702,682,313.25
按法定税率计算的所得税费用	(1,755,405,898.30)	4,660,205,079.77
非应税收入	(406,653,514.39)	(161,697,839.98)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	967,373,851.14	1,179,367,901.39
本期未确认递延所得税资产的可弥补亏损和可抵扣暂时性差异	2,282,786,761.44	257,704,441.92
使用/确认前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(374,605,718.07)	(256,291,900.16)
以前年度汇算清缴差异	(249,761,443.14)	(144,819,700.44)
本期所得税费用	463,734,038.68	5,534,467,982.50

55 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2024年1-6月	2023年1-6月
归属于本公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,857,753,479.00	11,707,753,479.00
基本每股收益(元/股)	(0.83)	0.84

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1-6月	2023年1-6月
期初已发行在外普通股股数	11,857,753,479.00	11,557,753,479.00
本期新发行股份的加权平均数	-	150,000,000.00
期末发行在外普通股的加权平均数	11,857,753,479.00	11,707,753,479.00

56 利润表补充资料

	2024年1-6月	2023年1-6月
营业收入	142,778,764,079.80	200,892,590,067.22
投资收益	1,714,485,990.33	1,793,860,244.42
减：存货变动	114,456,948,072.34	148,766,920,534.42
税金及附加	4,740,046,667.24	8,617,968,157.01
职工薪酬费用	9,227,841,820.33	9,419,291,758.01
折旧和摊销费用	4,433,878,474.31	4,966,891,635.75
财务费用	2,204,759,370.04	2,406,893,865.28
资产减值损失	2,011,490,431.19	-
信用减值损失	2,097,093,337.36	297,076,933.50
资产处置损益	2,546,208,491.27	21,122,393.65
其他净费用	10,503,212,441.45	7,855,095,837.52
营业(亏损)/利润	(7,728,229,035.40)	20,335,189,196.50

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1-6月	2023年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	3,045,470,648.42	2,642,618,519.33
收到联营/合营企业及外部公司往来款项	6,185,784,152.89	6,286,951,406.33
合计	9,231,254,801.31	8,929,569,925.66

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2024年1-6月	2023年1-6月
支付联营/合营企业及外部公司往来款项	14,341,088,931.40	15,325,914,391.12
支付的各种保证金、押金	3,772,617,429.52	1,193,732,383.60
支付代垫费用	221,657,429.43	-
按租赁准则简化处理所支付的租金	48,628,823.36	73,600,028.79
合计	18,383,992,613.71	16,593,246,803.51

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
收到的利息收入	786,299,032.74	1,468,039,079.31
收回理财产品	-	3,556,623.22
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)	200,915,735.12	57,759,305.78
其他资本性收入	288,514,221.90	-
合计	1,275,728,989.76	1,529,355,008.31

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2024年1 - 6月	2023年1 - 6月
其他资本性支出	-	87,259,953.77
购买理财产品	196,730.63	-
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)	17,616,648.85	30,184,802.71
合计	17,813,379.48	117,444,756.48

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金主要为根据租赁合同约定支付的租金。

58 现金流量表相关情况

(1) 将净(亏损)/利润调节为经营活动的现金流量

	2024年1-6月	2023年1-6月
净(亏损)/利润	(8,520,745,012.81)	15,168,214,330.75
加：资产减值损失	2,011,490,431.19	-
信用减值损失	2,097,093,337.36	297,076,933.50
固定资产及投资性房地产的折旧	2,179,957,189.54	2,005,117,206.18
无形资产及长期待摊费用摊销	1,111,021,875.17	1,592,610,986.04
使用权资产折旧	1,142,899,409.60	1,369,163,443.53
资产处置损失	2,546,208,491.27	21,122,393.65
财务费用	2,204,759,370.04	2,406,893,865.28
投资收益	(1,714,485,990.33)	(1,793,860,244.42)
公允价值变动损益	9,035,244.16	(248,193,207.35)
递延所得税资产的增加	(91,732,789.13)	(2,099,892,531.53)
递延所得税负债的增加/(减少)	76,165,780.44	(52,046,414.29)
存货的减少	87,062,444,219.80	85,777,727,567.21
经营性应收项目的(增加)/减少	(21,575,383,409.79)	1,565,098,165.65
经营性应付项目的减少	(73,715,053,957.61)	(104,144,532,859.07)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(5,176,325,811.10)	1,864,499,635.13

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2024年1-6月	2023年1-6月
现金及现金等价物期末余额	89,986,161,022.77	119,705,898,860.57
减：现金及现金等价物期初余额	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
现金及现金等价物净减少额	(6,956,416,425.73)	(14,718,771,451.92)



(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2024年1-6月	2023年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	4,469,806,391.22	1,627,257,119.24
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	114,537,817.75	874,509,845.47
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	215,222,319.73	204,343,355.31
3. 以前年度取得子公司于本期间支付的现金	143,120,351.01	170,931,420.15
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注1)	200,915,735.12	57,759,305.78
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	243,351,584.15	898,857,216.09
6. 取得子公司的净资产	5,481,187,243.25	2,229,386,267.62
流动资产	20,043,067,587.83	16,460,904,990.50
非流动资产	1,036,125,936.93	502,470,153.66
流动负债	14,001,430,461.09	14,733,728,843.66
非流动负债	1,596,575,820.42	260,032.88
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	1,573,994,093.94	434,041,000.00
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	1,229,108,826.94	258,212,300.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	39,614,633.55	34,453,840.55
加：以前期间处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金或现金等价物	24,834,670.00	-
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)	17,616,648.85	30,184,802.71
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,231,945,512.24	253,943,262.16
5. 处置子公司的净资产	2,356,293,965.79	503,182,845.82
流动资产	5,204,495,080.03	1,212,090,318.44
非流动资产	1,229,330,913.22	746,080,257.17
流动负债	3,863,616,106.53	1,230,285,129.60
非流动负债	213,915,920.93	224,702,600.19

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	10,859,722.83	26,457,412.98
可随时用于支付的银行存款	89,015,787,330.83	95,794,764,311.89
可随时用于支付的其他货币资金	959,513,969.11	1,121,355,723.63
期末现金及现金等价物	89,986,161,022.77	96,942,577,448.50

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2024 年 6 月 30 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	2,412,609,690.38	2,871,177,999.31	使用受限或账户冻结
合计	2,412,609,690.38	2,871,177,999.31	

(6) 筹资活动产生的各项负债情况

	期初余额	本期变动增加				期末余额
		本期借入 / 发行	本期偿还	其他	小计	
短期借款	1,061,776,883.10	3,899,500,000.00	(2,741,776,883.10)	1,308,211,875.71	2,465,934,992.61	3,527,711,875.71
长期借款 (含一年内到期的金额)	239,759,181,167.28	56,093,797,687.56	(34,442,444,478.44)	1,852,763,043.52	23,504,116,252.64	263,263,297,419.92
应付债券 (含一年内到期的金额)	79,230,556,509.59	-	(15,193,441,617.87)	441,012,114.12	(14,752,429,503.75)	64,478,127,005.84
租赁负债 (含一年内到期的金额)	21,604,124,113.12	-	(1,298,852,056.68)	292,219,226.33	(1,006,632,830.35)	20,597,491,282.77
应付利息	1,665,576,576.27	-	(6,640,727,105.43)	6,663,462,865.21	22,735,759.78	1,688,312,336.05
合计	343,321,215,249.36	59,993,297,687.56	(60,317,242,141.52)	10,557,669,124.89	10,233,724,670.93	353,554,939,920.29

59 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

60 套期

于2024年6月30日，本集团未到期的CCS账面金额为负债人民币55,782,392.72元（2023年12月31日：资产人民币195,651,356.54元和负债人民币84,885,628.75元），对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元225,000,000.00元，等值人民币1,642,342,500.00元（2023年12月31日：美元1,000,000,000.00元，等值人民币7,125,800,000.00元）。

截止2024年6月30日，符合套期会计要求的CCS公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本期没有发生重大的非同一控制企业合并。

2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并（2023年1-6月：无）。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

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

本期新设立的主要子公司：

长沙市万永置业有限公司	太原万物众合物业服务有限公司
重庆万中云物业服务有限公司	苏州浒墅关万梁物业服务有限公司
广州中景融合管理咨询有限责任公司	上海万唐盛荟商业管理有限公司
厦门市协同投资有限公司	北京万物空间企业运营管理有限公司
扬州广万物业服务有限公司	万物云社商投资控股(深圳)有限公司
武汉万荟联合商业管理有限公司	临沂万禾物业服务有限公司
徐州万正置业有限公司	合肥城东万科物业服务有限公司
芜湖恒锦启悦企业管理有限公司	三亚万展物业服务有限公司
海南领万实业发展有限公司	深圳市万物食家餐饮服务有限公司
东莞市东江之星商业管理有限公司	连云港万物农商物业服务有限公司
深圳万纬智慧冷链产业园有限公司	北京万住寓住房租赁有限公司
南京万深冷链物流有限公司	25 Park Row VKUS LLC
常州万楚房地产经纪有限公司	543 Vandewater VKUS LLC
常州万祺房地产经纪有限公司	NYVDW 543 PLLC
西安澜岸酒店管理有限责任公司	

本期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	深圳市鸿创丰实业有限公司
嘉兴世合物业服务有限责任公司	东莞市科邦商贸有限公司
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	东莞市中万汉邦房地产开发有限公司
深圳前海玖毅投资咨询中心(有限合伙)	东莞市汉邦盛泰有限公司
东莞市峰景投资有限公司	天津恒京企业管理有限公司
佛山市拓亚物业管理有限公司	北京五和万科置业有限公司
长春北方影都房地产开发有限公司	天津和谐家园建设开发有限公司
珠海市睿毅发展有限公司	海南万骏管理服务服务有限公司
广州市万物溪榭物业管理有限公司	珠海市丹田物业管理股份有限公司
中山市悦盈物业管理有限公司	

(2) 本期不再纳入合并范围的主要子公司

本期因出售不再纳入合并范围的主要子公司：

洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	蚌埠环山饲料有限公司
洛阳尊和置业有限公司	徐州铭创置业有限公司
武汉瞻云酒店管理有限公司	福州誉信达经济发展有限公司
武汉科开悦城酒店管理有限公司	福州阳台屿产业园区运营管理有限公司
太原泊寓企业管理有限公司	青岛万钜沅投资有限公司
石家庄泊寓企业管理有限公司	北京鸿祥印艺文化传媒有限公司
东莞市中万光大实业投资有限公司	昆山魅力之城商业管理有限公司
东莞市中万光大酒店管理有限公司	珠海市武金城商业发展有限公司
东莞市中万铭京实业投资有限公司	Trend Shine Limited
东莞市中万创晖实业投资有限公司	Filinco Enterprises Limited
济南万林房地产开发有限公司	LLC Betskoy
烟台裕尊房地产开发有限公司	Changshu Logistic PTE Limited
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	常熟新地物流有限公司
太原万寓公寓管理有限公司	

本期注销的主要子公司：

南昌辰佑房地产咨询有限公司	福州市万泽房地产有限公司
河南合众致远房地产咨询有限公司	佛山市万泽体育科技有限公司
武汉市万科装饰设计工程有限公司	东莞市科益实业投资有限公司
贵阳大都会万商置业有限公司	东莞市科昀实业投资有限公司
重庆万卓教育咨询有限公司	东莞市颐创房地产有限公司
济南万桥商业运营管理有限公司	东莞市远飞房地产开发有限公司
合肥万庐健康产业发展有限公司	大连铁万置业有限公司
合肥瑞成裕祥房产投资有限公司	Mainland cn IV Company Limited
佛山市南海区万祺房地产有限公司	V-Cloud Management Investments 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-Cloud Apartmentl Holding Limited
新疆合众致远房地产经纪有限公司	Apartment Property Holding Limited
北京东万恒昌经济咨询中心(有限合伙)	Top Services Limited
上海万纬纵横科技有限公司	Micaso (HK) Company Limited
成都万合泰新企业管理有限公司	WellKeen Limited
合肥科徽房地产开发有限公司	Vanke Real Estate (Overseas) Limited
深圳市丰汇昌宏实业有限公司	Maxbright Concept Limited
阳光智博物业服务(惠州)有限公司	Royal Active Limited
济南万鼎商业运营管理有限公司	V-Cloud (HK) Limited
烟台泊寓商业管理有限公司	成都市万纬蓉筒仓储有限公司
深圳市万正房地产有限公司	长春万科华溢房地产开发有限公司
海南森林悦教育投资有限公司	广东万创科技有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	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
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

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



B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,175,655	51.04%	5.15%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	56.19%	56.19%	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	-	36.52%	65%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理、 商业综合体管理服务	人民币	212,500	-	56.19%	56.19%	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	-	56.19%	56.19%	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

公司在本期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 35.59 亿元，增加资本公积人民币 3.60 亿元。

公司在本期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 0.91 亿元，增加资本公积人民币 0.06 亿元。

除以上少数股权交易外，截至本报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 899 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 161.55 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。

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	59,473,462,517.54	61,870,090,644.68
联营企业：		
- 不重要的联营企业	69,024,180,373.60	69,101,253,001.92
小计	128,497,642,891.14	130,971,343,646.60
减：减值准备	492,404,609.21	408,812,998.14
合计	128,005,238,281.93	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。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	59,473,462,517.54	61,870,090,644.68
	2024 年 1 - 6 月	2023 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净(亏损)/利润	(241,879,669.15)	227,584,876.34
- 综合收益总额	(241,879,669.15)	227,584,876.34
	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	68,531,775,764.39	68,692,440,003.78
	2024 年 1 - 6 月	2023 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	738,084,681.02	409,904,393.04
- 其他综合收益	518,905,729.16	2,489,914,608.52
综合收益及其他权益变动总额	1,256,990,410.18	2,899,819,001.56

(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 6 月 30 日持有的计息金融工具账面价值如下：

	2024 年 6 月 30 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	1.43% ~ 4.30%	352,771	2.75% ~ 3.78%	106,178
长期借款 (包含一年内到期)	3.40% ~ 4.60%	4,174,684	3.40% ~ 4.6%	4,360,890
应付债券 (包含一年内到期)	2.90% ~ 4.11%	6,447,813	2.90% ~ 5.35%	7,923,056
合计		10,975,273		12,390,124
浮动利率金融工具：				
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Hibor、LPR、RFR、SONIA 的浮动利率	22,151,641	基于 Hibor、LPR、RFR 的浮动利率	19,615,027
合计		22,151,641		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 6 月 30 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 35,473 万元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 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、合同资产和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金、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、合同资产和其他应收款总额比例为 15.01% (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6月30日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	267,467,835,427.58	303,207,503,368.56	92,150,392,004.62	76,193,648,841.40	85,900,751,923.36	48,962,710,599.18
应付债券 (包含一年内到期的部分)	65,438,539,149.75	69,009,904,364.21	22,640,791,584.63	28,764,039,640.06	15,403,205,843.89	2,201,867,295.63
应付款项	306,243,590,494.99	306,315,326,707.29	298,874,844,505.22	7,440,482,202.07	-	-
租赁负债 (包含一年内到期的部分)	20,597,491,282.77	27,617,076,844.51	2,639,085,957.53	2,694,389,611.03	7,564,235,462.56	14,719,365,813.39
其他非流动负债	1,266,527,851.90	1,403,122,447.60	-	1,149,045,098.35	-	254,077,349.25
合计	661,013,984,206.99	707,552,933,732.17	416,305,114,052.00	116,241,605,392.91	108,868,193,229.81	66,138,021,057.45

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

	2024年6月30日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	419,893,468.20	3,064,928,392.43	7,289,305,789.61	6,821,332,357.92	1,344,354.41	12,410,138.87
长期借款	-	-	30,420,252,923.33	28,467,272,685.65	88,987,500.00	821,470,308.75
其他应付款	1,997,348.94	14,579,249.12	19,516,148.90	18,263,212.14	-	-
应付债券	1,070,264,901.62	7,812,184,596.40	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(17,588,369.57)	(128,382,786.00)	-	-	-	-
其他应收款	(140,467,465.25)	(1,025,314,169.09)	(484,485,506.72)	(453,381,537.19)	(23,595.82)	(217,820.09)
货币资金	(33,499,078.90)	(244,519,826.59)	(159,499,056.66)	(149,259,217.22)	(440,719.84)	(4,068,417.06)
合计	1,300,600,805.04	9,493,475,456.27	37,085,090,298.46	34,704,227,501.30	89,867,538.75	829,594,210.47



	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%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 44,225 万元 (2023 年：减少约人民币 52,041 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 44,225 万元 (2023 年：减少约人民币 52,041 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2023 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 830 万元 (2023 年：减少约人民币 787 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 830 万元 (2023：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期末公允价值

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

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

2024年6月30日				
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	13,810,840.95	13,810,840.95
其他非流动金融资产 (附注五、11)	3,955,126.29	-	1,158,769,454.95	1,162,724,581.24
其他权益工具投资 (附注五、10)	978,587,683.64	-	-	978,587,683.64
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>982,542,809.93</b>	<b>-</b>	<b>1,172,580,295.90</b>	<b>2,155,123,105.83</b>
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(55,782,392.72)	-	(55,782,392.72)
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>(55,782,392.72)</b>	<b>-</b>	<b>(55,782,392.72)</b>

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

截至 2024 年 6 月 30 日止期间，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

截至 2024 年 6 月 30 日止期间，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据为：

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

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

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

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

5 本集团于 2024 年 6 月 30 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
SCPG Holdings Co.,Ltd.	本集团联营企业

## 4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
武汉万科皖子湖房地产有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	30,000.00	2024/5/10	2027/5/10	尚未到期
宿迁万腾置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	46,600.00	2024/5/10	2027/5/10	尚未到期
武汉万科皖子湖房地产有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	60,000.00	2024/3/19	2027/3/19	尚未到期
扬州万维置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	50,000.00	2024/4/12	2027/4/12	尚未到期
西安万科共筑房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	80,000.00	2024/4/10	2027/4/10	尚未到期
武汉市聆西畔企业管理咨询有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	90,000.00	2024/5/7	2027/5/7	尚未到期
深圳市万众育鸿运营管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	100,000.00	2024/5/23	2025/12/3	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	449,200.00	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	329,200.00	2024/5/24	2027/11/24	尚未到期
深圳市九州房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	109,027.59	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
佛山市南海现代城投资开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	35,370.42	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
广州市万卓置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	18,095.39	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
广州市万毅房地产有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	33,838.17	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
上海万泾置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	20,946.23	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
上海万海泾房地产有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	29,113.13	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
常州旭程企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	120,000.00	2024/5/20	2025/3/25	尚未到期
徐州万喆置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	80,000.00	2024/5/10	2027/5/10	尚未到期
西安万高房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	18,992.40	2024/5/10	2027/5/10	尚未到期
重庆博翠置业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	110,000.00	2024/6/3	2031/6/3	尚未到期
深圳市万科发展有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	150,000.00	2024/4/22	2037/4/22	尚未到期
中山市万阳房地产有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	120,000.00	2024/4/25	2030/4/25	尚未到期
武汉市葛城郡岭管理服务有限公司、湖北万悦 房地产有限公司、武汉市宏程万励管理服务 有限公司、宜昌宏展程房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	169,400.00	2024/6/20	2029/12/20	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	44,000.00	2023/9/21	至交易完成,土地使用权和 在建工程解除抵押登记之日	尚未到期

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
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	60,000.00	2024/5/31	2042/5/31	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	26,300.00	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	205,000.00	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	112,000.00	2022/12/13	2028/12/13	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	150,000.00	2022/11/24	2028/11/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	180,000.00	2023/3/31	2029/3/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	58,000.00	2023/4/27	2029/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2039/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(新疆)企业有限公司	全资子公司	70,000.00	2022/1/25	2040/1/25	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	全资子公司	75,000.00	2023/3/16	2036/3/16	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市万科企业有限公司	全资子公司	210,000.00	2023/4/21	2035/4/21	尚未到期
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	140,000.00	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	260,000.00	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	云南万科企业有限公司	全资子公司	110,000.00	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	福州市万滨房地产有限公司	全资子公司	140,000.00	2023/4/20	2036/7/27	尚未到期
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	234,000.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	24,845.21	2020/6/17	2025/6/19	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	90,000.00	2024/5/28	2032/5/28	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	212,557.85	2023/8/18	2024/8/18	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	The Stage Shoreditch LLP	合营公司	7,294.57	2024/1/5	2024/7/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	合营公司	11,047.12	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期

\* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保和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6月30日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

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6月30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	4,188,340,010.03	3,986,383,516.76
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	2,048,135,229.93	2,105,422,293.85
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,252,674.62	1,650,254,366.33
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,596,270,263.51	1,659,744,868.54
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,498,102,136.36	1,522,136,671.87
印力商用置业有限公司	联营企业	1,454,994,959.77	1,568,814,960.26
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	959,487,250.79	952,762,618.56
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	834,722,653.90	904,118,394.13
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	738,991,022.67	731,700,904.77
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	661,342,462.61	661,314,042.73
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	467,439,549.31	1,275,581,913.48
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,491.19	453,954,497.81
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	393,163,285.84	470,189,182.42
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	418,376,062.19	429,787,807.60
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	403,052,255.58	312,034,755.64
上海重万置业有限公司	联营企业	383,909,879.18	386,680,567.94
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	364,083,460.60	420,898,802.63
Vanlink Company Limited	联营企业	317,753,530.98	325,528,854.16
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	316,712,280.11	341,072,936.66
Radiant Crystal Limited	联营企业	305,033,845.10	302,978,229.64
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	248,045,672.47	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	245,369,008.37	369,565,363.21
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
深圳万启会管理咨询有限公司	联营企业	215,448,720.27	63,948,720.27
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	213,036,250.00	213,036,250.00
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.88	207,604,251.88
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	196,919,635.32	175,438,277.32
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	189,803,515.63	196,580,512.77
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	181,152,569.00	126,152,569.00
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	155,973,287.36	156,514,152.44
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	152,862,436.32	2,989,862,436.32
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	146,777,145.41	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	142,671,343.33	159,808,999.47
合肥伟万置业有限公司	联营企业	142,592,666.72	264,113,253.39
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	142,415,929.70	149,126,486.01
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	-

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	107,074,493.50	101,733,857.36
中房万科实业有限公司	联营企业	104,680,874.87	-
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	100,245,666.67	104,417,432.95
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	100,376,315.36	102,974,181.98
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	96,480,000.00	90,480,000.00
深圳市筑恒盛企业管理咨询有限公司	联营企业	90,000,000.00	990,000,000.00
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	87,067,029.32	-
重庆招科置业有限公司	联营企业	80,995,062.36	85,244,060.25
成都锦成行物流有限公司	联营企业	80,742,354.36	94,898,297.01
昆明万钰物流有限公司	联营企业	80,580,567.71	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
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	66,386,559.21	64,955,787.46
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	65,995,528.19	63,554,365.72
江西启创置业有限公司	联营企业	65,749,898.60	65,794,715.02
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	65,128,576.32	116,142,048.81
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	60,313,085.14	60,464,031.53
广州万墩仓储有限公司	联营企业	58,136,782.22	55,676,901.35
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	57,033,434.51	104,315,839.99
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	55,635,934.84	55,447,571.34
重庆万滨置业有限公司	联营企业	54,442,079.38	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
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	50,424,342.33	50,445,741.90
昆明万昆物流有限公司	联营企业	47,968,902.52	45,315,637.25
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	39,044,222.09	54,337,832.30
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	38,094,140.00	38,094,140.00
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	36,611,684.16	25,593,639.31
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	34,812,971.04	34,871,641.11
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	33,016,254.46	32,368,578.02
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	31,772,734.26	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	30,952,326.95	28,723,936.85
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	30,470,365.50	13,516,754.67
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	29,737,489.81	18,177,338.39
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	29,291,825.63	29,738,424.46
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	28,288,761.06	26,376,981.02
SCPG Holdings Co., Ltd.	联营企业	27,200,000.00	-
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	26,620,830.71	21,182,916.10
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	25,242,998.82	38,540,306.23
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	24,130,237.57	24,153,024.16
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	23,508,097.32	6,411,117.53
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	22,520,178.79	9,813,025.31
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	22,286,945.23	1,683,366.13
张家港万鑫置业有限公司	联营企业	15,660,000.00	-



单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
成都欢购商业管理有限公司	联营企业	15,510,235.37	21,746,414.22
南昌洪科置业有限公司	联营企业	15,509,103.43	16,112,288.66
昆山日进建设发展有限公司	联营企业	15,289,780.00	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	13,004,182.48	11,620,365.35
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	12,015,375.18	-
常熟新地物流有限公司	联营企业	10,628,617.00	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	9,184,438.88	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	8,886,234.49	1,435,302,034.13
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	8,868,010.49	5,366,273.38
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	8,681,777.76	18,007,908.01
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	7,696,607.42	7,696,614.40
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	7,442,579.82	9,197,217.66
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	6,886,099.55	-
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	6,058,470.14	-
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	5,882,957.78	4,951,718.21
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	5,789,706.36	5,190,791.36
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	5,297,978.65	3,751,958.33
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,613,684.19	4,289,489.83
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,405,155.49	4,372,003.16
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,291,449.18	4,150,185.13
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	联营企业	4,183,411.56	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	3,787,698.96	2,916,672.13
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	3,620,663.23	3,369,149.43
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	3,607,168.42	-
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	3,537,870.76	-
东莞长安城市空间运营管理有限公司	联营企业	3,258,587.77	83,770.39
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	3,205,650.00	3,773,612.90
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	3,155,505.96	-
西安君邦置业有限公司	联营企业	2,927,920.92	-
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	2,668,753.78	888,054.77
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	2,487,500.69	2,460,298.08
西宁市宁灿实业有限公司	联营企业	2,414,597.55	-
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	2,280,341.70	1,006,995.56
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	2,275,392.42	1,071,454.83
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	1,944,426.19	1,944,426.19
福讯信息技术有限公司	联营企业	1,903,324.64	1,600,795.81
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,765,742.08	1,748,619.05
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	1,734,723.08	-
深圳市印力物业服务服务有限公司	联营企业的子公司	1,684,808.71	3,608,241.68
上海上房现代物流有限公司	联营企业	1,640,577.29	1,064,752.72
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

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
郑州市普林兰教育科技有限公司	联营企业	1,568,000.00	1,568,000.00
东莞市莞城城市投资有限公司	联营企业	1,209,026.07	57,639.51
武汉深瑞置业有限公司	联营企业	1,200,247.22	-
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	1,193,752.05	889,941.97
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	1,167,864.88	2,361,576.17
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	1,064,486.58	32,131.98
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,042,047.25	1,041,234.94
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,012,684.47	42,317.08
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	870,635.37	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	866,115.84	-
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	849,569.78	862,069.82
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	799,701.62	804,252.57
南昌联万置业有限公司	联营企业	786,268.88	-
银川唯家房地产经纪有限公司	联营企业	732,546.96	-
南通映尚置业有限公司	联营企业	663,279.33	97,789.30
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	659,998.60	250,667.34
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	622,859.43	260,574.74
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	595,808.81	-
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	595,789.92	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	505,159.38	505,159.38
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	500,595.98	484,199.40
Changshu Logisitcs Pte. Ltd.	联营企业	495,064.28	-
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	489,749.30	91,033.75
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
济南弘碧置业有限公司	联营企业	338,632.78	338,632.78
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	265,813.42	239,746.51
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	225,886.34	720,864.79
西安亚建房地产开发有限公司	联营企业	210,086.57	-
珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	联营企业的子公司	207,832.59	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	188,285.50	-
福州武夷万融物业服务服务有限公司	联营企业	171,123.98	349,660.81
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	122,239.55	-
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	119,877.99	105,908.04
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	115,384.51	47,337.12
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	97,227.47	97,227.47
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	76,800.00	76,800.00
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	63,134.87	587,476.72
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	57,095.71	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	45,000.00	45,000.00
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	43,116.00	43,173.79
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	35,998.20	35,998.20

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	35,752.91	-
苏州傅航企业管理咨询有限公司	联营企业的子公司	34,463.55	-
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
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	20,964.76	44,958.59
中山市万御安防技术服务有限公司	联营企业的子公司	5,638.67	5,638.67
Regal Port Trading Limited	联营企业	5,100.11	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
深国万印商业管理(深圳)有限公司	联营企业	1,681.99	-
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	25,614,602.95
东莞市峰景投资有限公司	子公司*1	-	2,784,249,172.87
东莞市科邦商贸有限公司	子公司*1	-	11,780.81
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	-	2,251,281,162.47
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	-	2,797,185,051.02
海南万骏管理服务服务有限公司	子公司*1	-	3,402,104,686.24
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
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	-	16,927,116.71
厦门市集美区金城华府梅沙幼儿园	联营企业	-	4,738,739.43
山西伯恩御澜湾物业管理有限公司	联营企业	-	86,176.72
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	-	86,163,301.23
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	-	1,883,893,609.38
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	-	685,747.94
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	36,897.80
天津和谐家园建设开发有限公司	子公司*1	-	2,811,944,775.89
温州万印置业有限公司	联营企业	-	60,078,346.24
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
珠海采筑电子商务有限公司	联营企业	-	114,372.25
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	-	1,200.00
小计		26,313,137,173.17	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	7,412,539,743.84	7,068,091,774.47
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,402,342,544.61	2,344,397,579.78
深圳市安万置业有限公司	合营企业	2,330,213,464.04	2,458,932,354.41
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,213,592,834.95	2,228,830,079.44
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	1,720,313,018.60	1,795,717,417.84
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,623,254,146.18	823,657,038.30
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,622,879,749.55	1,724,552,742.57
中投发展有限责任公司	合营企业	1,515,621,662.65	2,837,369,399.98
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,469,609,945.81	1,440,644,465.95

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,403,391,965.27	1,382,701,655.48
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	1,199,876,018.19	2,825,015,640.26
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	1,149,869,980.74	3,074,116,398.76
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	合营企业	1,126,201,726.89	2,645,278,695.50
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,030,442,005.46	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	979,212,843.15	1,015,184,304.24
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	962,492,498.64	1,852,874,425.43
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	848,919,451.36	848,919,302.92
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	773,207,150.40	867,360,112.78
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	794,021,481.70	794,021,578.14
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	769,183,570.75	561,633,570.75
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	742,200,141.38	200,653,220.71
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	674,602,847.67	742,666,222.36
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	629,959,587.40	630,995,414.95
610 Lexington Venture LP	合营企业	602,429,167.91	505,324,277.52
上海万筠房地产有限公司	合营企业	590,580,619.87	597,066,690.11
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	580,606,009.84	565,483,382.17
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	539,604,049.75	580,873,197.84
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	534,108,096.15	543,654,456.45
昆明万萃房地产开发有限公司	合营企业	530,178,317.84	529,078,259.50
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
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	411,419,950.08	406,516,295.31
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	405,787,668.90	410,519,250.96
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	404,802,800.15	378,595,375.77
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	390,793,664.44	2,856,414,015.49
昆明万麦房地产开发有限公司	合营企业	372,731,244.06	366,775,400.82
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	368,361,297.99	368,605,637.29
Wkland Investment II Limited	合营企业	361,874,989.28	381,681,788.38
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	350,585,394.78	384,557,778.05
China Logistics Platform I Limited	合营企业	349,622,518.94	341,341,076.70
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	344,374,993.77	317,021,877.48
天万投资控股有限公司	合营企业	343,253,676.68	311,320,086.84
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	338,000,000.00	389,000,000.00
上海万睿房地产有限公司	合营企业	332,810,659.74	294,799,576.35
上海北万置业有限公司	合营企业	315,034,792.40	294,931,253.93
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	301,577,088.68	2,888,144,993.49
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	293,305,488.26	2,712,562,913.40
北京万启丰企业管理咨询咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	289,730,851.14	307,730,851.14
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	264,855,663.27	234,003,558.75
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	259,374,379.56	256,559,071.76
北京万越辉置业有限公司	合营企业	247,345,214.57	386,336,616.73

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
Honwill Limited	合营企业	241,350,000.00	120,675,000.00
济南碧岑置业有限公司	合营企业	240,318,193.59	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
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	235,495,699.15	235,495,699.15
Ascent Win Limited	合营企业	224,957,576.34	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
徐州铭创置业有限公司	合营企业	211,846,021.90	-
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	208,127,128.69	229,207,098.41
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	217,453,323.55	235,292,877.05
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
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	200,832,364.18	238,419,181.64
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	188,490,690.11
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	171,201,001.91	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	163,951,814.07	162,272,155.90
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	155,913,790.92	138,904,575.96
上海万库投资管理有限公司	合营企业	138,635,073.95	164,635,076.36
北京国万置业有限公司	合营企业	138,231,260.04	133,065,660.21
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	137,982,862.29	120,672,549.83
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
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	130,497,123.11	130,401,206.49
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	130,085,190.67
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	121,019,960.90	119,990,572.19
大连万腾置业有限公司	合营企业	120,439,800.28	151,285,483.35
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	118,124,689.53	32,115,299.63
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	110,376,585.05	119,376,585.05
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	109,743,999.78	88,288,750.02
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	101,756,412.11	130,972,628.07
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	97,746,964.93	100,443,101.73
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	96,032,304.66	102,528,555.57
徐州彭家置业有限公司	合营企业	88,762,034.73	203,175,738.88
天津万安才智置业有限公司	合营企业	78,041,925.62	68,219,110.93
上海万至镛企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
宁波万栖置业有限公司	合营企业	70,755,659.10	98,550,129.18
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	64,689,682.55	62,771,818.60
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	63,913,130.98	92,266,778.01
上海万碧房地产有限公司	合营企业	60,758,968.51	67,319,186.52
杭州锦业置业有限公司	合营企业	55,326,242.20	2,740,401,788.88
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	53,623,768.05	102,619,512.98
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,061,539.06	50,061,984.49
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
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	41,841,201.43	39,373,358.08
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	34,515,068.74	52,372,877.67

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	33,770,000.00	38,207,267.12
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	33,347,282.58	41,928,546.58
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	30,575,994.74	30,576,496.76
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	26,104,925.76	22,245,943.93
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	22,924,688.01	39,842,603.76
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	22,313,952.71	27,432,838.81
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	21,941,363.80	21,720,077.48
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	20,612,405.63	-
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	-
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	19,943,015.57	7,951,216.96
温州万楷置业有限公司	合营企业	19,557,308.00	19,557,308.00
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	19,450,290.84	10,379,179.13
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,155,917.55	16,035,289.98
南昌万坤置业有限公司	合营企业	15,763,906.46	15,203,974.71
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	11,585,363.79	26,605,263.79
宁波方悖房地产信息咨询有限公司	合营企业	11,438,231.11	-
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	10,778,437.55	13,245,337.65
温州万誉置业有限公司	合营企业	9,221,098.92	9,178,982.52
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	8,552,542.49	8,139,164.46
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	8,266,419.64	2,811,892,903.97
天津万疆置业有限公司	合营企业	7,832,078.80	7,800,936.07
宁波万霞置业有限公司	合营企业	7,756,541.47	29,921,363.83
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	7,547,440.79	14,592,328.55
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	6,939,294.11	6,908,145.29
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,395,505.54	6,442,306.02
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,943,362.47	5,781,809.11
温州万祯置业有限公司	合营企业	5,701,379.20	1,896,170.99
万创置业(上海)有限公司	合营企业	5,608,899.06	3,613,963.09
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,556,970.48	5,587,398.81
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	5,478,805.64	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	4,390,676.61	4,266,456.49
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	4,007,764.95	4,341,561.21
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	3,577,128.02	-
青岛万湖置业有限公司	合营企业	3,388,591.07	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,387,615.00	3,454,106.06
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	3,245,313.09	7,247,060.17
南宁市青秀区万科城北幼儿园	合营企业	3,190,619.17	864,656.83
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	3,052,905.54	2,617,619.54
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,637,443.37	2,630,147.07
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	2,611,445.61	2,611,445.61
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,589,362.01	2,589,362.01

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	2,514,009.29	-
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,055,325.62	1,573,861.25
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,022,304.74	2,708,642.89
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	2,007,105.80	-
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	1,759,719.39	-
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	1,702,806.09	3,577,958.32
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	1,605,823.04	1,013,641.59
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,585,268.82	1,609,483.70
乌鲁木齐博万智慧城市运营管理有限公司	合营企业	1,582,024.51	2,940,650.69
无锡智座城市资源运营管理有限公司	合营企业	1,576,644.93	338,399.69
成都东万城市资源企业经营管理有限公司	合营企业	1,562,970.23	3,810,837.22
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,512,403.43	1,507,250.15
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,367,695.68	1,960,833.75
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,301,291.77	1,232,505.67
天津华康物流有限公司	合营企业	1,300,997.40	902,249.22
成都海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,270,962.73	2,236,015.48
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,162,730.04	787,762.58
宁波前程供应链有限公司	合营企业	1,045,183.37	4,926,100.41
昆明海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	956,353.34	178,066.47
温州万享置业有限公司	合营企业	912,024.12	308,532.97
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	886,904.23	820,158.76
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	854,367.01	626,755.44
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	843,187.65	789,299.71
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	724,347.96	725,533.76
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	704,185.62	4,912,079.04
成都锦塘康养服务有限公司	合营企业	689,159.50	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	677,886.94	677,886.94
平湖市耘溪城市运营服务有限公司	合营企业	672,032.87	-
成都高投泊寓住房租赁有限公司	合营企业	668,548.13	668,548.13
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	654,982.32	632,832.48
广州市溪桐房地产有限公司	合营企业的子公司	630,321.20	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	627,106.47	288.00
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	623,585.99	623,586.00
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	608,461.32	318,394.02
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	563,768.17	9,983.59
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	560,136.44	560,987.43
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	407,853.94	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	388,678.44	142,306.06
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	374,742.92	-
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	366,369.77	234,064.46
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	364,575.29	1,397,454.39
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	331,255.60	340,231.99

单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	286,874.73	2,253.53
青岛董万城市服务有限公司	合营企业	253,742.93	232,602.83
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	252,879.44	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	252,153.15	17,614,585.38
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	217,114.49	235,818.29
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	209,457.71	183,646.64
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	196,103.00	196,614.19
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,402.99	153,407.52
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	135,011.39	247,304.96
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	134,384.56	506,334.53
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	79,337.00	3,837.00
Bountiful Time Limited	合营企业	77,069.91	57,100.54
VAW Investment Holding Limited	合营企业	67,698.92	43,958.58
杭州富临投资有限公司	合营企业	65,287.93	551,740.64
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	57,415.74	56,053.68
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	48,236.41	-
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,785.35	48,588.16
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	44,741.88	46,549.02
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	36,033.39	36,033.39
广州市溪智商业运营管理有限公司	合营企业	30,528.64	-
VAW Eurasian ReFund LP	合营企业	28,518.61	27,843.96
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	17,682.40	17,262.94
Treasure Mega Corporation Limited	合营企业	14,200.77	6,829.16
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	10,714.38	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	10,187.12	10,327.94
南京交控万物城市运营服务有限公司	合营企业	10,092.36	-
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
杭州富民投资有限公司	合营企业	9,292.55	9,298.35
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	5,186.08	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,375.80	4,271.99
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	4,375.80	4,271.99
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,375.80	4,271.99
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,375.80	4,271.99
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd.	合营企业	4,375.80	4,271.99
Ocean Rainbow Limited	合营企业	4,304.68	2,192.64
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,106.00	2,882,506.38
昆明万垒房地产开发有限公司	合营企业	741.26	-



单位名称	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
济南万科众享置业有限公司	合营企业	488.35	-
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	410.00	1,570.00
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	10.00	10.00
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	-	7,243.89
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	-	33,660.69
Woolwich JV Sarl	合营企业	-	142,004,898.76
北京五和万科置业有限公司	子公司*1	-	793,322,336.05
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	-	59,472,628.40
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
福州市万骏置业有限公司	合营企业	-	2,512,970,566.35
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	-	5,471,436,011.45
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	-	45,232,089.45
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	-	1,926,375,478.00
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
南昌联颐置业有限公司	合营企业	-	57,134.91
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	33,990.00
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	4,555,446.59
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	子公司*1	-	9,701,910.74
深圳诚源佳实业有限公司	合营企业	-	2,755,000,000.00
深圳朗泓投资有限公司	合营企业的子公司	-	2,768,000,000.00
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	58,291,620.28
深圳万通南头城市管理运营有限公司	合营企业	-	149,544.90
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
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	-	7,252,262.67
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	-	0.30
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	601,582.65
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	48,012,591.25
<b>小计</b>		<b>54,509,683,753.12</b>	<b>94,585,706,557.85</b>
<b>合计</b>		<b>80,822,820,926.29</b>	<b>145,317,253,394.88</b>

本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 459,415,597.38 元 (2023 年 1 - 6 月：人民币 398,689,938.35 元)。

应付关联方款项：

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,721,739,521.18	-
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,842,638,109.00	1,843,932,711.23
东莞市万亨房地产有限公司	联营企业	1,541,944,019.93	1,858,172,649.26
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	1,291,560,366.55	2,233,537,126.06
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,265,886,820.30	1,229,883,021.01
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	1,014,674,255.90	-
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	850,516,051.63	1,012,620,510.50
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	790,442,911.76	791,161,151.22
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	735,619,648.77	737,251,852.34
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	665,707,026.07	655,703,477.61
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	596,824,257.39	597,830,632.14
合肥科辰地产有限公司	联营企业	567,283,120.11	567,387,570.61
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	500,000,000.00	500,000,000.00
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	488,678,327.56	488,919,938.29
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	412,740,316.82	297,800,259.54
东莞市万庭房地产有限公司	联营企业	395,476,193.70	206,993,478.23
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	341,084,471.42	348,653,074.51
洛阳尊和置业有限公司	联营企业	339,647,365.02	-
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	312,453,103.12	357,358,136.85
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	312,343,890.88	365,133,202.72
Ultimate Vantage Limited	联营企业	181,806,035.09	303,684,175.36
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	255,399,389.59	255,872,022.00
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,967,984.20	242,444,872.87
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	229,616,167.29	248,735,367.72
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	220,740,460.37	224,256,125.69
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	177,281,715.71	120,288,222.82
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	207,265,418.10	198,934,886.88
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,948,467.20	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
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	176,302,081.29	183,564,974.86
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	164,419,630.87	164,541,935.47
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	142,553,997.82	639,535,019.71
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	132,153,328.79	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	132,119,529.05	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	129,474,786.90	148,199,776.92

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
深圳印力管理有限公司	联营企业	111,833,204.99	111,950,048.64
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	103,091,804.38	104,498,303.56
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	102,730,012.20	102,935,848.85
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	97,716,241.96	107,683,325.56
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	93,546,806.56	113,753,450.51
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	87,031,901.22	85,025,501.22
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	86,429,346.41	84,456,548.05
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	84,082,847.20	85,572,822.71
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	联营企业	83,684,739.02	-
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	75,739,486.15	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,604,631.03	75,603,602.65
徐州苏科置业有限公司	联营企业	75,517,948.88	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
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	65,918,732.71	75,893,521.98
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	63,792,795.05	63,792,795.05
重庆云畔置业有限公司	联营企业	60,154,719.05	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,950,294.05	59,950,272.37
深圳市平吉投资管理咨询有限公司	联营企业	58,600,000.00	58,600,000.00
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	58,428,152.37	49,085,789.65
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	57,234,838.29	27,097,520.91
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	53,616,714.08	-
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	49,368,746.91	32,514,117.07
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,799,264.02	48,792,351.42
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	48,450,897.58	86,638,667.73
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,064,071.71	46,062,085.45
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	45,750,613.59	45,825,783.74
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
上海万狮置业有限公司	联营企业	45,505,903.76	34,352,025.88
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	43,891,608.66	43,891,589.59
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	42,438,557.41	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	41,444,133.61	42,098,741.14
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	41,251,218.80	58,079,751.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	40,863,763.29	36,732,576.99
济南盛唐置业有限公司	联营企业	40,779,835.52	99,393,178.46
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	40,000,000.00	40,000,000.00
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	38,464,131.62	38,464,131.62
福州安景房地产有限公司	联营企业	38,407,741.07	29,527,481.54
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	32,703,378.43	30,214,891.79
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	31,872,355.14	119,803,210.59

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	28,181,300.20	28,128,417.70
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	23,457,468.36	25,505,646.12
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	23,100,963.99	23,100,963.97
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	20,608,159.65	27,440,589.25
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	20,181,634.81	134,833,217.38
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	20,000,000.00	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
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	17,717,899.95	17,786,835.30
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	16,552,780.62	-
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	16,194,152.82	27,408,109.64
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,151,400.00	16,200,300.00
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	16,083,552.55	-
深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司	联营企业	13,110,000.00	-
重庆科锦置业有限公司	联营企业	12,408,457.16	37,644,825.60
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	11,809,497.37	17,440,597.19
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	11,071,659.98	11,071,659.98
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	10,672,388.33	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	10,057,983.69	-
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	9,646,073.37	9,426,335.48
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	9,011,819.54	13,010,243.48
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	8,925,034.66	17,206,049.54
广州科讯实业有限公司	联营企业	8,249,879.06	8,276,700.93
温州万茂置业有限公司	联营企业	7,314,625.61	7,252,466.35
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	6,660,224.85	6,660,224.63
广州花都万物城市运营服务有限公司	联营企业	5,055,853.99	5,052,907.41
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	4,330,634.78	3,495,096.74
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	3,198,663.34	2,839,817.10
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,514,466.43	145,682.75
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	2,275,729.50	2,754,975.06
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	2,238,207.50	-
Richford Trading Limited	联营企业	2,000,547.81	9,100,295.54
南通东升置业有限公司	联营企业	1,667,806.16	4,268,292.99
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	1,144,982.84	686,873.53
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	850,000.00	850,000.00
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	756,697.08	661,860.39
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	751,018.18	9,869,611.85
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	492,663.44	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	455,068.98	751,932.04

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	360,775.22	9,238.43
万创青绿(北京)环境科技有限公司	联营企业	295,323.14	122,937.16
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	254,310.38	394,062.44
北京首开物业服务服务有限公司	联营企业	251,803.17	-
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	138,918.97	91,918.97
山东华艺置业有限公司	联营企业	105,806.45	-
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	90,991.79	63,259.49
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,552.52	28,523.51
福州万物御科技有限公司	联营企业	25,103.83	-
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
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	16,533.26	16,476.13
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	12,446.71	12,446.71
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,876.58	7,868.58
南京合和物业管理有限公司	联营企业	2,042.70	2,564.00
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,245.05	1,243.78
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	446.48	446.02
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	291.97	285.04
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	210.35	210.13
Gold Value Limited	联营企业	18.72	18.27
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	-	8.06
Intense Sunshine Limited	联营企业	-	80,813,319.38
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	-	136,049,394.50
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	-	208,962.20
东莞市汉邦盛泰有限公司	子公司*1	-	10,419,607.17
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	子公司*1	-	72,379,927.41
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	2,261,757.82
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	-	3,191,635.27
杭州锦和置业有限公司	联营企业	-	298,485,160.00
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
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	5,102,416.78
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	-	57,897.89
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	-	6,041,407.99
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	-	30,078.54
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	171,542,736.90
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	-	1,202,415.50
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

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	-	375,305.38
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
中房万科实业有限公司	联营企业	-	167,612,615.78
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	联营企业	-	11,632.96
小计		24,061,056,357.96	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	5,141,996,372.38	5,212,128,313.64
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,104,452,923.23	2,162,538,848.92
深圳礼达万圳投资有限公司	合营企业	1,214,351,997.14	1,224,380,159.08
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	1,159,599,127.80	1,201,996,709.84
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	978,991,670.28	1,235,359,617.87
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	913,507,611.42	861,007,611.42
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	878,437,906.21	718,438,211.39
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	856,624,980.85	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	793,163,080.13	799,513,921.69
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	654,472,312.96	656,477,919.04
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	561,963,561.76	-
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	515,058,910.92	464,198,339.90
天津信科置业有限公司	合营企业	508,372,347.94	513,932,541.99
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	505,469,666.58	502,469,358.92
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	505,199,447.80	595,453,494.22
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	500,504,628.26	500,420,937.07
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	496,053,939.62	499,129,226.90
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合营企业	494,496,731.14	332,877,897.02
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,723,537.98	451,528,781.86
武汉硅创置业有限公司	合营企业	451,507,817.28	469,154,930.02
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	385,254,496.50	360,905,349.20
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	377,530,087.39	387,837,965.00
无锡国信置业有限公司	合营企业	339,657,921.73	477,979,409.73
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	336,808,491.86	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	320,633,612.22	322,183,024.23
青岛昌明置业有限公司	合营企业	318,694,969.33	318,694,969.33
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,213,867.16	318,213,867.16
上海宜为兴置业发展有限公司	合营企业	315,037,118.73	224,751,307.23
宁波万投置业有限公司	合营企业	313,120,214.12	132,446,395.31
成都万新置业有限公司	合营企业	301,742,206.08	301,285,571.24
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	299,828,375.31	304,952,213.48
西安雁顺置业有限公司	合营企业	299,781,240.01	299,716,490.97
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	295,527,003.19	295,492,519.62
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	286,413,966.11	287,826,863.54

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
河南省多乐置业有限公司	合营企业	272,094,241.71	282,727,665.98
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	259,990,446.61	260,742,670.88
大连万兴置业有限公司	合营企业	258,355,051.60	254,354,895.96
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	256,487,469.96	241,424,860.59
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	255,000,000.00	255,000,000.00
重庆星畔置业有限公司	合营企业	246,608,081.92	231,451,447.37
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	246,000,000.00	246,000,000.00
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	241,330,881.83	233,830,104.05
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	238,433,429.32	262,742,810.85
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	229,797,262.15	229,348,998.22
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	223,074,302.16	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
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	219,709,224.14	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
南京荟合置业有限公司	合营企业	206,300,966.88	148,390,847.72
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	203,225,426.76	191,085,268.23
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	200,901,705.14	366,263,523.14
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,677,946.94	197,657,692.14
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	191,210,355.90	187,802,545.27
610 Lexington Development LLC	合营企业	187,599,672.00	144,623,431.83
成都润万置业有限公司	合营企业	182,269,230.41	182,269,230.41
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	176,664,999.96	175,773,631.96
长沙市领域投资有限公司	合营企业	166,024,405.25	173,015,281.97
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	164,779,150.85	164,860,152.38
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	154,578,076.43	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
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	144,545,402.61
杭州融恒置业有限公司	合营企业	135,364,310.03	135,537,774.37
扬州万胜置业有限公司	合营企业	134,268,866.11	133,692,887.57
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	126,032,838.12	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
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	116,118,281.92	122,883,541.36
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	115,960,476.91	116,055,099.18
杭州万爵置业有限公司	合营企业	115,418,199.09	117,510,705.35
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	110,220,714.73	121,106,409.52
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	109,129,580.23	109,129,580.23
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	106,454,895.16	118,344,318.11
杭州南璟置业有限公司	合营企业	101,092,517.63	93,831,586.06
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	95,163,811.84	78,944,669.89
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,796,651.95	94,796,651.95

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	91,218,928.72	91,662,988.47
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	90,240,347.00	90,240,347.00
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	89,929,099.01	92,028,957.99
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	89,008,368.51
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	85,713,453.12	392,768,761.75
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	85,139,016.76	77,643,345.70
杭州富耀置业有限公司	合营企业	82,059,728.73	82,043,728.79
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	79,419,690.50	77,531,928.25
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	78,171,870.98	78,562,074.97
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	76,947,760.00	42,238,765.00
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	75,858,265.75
通用地产重庆有限公司	合营企业	73,131,868.35	69,735,356.75
宁波万应置业有限公司	合营企业	71,439,737.43	75,710,156.03
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	70,836,691.24	73,942,390.45
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	66,557,588.98	61,656,553.86
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	66,325,509.99	66,389,214.65
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	65,448,487.82	66,417,352.90
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	63,786,540.10	191,405,853.42
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
杭州万璟置业有限公司	合营企业	62,215,965.16	39,940,868.16
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	61,255,586.47	-
广东太古冷链物流有限公司	合营企业	60,000,000.00	-
杭州京科置业有限公司	合营企业	58,197,589.91	161,099,964.21
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	56,328,150.23	38,705,919.23
南通申万置业有限公司	合营企业	55,693,023.83	70,940,750.83
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	54,661,742.27	39,252,094.18
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
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	48,138,300.56	48,138,300.56
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	41,828,677.82	57,665,544.71
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	41,579,698.81	49,583,208.87
大连万城之光置业有限公司	合营企业	40,472,620.92	40,602,164.86
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	33,728,412.61	60,480,735.86
杭州万广置业有限公司	合营企业	31,111,707.30	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
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	27,533,301.30	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
Eagle One Global Limited (BVI)	合营企业	24,713,712.98	-



	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,581,915.91	23,525,801.33
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	23,098,472.03	21,538,221.57
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	21,696,455.11	21,708,856.89
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,801,509.21	20,821,789.87
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	20,783,921.43	20,807,446.25
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	20,133,295.95	19,654,737.16
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	20,120,410.70	22,045,410.70
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	18,837,290.60	18,386,879.31
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,653,244.53	18,653,244.53
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	18,259,711.46	14,859,711.46
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	14,952,255.91	12,813,362.84
Sunshine Business Limited	合营企业	14,579,249.12	14,232,709.08
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	13,107,990.68	-
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	12,047,893.26	11,789,591.08
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	11,352,108.94	60,580,038.18
杭州万臻置业有限公司	合营企业	10,722,589.33	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
杭州万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	9,267,749.79	3,074,225.70
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
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	8,758,902.30	8,831,784.39
南京龙西置业有限公司	合营企业	8,703,568.34	12,780,854.40
上海顺畅置业有限公司	合营企业	8,513,343.33	8,513,343.33
武汉金万置业有限公司	合营企业	8,455,608.08	8,518,953.96
杭州万业置业有限公司	合营企业	7,261,382.87	12,572,895.33
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	6,876,702.24	-
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	6,447,209.60	6,447,143.99
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,336,524.53	6,448,708.65
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	5,881,859.30	-
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	5,745,569.34	-
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	5,509,870.37	5,570,208.95
杭州万照置业有限公司	合营企业	5,322,524.03	7,146,007.11
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
福州市万思置业有限公司	合营企业	4,551,514.87	4,551,512.94
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	4,496,250.00	4,496,250.00
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
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	4,001,307.41	4,234,196.88
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

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
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
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	2,968,375.71	-
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	2,748,840.12	-
天津万和置业有限公司	合营企业	2,569,490.72	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
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
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	1,322,213.01	2,493,134.32
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	881,661.13	-
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	530,791.54	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	449,815.61	449,296.61
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	243,236.44	242,817.53
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	238,405.90	2,150,747.88
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	115,936.46	95,075.91
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	79,260.26	-
福州市万骏置业有限公司	合营企业	29,457.14	-
南昌联颐置业有限公司	合营企业	28,748.78	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	13,098.21	13,950.25
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,789.67	11,800.77
江西心恩物业管理有限公司	合营企业	46.82	46.76
China Logistics Platform II Limited	合营企业	43.80	42.75
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	7.30	-
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	-	2,138,892.71
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
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	-	22,180,955.49
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	-	60,000,000.00
广州市溪桐房地产有限公司	合营企业的子公司	-	1,434,696.89
海南万锡共创企业管理有限公司	合营企业	-	7,491,060.23
合肥福兴广利装饰工程有限公司	合营企业	-	35,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	-	50,000,000.00
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	55,611.24
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	-	50,000,000.00
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	3,561,768.89
宁波天隆置业有限公司	合营企业	-	33,832,565.93
青岛万湖置业有限公司	合营企业	-	634,188.41
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	-	49,000,000.00
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	-	239,931,873.41
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	-	5,100,000.00
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	-	885,831.99

	与本公司的关系	2024年6月30日	2023年12月31日
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	-	490,000.00
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	-	805,283.50
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
天津恒京企业管理有限公司	子公司*1	-	25,000,000.00
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	-	54,652,879.15
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	-	59,000,000.00
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	-	4,473,722.69
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	-	140,083,321.00
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	-	57,914.99
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	-	104,949.34
<b>小计</b>		<b>35,722,029,980.63</b>	<b>35,346,119,165.10</b>
<b>合计</b>		<b>59,783,086,338.59</b>	<b>57,945,119,509.04</b>

本期对关联方的利息支出为人民币 1,750,813.28 元 (2023 年 1 - 6 月：人民币 1,411,595.29 元)。

\*1 该公司本期已变更为子公司。

\*2 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团的关联企业。

## 6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本期间向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 6,137.70 万元 (2023 年 1 - 6 月：人民币 5,308.90 万元)。

本集团于本期间与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、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 303,848.94 万元 (2023 年 1 - 6 月：人民币 234,155.01 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“深铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元，于 2024 年 6 月 30 日，对深铁集团的应付往来款为人民币 101.91 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 90.65 亿元)。

于 2020 年，本集团与深铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元，于 2024 年 6 月 30 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月与深铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司，注册资本10亿元人民币，其中，万科持股50%，地铁集团持股50%。于2024年6月30日，本集团对该公司投入人民币0.25亿元（2023年12月31日：人民币0.25亿元）。

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1-6月	2023年1-6月
关键管理人员薪酬	4,869,769.71	5,602,723.72

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6月30日	2023年12月31日
短期借款	3,527,711,875.71	1,061,776,883.10
一年内到期的长期借款和应付债券	98,426,815,453.39	61,354,579,044.01
长期借款	185,577,844,652.79	197,764,142,683.89
应付债券	43,736,764,319.58	59,871,015,948.97
总债务合计	331,269,136,301.47	320,051,514,559.97
减：货币资金	92,398,770,713.15	99,813,755,447.81
经调整的净债务	238,870,365,588.32	220,237,759,112.16
股东权益	385,057,205,367.08	402,933,530,947.26
净债务资本率	62.04%	54.66%

	本公司	
	2024年6月30日	2023年12月31日
短期借款	1,285,505,275.74	-
一年内到期的长期借款和应付债券	74,327,451,593.01	45,308,006,950.07
长期借款	106,660,357,187.77	113,124,811,383.96
应付债券	34,282,237,223.18	47,202,978,171.25
总债务合计	216,555,551,279.70	205,635,796,505.28
减：货币资金	7,119,995,147.22	18,397,363,742.88
经调整的净债务	209,435,556,132.48	187,238,432,762.40
股东权益	177,007,247,229.00	170,800,706,090.25
净债务资本率	118.32%	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6月30日，本集团的资本承担如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	919.87 亿元	948.08 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	13.06 亿元	14.13 亿元
合计	932.93 亿元	962.21 亿元

截至2024年6月30日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

## 2 或有事项

### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2024年6月30日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

#### 财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止2024年6月30日，本集团承担阶段性担保额为人民币1,421.91亿元(2023年12月31日：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 债券偿还

2024年7月25日，本集团已按期全额偿还23亿人民币的公司债券。

## 十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西南区域和西北区域七个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包括如下城市：北京、天津、青岛、济南、烟台、太原、石家庄、唐山、秦皇岛、张家口、晋中、临沂、淄博、威海、包头及雄安新区等

东北区域包括如下城市：大连、沈阳、鞍山、抚顺、营口、盘锦、长春、吉林及哈尔滨等

华中区域包括如下城市：南昌、长沙、郑州、武汉、宜昌、鄂州及周口等

南方区域包括如下城市：深圳、广州、东莞、佛山、福州、厦门、珠海、江门、中山、清远、惠州、南宁、柳州、三亚、莆田、泉州、晋江及漳州等

上海区域包括如下城市：上海、杭州、苏州、南京、宁波、徐州、南通、无锡、镇江、常熟、扬州、昆山、绍兴、盐城、常州、嘉兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州、江阴、温州、芜湖及合肥等

西南区域包括如下城市：重庆、成都、贵阳、南充、昆明、玉溪、西双版纳、大理、永川、西昌及眉山等

西北区域包括如下城市：西安、兰州、西宁、银川、咸阳、渭南及乌鲁木齐等

## 1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、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1-6月											
	房地产行业								物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域					
分部收入	14,631,058,829.47	4,672,346,613.92	12,137,737,780.19	27,621,847,717.38	44,324,883,105.78	13,983,374,987.16	3,460,985,779.43	17,630,360,504.28	7,720,641,388.49	(3,404,472,626.30)	142,778,764,079.80	
其中：外部销售收入	14,624,981,022.72	4,671,135,750.08	12,136,548,022.50	27,098,128,359.17	44,313,791,527.40	13,979,704,686.64	3,445,432,408.00	15,999,402,907.03	6,509,639,396.26	-	142,778,764,079.80	
分部间销售收入	6,077,806.75	1,210,863.84	1,189,757.69	523,719,358.21	11,091,578.38	3,670,300.52	15,553,371.43	1,630,957,597.25	1,211,001,992.23	(3,404,472,626.30)	-	
分部费用	15,451,717,169.25	5,486,078,449.95	11,703,891,470.07	27,333,269,469.27	47,023,773,842.36	13,706,405,650.53	2,846,800,525.21	16,583,901,877.36	12,460,962,627.44	(2,930,565,711.34)	149,666,235,370.10	
分部(亏损)/利润(注)	(820,658,339.78)	(813,731,836.03)	433,846,310.12	288,578,248.11	(2,698,890,736.58)	276,969,336.63	614,185,254.22	1,046,458,626.92	(4,740,321,238.95)	(473,906,914.96)	(6,887,471,290.30)	
分部资产	213,519,399,284.49	63,856,618,574.39	118,866,883,335.31	324,207,320,638.74	309,521,397,361.90	136,686,255,646.80	74,653,650,023.63	36,759,525,640.69	744,003,761,420.65	(599,255,790,947.75)	1,422,819,020,978.85	

	2023年1-6月											
	房地产行业								物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域					
分部收入	25,236,476,696.31	6,648,869,596.23	9,426,480,718.24	37,855,120,203.00	70,817,898,523.12	21,146,825,489.89	9,977,316,310.07	16,105,246,812.73	7,789,333,020.06	(4,110,977,302.43)	200,892,590,067.22	
其中：外部销售收入	25,224,880,088.41	6,645,682,077.96	9,425,107,633.17	37,828,734,827.12	70,810,807,752.70	21,143,923,917.06	9,962,128,181.95	14,037,337,074.47	5,813,988,514.38	-	200,892,590,067.22	
分部间销售收入	11,596,607.90	3,187,518.27	1,373,085.07	26,385,375.88	7,090,770.42	2,901,572.83	15,188,128.12	2,067,909,738.26	1,975,344,505.68	(4,110,977,302.43)	-	
分部费用	24,959,924,109.84	6,590,481,000.24	8,455,627,058.85	30,891,125,470.47	60,916,503,249.01	19,179,051,789.64	8,564,784,520.12	15,071,811,527.63	11,784,943,986.96	(3,835,920,783.92)	182,578,331,928.84	
分部利润(注)	276,552,586.47	58,388,595.99	970,853,659.39	6,963,994,732.53	9,901,395,274.11	1,967,773,700.25	1,412,531,789.95	1,033,435,285.10	(3,995,610,966.90)	(275,056,518.51)	18,314,258,138.38	
分部资产	264,821,448,586.93	80,947,127,072.19	137,895,383,379.09	386,526,465,515.93	390,918,708,597.13	155,913,081,256.22	87,912,210,385.35	35,515,074,368.60	782,413,322,017.14	(638,666,411,805.88)	1,684,196,409,372.70	

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 1 - 6 月	2023 年 1 - 6 月
分部 (亏损) / 利润	(6,887,471,290.30)	18,314,258,138.38
加：投资收益	1,714,485,990.33	1,793,860,244.42
加：公允价值变动 (损失) / 损益	(9,035,244.16)	248,193,207.35
加：资产处置 (损失) / 收益	(2,546,208,491.27)	(21,122,393.65)
营业 (亏损) / 利润	(7,728,229,035.40)	20,335,189,196.50

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 6 月 30 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	7,101,561,886.69	1.0000	7,101,561,886.69	人民币	18,376,942,489.38	1.0000	18,376,942,489.38
	港币	19,677,691.04	0.9358	18,414,459.14	港币	22,353,104.08	0.9136	20,421,253.50
小计			7,119,976,345.83				18,397,363,742.88	
其他货币资金	人民币	18,801.39	1.0000	18,801.39	人民币	-	-	-
合计			7,119,995,147.22				18,397,363,742.88	

### 2 其他应收款

#### (1) 其他应收款按往来方分类

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	430,321,527,915.20	385,760,909,137.94
应收联营 / 合营企业款	11,952,380,342.81	51,990,670,428.88
其他	468,105,526.95	407,095,319.37
小计	442,742,013,784.96	438,158,674,886.19
减：坏账准备	483,154.60	534,074.09
合计	442,741,530,630.36	438,158,140,812.10

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	442,742,013,784.96	438,158,674,886.19
小计	442,742,013,784.96	438,158,674,886.19
减：坏账准备	483,154.60	534,074.09
合计	442,741,530,630.36	438,158,140,812.10

账龄自其他应收款确认之日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2024年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	442,733,971,170.47	100.00	-	-	442,733,971,170.47
按组合计提坏账准备	8,042,614.49	0.00	483,154.60	6.01	7,559,459.89
合计	442,742,013,784.96	100.00	483,154.60		442,741,530,630.36

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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024年6月30日	2023年12月31日
期初余额	534,074.09	515,118.47
本期计提	-	18,955.62
本期收回或转回	(50,919.49)	-
期末余额	483,154.60	534,074.09

(i) 本公司本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 截止 2024 年 6 月 30 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 243,030,206,680.38 元，占其他应收款期末余额的比例为 54.89% 。

截至 2024 年 6 月 30 日，其他应收款中应收内部子公司款主要为本集团子公司自母公司账户拆借的资金。该等款项的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本公司按照单项计算预期信用损失，截至 2024 年 6 月 30 日，该等款项未计提坏账准备。

(6) 本公司本期末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 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
对子公司的投资	68,445,337,924.04	67,720,991,424.04
对联营 / 合营企业的投资	2,227,630,600.44	2,207,434,463.94
合计	70,672,968,524.48	69,928,425,887.98

(2) 对子公司投资

被投资单位	2024年1月1日至2024年6月30日							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	
期初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	24,623,955,018.90	67,720,991,424.04
本期增加	-	-	-	-	-	-	1,174,346,500.00	1,174,346,500.00
本期减少	-	-	-	-	-	-	(450,000,000.00)	(450,000,000.00)
期末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	25,348,301,518.90	68,445,337,924.04
本期计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营 / 合营企业投资

被投资单位	2024年1月1日至2024年6月30日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	776,960,235.82	1,430,474,228.12	2,207,434,463.94
本期变动			
- 追加投资	-	-	-
- 减少投资	-	-	-
- 权益法下确认的投资收益	(43,774,194.84)	63,970,331.34	20,196,136.50
- 宣告发放现金股利或利润	-	-	-
期末余额	733,186,040.98	1,494,444,559.46	2,227,630,600.44

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 短期借款

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他借款				
信用借款				
- 人民币	1,285,505,275.74	1,285,505,275.74	-	-
合计		1,285,505,275.74		-

8 应付票据

	2024年6月30日	2023年12月31日
商业承兑汇票	23,070,510.95	19,747,579.00

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,110,616,063.17	26,879,164.74	27,224,810.33	3,110,270,417.58
离职后福利				
- 设定提存计划	635,297.02	2,113,474.93	2,121,949.12	626,822.83
辞退福利	-	204,834.00	204,834.00	-
合计	3,111,251,360.19	29,197,473.67	29,551,593.45	3,110,897,240.41

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,108,592,484.96	23,716,228.75	24,091,400.88	3,108,217,312.83
职工福利费	1,183,051.18	433,438.67	397,085.81	1,219,404.04
社会保险费	150,510.25	893,077.28	900,061.76	143,525.77
其中：医疗保险费	147,875.97	785,458.13	792,053.83	141,280.27
工伤保险费	1,027.97	42,188.47	42,211.76	1,004.68
生育保险费	1,606.31	65,430.68	65,796.17	1,240.82
住房公积金	690,016.78	1,836,420.04	1,836,261.88	690,174.94
合计	3,110,616,063.17	26,879,164.74	27,224,810.33	3,110,270,417.58

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	632,236.68	2,002,525.23	2,010,730.15	624,031.76
失业保险费	3,060.34	110,949.70	111,218.97	2,791.07
合计	635,297.02	2,113,474.93	2,121,949.12	626,822.83

本期无向职工提供的非货币性福利 (2023年1-6月：无)。

10 应交税费

	2024年6月30日	2023年12月31日
增值税	19,056,776.92	36,416,164.13
土地增值税	24,486,612.18	-
合计	43,543,389.10	36,416,164.13

11 其他应付款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应付内部子公司款	109,379,633,652.52	129,983,529,572.92
应付联营 / 合营企业款	11,963,363,860.14	15,030,927,125.45
其他	1,974,741,766.98	758,693,375.96
合计	123,317,739,279.64	145,773,150,074.33

截至2024年6月30日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。

12 其他流动负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
待转销项税 (注)	70,859,620.71	169,693,351.12
合计	70,859,620.71	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6月30日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	57,096,011,711.97	36,012,129,999.44
一年内到期的应付债券	17,231,439,881.04	9,295,876,950.63
一年内到期的应付利息	1,168,393,074.15	1,135,116,584.21
合计	75,495,844,667.16	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6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	20,234,969,749.00		20,234,969,749.00	抵押
	94,781,488,039.74		94,781,488,039.74	信用
	29,568,111,111.00		29,568,111,111.00	质押
小计			144,584,568,899.74	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	1,029,445,725.00		1,029,445,725.00	抵押
	39,616,165,984.33		39,616,165,984.33	信用
	3,513,400,002.64		3,513,400,002.64	质押
小计			44,159,011,711.97	
其他借款				
其中：人民币	17,736,800,000.00		17,736,800,000.00	信用
	1,435,000,000.00		1,435,000,000.00	抵押
小计			19,171,800,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,937,000,000.00		12,937,000,000.00	信用
小计			12,937,000,000.00	
合计			106,660,357,187.77	

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		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		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		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		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  
见附注五、33。

16 股本  
见附注五、36。

17 库存股  
见附注五、37。

18 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	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  
见附注五、40。

20 未分配利润

	金额
期初未分配利润	7,765,551,274.15
加：本期归属于母公司股东的净利润	6,206,541,138.75
减：分配普通股股利	-
期末未分配利润	13,972,092,412.90

21 营业收入及成本

	2024年1-6月		2023年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,026,548,051.21	-	1,667,152,405.83	1,826,410.50
其他业务	111,748,612.48	239,135.86	14,083,777.18	-
合计	1,138,296,663.69	239,135.86	1,681,236,183.01	1,826,410.50

22 税金及附加

	2024年1-6月	2023年1-6月
土地增值税	24,486,612.18	-
城市维护建设税	13,229,489.97	12,347,929.97
教育费附加	9,449,635.69	8,819,949.98
其他	2,869,395.22	4,460,378.17
合计	50,035,133.06	25,628,258.12

23 财务费用

	2024年1-6月	2023年1-6月
利息支出	4,195,335,369.59	4,855,158,954.63
减：利息收入	2,475,768,959.45	2,649,297,244.04
利息收支净额	1,719,566,410.14	2,205,861,710.59
汇兑收益	(405,077,427.92)	(800,835,101.28)
合计	1,314,488,982.22	1,405,026,609.31

24 投资收益

	2024年1-6月	2023年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	8,234,007,040.11	16,033,711,158.07
权益法核算的长期股权投资收益	20,196,136.50	4,384,799.78
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,015,310.91	555,852.14
处置交易性金融资产产生的投资收益	-	5,728,007.20
处置长期股权投资的收益	16,289.51	5,984,960.00
合计	8,271,234,777.03	16,050,364,777.19

25 资产处置收益

本期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 当年非经常性损益明细表

	金额
资产处置损失	(2,546,208,491.27)
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	48,472,953.92
出售、处理部门或投资单位收益	1,113,128,157.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(281,137,315.50)
所得税影响	(703,772,165.01)
少数股东损益影响	130,066,470.10
合计	(2,239,450,390.61)

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	归属于母公司股东的净 (亏损) / 利润	
	2024年1-6月	2023年1-6月
按中国企业会计准则	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91
按国际财务报告准则	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91

	归属于母公司股东的净权益	
	2024年6月30日	2023年12月31日
按中国企业会计准则	241,678,563,970.12	250,784,613,404.38
按国际财务报告准则	241,678,563,970.12	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	-4.00	-0.8309	-0.8309
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净亏损	-3.09	-0.6420	-0.6420