

**vanke**

**万科企业股份有限公司**

**CHINA VANKE CO., LTD.**

## **2021 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〉2021-092

二〇二一年八月

## 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2021年半年度报告（以下简称“本报告”）所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告已经公司第十九届董事会第十一次会议审议通过。辛杰董事、李强强董事因公务原因未能亲自出席本次会议，均授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权；张懿宸独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告未经审计之财务报告乃按照中国会计准则编制，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2021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《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求进行披露。

## 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.....	4
第三节 管理层讨论与分析 .....	7
第四节 公司治理 .....	22
第五节 环境和社会责任.....	24
第六节 重要事项 .....	26
第七节 股本变动及股东情况.....	34
第八节 债券相关情况 .....	38
第九节 财务报告 .....	43
第十节 备查文件目录 .....	221

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd, 在开曼群岛注册）
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，为本集团物流仓储服务平台。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团。2021 年 6 月，本集团基于城市群发展趋势、市场发展阶段、传统地理分区及管理幅度等因素，将主要承担地产开发业务的区域 BG 重新划分为北京区域 BG、东北区域 BG、华中区域 BG、南方区域 BG、上海区域 BG、西北区域 BG 和西南区域 BG。为便于前后数据衔接对照，本报告中的区域 BG 划分仍沿用 2020 年报的标准，即 BG 包括南方区域 BG、上海区域 BG、北方区域 BG、中西部区域 BG、西北区域 BG 和物业 BG。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括印力 BU、物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU、梅沙教育 BU 及食品 BU。
央行	指	中国人民银行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股或人民币普通股	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
H 股或境外上市外资股	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

#### (一) 基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：[www.vanke.com](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：王海武、朱旭

联交所替代授权代表：叶凯雯

#### (二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：[IR@vanke.com](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 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

**(三) 股票情况****A 股股票上市地:** 深交所**A 股股票简称:** 万科 A**A 股股票代码:** 000002**H 股股票上市地:** 联交所**H 股股票简称:** 万科企业、万科 H 代<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

**登载本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**变更登记日期:** 2017年7月14日, 地点: 深圳**统一社会信用代码:** 91440300192181490G**二、会计数据和财务指标摘要****(一) 主要会计数据和财务指标**

单位: 元

项目	2021年 1-6月	2020年 1-6月	比上年同期增减
营业收入	167,110,935,244.56	146,349,506,729.71	14.19%
营业利润	21,987,575,040.06	26,563,983,478.45	-17.23%
利润总额	22,080,868,650.38	26,450,444,828.99	-16.52%
归属于上市公司股东的净利润	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50	-11.68%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	10,727,286,571.01	12,114,207,886.28	-11.45%
经营活动产生的现金流量净额	6,781,560,273.77	22,605,962,036.88	-70.00%
基本每股收益	0.95	1.11	-14.08%
稀释每股收益	0.95	1.11	-14.08%
净资产收益率(全面摊薄)	4.98%	6.39%	减少 1.41 个百分点
净资产收益率(加权平均)	4.79%	6.44%	减少 1.65 个百分点

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	比年初数增减
资产总额	1,955,046,076,839.62	1,869,177,094,005.55	4.59%
负债总额	1,591,325,317,456.80	1,519,332,620,662.33	4.74%
归属于上市公司股东的净资产	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09	-1.18%
股本（股）	11,617,732,201.00	11,617,732,201.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	19.10	19.32	-1.18%
资产负债率	81.40%	81.28%	上升 0.12 个百分点
净负债率	20.21%	18.09%	上升 2.12 个百分点

注：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,625,383,375.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.95

## （二）非经常性损益项目

单位：元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
非流动资产处置收益	115,764.92	2,344,086.48
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	262,487,113.78	436,165,328.68
出售、处理部门或投资单位收益	89,286,583.75	216,573,309.79
除上述各项之外的其他收支	93,293,610.32	(113,538,649.46)
所得税影响	(105,490,387.07)	(130,297,629.91)
少数股东损益影响	(20,041,670.84)	(17,934,775.36)
合计	319,651,014.86	393,311,670.22

## （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	
	2021年1-6月	2020年1-6月	2021年6月30日	2020年12月31日
按境外会计准则	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09
按境内会计准则	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

近年来，围绕“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，中央在金融、土地、市场监管等领域连续出台政策，各地按照长效机制要求也不断严格调控。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度、“促进房地产与实体经济协调发展”的政策方向连续、稳定，倒逼企业转变发展模式。房地产行业正在发生深刻变局。本集团将坚定实施不动产开发、经营、服务并重战略，与城市同步发展、与客户同步发展，以“长期最大化市场价值”为目标，加速推进公司转型。

2021 年 1-6 月，本集团实现营业收入 1,671.1 亿元，同比增长 14.2%。其中房地产开发业务结算收入 1,443.3 亿元，占比 86.36%。受报告期结算的房地产开发项目利润率下降影响，归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%。

本集团继续保持安全、稳健的财务、资金状况。一季度末本集团顺利回归“绿档”，各项指标均符合重点房地产企业资金监测和融资管理规则要求。截至报告期末，本集团净负债率为 20.2%；持有货币资金 1,952.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 843.0 亿元，剔除预收款项的资产负债率为 69.7%。

在《财富》“世界 500 强”2021 年榜单中，本集团位列第 160 位。

#### （一）上半年市场情况回顾

报告期内，稳地价、稳房价、稳预期的调控措施全面落实，同时支持租赁住房发展的政策陆续出台。

**全国商品房销量增长较快，但单月增速开始回落。**受 2020 年上半年基数较低的影响，今年上半年全国商品房销售同比增长较快。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 8.86 亿平方米，同比增长 27.7%；销售金额 9.29 万亿元，同比增长 38.9%。但单月销售增速逐步回落，6 月全国商品房销售面积和金额的同比增速分别降至 7.5%和 8.6%。

**房地产开发投资保持增长，新开工增长乏力。**上半年全国房地产开发投资完成额同比增长 15.0%，全国房屋新开工面积同比仅增长 3.8%，相对于 2019 年同期仍下降 4.0%。

**土地成交面积同比有所下降。**根据中国指数研究院的数据，2021 年上半年全国 300 个城市住宅用地成交面积同比下降 8%，住宅类用地成交的平均溢价率为 17%。

**房地产贷款增速下滑。**央行数据显示，上半年全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长 9.5%，增速较 2020 年全年进一步回落 2.2 个百分点。

**支持租赁住房发展的政策陆续出台。**报告期内，租赁企业面向个人出租住房有关税收优惠政策发布。国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，鼓励市场力量参与，增加小户型保障性租



赁住房供给。《集中式租赁住房建设适用标准》等一系列行业规范公布实施。租赁住房有关制度正在逐步建立和完善。本集团亦在密切关注有关政策的制定和实施情况，积极寻求发展。

## （二）报告期内主要工作

本集团以“城乡建设与生活服务商”为战略定位，遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”的策略，主营业务包括房地产开发及相关资产经营业务、物业服务，在此基础上亦围绕人民美好生活场景开展其他业务。

2021 年上半年，本集团实现营业收入 1,671.1 亿元，同比增长 14.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%；每股基本盈利 0.95 元，同比下降 14.1%；全面摊薄的净资产收益率为 4.98%，较上年同期下降 1.41 个百分点。

本集团 2021 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务类型看，上半年营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,575.3 亿元，占比 94.3%；来自物业服务的营业收入为 85.7 亿元，占比 5.1%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	同比增减	金额	同比增减	数值	同比增减
1. 主营业务	16,610,041.36	14.68%	12,830,078.84	29.04%	18.01%	-5.60 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	15,752,542.83	14.03%	12,125,851.63	29.37%	18.04%	-6.02 个百分点
物业服务	857,498.53	28.02%	704,227.21	23.60%	17.46%	3.09 个百分点
2. 其他业务	101,052.16	-33.13%	47,443.21	28.21%	52.30%	-22.32 个百分点
合计	16,711,093.52	14.19%	12,877,522.05	29.04%	18.22%	-5.92 个百分点

注：1、营业利润率数据已扣除税金及附加；

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

## 1、业务发展情况

### （1）房地产开发业务

#### ①销售和结算情况

**销售规模保持增长。**1-6 月，本集团房地产开发业务实现合同销售面积 2,191.7 万平方米，同比增长 5.5%；实现合同销售金额 3,544.3 亿元，同比增长 10.6%。上半年合同销售金额中，住宅占 86.7%，商办占 9.1%，其它配套占 4.2%。

### 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	315.0	14.4%	721.6	20.4%
上海区域	668.0	30.5%	1,322.2	37.3%
北方区域	612.0	27.9%	745.9	21.0%
中西部区域	427.8	19.5%	545.5	15.4%
西北区域	164.9	7.5%	158.5	4.5%

其他	4.0	0.2%	50.6	1.4%
合计	2,191.7	100.0%	3,544.3	100.0%

注 1：2021 年 6 月，本集团基于城市群发展趋势、市场发展阶段、传统地理分区及管理幅度等因素，将主要承担地产开发业务的区域 BG 重新划分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西北区域和西南区域。为便于前后数据衔接对照，本报告中的区域 BG 划分仍沿用此前的标准。

注 2：报告期内有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、三亚、南宁、长沙、江门、柳州；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、太仓、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、瑞安、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、海宁、盐城、绍兴、金华、靖江、台州；北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海、包头、临沂、潍坊、张家口、营口、盘锦、保定、廊坊；中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、郑州、重庆、贵阳、鄂州、昆明、玉溪、大理、西双版纳、眉山、周口、西昌；西北区域包括：西安、乌鲁木齐、兰州、银川、西宁、咸阳、渭南；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

**结算收入有所提升。**1-6 月，本集团房地产开发及相关配套业务收入 1,558.7 亿元，其中南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域和西北区域的占比分别为 27.28%、28.85%、14.87%、23.73%和 5.03%。本集团实现房地产开发业务结算面积 1,115.4 万平方米，同比增长 6.2%，实现结算收入 1,443.3 亿元，同比增长 11.9%；开发业务的结算均价为 12,940.0 元/平方米（2020 年上半年：12,285.7 元/平方米）；结算毛利率为 24.9%（扣除税金及附加后为 19.6%）。

#### 分区域的房地产开发及相关配套业务收入和利润情况

	营业收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	4,251,795.43	27.28%	340,703.12	26.05%
上海区域	4,496,769.23	28.85%	418,637.53	32.01%
北方区域	2,317,020.61	14.87%	96,452.66	7.38%
中西部区域	3,699,193.74	23.73%	300,417.68	22.97%
西北区域	784,779.68	5.03%	110,088.73	8.42%
其他	37,126.63	0.24%	41,390.87	3.17%
合计	15,586,685.32	100.00%	1,307,690.59	100.00%

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

**已售未结资源规模上升。**截至报告期末，本集团合并报表范围内有 5,377.7 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 7,819.1 亿元，较上年末分别增长 9.3%和 12.0%。

#### ②开发投资情况

**新开工规模下降，竣工规模保持增长。**上半年本集团实现新开工面积 1,748.3 万平方米，同比下降 4.8%，占全年开工计划的 55.5%（2020 年上半年：62.8%）；实现竣工面积 1,225.3 万平方米，同比增长 14.0%，占全年竣工计划的 34.2%（2020 年上半年：32.4%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

**坚持理性投资，保障投资质量。**本集团坚持量入为出，在优先保障投资质量的前提下适度补充项目资源。上半年本集团获取新项目 95 个，总规划建筑面积 1,505.9 万平方米，权益规划建筑面积 1,101.4 万平方米。项目总地价 1,126.3 亿元，均价为 7,480 元/平方米，权益地价总额约 886.5 亿元。

**项目资源保持在合理水平。**截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总建筑面积约 16,065.9 万平方米。其中在建项目总建筑面积约 11,283.3 万平方米，权益建筑面积约 6,738.8 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,782.6 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,043.5 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，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 339.8 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	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	长沙悦府	雨花区	52.6%	95,124	239,491	125,929	前期
2	长沙半岛国际	开福区	100.0%	54,322	168,940	168,940	前期
3	东莞松悦花园	松山湖	99.7%	99,500	121,214	120,790	前期
4	东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,468	82,285	前期
5	东莞臻山悦	厚街镇	39.6%	104,561	250,945	99,324	前期
6	佛山金域半岛	禅城区	99.8%	74,505	223,215	222,767	前期
7	福州江映澜苑	仓山区	99.0%	17,301	31,142	30,830	前期
8	海口金域仕家	江东新区	40.0%	44,105	111,883	44,753	在建
9	江门金域华府	蓬江区	100.0%	80,939	196,280	196,280	前期
10	晋江万科金域国际	晋江市	99.3%	57,906	110,021	109,229	前期
11	柳州万科城第四批地块	柳北区	53.6%	127,135	348,004	186,530	前期
12	南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	234,728	前期
13	中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	190,932	在建
14	珠海星光海岸花园	金湾区	43.1%	72,984	124,214	53,503	前期
15	珠海琴澳传奇	保税区	93.7%	66,795	146,724	137,432	前期
16	常州潮起东方	经开区	48.0%	29,933	59,871	28,744	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
17	杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,601	141,263	在建
18	杭州湖印光年府	钱塘新区	99.8%	47,976	144,973	144,727	前期
19	嘉兴启宸里	南湖区	32.0%	38,760	45,521	14,576	在建
20	嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,047	12,823	在建
21	嘉兴湖畔隐秀	南湖区	96.3%	57,568	120,835	116,376	前期
22	嘉兴泊樾湾北地块项目	南湖区	100.0%	68,764	138,196	138,196	前期
23	金华锦里江澜	开发区	100.0%	89,731	161,516	161,516	前期
24	金华万诚华府	婺城区	100.0%	133,320	239,976	239,976	前期
25	金华万盛华府	婺城区	70.0%	86,304	155,347	108,743	前期
26	金华锦云江汀	开发区	100.0%	47,249	85,048	85,048	前期
27	南昌江右东方	南昌县	40.4%	53,706	96,671	39,060	前期
28	南昌新建望城西项目	新建区	50.0%	31,013	80,635	40,318	前期
29	南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,243	169,298	在建
30	南京 2021G36 岱山项目	雨花台区	100.0%	47,295	69,719	69,719	前期
31	南京 2021G09 江北项目	浦口区	100.0%	23,706	35,359	35,359	前期
32	南京 2021G11 溧水项目	溧水区	100.0%	45,806	91,612	91,612	前期
33	南京 2021G47 汇通路项目	江宁区	100.0%	31,275	61,394	61,394	前期
34	南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	33,868	在建
35	宁波三官堂项目	江北区	50.3%	12,089	20,997	10,571	前期
36	宁波小漕项目	鄞州区	51.0%	30,828	85,734	43,724	前期
37	宁波湛蓝西项目	江北区	51.0%	25,185	41,505	21,168	前期
38	绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	99.7%	36,108	63,934	63,742	前期
39	绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	99.8%	67,488	93,111	92,929	前期
40	绍兴凤林西路 7-1 号地块	越城区	99.8%	56,095	129,019	128,795	前期
41	苏州湖山观云庭	吴中区	66.9%	34,712	41,655	27,884	在建
42	苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	115,419	42,821	在建
43	苏州城南项目	吴中区	50.1%	26,356	57,984	29,027	前期
44	苏州渭塘项目	相城区	54.2%	39,449	90,733	49,132	前期
45	温州美庐	瑞安市	91.8%	26,033	83,043	76,207	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
46	温州映象广场	瓯海区	89.6%	48,825	137,200	122,979	前期
47	温州映象广场 II	瓯海区	99.4%	16,894	42,235	41,988	前期
48	无锡西漳 8 号	惠山区	71.6%	83,130	199,508	142,868	前期
49	芜湖信达万科樾江望	镜湖区	99.6%	97,811	195,621	194,822	前期
50	宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	257,885	256,539	前期
51	徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	179,091	124,771	前期
52	扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	20,111	前期
53	长春向日葵小镇南郡	公主岭市	51.0%	201,017	351,791	179,414	前期
54	长春紫台	净月区	49.6%	105,213	188,917	93,642	在建
55	长春荣光路 59 号	二道区	80.0%	82,282	205,705	164,564	前期
56	长春公园都会	汽开区	100.0%	170,500	335,885	335,885	前期
57	大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	46,926	前期
58	济南雪山万科城组团三	历城区	49.3%	78,506	211,965	104,457	在建
59	青岛海潮云起	城阳区	92.9%	62,265	103,588	96,217	在建
60	沈阳四季都会	苏家屯区	38.1%	162,261	324,522	123,643	在建
61	沈阳浑南新都心 1 地块	浑南区	100.0%	185,000	369,000	369,000	前期
62	沈阳浑南新都心 2 地块	浑南区	100.0%	37,000	41,000	41,000	前期
63	沈阳浑南新都心 3 地块	浑南区	100.0%	59,000	83,000	83,000	前期
64	沈阳中德二期地块	铁西经济技术开发区	100.0%	62,921	94,383	94,383	前期
65	沈阳府前壹号	皇姑区	100.0%	75,869	136,564	136,564	前期
66	石家庄翡翠书院二期	长安区	69.1%	72,403	181,009	125,077	在建
67	石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	40,996	在建
68	太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	230,248	114,378	在建
69	太原城市之光 5#	迎泽区	90.1%	4,064	7,380	6,648	前期
70	天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	111,761	在建
71	天津胡家园 6#、7#地块	滨海新区	99.0%	175,154	286,866	284,026	前期
72	天津胡家园 8#、9#地块	滨海新区	99.0%	148,311	318,119	314,970	在建
73	潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	250,490	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
74	成都知园	成华区	44.7%	53,158	159,474	71,237	在建
75	成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	93,667	在建
76	成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	21,340	前期
77	成都国宾蜀园二期	金牛区	99.0%	14,161	35,402	35,048	前期
78	成都菁蓉都会	郫都区	99.0%	86,356	172,711	170,984	前期
79	重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	200,998	199,169	前期
80	武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	99,893	在建
81	武汉万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	87,807	前期
82	武汉宜昌万科城市之光	伍家岗区	59.0%	49,016	127,401	75,166	在建
83	郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	78,877	在建
84	郑州未来时光	金水区	99.3%	53,205	148,974	147,857	在建
85	郑州理想拾光	二七区	51.0%	30,174	105,607	53,860	前期
86	郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	71,566	前期
87	郑州理想星光	惠济区	46.1%	15,541	62,162	28,657	前期
88	郑州北龙湖 69 亩项目	金水区	100.0%	46,550	79,133	79,133	前期
89	兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	478,528	1,161,111	572,196	在建
90	渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,729	118,365	前期
91	西安万科未来星光	西咸新区	98.2%	64,431	171,576	168,478	前期
92	西安万科四季花城	蓝田县	57.7%	171,790	423,078	244,104	前期
93	西安泾河新城 89 亩地块	泾阳县	99.1%	59,432	136,693	135,459	前期
94	西安泾河新城 57 亩地块	泾阳县	99.1%	37,894	87,156	86,369	前期
95	银川理想新都会	永宁县	19.3%	80,262	160,525	30,949	前期
总计				6,901,356	15,058,791	11,014,168	

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	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	大连泉水河南 A1 区地块	甘井子区	99.0%	29,400	70,500	69,795	前期
2	福州荆溪镇光明村项目	闽侯县	99.0%	39,882	83,655	82,819	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
3	济南南北康 07 街区项目	市中区	99.8%	149,383	415,492	414,453	前期
4	淄博东吕项目一期地块	张店区	65.0%	50,578	132,018	85,812	前期
5	天津响螺湾地块	滨海新区	64.5%	120,938	294,600	190,017	前期
6	武汉唐家墩 K8 整合地块	江汉区	50.0%	18,607	78,000	39,000	前期
7	武汉金银湖 115 亩项目	东西湖区	100.0%	76,349	149,000	149,000	前期
8	徐州 2021-4 号北区客运站 B 地块	鼓楼区	100.0%	26,830	58,423	58,423	前期
9	徐州 2021-6 号五山公园西北角 A 地块	鼓楼区	100.0%	76,730	85,603	85,603	前期
10	徐州 2021-36 号太行路北 C 地块	云龙区	100.0%	68,868	151,510	151,510	前期
11	徐州 2021-16 号原太阳宾馆地块	泉山区	100.0%	9,746	25,827	25,827	前期
12	烟台小沙埠 F2 项目	芝罘区	51.0%	42,599	102,200	52,122	前期
13	扬州 2021-3 号 GZ296 曜阳养老公寓南侧 A 地块	广陵区	100.0%	56,285	81,613	81,613	前期
14	玉溪抚仙湖老五街项目	红塔区	39.8%	64,182	239,755	95,423	在建
总计				<b>830,377</b>	<b>1,968,196</b>	<b>1,581,417</b>	

## (2) 物业服务

2021 年上半年，万物云实现营业收入 103.8 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 33.3%。其中住宅物业服务收入 57.1 亿元，占比 55.0%；商业物业及设施服务 31.6 亿元，占比 30.4%；智慧城市服务 6.3 亿元，占比 6.1%；社区生活服务收入 5.6 亿元，占比 5.4%；万物成长收入 3.2 亿元，占比 3.1%。

社区空间服务方面，万物云以“万科物业”为品牌，已布局全国 105 个大中城市（含香港），服务 3,490 个项目。万科物业将 30 年积累的住宅物业经验打磨沉淀为业务流程，通过武汉数字运营中心进行线上运营。万物云旗下的房产经纪平台朴邻，新房销售业绩较去年同期增长 647%；广州朴邻与广信物业达成战略合作，朴邻提供品牌及技术支持，帮助广信物业尝试社区房屋增值服务，开业首家租售门店，标志着朴邻迈出市场化第一步。

商企空间服务方面，万物云以“万物梁行”为品牌，持续丰富业务场景，已服务项目超 1,900 个，涵盖商业综合体、写字楼、科技园、学校、城市公共建筑、城市更新特色街区等业态。万物梁行服务了超 50 家头部互联网科技企业和独角兽企业，其中有超过 20 家企业市值超过百亿美元；中国市值排名前

10 位的互联网企业，已有 8 家成为万物梁行的客户。深圳万科祥盈管理服务有限公司作为万物云旗下的综合企业服务运营商，抓住企业外包服务的商业机会，成功拓展 10 家外部客户。

城市空间服务方面，万物云以“万物云城”为品牌，通过数字化、机械化、专业化的运营手段，提供包括城市空间管理、社区更新运营、社区协同治理、生态管家服务在内的城市空间整合服务，业务范围已辐射北京、深圳、广州、雄安新区、成都、青岛、厦门、郑州、武汉等 21 个城市，签约合同增长至 31 份；报告期内，万物云城在湖北省联合发展投资集团有限公司以及成都高新投资集团有限公司下属物业项目试点智能化方案，通过机器+人的方式提升运营效率；上半年与北京丰台区政府正式签署战略合作协议，探索老旧小区全新治理模式。

### (3) 租赁住宅

截至报告期末，租赁住房业务泊寓共有房源 19.2 万间，上半年在 16 个重点城市新开业 0.6 万间，累计开业 14.8 万间，规模位列集中式公寓全国第一。泊寓现已布局全国 33 个城市，并在深圳、天津、西安、济南、佛山、珠海、沈阳、东莞、福州 9 个城市的市场占有率保持第一。报告期内营业收入 13.19 亿元，同比增长 25.6%，间天出租率达 95%。

上半年，泊寓客户净推荐值 85%，续租率 58%。截至报告期末，泊寓累计已服务客户 51 万余人，与 166 家知名企业签署企业员工租住合作协议，为累计 3.5 万名企业员工提供一站式居住服务。同时，泊寓还积极为多个城市提供人才房 3 万余间。

泊寓已经形成集体建设用地租赁社区、自持商办用地建设租赁住房、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管、轻资产“EPC+O”（产品+建造+运营）服务输出等多种业务模式，北京泊寓成寿寺社区、深圳泊寓云城旗舰店、深圳泊寓南头古城店、济南泊寓丁家庄人才公寓已经成为行业标杆项目。依托业务优势，泊寓与深圳、成都、济南、长春等城市的国有企业和其他大型企业建立紧密合作关系，上半新获取项目 6,700 间。

本集团持有及管理的公寓项目情况

城市	项目数量	总房间数量（万间）	已开业间数（万间）
深圳	152	7.8	7.3
北京	16	2.5	0.4
广州	33	1.2	0.9
厦门	19	0.8	0.6
上海	18	0.7	0.3
西安	12	0.7	0.6
天津	15	0.6	0.6
济南	12	0.5	0.5
杭州	16	0.5	0.4
成都	12	0.4	0.3
其他城市	125	3.5	2.9
<b>合计</b>	<b>430</b>	<b>19.2</b>	<b>14.8</b>



#### （4）商业开发与运营

截至报告期末，本集团（含印力集团）累计开业的商业项目建筑面积为 988.8 万平方米，同比增长 18.3%。报告期内，新开业商业面积 30.8 万平方米。此外，规划中和在建商业建筑面积为 549.3 万平方米。

报告期内商业（含非并表项目）业务营业收入 36.29 亿元，同比增长 19.0%。其中，印力管理的商业项目营业收入 24.53 亿元，同比增长 21.6%。截至报告期末，本集团已开业项目整体出租率 92.3%，其中稳定发展期（开业 3 年以上）的商业项目出租率 93.9%。

#### 本集团（含印力集团）运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

项目名称	城市	建筑面积（平方米）	出租率	营业收入（万元） 2021年 1-6月
上海七宝万科广场	上海	237,193	98.1%	21,245.31
深圳印力中心	深圳	96,607	98.5%	16,282.07
上海南翔印象城 MEGA	上海	336,880	96.7%	15,112.81
杭州西溪印象城	杭州	251,145	99.2%	13,642.97
深圳龙岗万科广场	深圳	128,925	98.5%	12,176.59
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	99.8%	7,777.15
济南印象城	济南	156,630	99.8%	7,703.75
天津西青印象城	天津	228,985	99.2%	7,464.91
北京印象城	北京	72,558	95.2%	6,385.95
南宁印象城	南宁	127,180	99.8%	6,278.04

报告期内，本集团持续开展产品创新，上半年惠州印象城、上海漕河泾印象城以及成都印象城等项目顺利开业，均获得不错的市场反响；聚焦拓展重点市场，签约落地杭州永丰印象城和上海虹桥前湾印象城等项目。

印力集团持续开展数字化升级，数字化会员运营体系覆盖 64 个项目，印力会员数量近 1200 万；同时加强线上线下多元互动，正式推出了创意内容厂牌“印唎厂”，希望以有趣的内容和鲜活的形式，更好的触达年轻消费者的喜好。

#### （5）物流仓储服务

万纬物流继续完善核心节点布局。截至报告期末，万纬物流在 44 个城市累计管理 148 个项目，可租赁建筑面积 1,149 万平方米。所管理的项目中，高标库 126 个，可租赁建筑面积 1,056 万平方米；冷库 22 个，可租赁建筑面积 93 万平方米。

报告期内万纬物流新开业 98 万平方米，截至报告期末，累计开业项目建筑面积 797 万平方米，其中高标库开业 756 万平方米，稳定期出租率 94%；冷库开业 41 万平方米，稳定期使用率 68%。

报告期内，万纬物流管理项目（含非并表项目）的营业收入 13.4 亿元，同比增长 64%，其中高标库营业收入 9.2 亿元，冷库营业收入 4.2 亿元，同比均增长 64%。

万纬物流坚持践行“服务+科技”的经营策略。期内启动客户服务年，提出“万事有我在”的全新服务主张，正式上线“万纬物流客户服务平台”，并推出专属管家服务体系。

此外，万纬物流以全国仓储网络和规模为基本盘，通过服务和科技赋能，积极探索供应链及医药物流等新业务，进一步提升在各垂直细分领域的物流服务能力。期内，万纬物流与云南省供销社签署战略合作协议，初步建立农产品物流全链条供应链服务能力，为连锁商超客户提供从产地到销售地的综合供应链服务解决方案。

万纬物流积极承担社会责任，为支持新冠疫苗紧急存储任务，仅用 68 天将北京亦庄项目改造成为疫苗外延专用冷库。北京医药库顺利交付及客户入驻，标志着万纬物流正式进入医药物流行业。

## 2、产品和服务

为承接向开发经营服务并重转型的发展方向，进一步落地好产品好服务，本集团针对重要复杂项目推出了规范化管理办法，组织专业力量对重要复杂项目的产品模型进行投前的专业支持和预审，以及投后的关键节点管控，充分发挥集团一盘棋的组织优势，整体提升产品竞争力。

本集团正式启动“与业主共建美丽社区”的客户关怀计划，2021 年-2023 年为首期行动，通过与政府、业主共同探索老旧小区更新治理的可持续模式，对老旧小区进行改造焕新，为业主营造和谐健康的小区环境。

## 3、科技助力业务

报告期内，本集团在“龙抬头计划”的基础上，在设计、营销、财务等多个业务场景不断加强技术研发力度，推进数字化并应用深度和广度，强化科技对各业务的支撑作用。

**助力生产销售。**继续加强智能设计、AI 审图、云建模、云审模、云算量、数字精装、数字沙盘等数字化产品在综合住区的应用，将科技融入设计、施工、营销、物管全周期流程，一方面促进住宅、车位等产品的设计与生产质量提升，另一方面通过数字化产品方便客户更好的选购到心仪的房屋和车位。

**提升客户体验。**在案场推广应用智慧收款终端，优化客户现场认筹认购缴费体验；同时在手机端通过“易选房”、“交易管家”小程序，支持客户在线办理各类业务。

**促进管理提效。**通过 RPA（机器人流程自动化软件）、OCR（光学文字识别技术）、NLP（自然语言处理）等技术的合式创新应用，进一步提高资金、资产和财务等现金流相关业务的管控效率，逐步推广自动化对账和记账。

### （三）经营和财务状况分析

#### 1、利润状况

受地产开发业务利润率下降影响，报告期内，本集团实现净利润 161.7 亿元，同比下降 13.2%；实现归属上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%；全面摊薄的净资产收益率为 4.98%，较 2020 年同期下降 1.41 个百分点。

上半年本集团房地产开发及相关资产经营业务的结算毛利率为 18.0%，较 2020 年同期下降 6.02 个百分点。

报告期内，本集团实现投资收益 28.8 亿元，同比增长 7.0%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为 22.1 亿元。

#### 2、负债情况

### (1) 负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 20.2%。

### (2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,687.1 亿元，较年初增加 101.9 亿元，占总资产的比例为 13.7%。

有息负债以中长期负债为主，其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 843.0 亿元，占比为 31.4%；一年以上有息负债 1,844.1 亿元，占比为 68.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 55.8%，应付债券占比为 22.9%，其他借款占比为 21.3%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 42.0%，浮动利率负债占比 58.0%。有抵押的有息负债 36.6 亿元，占总体有息负债的 1.4%。

分境内境外来看，境内负债占比 74.6%，境外负债占比 25.4%。人民币负债占比 75.4%，外币负债占比 24.6%。

### (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。

报告期内，本集团面向合格投资者公开发行二期公司债券，发行金额分别为 30 亿元和 15.66 亿元。

上半年本集团实际利息支出合计 63.1 亿元，其中资本化的利息合计 25.2 亿元。

### (4) 信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉分别维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

## 3、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 67.8 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,952.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期的有息负债的总和 843.0 亿元。货币资金中，人民币占比 97.8%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.2%。

## 4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。为配合集团整体战略推进和业务开展，本集团通过多种方式在境外筹措外币资金。

报告期内本集团产生汇兑收益约 0.6 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)余额为 20.91 亿美元。报告期内无新增或到期套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

## 5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 10,478.8 亿元，较 2020 年底增长 4.6%。其中，拟开发产品为 1,897.4 亿元，占比 18.1%；在建开发产品 7,865.4 亿元，占 75.1%；已完工开发产品（现房）701.4 亿元，占比 6.7%。

## 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人民币 2,106.3 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

## 7、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
交易性金融资产	22,721.65	17,047.97	33.28%	理财产品余额增加
衍生金融资产	81.21	1,476.10	-94.50%	公允价值变动影响
应收票据	4,597.64	966.24	375.83%	票据结算金额增加
预付款项	8,498,989.55	6,224,750.38	36.54%	预付地价款及税金增加
合同资产	882,912.54	616,254.97	43.27%	受托建造业务规模增长
其他非流动资产	716,204.76	1,384,007.93	-48.25%	股权投资款减少
衍生金融负债	50,291.27	33,615.37	49.61%	公允价值变动影响
应付票据	27,249.03	60,711.28	-55.12%	票据到期兑付
应交税费	1,972,827.97	2,903,652.30	-32.06%	所得税汇算清缴
其他综合收益	(56,757.49)	(154,437.30)	63.25%	应占联合营公司其他综合收益增加
项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	变动幅度	说明
销售费用	430,355.70	318,489.46	35.12%	业务规模和推广费用增加
财务费用	174,720.88	330,913.85	-47.20%	利息支出下降及利息收入增加
公允价值变动损益	(782.25)	2,719.96	-128.76%	其他非流动金融资产公允价值变动
信用减值损失	(13,033.16)	(9,596.36)	35.81%	本年计提减值准备款项增加
营业外收入	50,033.86	37,353.61	33.95%	没收违约金收入增加

### （四）未来发展展望

当前外部经营环境依然复杂严峻。下半年本集团将坚持“行稳致远”的工作主基调，围绕“巩固提升基本盘”、“从以房地产开发为主向不动产开发经营服务并重转变”这两个战略突破点推动转型发展，做好以下工作：

- （1）提高资源转化效率和回款效率。
- （2）持续保持“绿档”水平。
- （3）坚持理性投资，提升投资质量。
- （4）坚持开发、经营、服务并重，加强经营、服务能力建设。
- （5）全面经营挖潜，加强精益管控。

(6) 用好科技成果，提升管理能力、支持业务发展。

## 二、投资状况分析

### (一) 总体情况

适用  不适用

### (二) 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### (三) 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### (四) 金融资产投资

#### 1、证券投资情况

适用  不适用

#### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期(CCS)。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内暂无衍生品到期结算，CCS 衍生品投资产生浮动收益 7.55 万元人民币。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例(%)
CCS	1,502,797.08	1,494,269.49	7.55	4.11

## 三、重大资产和股权出售

### (一) 出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期内未出售重大资产。

## （二）出售重大股权情况

适用 不适用

公司报告期内未出售重大股权。

## 四、主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 五、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司面临的风险和应对措施

报告期内，公司认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营能力。公司目前面临的主要风险及对应的应对措施与上年末无重大差异，具体可参阅公司 2020 年度报告之“第八节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十二 内部控制和风险管理”。

## 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

2021年6月30日，公司召开2020年度股东大会、2021年第一次A股类别股东大会及2021年第一次H股类别股东大会。公司A股、H股投资者通过现场会议、网络投票（仅适用于A股股东）方式参加本次股东大会。出席2020年度股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为54.90%，出席2021年第一次A股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为55.54%，出席2021年第一次H股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为51.81%。具体详见2021年7月1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

2021年4月19日，公司董事唐绍杰因工作变动，申请辞去公司董事职务并于当日生效，其辞职后不再担任公司任何职务。

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

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

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司2021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

报告期内，公司无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施。

## 五、企业管治情况

《企业管治守则》第A.6.7条规定，独立非执行董事及其他非执行董事应出席股东大会，对公司股东的意见有公正的了解。

本公司个别独立非执行董事或非执行董事或因疫情影响或因同一时间内另有其他重要事务等原因，未能出席本公司于2021年6月30日举行的2020年度股东大会。公司多位董事、监事和高级管理人员出席了该次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流，本公司已将本次股东大会文字直播内容发各位董事参考。

除上述情况外，于报告期内，本公司遵守了企业管治守则中规定的其余所有守则条文。

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

本报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，由2021年1月1日至2021年6月30日期间，无任何影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录十六第32及40(2)段作出披露。



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

受到环境保护部门行政处罚的情况：

序号	公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
1	唐山万科新城房地产开发有限公司	垃圾清运未进行抑尘	垃圾清运未进行抑尘，违反《河北省扬尘污染防治办法》的规定	罚款 6 万	公司已及时采取整改措施，该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	已采取抑尘措施

### 二、社会责任情况

万科一直坚持可持续发展理念，追求绿色、低碳的发展道路，积极践行企业社会责任。目前万科获得明晟ESG（即MSCI-ESG）BBB评级；持续入选恒生可持续发展企业基准指数，并被纳入恒生ESG50基准指数；获得全球不动产可持续发展指数（GRESB）三星评级。

**持续推进产业化建造。**住宅产业化是指用工业化生产的方式建造住宅，能够有效降低建造过程中的能耗、物耗，是建筑行业践行绿色发展的重要实践。公司始终坚持绿色环保的理念，致力于工业化建造体系研究近 20 年，在工业化建造体系推广应用领域逐渐探索出成熟的路径。持续迭代升级“5+2”建造体系，按照《2018-2021 年万科工业化体系的推进办法》，落实万科工业化、标准化建设相关实践，编制《工业化质量体系标准》《建筑隔震与减振技术应用指引》，为建筑行业绿色健康发展贡献有生力量。

**打造绿色供应链。**在公平公正公开采购的基础上，将环保原则纳入供应商管理机制，同时携手多方共同持续推广“房地产行业绿色供应链行动”，在原材料开采、生产加工、终端消费各环节减少对环境的负面影响，提高资源效率，实现产业链的绿色升级，为终端消费者提供绿色健康环保的产品。

**发展绿色建筑。**公司积极推进绿色建筑发展，在遵循《绿色建筑评价标准》等国家和行业标准的基础上，编制并在集团范围内推广使用《万科集团绿色建筑标准指引》，严格把控建筑从设计到运营全生命周期的环保管理，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。报告期内，公司有 8 个项目获得绿色建筑三星认证，9 个项目获得 LEED 金级以上认证，6 个项目获得国家健康建筑认证。

积极推进研发超低能耗建筑，万科研发中心与被动式超低能耗建筑专业机构密切合作，从提高效率与降低成本角度制定企业标准——万科被动式超低能耗建筑系统解决方案，联合研发了相关的超低能耗

材料部品 5 件套，包括门窗幕墙系统、墙体、高效热回收新风系统、屋面防水、外遮阳等。报告期内公司哈尔滨智慧未来城项目获得中国建筑业协会近零能耗建筑评价认证及德国能源署 DENA 认证。

**打造健康住区。**万科一直致力于打造健康的人居环境，在原有健康产品体系基础上，注力研发健康人居技术体系，从综合住区的空气、热舒适、水、光、声、运动、精神、材料、结构舒适、社区通行、智能化、物业服务、创新项等方面提出各项技术指标要求和解决方案，为客户提供安全安心的高品质、健康的住宅产品，打造以人为本的生活空间。自 2020 年公司健康住宅底线标准实施以来，公司新增报建项目中按健康标准条文执行的项目占比达到 98.6%。

**巩固拓展脱贫攻坚、乡村振兴。**报告期内，公司继续积极响应国家巩固脱贫攻坚成果和乡村振兴有效衔接战略部署。2021年6月，公司参与广东省、深圳市 630 济困日活动，举牌捐赠 2 亿元，用于省内少数民族地区和深圳市对口帮扶省内地区工作。其中，在省内少数民族地区，万科启动了在广东省韶关市乳源瑶族自治县的乡村振兴工作。2021年2月，在广东省乡村振兴局指导下，万科在乳源县乳桂公路沿线以打造“多镇连片乡村振兴示范带”为目标，以建设“最美瑶客共生振兴走廊”为思路，开展了项目规划方案工作，并于6月向广东省委、省乡村振兴局进行了汇报确认，目前正在开展勘察、设计等前期工作。

## 第六节 重要事项

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

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

#### （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 2021 年半年度报告之财务报告未经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十、公司及其第一大股东的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及公司第一大股东深铁集团不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

### （三）共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期不存在共同对外投资的重大关联交易。

**(四) 关联债权债务往来**

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

**是否存在非经营性关联债权债务往来**

是 否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

**(五) 其他重大关联交易**

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

**十二、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项情况****1、托管情况**

公司报告期不存在重大托管情况。

**2、承包情况**

公司报告期不存在重大承包情况。

**3、租赁情况**

公司报告期不存在重大租赁情况。

**(二) 重大担保****1、担保情况**

单位：万元

序号	被担保对象名称	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保结束日
1	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2021/12/31
2	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2021/12/31
3	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	37,575.30	连带责任担保	2020/6/17	2022/6/19
4	财荣有限公司（Wealth Hour Limited）（95%）	万科置业（香港）有限公司（100%）	116,734.60	连带责任担保	2020/8/24	2021/8/24

序号	被担保对象名称	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保结束日
5	丽钻有限公司 (Diamond Huge Limited) (100%)	深圳万科发展有限公司 (100%)	386,617.50	连带责任担保	2021/2/9	2022/2/8
6	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳万物商企物业服务服务有限公司 (40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
7	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
8	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,066.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
9	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	80,000.00	连带责任担保	2020/8/4	2022/5/3
10	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	28,022.40	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
11	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	46,908.00	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
12	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产有限公司 (100%)	12,895.00	连带责任担保	2018/10/10	2021/10/9
13	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
14	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	499.79	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
15	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	2,029.50	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
16	成都万兴产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	210,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
17	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	130,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
18	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5
19	佛山市南海区万轩房地产有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	100,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
20	广州市万溪企业管理有限公司 (50%)	广州万科企业有限公司 (100%)	1,353,000.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
21	深圳市万科发展有限公司 (100%)	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司 (96.12%)	107,100.00	连带责任担保	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后两年止

报告期内，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 38.66 亿元担保，未向联营公司及合营公司提供担保，本公司自身未提供新的担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）规定，履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司担保余额为人民币 335.58 亿元，占公司 2020 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 14.95%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 191.14 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 144.44 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

## 2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。



**(三) 日常经营重大合同**

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、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	1,950,000.00	22,781.65	-
合计		1,950,000.00	22,781.65	-

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

**十四、其他重大事项的说明**

无。

**十五、公司子公司重大事项**

无。

**十六、接待投资者情况**

公司于报告期内以网络视频直播方式举行了 2020 年度业绩发布会与投资者交流，并预先在巨潮资讯网发布《关于召开 2020 年度网络视频业绩发布会并征集问题的公告》，积极邀请投资者参加并征集相关问题。收集到的问题涉及行业政策、公司战略、业务发展、科技助力业务、分红政策等多个方面。其中，关于业务、科技、分红的情况，董事会秘书朱旭在年度业绩介绍中做了解答，剩余问题也在问答环节被覆盖。截至报告期末，本次业绩发布会浏览总量约 14.2 万人次。

此外，公司在报告期内通过电话会议接待了券商、基金等机构投资者及个人投资者的调研，就公司日常经营情况、发展战略以及对行业变化的看法等展开交流，并提供了基于定期报告的公开资料。

类别	时间	方式	接待对象
JP Morgan 活动	2021.1	电话会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2021.1	电话会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2021.1	见面会	券商、基金等各类投资者
2020 年度业绩发布会	2021.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者

类别	时间	方式	接待对象
花旗证券活动	2021.4	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2021.4	电话会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2021.4	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2021.4	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.4	见面会	券商、基金等各类投资者
美林证券活动	2021.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2021.4	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2021.4	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2021.5	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.6	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2021.6	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2021.6	电话会	券商、基金等各类投资者
注：上述会议采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。			
接待券商	报告期内	小组或 一对一电话会	东方证券、平安证券、中泰国际、中信证券、中信建投、中金公司、海通证券、兴业证券、招商证券、华泰证券、东亚前海证券、瑞信证券、天风证券、长江证券、Morgan Stanley、HSBC 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或 一对一电话会	中国人寿、平安资管、永安国富、华商基金、工银瑞信、国联安基金、中欧基金、景林资产、富国基金、宝盈基金、安信基金、和谐汇一资管、农银汇理基金、长信基金、东方证券资管、阿布扎比投资局、GIC、Blackrock、Platinum、JP Morgan Asset Management、Fidelity、Invesco、Ares SSG、Capital Group、Lazard、Wellington 等

## 第七节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表（截至 2021 年 6 月 30 日）

股份类别	2020 年 12 月 31 日		增减变动 (股)	2021 年 6 月 30 日	
	数量(股)	比例		数量(股)	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	6,643,268	0.06%	0	6,643,268	0.06%
4. 外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>6,643,268</b>	<b>0.06%</b>	<b>0</b>	<b>6,643,268</b>	<b>0.06%</b>
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,717,553,265	83.64%	0	9,717,553,265	83.64%
2. 境外上市外资股	1,893,535,668	16.30%	0	1,893,535,668	16.30%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>11,611,088,933</b>	<b>99.94%</b>	<b>0</b>	<b>11,611,088,933</b>	<b>99.94%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,617,732,201</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>11,617,732,201</b>	<b>100.00%</b>

2021 年 8 月，公司 H 股股东“以股代息”选择权实施完毕，公司新增 H 股股份 7,651,174 股，并已于 2021 年 8 月 25 日在香港联合交易所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数由 11,617,732,201 股增加至 11,625,383,375 股，其中已发行 H 股总数由 1,893,535,668 股增加至 1,901,186,842 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。详见公司于 2021 年 8 月 25 日在巨潮资讯网披露的《关于完成 H 股“以股代息”暨股本结构变化的公告》。

#### (二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深交所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定执行
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
阙东武	45,525	0	0	45,525		
<b>合计</b>	<b>6,643,268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,643,268</b>		

### 二、证券发行与上市情况

√适用 □不适用

2021 年 1 月 22 日，公司完成 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），本期债券主要分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 19 亿元，最终票面利率为 3.38%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发

行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 11 亿元，最终票面利率为 3.98%。

2021 年 5 月 20 日，公司完成 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.40%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 5.66 亿元，最终票面利率为 3.70%。

2021 年 7 月 26 日，公司完成 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），本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 23 亿元，最终票面利率为 3.19%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 7 亿元，最终票面利率为 3.49%。

以上债券发行情况详见公司在巨潮资讯网的披露。

### 三、公司股东数量及持股情况（截至 2021 年 6 月 30 日）

#### （一）股东情况表

单位：股

2021 年 6 月 30 日股东总数	571,126 户（其中 A 股 571,074 户，H 股 52 户）	2021 年 7 月 31 日股东总数	566,091 户（其中 A 股 566,039 户，H 股 52 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.63%	3,209,810,791	-33,000,000	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,462,028	+9,654	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	5.51%	639,835,700	+104,419,997	0	0
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	2.21%	257,230,800	-199,762,390	0	0
深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.05%	238,703,992	+238,703,992	0	238,703,992
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.68%	79,474,870	-25,948,300	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.59%	68,861,468	-16,015,814	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”和“深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）”为一致行动人。 “中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深”同属中国人寿保险股					

	份有限公司管理的保险产品。 除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”所持股票的投票权归属于其份额 C 的委托人即深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）。	
参与融资融券业务股东情况说明	截止报告期末，深铁集团通过转融通业务平台出借了公司 A 股股份 33,000,000 股，期限为不超过 6 个月。转融通出借股份，股份的所有权不会发生转移。	
参与约定购回交易的股东	无	
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>		
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>	<b>股份种类</b>
深铁集团	3,209,810,791	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,462,028	境外上市外资股（H 股）
香港中央结算有限公司	639,835,700	人民币普通股（A 股）
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	257,230,800	人民币普通股（A 股）
深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	238,703,992	人民币普通股（A 股）
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000	人民币普通股（A 股）
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820	人民币普通股（A 股）
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股（A 股）
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	79,474,870	人民币普通股（A 股）
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L-CT001 深	68,861,468	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 2021 年 6 月 30 日和 2021 年 7 月 31 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668 股。

## （二）控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

## （三）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截至 2021 年 6 月 30 日，就本公司董事合理所知，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份（权益类别）	股份数量（股）	权益性质	股份类别	占公司已发行 A 股股本总额的比例	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	3,209,810,791	好仓	A 股	33.01%	-	27.63%
深圳盈安财务顾问有限公司	所控制法团的权益	561,739,618	好仓	A 股	5.78%	-	4.84%
		19,147,000	好仓	H 股	-	1.01%	0.16%
GIC Private Limited	投资经理	207,419,316	好仓	H 股	-	10.95%	1.79%
JPMorgan Chase & Co.	所控制法团的权益	10,020,206	好仓	H 股	-	0.53%	0.09%

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	占公司已发行 H 股股本总额	占公司已发行股本总额的比例
		7,119,204	淡仓	H 股	-	0.38%	0.06%
	投资经理	75,568,916	好仓	H 股	-	3.99%	0.65%
	持有股份的保证权益的人	2,636,247	好仓	H 股	-	0.14%	0.02%
	核准借出代理人	22,289,386	好仓	H 股	-	1.18%	0.19%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	96,282,537	好仓	H 股	-	5.08%	0.83%
		3,967,900	淡仓	H 股	-	0.21%	0.03%

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

#### （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，本公司或本公司附属公司无购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

## 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	交易所
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 万科 01	112546	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日	2017 年 7 月 18 日	2022 年 7 月 18 日	819.43	1.90%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）	18 万科 02	112784	2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日	2018 年 10 月 29 日	2023 年 10 月 29 日	89,203.66	4.18%		
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	19 万科 01	112844	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	2019 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 26 日	200,000	3.65%		
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%		

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(第二期)(品种二)	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	20万科05	149141	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	20万科07	149296	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)	21万科01	149357	2021年1月21日至2021年1月22日	2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二)	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(品种一)	21万科03	149477	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(品种二)	21万科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一)	21万科05	149567	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%		



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%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

## （二）逾期未偿还债券

适用  不适用

## （三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

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

## （四）报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

## 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

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 2018 年度第二期中期票据	18 万科 MTN002	101801326	2018 年 11 月 14 日	2018 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 15 日	200,000	4.03%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%		
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%		
投资者适当性安排（如有）	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
适用的交易机制	不涉及								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

(二) 逾期未偿还债券

适用 不适用

(三) 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(四) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

#### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.18	1.17	0.64%
资产负债率	81.40%	81.28%	增加 0.12 个百分点
速动比率	0.42	0.41	2.44%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	1,072,728.66	1,211,420.79	-11.45%
EBITDA 全部债务比	0.017	0.022	-21.26%
利息保障倍数	6.18	4.35	41.88%
现金利息保障倍数	5.30	6.41	-17.41%
EBITDA 利息保障倍数	7.16	4.83	48.28%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

## 第九节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2021 年 1 月 1 日  
至 2021 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 2101191 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 2021 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表,自 2021 年 1 月 1 日至 2021 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 2101191 号

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京

李默然

2021 年 8 月 27 日

## 合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年6月30日	单位：元	币种：人民币
资产	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	195,216,042,918.38	195,230,723,369.88
交易性金融资产	2	227,216,470.40	170,479,737.23
衍生金融资产	3	812,142.38	14,760,989.89
应收票据		45,976,430.38	9,662,433.79
应收账款	4	3,717,942,026.02	2,992,423,302.26
预付款项	5	84,989,895,527.01	62,247,503,823.48
其他应收款	6	261,409,128,813.85	249,498,545,525.50
存货	7	1,047,878,152,587.47	1,002,063,008,153.13
合同资产	8	8,829,125,392.05	6,162,549,680.11
持有待售资产	9	6,334,727,583.46	6,334,727,583.46
其他流动资产	10	23,600,722,524.14	22,662,676,635.96
<b>流动资产合计</b>		<b>1,632,249,742,415.54</b>	<b>1,547,387,061,234.69</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他权益工具投资	11	1,697,833,109.46	1,601,237,167.11
其他非流动金融资产	12	820,511,489.68	697,759,464.58
长期股权投资	13	142,013,534,884.71	141,895,190,255.76
投资性房地产	14	84,851,673,920.99	79,954,139,029.20
固定资产	15	12,596,920,557.94	12,577,342,742.17
在建工程	16	3,792,516,674.09	3,236,850,338.38
使用权资产	17	24,865,244,604.36	25,210,119,233.05
无形资产	18	6,176,822,575.11	6,087,781,315.58
商誉	19	201,689,835.80	206,342,883.92
长期待摊费用	20	9,222,857,986.81	8,947,760,570.31
递延所得税资产	21	29,394,681,231.78	27,535,430,502.86
其他非流动资产	22	7,162,047,553.35	13,840,079,267.94
<b>非流动资产合计</b>		<b>322,796,334,424.08</b>	<b>321,790,032,770.86</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,955,046,076,839.62</b>	<b>1,869,177,094,005.55</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	2021年6月30日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	23	20,837,215,461.05	25,111,536,842.11
衍生金融负债	3	502,912,727.60	336,153,690.52
应付票据	24	272,490,267.81	607,112,827.28
应付账款	25	307,050,984,989.76	295,684,502,351.66
预收款项		1,003,845,800.32	912,230,827.79
合同负债	26	694,227,892,594.50	630,747,210,801.94
应付职工薪酬	27	6,802,754,205.44	7,850,940,564.17
应交税费	28	19,728,279,677.25	29,036,523,037.88
其他应付款	29	204,290,328,000.96	212,758,353,478.50
一年内到期的非流动负债	30	66,480,710,897.40	60,461,863,986.86
其他流动负债	31	59,654,526,720.03	53,986,260,461.07
<b>流动负债合计</b>		<b>1,380,851,941,342.12</b>	<b>1,317,492,688,869.78</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	32	133,495,962,343.07	132,036,783,089.92
应付债券	33	50,915,073,351.19	43,576,223,200.25
租赁负债	17	24,535,961,234.45	24,589,945,695.98
预计负债	34	215,300,464.12	215,331,457.12
其他非流动负债	35	1,093,898,519.08	1,190,177,426.90
递延所得税负债	21	217,180,202.77	231,470,922.38
<b>非流动负债合计</b>		<b>210,473,376,114.68</b>	<b>201,839,931,792.55</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,591,325,317,456.80</b>	<b>1,519,332,620,662.33</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	36	11,617,732,201.00	11,617,732,201.00
资本公积	37	18,407,513,836.52	18,554,497,034.24
其他综合收益	38	(567,574,937.37)	(1,544,373,020.86)
盈余公积	39	97,466,324,513.51	97,466,324,513.51
未分配利润	40	94,941,544,355.82	98,416,772,021.20
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>221,865,539,969.48</b>	<b>224,510,952,749.09</b>
少数股东权益		141,855,219,413.34	125,333,520,594.13
<b>股东权益合计</b>		<b>363,720,759,382.82</b>	<b>349,844,473,343.22</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,955,046,076,839.62</b>	<b>1,869,177,094,005.55</b>

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年6月30日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	94,587,020,210.26	92,434,811,327.98
交易性金融资产	2	200,357,287.67	-
其他应收款	3	344,171,878,850.72	329,490,740,771.16
其他流动资产		81,362,559.41	23,921,736.55
<b>流动资产合计</b>		<b>439,040,618,908.06</b>	<b>421,949,473,835.69</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他非流动金融资产	4	482,838,906.25	362,838,906.25
长期股权投资	5	62,020,213,706.70	55,581,176,888.87
投资性房地产		657,535.47	887,966.63
无形资产	6	2,858,348,071.95	2,910,834,876.41
固定资产		29,791,761.72	30,221,043.43
在建工程		377,266,252.99	323,354,138.53
其他非流动资产	7	267,039,418.16	267,039,418.16
<b>非流动资产合计</b>		<b>66,036,155,653.24</b>	<b>59,476,353,238.28</b>
<b>资产总计</b>		<b>505,076,774,561.30</b>	<b>481,425,827,073.97</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	2021年6月30日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注十五	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	8	14,355,537,444.44	19,850,785,965.54
应付票据	9	202,723,160.84	391,073,289.55
应付账款		105,590,971.69	110,313,888.44
合同负债		3,386,382,893.83	3,382,509,498.11
应付职工薪酬	10	4,112,350,561.06	3,852,278,352.54
应交税费	11	76,019,275.65	76,246,827.38
其他应付款	12	157,822,793,569.78	149,212,557,328.41
其他流动负债	13	167,518,746.52	407,240,959.84
一年内到期的非流动负债	14	55,938,382,362.67	50,775,442,214.45
<b>流动负债合计</b>		<b>236,167,298,986.48</b>	<b>228,058,448,324.26</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	15	95,055,341,136.32	92,578,149,813.79
应付债券	16	20,009,847,651.07	13,454,987,830.51
<b>非流动负债合计</b>		<b>115,065,188,787.39</b>	<b>106,033,137,644.30</b>
<b>负债合计</b>		<b>351,232,487,773.87</b>	<b>334,091,585,968.56</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	17	11,617,732,201.00	11,617,732,201.00
资本公积	18	22,803,830,799.97	22,803,830,799.97
盈余公积	19	97,466,324,513.51	97,466,324,513.51
未分配利润	20	21,956,399,272.95	15,446,353,590.93
<b>股东权益合计</b>		<b>153,844,286,787.43</b>	<b>147,334,241,105.41</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>505,076,774,561.30</b>	<b>481,425,827,073.97</b>

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	<b>41</b>	167,110,935,244.56	146,349,506,729.71
减：营业成本	41	128,775,220,493.44	99,797,287,406.09
税金及附加	42	7,888,590,120.35	11,224,507,604.43
销售费用	43	4,303,557,044.27	3,184,894,608.01
管理费用	44	4,912,001,545.66	4,615,732,949.94
研发费用		252,777,748.82	276,948,703.74
财务费用	45	1,747,208,767.76	3,309,138,508.55
其中：利息费用	45	4,337,321,613.82	4,519,524,433.53
利息收入	45	2,805,241,996.71	1,605,316,952.22
加：投资收益	46	2,878,614,170.72	2,689,406,380.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46	2,211,526,176.66	1,712,341,551.20
公允价值变动收益 (损失以“( )”填列)	47	(7,822,481.93)	27,199,646.03
资产减值损失 (损失以“( )”填列)	48	15,419,640.00	-
信用减值损失 (损失以“( )”填列)	49	(130,331,577.91)	(95,963,583.66)
资产处置收益 (损失以“( )”填列)		115,764.92	2,344,086.48
<b>二、营业利润</b>		<b>21,987,575,040.06</b>	<b>26,563,983,478.45</b>
加：营业外收入	50	500,338,585.49	373,536,097.11
减：营业外支出	51	407,044,975.17	487,074,746.57
<b>三、利润总额</b>		<b>22,080,868,650.38</b>	<b>26,450,444,828.99</b>
减：所得税费用	52	5,907,349,802.82	7,821,250,440.90
<b>四、净利润</b>		<b>16,173,518,847.56</b>	<b>18,629,194,388.09</b>
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		16,173,518,847.56	18,629,194,388.09
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		11,046,937,585.87	12,507,519,556.50
少数股东损益		5,126,581,261.69	6,121,674,831.59

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>38</b>	1,123,196,791.69	(319,523,044.05)
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		976,798,083.49	(321,939,804.74)
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		99,698,737.46	(689,757,084.25)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		(82,391,368.94)	-
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,102,915,811.80	-
(2) 现金流量套期储备		(103,622,565.75)	372,242,393.56
(3) 外币财务报表折算差额		(39,802,531.08)	(4,425,114.05)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		146,398,708.20	2,416,760.69
<b>六、综合收益总额</b>		17,296,715,639.25	18,309,671,344.04
归属于母公司股东的综合收益总额		12,023,735,669.36	12,185,579,751.76
归属于少数股东的综合收益总额		5,272,979,969.89	6,124,091,592.28
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	53	0.95	1.11
(二) 稀释每股收益	53	0.95	1.11

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	<b>21</b>	2,845,188,841.11	2,586,854,420.10
减：营业成本	21	22,085,577.24	194,530,362.86
税金及附加	22	59,142,020.65	25,766,766.19
管理费用		610,878,442.48	372,341,027.25
财务费用	23	1,427,799,119.74	2,870,182,247.92
其中：利息费用	23	5,010,805,263.24	5,760,649,023.51
利息收入	23	3,657,134,509.98	2,794,968,206.47
加：投资收益	24	20,301,834,533.86	42,459,447,427.87
其中：对联营企业和合营企业的投资 收益 (损失以“( )”填列)	24	836,817.83	(3,618,897.52)
公允价值变动收益 (损失以“( )”填列)		357,287.67	20,593,972.60
信用减值损失 (损失以“( )”填列)		7,847.60	131,620.05
<b>二、营业利润</b>		21,027,483,350.13	41,604,207,036.40
加：营业外收入		4,727,583.14	152,000.00
减：营业外支出		-	330,137.23
<b>三、利润总额</b>		21,032,210,933.27	41,604,028,899.17
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润</b>		21,032,210,933.27	41,604,028,899.17
(一) 持续经营净利润		21,032,210,933.27	41,604,028,899.17
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		21,032,210,933.27	41,604,028,899.17

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021年1-6月	2020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		236,290,526,937.88	180,412,064,949.04
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	15,909,619,446.11	18,175,494,090.25
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>252,200,146,383.99</b>	<b>198,587,559,039.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		163,266,616,138.25	101,845,020,675.64
支付给职工以及为职工支付的现金		9,423,751,918.85	8,031,796,396.11
支付的各项税费		40,317,363,923.28	32,832,177,122.13
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	32,410,854,129.84	33,272,602,808.53
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>245,418,586,110.22</b>	<b>175,981,597,002.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>56(1)</b>	<b>6,781,560,273.77</b>	<b>22,605,962,036.88</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		124,775,745.16	931,392,990.40
取得投资收益收到的现金		1,199,293,367.94	1,503,667,966.51
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		35,607,510.81	18,562,127.55
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	56(3)	1,829,590,900.71	344,254,883.43
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	4,624,914,282.84	7,299,228,047.52
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,814,181,807.46</b>	<b>10,097,106,015.41</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		2,434,880,525.35	2,359,703,898.79
投资支付的现金		6,222,294,169.68	4,681,661,282.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56(3)	5,682,420,592.65	1,790,352,535.24
支付的其他与投资活动有关的现金	55(4)	432,894,655.32	106,566,774.20
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>14,772,489,943.00</b>	<b>8,938,284,490.85</b>
<b>投资活动(使用)/产生的现金流量净额</b>		<b>(6,958,308,135.54)</b>	<b>1,158,821,524.56</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	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021年1-6月	2020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		17,753,752,655.78	15,000,066,632.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		17,753,752,655.78	7,834,771,081.50
取得借款收到的现金		40,037,179,801.31	38,946,427,358.27
发行债券所收到的现金		9,987,364,163.00	6,986,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>67,778,296,620.09</b>	<b>60,932,493,990.50</b>
归还投资支付的现金		12,671,439,526.55	1,923,062,360.75
偿还债务支付的现金		38,832,912,648.70	31,703,403,945.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,080,075,873.61	10,111,558,051.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,064,953,810.92	2,396,560,428.56
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	1,681,017,340.60	12,660,175,260.62
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>66,265,445,389.46</b>	<b>56,398,199,618.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,512,851,230.63</b>	<b>4,534,294,371.68</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(12,704,612.55)	101,771,119.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	56(2)	<b>1,323,398,756.31</b>	<b>28,400,849,052.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额	56(2)	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	56(2)	<b>186,985,778,463.27</b>	<b>188,139,500,524.80</b>

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目		2021年1-6月	2020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		152,998,765,196.00	144,761,340,384.60
<b>经营活动现金流入小计</b>		152,998,765,196.00	144,761,340,384.60
支付给职工以及为职工支付的现金		233,268,632.52	198,636,599.58
支付的各项税费		528,826,007.54	283,022,858.52
支付其他与经营活动有关的现金		154,190,362,444.18	118,941,576,176.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		154,952,457,084.24	119,423,235,634.81
<b>经营活动(使用)/产生的现金流量净额</b>		(1,953,691,888.24)	25,338,104,749.79
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	5,561,158.13
取得投资收益收到的现金		236,562,189.47	1,521,800,031.21
收到其他与投资活动有关的现金		1,023,151,176.84	8,757,808,113.13
<b>投资活动现金流入小计</b>		1,259,713,366.31	10,285,169,302.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,210,187.84	417,185.21
投资支付的现金		215,000,000.00	1,105,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		416,210,187.84	1,105,417,185.21
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		843,503,178.47	9,179,752,117.26

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2021年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目		2021年1-6月	2020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		-	7,165,295,550.73
取得借款收到的现金		32,420,987,901.31	35,815,000,000.00
发行债券所收到的现金		8,546,868,000.00	6,986,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		40,967,855,901.31	49,966,295,550.73
偿还债务支付的现金		32,489,864,338.00	24,240,186,891.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,810,432,577.11	5,040,035,595.39
支付的其他与筹资活动有关的现金		405,000,000.00	11,480,058,710.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		37,705,296,915.11	40,760,281,197.48
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		3,262,558,986.20	9,206,014,353.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(161,394.15)	(14,503,204.11)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,152,208,882.28	43,709,368,016.19
加：期初现金及现金等价物余额		92,434,811,327.98	73,411,485,591.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		94,587,020,210.26	117,120,853,607.61

此财务报表已于 2021 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**合并股东权益变动表**  
**2021年1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年期初余额		11,617,732,201.00	18,554,497,034.24	(1,544,373,020.86)	97,466,324,513.51	98,416,772,021.20	224,510,952,749.09	125,333,520,594.13	349,844,473,343.22
二、本期增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		-	(146,983,197.72)	976,798,083.49	-	(3,475,227,665.38)	(2,645,412,779.61)	16,521,698,819.21	13,876,286,039.60
(一) 综合收益总额		-	-	976,798,083.49	-	11,046,937,585.87	12,023,735,669.36	5,272,979,969.89	17,296,715,639.25
(二) 股东投入和减少资本		-	(146,983,197.72)	-	-	-	(146,983,197.72)	14,718,976,549.07	14,571,993,351.35
1、股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	28,268,290,945.15	28,268,290,945.15
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(13,549,314,396.08)	(13,549,314,396.08)
3、其他	37	-	(146,983,197.72)	-	-	-	(146,983,197.72)	-	(146,983,197.72)
(三) 利润分配		-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(3,470,257,699.75)	(17,992,422,951.00)
1、对股东的分配	40	-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(3,470,257,699.75)	(17,992,422,951.00)
三、本期末余额		11,617,732,201.00	18,407,513,836.52	(567,574,937.37)	97,466,324,513.51	94,941,544,355.82	221,865,539,969.48	141,855,219,413.34	363,720,759,382.82

此财务报表已于2021年8月27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**  
**2020年1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年期初余额		11,302,143,001.00	12,384,484,513.99	(1,806,426,631.62)	70,826,254,100.68	95,352,036,928.77	188,058,491,912.82	82,520,623,500.14	270,579,115,412.96
二、本期增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		315,589,200.00	6,868,824,017.96	(321,939,804.74)	-	696,780,120.45	7,559,253,533.67	13,117,738,104.58	20,676,991,638.25
(一) 综合收益总额		-	-	(321,939,804.74)	-	12,507,519,556.50	12,185,579,751.76	6,124,091,592.28	18,309,671,344.04
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,868,824,017.96	-	-	-	7,184,413,217.96	13,515,699,982.13	20,700,113,200.09
1、股东投入的普通股		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	-	7,165,295,550.73	16,988,973,741.53	24,154,269,292.26
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(3,473,273,759.40)	(3,473,273,759.40)
3、其他		-	19,117,667.23	-	-	-	19,117,667.23	-	19,117,667.23
(三) 利润分配		-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(6,522,053,469.83)	(18,332,792,905.88)
1、对股东的分配	40	-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(6,522,053,469.83)	(18,332,792,905.88)
三、本期末余额		11,617,732,201.00	19,253,308,531.95	(2,128,366,436.36)	70,826,254,100.68	96,048,817,049.22	195,617,745,446.49	95,638,361,604.72	291,256,107,051.21

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**  
**2020年1-12月**

编制单位：万科企业股份有限公司

2020年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,302,143,001.00	12,384,484,513.99	(1,806,426,631.62)	70,826,254,100.68	95,352,036,928.77	188,058,491,912.82	82,520,623,500.14	270,579,115,412.96
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		315,589,200.00	6,170,012,520.25	262,053,610.76	26,640,070,412.83	3,064,735,092.43	36,452,460,836.27	42,812,897,093.99	79,265,357,930.26
(一) 综合收益总额		-	-	262,053,610.76	-	41,515,544,941.31	41,777,598,552.07	17,330,882,676.21	59,108,481,228.28
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,170,012,520.25	-	-	-	6,485,601,720.25	35,629,375,474.88	42,114,977,195.13
1、 股东投入的普通股		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	-	7,165,295,550.73	47,985,889,212.52	55,151,184,763.25
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(12,356,513,737.64)	(12,356,513,737.64)
3、 其他		-	(679,693,830.48)	-	-	-	(679,693,830.48)	-	(679,693,830.48)
(三) 利润分配		-	-	-	26,640,070,412.83	(38,450,809,848.88)	(11,810,739,436.05)	(10,147,361,057.10)	(21,958,100,493.15)
1、 提取盈余公积		-	-	-	26,640,070,412.83	(26,640,070,412.83)	-	-	-
2、 对股东的分配	40	-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(10,147,361,057.10)	(21,958,100,493.15)
三、本年年末余额		11,617,732,201.00	18,554,497,034.24	(1,544,373,020.86)	97,466,324,513.51	98,416,772,021.20	224,510,952,749.09	125,333,520,594.13	349,844,473,343.22

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表

2021年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	97,466,324,513.51	15,446,353,590.93	147,334,241,105.41
二、本期增减变动金额		-	-	-	6,510,045,682.02	6,510,045,682.02
(一) 综合收益总额		-	-	-	21,032,210,933.27	21,032,210,933.27
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入的普通股		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
对股东的分配	20	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
三、本期期末余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	97,466,324,513.51	21,956,399,272.95	153,844,286,787.43

此财务报表已于2021年8月27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

2020年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,302,143,001.00	15,954,124,449.24	70,826,254,100.68	12,912,439,727.77	110,994,961,278.69
二、本期增减变动金额		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	29,793,289,463.12	36,958,585,013.85
(一) 综合收益总额		-	-	-	41,604,028,899.17	41,604,028,899.17
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
股东投入的普通股		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
(三) 利润分配		-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)
对股东的分配		-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)
三、本期期末余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	70,826,254,100.68	42,705,729,190.89	147,953,546,292.54

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

2020年1-12月

编制单位：万科企业股份有限公司

2020年

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991年1月29日，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日，本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内，本集团新增259家子公司，减少45家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计

#### 1 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2 会计期间

本集团会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本会计期间为自2021年1月1日至2021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、16）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

## (2) 合并取得子公司

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

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

## (3) 处置子公司

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

## (4) 少数股东权益变动

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

## 7 现金及现金等价物的确定标准

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

## 8 外币业务和外币报表折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、14）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

## 9 金融工具

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

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、25的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的分类和后续计量

#### (a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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



### *预期信用损失的计量*

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

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

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

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

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

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

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

### *具有较低的信用风险*

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

### *信用风险显著增加*

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

#### *已发生信用减值的金融资产*

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

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

#### *预期信用损失准备的列报*

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

## 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (7) 权益工具

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

## 10 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注三、14）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注三、29）。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值（残值率0% - 7%）和累计减值准备后在使用寿命内（20年 - 70年）按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件（参见附注三、29）。

13 固定资产及在建工程

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注三、14) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、20) 在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备 (参见附注三、20) 在资产负债表内列示。

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

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

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	可使用年限 - 70 年	1.37%以上	4%
装修费	5 年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20 年	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	3 - 5 年	19.20% - 32.00%	4%
其他设备	5 年	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 14 借款费用

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

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

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

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

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

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

## 15 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、20）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。



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

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

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

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

## 16 商誉

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

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备 (参见附注三、20) 在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

## 17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5年至10年

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

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

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

## 22 预计负债

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

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

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

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

## 23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

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

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

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

## 24 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

## 25 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

26 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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



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

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

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、25 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为承租人

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

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。使用权资产按附注三、20 所述的会计政策计提减值准备。

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

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

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

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

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

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

## (2) 本集团作为出租人

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

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。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，本集团将该转租分类为经营租赁。

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

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

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

## 29 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

本集团按账面价值与公允价值（参见附注三、21）减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产（参见附注三、9）、递延所得税资产（参见附注三、24））或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值（参见附注三、21）减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

## 30 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 31 关联方

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

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

## 32 分部报告

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

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

## 33 股利分配

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

## 34 主要会计估计及判断

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

### (1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销（参见附注三、12、13和15）和各类资产减值（参见附注五、4、5、6、7、8、14、15、16、17、18、19以及附注十五、3、6）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 收入的确认 - 如附注三、25所述，本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额；
- (ii) 附注五、21 - 递延所得税资产的确认；
- (iii) 附注五、29 - 土地增值税清算准备金的计提；
- (iv) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

- (i) 附注五、7、14 和 15 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；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。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

与本集团相关的于 2021 年度生效的企业会计准则相关规定如下：

《企业会计准则解释第 14 号》(财会 [2021] 1 号) (“解释第 14 号”) 财政部关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知 (财会 [2021] 9 号)

(2) 会计政策变更的主要影响

(a) 解释第 14 号

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

(b) 财会 [2021] 9 号

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

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

(3) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

2 税收优惠及批文

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

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2021年6月30日			2020年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	11,414,643.19	1.0000	11,414,643.19	人民币	8,573,983.62	1.0000	8,573,983.62
小计				11,414,643.19				8,573,983.62
银行存款	人民币	190,248,097,003.73	1.0000	190,248,097,003.73	人民币	190,960,350,739.91	1.0000	190,960,350,739.91
	美元	90,884,106.14	6.4659	587,647,541.87	美元	92,326,527.02	6.5028	600,380,939.89
	港币	3,657,858,507.48	0.8290	3,032,295,869.59	港币	3,134,773,893.08	0.8337	2,613,400,494.44
	新加坡币	5,642.04	4.8051	27,110.57	新加坡币	5,621.30	4.9218	27,666.91
	英镑	55,002,844.58	8.9465	492,082,949.03	英镑	42,079,532.75	8.8887	374,032,342.75
	马来西亚币	34,172,489.90	1.5571	53,209,984.02	马来西亚币	12,585,368.44	1.6173	20,354,316.38
	俄罗斯卢布	1,019,084,808.71	0.0888	90,468,234.81	俄罗斯卢布	215,859,588.88	0.0880	18,995,643.82
小计				194,503,828,693.62				194,587,542,144.10
其他货币资金	人民币	700,799,581.57	1.0000	700,799,581.57	人民币	634,607,242.16	1.0000	634,607,242.16
合计				195,216,042,918.38				195,230,723,369.88

其他货币资金为物业管理项目代管基金(见附注五、35)。于2021年6月30日银行存款中含有受限使用资金为人民币8,230,264,455.11元(2020年12月31日:人民币9,568,343,662.92元),其中因质押对使用有限制的资金为人民币3,866,175,000.00元(2020年12月31日:人民币3,841,600,000.00元)。无因抵押等对使用有限制的款项(2020年12月31日:无)。于2021年6月30日存放境外货币资金共计折合人民币4,559,366,988.28元(2020年12月31日:人民币4,175,920,080.08元)。本集团期末存于联营公司徽商银行的存款为人民币408,398,270.96元(2020年12月31日:人民币212,171,215.80元)。截止2021年6月30日,本集团预售监管资金为人民币46,198,983,312.92元。

### 2 交易性金融资产

种类	2021年6月30日	2020年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的理财产品	227,216,470.40	170,479,737.23

### 3 衍生金融资产、衍生金融负债

于2021年6月30日,本集团持有的衍生金融资产和衍生金融负债为交叉货币互换合约(CCS)形成的资产及负债,本集团主要持有的CCS符合套期会计要求,有关套期的披露详见附注五、58。



4 应收账款

应收账款主要为待收取的购房款和物业服务应收款，并包括建造合同业务应收款人民币199,920,199.29元(2020年12月31日：人民币473,135,144.93元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内(含1年)	2,805,917,599.00	2,304,540,492.09
1-3年(含3年)	660,172,874.74	539,447,744.36
3年以上	398,303,871.57	264,176,487.21
小计	3,864,394,345.31	3,108,164,723.66
减：坏账准备	146,452,319.29	115,741,421.40
合计	3,717,942,026.02	2,992,423,302.26

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

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

2021年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)	0.94%	2,805,917,599.00	26,364,759.39
1-3年(含3年)	4.24%	660,172,874.74	28,016,355.07
3年以上	23.12%	398,303,871.57	92,071,204.83
合计		3,864,394,345.31	146,452,319.29

2020年12月31日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1年以内(含1年)	0.87%	2,304,540,492.09	19,937,412.15
1-3年(含3年)	4.37%	539,447,744.36	23,568,996.62
3年以上	27.34%	264,176,487.21	72,235,012.63
合计		3,108,164,723.66	115,741,421.40

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

(3) 坏账准备的变动情况

	2021年1-6月	2020年1-6月
期初余额	115,741,421.40	73,044,314.66
本期增加	48,774,524.75	17,459,143.15
本期收回或转回	(12,252,641.54)	(3,887,613.05)
合并范围变化	(5,810,985.32)	(890,041.90)
期末余额	146,452,319.29	85,725,802.86

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于2021年6月30日应收账款前五名总额为人民币439,345,551.34元(2020年12月31日：人民币697,392,801.56元)，占应收账款总额比例为11.37%(2020年12月31日：22.44%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币19,032,041.79元(2020年12月31日：人民币13,036,246.95元)。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(2020年1-6月：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2021年6月30日		2020年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	75,986,372,503.41	88.80	54,077,968,635.22	86.05
1-2年(含2年)	2,683,578,031.50	3.14	2,141,890,012.95	3.41
2-3年(含3年)	2,249,214,860.68	2.63	3,744,287,706.87	5.96
3年以上	4,650,092,127.41	5.43	2,878,139,104.43	4.58
小计	85,569,257,523.00	100.00	62,842,285,459.47	100.00
减：坏账准备	579,361,995.99		594,781,635.99	
合计	84,989,895,527.01		62,247,503,823.48	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付深圳旧改项目的前期项目款人民币 22.30 亿元，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 9,029,217,473.54 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 6,261,014,064.32 元)，占预付款项总额比例 10.55% (2020 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 (2020 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元)。

(3) 本期计提的减值准备情况如下：

	2021年6月30日
期初余额	594,781,635.99
本期转回	(15,419,640.00)
期末余额	579,361,995.99

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2021年6月30日	2020年12月31日
土地及其他保证金	38,833,251,936.34	21,513,969,858.63
合作方经营往来款	96,417,041,611.11	95,418,384,414.94
应收联营 / 合营企业款	122,641,587,502.07	129,008,845,408.71
应收利息	70,816,710.25	26,555,602.32
应收股利	46,194,108.33	19,294,640.06
其他	5,337,105,638.05	5,354,677,344.16
小计	263,345,997,506.15	251,341,727,268.82
减：坏账准备	1,936,868,692.30	1,843,181,743.32
合计	261,409,128,813.85	249,498,545,525.50

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内(含1年)	137,683,566,536.47	133,757,015,571.11
1-2年(含2年)	47,547,348,112.95	50,930,528,134.60
2-3年(含3年)	32,115,361,365.87	32,378,310,883.89
3年以上	45,999,721,490.86	34,275,872,679.22
小计	263,345,997,506.15	251,341,727,268.82
减：坏账准备	1,936,868,692.30	1,843,181,743.32
合计	261,409,128,813.85	249,498,545,525.50

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2021年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	255,721,781,600.93	97.10	1,127,502,337.21	0.44	254,594,279,263.72
按组合计提坏账准备	7,624,215,905.22	2.90	809,366,355.09	10.62	6,814,849,550.13
合计	263,345,997,506.15	100.00	1,936,868,692.30		261,409,128,813.85

类别	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	244,787,733,327.47	97.39	1,134,524,045.54	0.46	243,653,209,281.93
按组合计提坏账准备	6,553,993,941.35	2.61	708,657,697.78	10.81	5,845,336,243.57
合计	251,341,727,268.82	100.00	1,843,181,743.32		249,498,545,525.50

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

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

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	170,802,348.84	537,855,348.94	1,134,524,045.54	1,843,181,743.32
2021年1月1日余额在本期				
- 转入第二阶段	(10,516,869.57)	10,516,869.57	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	109,645,747.20	47,527,773.69	-	157,173,520.89
本期转回	(15,768,216.92)	(40,573,900.94)	(7,021,708.33)	(63,363,826.19)
合并范围变化	(122,745.72)	-	-	(122,745.72)
2021年6月30日余额	254,040,263.83	555,326,091.26	1,127,502,337.21	1,936,868,692.30

注：本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他 应收款期末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
广州市溪楹房地产有限公司	应收合营往来	7,376,257,777.78	一年以内	2.80	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	应收合营往来	4,627,889,987.10	一年以内、一年 至三年(含三年)、 三年以上	1.76	-
深圳市云上筑建筑有限公司	应收联营往来	3,908,386,743.55	一年以内、一年 至三年(含三年)	1.48	-
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	应收合营往来	3,894,965,792.11	一年以内	1.48	-
深圳市凯福投资实业有限公司	应收联营往来	3,638,538,878.31	一年以内、一年至 三年(含三年)	1.38	-
合计		23,446,039,178.85		8.90	-

(6) 本集团本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2020年1-6月：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2021年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	70,389,638,269.31	252,568,106.55	70,137,070,162.76
在建开发产品	789,400,262,617.45	2,858,438,691.24	786,541,823,926.21
拟开发产品	190,011,820,838.40	270,650,782.72	189,741,170,055.68
其他	1,458,088,442.82	-	1,458,088,442.82
合计	1,051,259,810,167.98	3,381,657,580.51	1,047,878,152,587.47

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

于2021年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19,276,742,580.23元(2020年12月31日：人民币18,995,251,664.18元)。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为4.19%(2020年12月31日：4.77%)。

于2021年6月30日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币5,008,312,112.44元(2020年12月31日：人民币6,397,526,823.02元)。

(2) 存货跌价准备

	期初账面余额	本集团			期末账面余额
		本期计提额	本期减少额		
			转回	转销	
成都君逸	289,785,586.53	-	-	267,203,344.37	22,582,242.16
大连海港城	246,453,427.33	-	-	64,487,065.53	181,966,361.80
抚顺金域蓝湾	27,468,390.05	-	-	-	27,468,390.05
合肥未来之光	623,664,874.14	-	-	108,841,586.64	514,823,287.50
廊坊朗润园	706,216,480.85	-	-	-	706,216,480.85
廊坊启航之光	397,341,942.31	-	-	-	397,341,942.31
南充金润华府	20,318,928.45	-	-	12,284,792.41	8,034,136.04
上海天际	406,811,598.70	-	-	295,990,038.95	110,821,559.75
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	208,377,886.86
厦门白鹭郡	238,808,987.51	-	-	20,080,003.08	218,728,984.43
烟台海云台	4,769,452.46	-	-	4,769,452.46	-
营口海港城	31,430,351.32	-	-	29,219,003.30	2,211,348.02
镇江蓝山花园	105,825,342.83	-	-	-	105,825,342.83
涿州新辰之光	877,259,617.91	-	-	-	877,259,617.91
合计	4,184,532,867.25	-	-	802,875,286.74	3,381,657,580.51

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

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
北京埃弗顿项目	2021年5月	2,270,889,944.52	2,343,346,226.83	2,175,815,367.53	2,438,420,803.82	-
北京翠湖国际南区	2020年6月	1,051,893,991.22	-	-	1,051,893,991.22	-
北京翡翠四季二期	2020年11月	245,586,624.80	-	106,876,726.08	138,709,898.72	-
北京首开万科中心	2019年8月	2,009,805,429.34	-	-	2,009,805,429.34	-
北京万科橙	2016年2月	97,888,426.95	36,343,086.73	-	134,231,513.68	-
北京长阳半岛	2020年3月	192,772,990.27	-	-	192,772,990.27	-
长春柏翠园	2019年12月	265,742,267.86	-	88,075,140.03	177,667,127.83	-
长春柏翠阅湖	2021年6月	-	411,944,246.11	340,294,170.38	71,650,075.73	-
长春城市之光	2019年12月	129,564,682.81	-	8,401,996.29	121,162,686.52	-
长春翡翠滨江	2020年8月	425,943,278.76	-	18,990,273.01	406,953,005.75	-
长春翡翠学院	2021年6月	204,885,527.75	284,266,863.05	281,809,432.30	207,342,958.50	-
长春万科城	2021年1月	529,996,602.87	276,413,088.57	613,983,188.15	192,426,503.29	-
长春新都会	2020年9月	231,342,748.51	-	152,025,448.33	79,317,300.18	-
长春月潭湾	2020年12月	164,425,134.39	-	114,217,188.80	50,207,945.59	-
长沙白麓郡	2018年8月	77,051,795.02	-	22,119,193.32	54,932,601.70	-
长沙金色梦想	2021年6月	-	1,226,306,904.06	1,065,545,478.70	160,761,425.36	-
长沙金域国际	2021年3月	206,571,773.72	44,810,919.60	67,536,467.87	183,846,225.45	-
长沙梅溪郡	2018年7月	97,732,667.99	-	7,834,845.88	89,897,822.11	-
长沙紫台	2020年6月	192,460,007.37	-	87,860,790.02	104,599,217.35	-
常州公园大道	2020年12月	77,875,410.59	60,751,744.66	15,211,909.83	123,415,245.42	-
成都翡翠公园	2019年12月	279,957,877.93	-	4,585,198.08	275,372,679.85	-
成都公园都会	2021年6月	-	1,602,056,849.93	1,547,590,283.10	54,466,566.83	-
成都金色乐府音乐广场	2020年11月	1,970,584,716.87	-	97,734,271.45	1,872,850,445.42	-
成都金域缙香	2021年4月	232,444,860.07	139,643,514.66	138,433,306.62	233,655,068.11	-
成都君逸	2021年4月	-	1,129,560,161.87	1,088,056,948.04	41,503,213.83	22,582,242.16
成都梦想之光	2020年6月	94,729,965.29	-	22,050,171.51	72,679,793.78	-
成都万科城	2020年6月	88,038,971.53	-	11,920,513.38	76,118,458.15	-
成都万科华茂广场	2016年12月	290,378,162.37	-	8,274,489.98	282,103,672.39	-
成都万科云城一期	2020年12月	114,638,786.55	12,144,648.80	4,893,852.10	121,889,583.25	-
成都万科云城二期	2021年1月	252,736,526.67	923,449,635.95	401,837,840.70	774,348,321.92	-
成都五龙山蓝山	2019年10月	52,181,311.25	-	-	52,181,311.25	-
重庆鹅岭峰	2021年6月	84,331,481.57	524,726,667.72	419,538,052.60	189,520,096.69	-
重庆翡翠都会	2021年4月	376,566,027.18	113,299,881.07	111,282,916.39	378,582,991.86	-
重庆金开悦府	2021年4月	81,659,408.79	748,167,899.46	742,352,027.38	87,475,280.87	-
重庆金色悦城	2020年5月	86,629,158.09	-	22,571,509.17	64,057,648.92	-
重庆金域华府	2020年9月	105,859,152.98	-	21,593,386.99	84,265,765.99	-
重庆十七英里	2021年4月	82,225,721.23	83,503,890.27	34,134,263.43	131,595,348.07	-
重庆万科城	2019年12月	55,930,738.56	50,258,395.02	50,714,522.56	55,474,611.02	-
重庆御澜道	2021年3月	152,487,879.98	819,879,486.60	843,911,477.34	128,455,889.24	-
大连八栋墅	2020年10月	102,772,908.44	-	16,486,525.78	86,286,382.66	-
大连滨海大都会	2020年11月	128,980,454.29	-	33,213,187.87	95,767,266.42	-
大连城市之光	2019年7月	180,475,890.43	-	12,679,686.78	167,796,203.65	-
大连大家	2020年6月	290,562,512.07	-	16,132,649.07	274,429,863.00	-
大连翡翠春晓	2020年12月	87,833,750.75	-	23,277,145.10	64,556,605.65	-
大连翡翠都会	2020年12月	654,825,035.17	-	68,046,181.96	586,778,853.21	-
大连翡翠四季	2020年4月	72,357,598.23	-	8,632,165.74	63,725,432.49	-
大连海港城	2021年6月	395,377,684.54	323,071,789.67	415,671,816.64	302,777,657.57	71,917,002.60
大连金域华府	2018年12月	119,856,006.56	-	3,408,644.45	116,447,362.11	-
大连蓝山	2019年12月	124,676,637.55	-	282,670.22	124,393,967.33	-
大连万科城	2020年12月	154,195,368.00	-	27,694,663.60	126,500,704.40	-
大连新都会	2020年1月	72,259,937.67	8,173,124.58	-	80,433,062.25	-
大连樱花园	2020年12月	53,130,038.13	10,195,790.75	8,383,356.01	54,942,472.87	-
大连誉澜道	2021年2月	-	1,395,526,286.47	1,206,003,308.76	189,522,977.71	-
东莞城市花园II	2021年6月	63,231,953.15	38,875,584.97	15,866,408.72	86,241,129.40	-
东莞东江之星	2021年5月	1,438,505,782.77	416,497,850.86	1,062,852,481.52	792,151,152.11	-



	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
东莞翡翠东望	2021年3月	375,979,151.65	960,996,842.78	1,097,344,993.42	239,631,001.01	-
东莞翡翠松湖	2021年1月	245,489,820.16	708,423,124.55	790,192,430.79	163,720,513.92	-
东莞江南院子	2020年10月	104,864,171.12	-	44,440,982.49	60,423,188.63	-
东莞金域广场	2020年12月	80,404,791.81	-	4,202,348.28	76,202,443.53	-
东莞松朗花园	2020年8月	88,951,141.12	-	14,385,230.78	74,565,910.34	-
东莞松山湖金融合项目	2021年2月	-	1,043,980,104.66	-	1,043,980,104.66	-
东莞天空之城	2021年5月	100,634,610.26	1,416,621,800.78	1,399,692,683.36	117,563,727.68	-
东莞珠江东岸	2021年4月	70,625,976.29	33,454,945.09	31,188,425.86	72,892,495.52	-
佛山城市之光	2020年1月	101,971,935.84	-	30,644,524.06	71,327,411.78	-
佛山翡翠江里	2020年12月	903,409,234.08	95,348,560.36	362,826,930.18	635,930,864.26	-
佛山金色城市	2019年8月	74,586,222.21	-	6,509,903.89	68,076,318.32	-
佛山金色里程	2020年5月	167,578,025.95	-	69,112,109.94	98,465,916.01	-
佛山金域滨江	2021年5月	77,758,901.88	267,916,914.45	234,219,260.20	111,456,556.13	-
佛山金域滨江三期	2020年6月	61,816,396.23	5,722,151.27	12,806,843.60	54,731,703.90	-
佛山金域西江府	2021年4月	-	605,542,313.21	481,608,535.09	123,933,778.12	-
佛山金域学府	2020年9月	128,399,547.97	-	57,352,478.07	71,047,069.90	-
佛山京都荟	2021年1月	71,721,617.55	21,165,951.26	3,263,436.61	89,624,132.20	-
佛山魅力之城	2020年6月	263,986,505.47	-	9,080,143.38	254,906,362.09	-
佛山南海万科广场	2018年10月	115,604,431.12	-	31,843,096.66	83,761,334.46	-
佛山尚都荟	2020年12月	280,563,712.17	-	26,919,476.96	253,644,235.21	-
佛山水晶城	2017年12月	183,317,718.32	-	3,276,277.55	180,041,440.77	-
佛山万科城	2020年4月	105,935,965.04	41,314,753.42	5,336,414.15	141,914,304.31	-
佛山万科广场	2020年6月	808,000,579.47	-	15,732,660.92	792,267,918.55	-
佛山西江悦	2020年6月	129,914,015.67	-	21,478,957.10	108,435,058.57	-
佛山壹都荟	2019年12月	147,480,000.00	-	-	147,480,000.00	-
福州翡翠里凤栖	2021年3月	34,503,976.16	329,753,241.24	74,636,622.63	289,620,594.77	-
福州金域中央	2015年12月	359,085,167.21	-	5,466,296.08	353,618,871.13	-
福州九如府	2019年11月	108,815,105.60	-	10,554,363.76	98,260,741.84	-
福州万科大樟溪岸	2019年12月	61,517,865.79	26,961,200.11	-	88,479,065.90	-
福州又一城	2019年12月	93,482,700.02	6,279,996.66	4,916,022.91	94,846,673.77	-
广州白鹭郡	2020年10月	151,809,222.53	-	22,503,903.39	129,305,319.14	-
广州春风十里	2021年3月	137,858,383.30	798,132,871.38	825,252,473.50	110,738,781.18	-
广州里享花园	2020年11月	184,756,620.63	-	4,831,636.26	179,924,984.37	-
广州山景园	2018年12月	162,538,062.17	-	20,245,314.08	142,292,748.09	-
广州尚城御府	2020年12月	164,163,425.52	-	33,210,492.01	130,952,933.51	-
广州世博汇	2021年6月	316,091,250.91	664,146,870.09	665,200,836.56	315,037,284.44	-
广州桃源里二期	2021年6月	59,121,364.56	176,830,215.31	172,877,308.65	63,074,271.22	-
广州未来森林项目	2021年5月	108,349,099.38	641,472,255.28	652,149,781.20	97,671,573.46	-
广州未来之丘	2019年12月	354,569,384.93	164,542,237.73	-	519,111,622.66	-
广州增城万科城	2021年6月	-	763,497,993.94	701,422,461.62	62,075,532.32	-
贵阳翡翠滨江	2020年6月	88,151,708.00	-	4,754,490.17	83,397,217.83	-
贵阳翡翠公园项目	2021年6月	49,305,381.57	379,175,297.53	376,651,534.29	51,829,144.81	-
贵阳公园5号	2018年12月	66,627,269.70	-	173,242.09	66,454,027.61	-
贵阳花溪大都会	2021年6月	79,411,238.74	409,973,747.97	397,402,062.11	91,982,924.60	-
贵阳万科城	2020年9月	759,144,536.58	-	17,064,601.15	742,079,935.43	-
贵阳万科大都会花样	2021年1月	88,853,579.61	512,433,013.53	433,080,433.26	168,206,159.88	-
贵阳万科理想城	2021年6月	633,343,935.26	1,199,682,433.12	1,271,127,087.81	561,899,280.57	-
贵阳新都荟	2021年6月	332,163,188.55	404,303,939.64	466,335,111.84	270,132,016.35	-
贵阳悦城	2020年3月	190,940,457.94	-	171,807.71	190,768,650.23	-
哈尔滨城市之光	2020年12月	127,619,815.69	-	7,281,118.75	120,338,696.94	-
杭州奥体万科中心	2020年12月	648,517,120.61	-	183,676,008.50	464,841,112.11	-
杭州城市之光	2020年1月	145,351,199.63	-	31,717,128.46	113,634,071.17	-
杭州大都会79号	2018年5月	477,841,542.26	-	564,697.40	477,276,844.86	-
杭州杭行路天马	2020年10月	194,141,068.85	-	47,611,658.86	146,529,409.99	-
杭州良渚文化村	2021年6月	650,567,291.27	1,040,972,380.41	893,755,311.64	797,784,360.04	-
杭州劝学里	2019年12月	72,312,402.29	9,916,344.54	-	82,228,746.83	-
杭州未来之光	2020年11月	1,382,388,923.05	-	114,669,811.63	1,267,719,111.42	-
杭州智谷	2020年4月	108,251,769.67	6,115,412.98	-	114,367,182.65	-
杭州中城汇二期	2021年1月	-	1,920,408,641.17	1,640,396,717.80	280,011,923.37	-
合肥城市公馆	2021年1月	169,593,536.47	97,280,162.27	136,955,138.06	129,918,560.68	-
合肥森林城	2021年6月	87,218,795.21	406,849,974.60	415,464,839.87	78,603,929.94	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
合肥未来之光	2021年6月	389,183,016.43	270,336,722.71	421,600,302.39	237,919,436.75	39,213,166.00
合肥中央公馆	2021年6月	-	404,969,400.30	122,784,672.65	282,184,727.65	-
惠州双月湾	2020年12月	120,741,536.76	-	29,822,422.04	90,919,114.72	-
吉林滨江九里	2020年12月	92,957,028.37	-	22,484,044.77	70,472,983.60	-
吉林松花湖项目	2019年9月	539,668,347.02	40,520,892.12	40,420,222.76	539,769,016.38	-
吉林万科城	2021年6月	287,824,700.49	86,150,018.31	121,218,150.00	252,756,568.80	-
济南百脉悦府	2021年5月	-	1,837,210,625.84	1,519,400,911.85	317,809,713.99	-
济南产业城镇项目	2019年12月	303,542,996.26	-	2,097,462.05	301,445,534.21	-
济南翡翠公园	2020年12月	3,338,542,340.52	300,352,957.64	860,048,131.52	2,778,847,166.64	-
济南翡翠山语	2021年5月	-	1,846,042,940.04	1,161,458,230.62	684,584,709.42	-
济南劝学里	2021年6月	-	2,473,760,840.88	2,235,351,528.89	238,409,311.99	-
济南万科海晏门	2020年7月	317,995,120.75	-	237,757,956.99	80,237,163.76	-
济南万科山望	2020年8月	182,035,558.84	-	92,493,753.81	89,541,805.03	-
晋江金域滨江一期	2021年4月	-	348,695,390.02	284,935,898.47	63,759,491.55	-
晋中紫院	2021年6月	-	300,343,707.23	226,089,346.76	74,254,360.47	-
昆明翡翠滨江	2021年6月	56,615,375.74	1,140,566,991.44	992,342,530.19	204,839,836.99	-
昆明魅力之城	2021年6月	180,337,377.18	639,656,985.25	666,320,250.08	153,674,112.35	-
昆明星河嘉园	2021年3月	98,312,698.33	452,232,513.30	462,997,322.35	87,547,889.28	-
昆明银海泊岸	2020年3月	95,803,876.21	5,537,436.83	28,191,649.03	73,149,664.01	-
昆山海上传奇	2021年5月	336,909,307.20	475,443,882.15	207,034,422.22	605,318,767.13	-
昆山魅力花园	2020年12月	417,534,618.73	-	170,325,455.32	247,209,163.41	-
南昌红郡	2020年12月	71,966,288.67	-	3,297,254.86	68,669,033.81	-
南昌金域传奇	2021年5月	62,033,946.96	41,998,695.84	-	104,032,642.80	-
南昌坎里	2021年6月	109,258,279.73	173,359,506.90	18,105,237.75	264,512,548.88	-
南昌璞悦里	2019年12月	9,418,260.79	64,105,051.58	5,579,474.05	67,943,838.32	-
南昌天空之城	2021年4月	150,496,051.26	534,040,800.28	449,747,155.37	234,789,696.17	-
南昌万科城	2021年6月	103,136,945.94	164,326,862.16	132,308,728.86	135,155,079.24	-
南充金润华府	2019年10月	53,875,996.54	9,383,569.70	-	63,259,566.24	8,034,136.04
南京安品街	2020年6月	261,219,559.01	-	125,164,490.99	136,055,068.02	-
南京大都会	2020年1月	115,597,903.81	5,024,139.51	-	120,622,043.32	-
南京翡翠公园	2019年6月	56,217,006.91	-	1,493,290.63	54,723,716.28	-
南京金域国际	2019年6月	67,493,155.26	6,544,771.99	18,836,013.70	55,201,913.55	-
南京金域蓝湾	2016年6月	208,488,425.55	-	24,827,661.24	183,660,764.31	-
南京九都荟	2020年1月	271,108,566.03	6,992,499.22	31,811,220.43	246,289,844.82	-
南京万科城	2020年6月	102,083,170.82	-	8,334,563.45	93,748,607.37	-
南宁金域蓝湾	2021年3月	60,085,038.11	50,431,576.36	55,338,577.14	55,178,037.33	-
南宁金域缙香	2021年6月	90,293,724.64	267,157,608.59	272,134,572.13	85,316,761.10	-
南宁万科城	2021年6月	282,250,364.14	353,932,088.34	382,315,152.83	253,867,299.65	-
南宁臻山悦	2020年12月	145,903,227.90	6,792,870.41	89,950,014.46	62,746,083.85	-
南通翡翠心湖	2021年6月	114,772,060.08	584,937,199.22	639,285,435.76	60,423,823.54	-
宁波未来里	2021年3月	168,301,350.01	1,864,366,613.12	1,825,217,422.70	207,450,540.43	-
宁波云谷中心	2021年5月	-	2,345,387,210.51	2,009,679,423.75	335,707,786.76	-
盘锦兴隆台项目	2021年6月	-	331,409,099.16	239,016,151.42	92,392,947.74	-
秦皇岛假日风景	2020年7月	53,049,704.05	-	2,239,168.47	50,810,535.58	-
青岛玫瑰里	2019年6月	112,948,211.74	-	35,044,311.23	77,903,900.51	-
青岛桃花源二期	2019年7月	60,030,280.20	-	14,390.23	60,015,889.97	-
青岛未来城	2020年9月	96,786,316.62	6,908,426.70	7,661,557.28	96,033,186.04	-
清远万科城	2021年5月	161,676,702.30	404,267,539.53	266,238,389.35	299,705,852.48	-
泉州城市之光	2021年5月	867,958,962.89	408,684,436.38	40,159,441.91	1,236,483,957.36	-
三亚湖畔度假公园	2020年8月	294,531,749.90	-	144,298,288.43	150,233,461.47	-
上海安亭新镇项目	2020年11月	128,118,922.93	-	1,645,795.67	126,473,127.26	-
上海翡翠滨江	2019年4月	180,638,784.44	-	41,659,009.68	138,979,774.76	-
上海翡翠雅宾利	2016年8月	71,556,299.14	-	14,754,590.89	56,801,708.25	-
上海金色城市	2019年7月	544,842,159.65	-	107,845,530.51	436,996,629.14	-
上海金域华府	2019年12月	275,328,115.92	-	164,916.00	275,163,199.92	-
上海金域澜湾鹭语墅	2020年10月	43,836,724.57	30,793,974.11	22,927,847.98	51,702,850.70	-
上海青藤公园	2021年3月	-	1,424,816,305.03	1,155,137,354.25	269,678,950.78	-
上海天际	2021年5月	-	3,016,660,351.11	2,856,987,187.97	159,673,163.14	110,821,559.75
上海天空之城星之屿	2021年3月	19,096,783.46	2,255,892,649.05	1,870,979,145.61	404,010,286.90	-
上海万科启宸	2020年12月	505,741,356.42	-	98,336,105.07	407,405,251.35	-
深圳深南道68号	2020年12月	326,130,852.42	-	139,654,788.55	186,476,063.87	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
深圳万科星城	2021年6月	1,149,877,959.92	377,028,141.14	1,419,989,044.00	106,917,057.06	-
深圳臻山府	2021年6月	174,015,436.73	3,074,450,568.10	2,853,308,389.48	395,157,615.35	-
沈阳春河里	2020年10月	66,611,126.66	-	389,332.37	66,221,794.29	-
沈阳翡翠臻园	2020年10月	98,050,326.03	56,315,880.79	50,682,742.01	103,683,464.81	-
沈阳明日之光	2021年3月	53,108,537.09	184,365,200.68	106,086,806.67	131,386,931.10	-
太原金域蓝湾	2020年3月	73,921,298.65	-	2,171,250.19	71,750,048.46	-
太原蓝山	2019年12月	189,536,052.56	-	26,017,952.70	163,518,099.86	-
太原小镇	2021年6月	148,281,484.05	352,562,559.59	370,191,946.02	130,652,097.62	-
太原紫院	2020年9月	69,612,922.53	-	7,908,946.94	61,703,975.59	-
唐山翡翠观唐	2021年4月	-	1,108,803,625.90	1,032,822,603.98	75,981,021.92	-
唐山丰润金域华府	2020年12月	101,905,994.62	-	30,221,141.99	71,684,852.63	-
天津东丽湖	2021年6月	274,617,389.08	84,622,295.58	109,698,743.91	249,540,940.75	-
天津民和巷	2020年11月	51,965,801.02	-	314,849.19	51,650,951.83	-
天津西庐南	2021年1月	-	505,647,392.30	38,811,820.10	466,835,572.20	-
威海翡翠公园	2021年6月	424,245,408.81	186,422,014.69	462,598,665.99	148,068,757.51	-
温州万科时代中心	2019年12月	117,729,787.07	-	18,243,351.10	99,486,435.97	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020年12月	274,589,066.33	-	132,877,165.57	141,711,900.76	-
乌鲁木齐大都会	2020年12月	347,114,659.32	-	62,822,439.31	284,292,220.01	-
乌鲁木齐公园大道	2021年6月	-	885,941,538.47	688,460,444.09	197,481,094.38	-
乌鲁木齐公园里	2020年12月	81,276,204.53	-	1,631,417.75	79,644,786.78	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019年10月	61,508,766.70	-	8,780,180.67	52,728,586.03	-
乌鲁木齐中央公园	2019年12月	109,072,477.32	-	9,590,035.51	99,482,441.81	-
无锡翡翠东方	2021年6月	1,279,650,021.67	39,496,489.51	1,227,087,732.10	92,058,779.08	-
无锡金域缙香	2021年6月	198,220,816.89	167,847,631.36	182,180,224.15	183,888,224.10	-
无锡魅力之城	2021年1月	75,991,332.83	13,141,387.17	13,253,591.29	75,879,128.71	-
无锡信成道	2020年12月	219,400,710.12	5,087,488.19	12,467,285.94	212,020,912.37	-
无锡运河传奇	2021年2月	138,210,117.45	558,081,090.39	281,112,211.01	415,178,996.83	-
武汉翡翠滨江	2021年6月	147,567,494.12	326,097,228.51	41,221,130.52	432,443,592.11	-
武汉汉口传奇	2021年4月	715,075,004.82	872,848,722.40	583,311,427.32	1,004,612,299.90	-
武汉金域湖庭	2020年12月	266,983,980.56	-	13,592,775.39	253,391,205.17	-
武汉万科橙	2021年6月	-	444,461,041.38	191,950,486.95	252,510,554.43	-
武汉万科翡翠玖玺	2019年9月	107,336,944.30	-	4,045,057.51	103,291,886.79	-
武汉万科理想城	2020年12月	163,564,167.33	-	95,301,296.54	68,262,870.79	-
武汉万科五彩城	2021年6月	51,886,434.01	215,671,543.49	163,687,005.99	103,870,971.51	-
武汉万科云城	2021年6月	9,144,399.56	1,701,048,690.61	1,597,887,052.12	112,306,038.05	-
西安城市之光	2019年6月	117,871,913.91	-	1,003,900.93	116,868,012.98	-
西安翡翠天誉	2021年3月	50,850,713.57	44,177,945.07	33,529,061.11	61,499,597.53	-
西安高新华府	2020年12月	228,093,679.26	-	5,730,984.48	222,362,694.78	-
西安金域华府	2019年9月	63,045,945.31	-	8,058,067.16	54,987,878.15	-
西安理想城	2021年3月	168,472,846.28	57,530,952.97	-	226,003,799.25	-
厦门国投商务中心	2019年9月	331,315,374.00	-	77,057,733.50	254,257,640.50	-
厦门海西金融广场二期	2019年2月	112,084,973.58	-	-	112,084,973.58	-
厦门万科广场	2021年1月	685,500,497.60	97,764,701.53	-	783,265,199.13	-
厦门万科云城	2019年6月	543,751,597.11	-	37,869,448.22	505,882,148.89	-
徐州万科城	2020年12月	339,924,864.50	-	20,920,515.15	319,004,349.35	-
烟台城市之光II	2021年6月	-	733,438,064.85	672,252,870.85	61,185,194.00	-
烟台西雅图	2021年5月	103,163,974.18	67,517,958.95	49,758,078.97	120,923,854.16	-
烟台御龙山	2021年5月	146,192,589.55	21,936,162.70	42,218,519.15	125,910,233.10	-
盐城翡翠云台	2021年6月	79,635,802.59	1,186,274,565.28	1,035,085,220.75	230,825,147.12	-
扬州万科城	2017年9月	109,858,922.53	-	1,220,761.26	108,638,161.27	-
镇江金域蓝湾	2020年12月	169,774,569.19	-	112,592,721.66	57,181,847.53	-
镇江蓝山花园	2021年6月	61,701,125.78	251,935,674.30	201,435,045.85	112,201,754.23	-
镇江魅力之城	2020年1月	119,787,151.59	-	21,108,474.63	98,678,676.96	-
郑州兰乔圣菲	2021年4月	328,512,480.03	820,899,381.71	556,504,960.96	592,906,900.78	-
郑州万科大都会	2020年11月	242,370,856.34	44,450,841.38	66,031,125.47	220,790,572.25	-
郑州万科美景魅力之城	2020年12月	161,695,468.31	5,373,540.02	33,523,972.27	133,545,036.06	-
郑州万科美景世玠	2020年11月	286,823,966.58	-	206,455,096.68	80,368,869.90	-
郑州万科美景万科城	2019年9月	760,154,737.39	-	35,197,951.37	724,956,786.02	-
郑州万科民安三度湖山	2021年4月	-	339,578,124.93	103,645,506.12	235,932,618.81	-
郑州万科民安云城	2020年12月	770,952,345.94	104,530,624.78	43,195,692.08	832,287,278.64	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
郑州万科天伦紫台	2020年9月	257,589,118.79	22,676,903.75	95,084,641.13	185,181,381.41	-
郑州长基云庐	2021年1月	73,440,685.70	760,255,312.45	222,212,612.31	611,483,385.84	-
中山金域蓝湾	2020年9月	118,951,018.48	271,018,712.02	308,050,709.23	81,919,021.27	-
中山金域中央	2021年6月	138,614,299.16	546,057,402.03	603,803,375.23	80,868,325.96	-
中山万科城	2020年9月	141,468,816.92	-	66,836,288.39	74,632,528.53	-
周口万科溥天龙堂	2021年6月	-	1,145,319,480.86	1,075,461,366.20	69,858,114.66	-
珠海翡翠中央	2021年6月	172,926,830.61	310,571,437.24	335,637,665.66	147,860,602.19	-
淄博万科翡翠书院	2020年12月	207,931,047.96	-	124,151,910.59	83,779,137.37	-
其他		16,737,704,138.31	50,970,826,986.10	56,837,667,358.08	10,870,863,766.33	-
<b>合计</b>		<b>74,224,762,091.81</b>	<b>122,124,540,681.62</b>	<b>125,959,664,504.12</b>	<b>70,389,638,269.31</b>	<b>252,568,106.55</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	跌价准备
鞍山高新万科城	2021年3月	2021年9月	3,950,121,432.00	939,774,799.95	1,504,275,697.71	-
鞍山金域国际	2020年5月	2022年6月	1,772,818,944.93	636,934,744.64	494,293,193.92	-
包头翡翠都会	2021年3月	2022年11月	2,600,000,000.00	957,627,909.21	1,101,818,395.52	-
包头中央公园	2020年11月	2021年12月	4,500,000,000.00	2,304,859,454.82	2,676,241,473.53	-
保定2019039号地块	2019年12月	2022年3月	370,306,028.31	186,828,187.33	214,094,331.42	-
北京城市之光东望	2019年12月	2021年9月	9,080,000,000.00	8,460,247,447.03	8,846,082,928.82	-
北京大都会79号	2019年12月	2022年9月	3,090,356,405.00	2,721,414,880.70	2,802,633,345.46	-
北京大都会滨江	2019年2月	2021年12月	3,338,754,583.90	2,395,327,534.16	2,767,515,385.92	-
北京翡翠西湖雲庐	2020年6月	2023年1月	8,236,990,000.00	4,919,332,795.07	5,147,871,711.58	-
北京翡翠云图	2018年12月	2021年12月	3,171,757,162.70	2,600,796,989.99	2,722,910,772.59	-
北京哈洛小镇	2020年10月	2021年11月	1,319,446,119.22	327,799,106.50	708,629,919.18	-
北京七橡墅	2019年4月	2021年11月	3,611,579,886.32	2,998,379,974.76	3,144,434,798.35	-
北京长阳天地	2019年3月	2021年12月	465,246,690.78	305,972,066.23	359,331,209.16	-
长春柏翠园	2018年12月	2021年9月	374,385,473.90	96,116,542.65	248,994,023.17	-
长春柏翠阅湖	2020年8月	2022年4月	1,119,358,831.93	924,878,670.84	535,808,920.00	-
长春北湖溪望东地块	2020年12月	2022年6月	1,669,282,769.65	822,832,946.50	857,287,613.42	-
长春翡翠滨江	2020年7月	2021年12月	956,608,589.24	628,115,374.82	833,821,686.83	-
长春公主岭项目	2020年3月	2022年3月	2,564,270,000.00	572,222,856.90	1,274,778,825.16	-
长春硅谷大街项目	2021年2月	2022年6月	1,354,008,931.57	565,683,331.00	683,436,596.65	-
长春时代都会	2021年6月	2023年12月	2,072,417,812.82	-	1,268,905,348.71	-
长春西宸A地块	2021年5月	2023年9月	1,519,393,483.95	557,188,879.40	833,750,810.52	-
长春西宸之光	2019年5月	2021年12月	1,179,982,104.86	1,486,030,032.22	624,150,410.17	-
长春溪望	2019年10月	2021年12月	3,004,732,020.87	1,689,156,177.58	1,825,674,926.75	-
长春新立城	2020年9月	2021年12月	638,527,100.00	320,183,777.55	333,105,982.60	-
长春紫郡	2021年4月	2023年12月	2,072,876,455.00	-	936,316,655.19	-
长春紫台	2021年6月	2023年12月	2,313,896,909.29	-	1,185,640,963.56	-
长沙滨河道	2020年6月	2022年10月	1,159,000,000.00	644,765,779.04	751,916,833.35	-
长沙金色梦想	2020年6月	2021年8月	4,312,050,000.00	3,740,211,690.92	2,982,795,395.31	-
长沙金域滨江	2019年9月	2021年12月	460,210,000.00	166,723,351.63	217,048,059.54	-
长沙魅力之城	2020年6月	2021年8月	1,883,400,000.00	2,059,295,872.13	1,596,025,332.54	-
长沙天空之境	2020年7月	2022年6月	856,470,000.00	330,525,857.57	401,808,706.05	-
长沙紫台	2020年8月	2022年6月	634,750,000.00	646,412,490.11	350,577,302.66	-
常州公园大道二期	2020年12月	2021年12月	2,943,000,000.00	1,710,390,954.07	1,426,101,663.82	-
常州国宾道	2020年12月	2023年8月	2,300,580,000.00	1,448,047,877.96	1,533,978,641.07	-
常州皇粮浜地块	2020年5月	2022年8月	2,397,730,000.00	1,703,304,508.62	1,752,906,526.26	-
常州教育小镇项目	2020年1月	2022年6月	4,374,852,000.00	2,780,189,363.22	3,041,776,258.58	-
成都川商项目	2019年8月	2022年6月	1,202,033,968.45	955,727,137.76	1,086,744,051.95	-
成都公园传奇	2019年12月	2021年8月	4,710,501,223.75	3,630,236,849.22	3,683,875,669.30	-
成都金色乐府音乐广场	2019年11月	2022年3月	2,457,362,329.21	818,209,478.89	779,178,557.23	-
成都金域华府	2021年4月	2022年12月	1,855,827,872.24	-	1,336,613,093.43	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
成都锦绣	2019年12月	2021年12月	7,529,690,000.00	3,637,049,038.99	5,411,722,156.38	-
成都天府公园城	2021年4月	2022年5月	5,168,056,620.26	2,918,321,597.47	4,280,819,689.48	-
成都天府万科城1期	2020年12月	2021年9月	4,827,960,514.83	2,636,047,114.33	3,953,378,255.48	-
成都天府万科城2期	2021年5月	2022年11月	486,155,912.23	-	438,523,748.22	-
成都万科锦园	2020年3月	2021年12月	1,657,353,249.49	1,382,215,181.64	1,431,167,054.19	-
成都万科润园	2020年6月	2021年9月	2,432,589,900.00	1,879,410,832.41	1,969,594,252.31	-
成都万科云城二期	2019年5月	2021年8月	1,243,810,487.29	1,099,978,234.69	314,335,261.11	-
成都新川荟	2019年9月	2022年9月	1,401,452,992.54	856,822,063.51	914,764,759.66	-
成都知园	2021年4月	2022年10月	2,617,093,228.69	-	1,946,236,663.98	-
重庆翡翠公园	2019年9月	2021年11月	1,051,881,948.99	789,613,180.90	870,054,616.75	-
重庆翡翠公园商业项目	2020年4月	2024年6月	1,296,376,005.00	600,184,817.95	626,399,817.08	-
重庆凤凰湖424亩项目	2020年11月	2021年12月	4,236,246,400.00	1,751,738,102.57	2,082,657,158.95	-
重庆界石296亩项目	2021年1月	2023年12月	700,578,313.55	-	264,737,145.92	-
重庆金开悦府	2020年5月	2021年8月	1,246,252,500.61	1,704,914,172.66	996,473,144.09	-
重庆金域蓝湾	2020年9月	2022年3月	1,951,374,071.71	977,934,264.61	1,086,143,084.48	-
重庆理想城一期	2019年12月	2021年12月	1,965,814,400.00	1,183,264,769.39	1,317,289,949.81	-
重庆理想城二期	2021年3月	2021年9月	1,698,335,900.00	1,159,081,958.92	1,290,145,325.20	-
重庆璞园一期	2021年2月	2023年4月	1,330,639,900.00	-	810,611,633.70	-
重庆璞园二期	2021年3月	2023年6月	941,532,800.00	-	538,285,371.69	-
重庆森林公园	2020年8月	2021年12月	4,975,533,800.00	3,635,389,256.30	3,969,384,458.87	-
重庆十七英里	2019年6月	2021年10月	245,774,029.65	233,862,484.57	217,445,790.66	-
重庆水土103亩项目	2020年11月	2023年5月	1,402,645,600.00	660,813,183.91	820,680,784.05	-
重庆水土111亩项目	2020年11月	2022年10月	1,574,860,600.00	1,138,982,169.52	1,234,597,370.63	-
重庆水土99亩项目	2020年3月	2022年3月	1,235,755,800.00	840,582,685.30	907,872,707.80	-
重庆四季花城	2019年12月	2021年7月	1,912,747,800.00	1,416,269,794.90	1,217,529,589.13	-
重庆四季花城三期	2021年3月	2023年3月	2,163,012,800.00	755,376,263.04	1,224,069,164.22	-
重庆御澜道	2020年5月	2022年12月	3,096,828,570.58	1,630,546,988.39	943,568,015.79	-
重庆悦来117亩项目	2020年7月	2022年2月	2,032,926,183.76	1,489,652,184.01	1,568,932,170.81	-
重庆悦来493亩项目	2021年6月	2022年9月	5,917,051,426.83	2,383,114,018.96	4,102,427,522.42	-
重庆照母山项目	2019年9月	2021年8月	1,390,989,791.55	1,143,667,496.77	1,232,979,041.67	-
大厂231、232地块	2021年2月	2023年4月	1,838,071,700.00	366,931,256.12	910,155,429.67	-
大厂233、234地块	2020年4月	2022年5月	1,239,776,700.00	702,412,284.15	799,742,634.13	-
大连大都会星海	2018年1月	2021年10月	1,051,414,300.00	533,876,645.72	633,845,341.55	-
大连翡翠春晓	2021年6月	2022年10月	894,944,200.00	422,769,936.85	483,519,791.96	-
大连翡翠都会	2020年12月	2023年12月	2,607,716,558.50	1,815,857,177.19	1,993,356,358.65	-
大连翡翠之光	2019年3月	2022年12月	1,310,570,100.00	487,419,357.01	518,993,777.88	-
大连公园都会	2021年4月	2023年4月	4,123,182,200.00	-	2,269,779,971.69	-
大连海港城	2020年3月	2021年10月	970,406,915.00	1,024,163,573.91	883,257,421.70	62,666,996.22
大连樱花园	2018年8月	2021年7月	293,974,900.00	192,059,495.34	237,012,232.86	-
大连誉澜道	2021年3月	2023年9月	1,978,466,413.53	2,297,613,602.01	1,328,777,192.16	-
大连中山中	2019年3月	2022年6月	501,113,700.00	314,449,607.24	336,680,619.43	-
大连钻石湾	2020年10月	2021年12月	1,904,760,751.88	1,325,183,489.46	1,457,116,925.82	-
东莞滨海大都会	2018年7月	2021年7月	670,883,014.20	390,624,433.71	425,146,641.39	-
东莞翡翠东望	2018年12月	2021年12月	857,112,952.44	1,356,400,744.42	531,738,561.63	-
东莞厚街园新二路项目	2020年11月	2022年8月	376,017,040.96	196,524,805.93	243,799,673.24	-
东莞厚沙路项目	2020年9月	2022年8月	705,435,268.28	461,643,392.77	517,176,352.27	-
东莞麻涌大盛031地块	2020年3月	2021年10月	1,384,535,622.27	1,139,991,310.75	1,230,938,186.41	-
东莞双城水岸	2021年5月	2022年12月	1,860,375,764.23	1,246,765,387.13	1,691,250,694.75	-
东莞天空之城	2019年3月	2021年12月	1,139,503,767.50	2,298,381,191.64	918,488,961.48	-
东莞万科城市之光	2017年7月	2021年7月	632,119,714.25	587,591,063.54	574,654,285.68	-
东莞万科江湾花园	2020年1月	2021年10月	1,153,205,471.69	1,010,651,897.50	1,083,447,106.29	-
东莞万科金域东方	2020年5月	2022年4月	3,508,295,968.25	2,933,941,801.85	3,075,908,192.49	-
东莞万科星城	2020年12月	2022年12月	2,081,429,119.04	1,213,645,763.93	1,384,643,322.28	-
东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2021年12月	2,134,069,839.04	1,619,164,967.62	1,778,391,532.53	-
东莞珠江万科城	2020年10月	2022年9月	509,868,957.96	343,860,487.43	389,644,364.05	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鄂州010项目	2020年11月	2023年5月	1,381,985,049.32	478,529,357.65	935,689,103.53	-
佛山金色梦想	2021年6月	2024年2月	989,933,716.05	-	280,260,345.78	-
佛山金域蓝湾西区	2019年3月	2021年7月	4,430,995,162.00	4,261,337,744.88	4,414,678,039.47	-
佛山金域时光	2019年8月	2021年11月	1,810,293,100.00	1,420,331,724.46	1,560,647,625.37	-
佛山金域世家	2019年9月	2021年8月	3,535,652,046.13	3,244,647,872.44	3,368,516,766.11	-
佛山金域西江府	2019年8月	2021年9月	948,016,133.97	1,403,075,758.84	900,592,899.11	-
佛山顺德万科广场	2020年8月	2022年11月	3,091,631,670.82	1,311,227,492.70	1,395,990,214.18	-
佛山万科广场	2019年4月	2021年9月	2,253,763,900.00	1,128,728,498.54	1,290,921,971.64	-
佛山万科南海天空之城	2021年3月	2022年12月	4,354,045,737.72	1,904,087,156.08	3,337,608,948.06	-
佛山万科中心	2019年6月	2022年4月	991,000,000.00	753,490,714.01	861,235,608.66	-
佛山星都荟	2018年9月	2021年9月	635,215,862.48	761,130,990.54	485,998,343.31	-
佛山壹都荟	2019年7月	2021年9月	363,114,759.07	341,923,935.64	343,114,759.07	-
佛山悦都荟	2018年11月	2021年9月	920,772,900.00	736,991,825.52	834,197,259.39	-
福州仓前九里	2019年12月	2021年11月	2,644,295,395.39	2,195,163,110.67	2,144,346,007.12	-
福州金域滨江花园	2019年4月	2021年12月	2,867,269,900.00	1,802,157,112.35	1,754,092,612.67	-
福州台江排尾项目	2019年11月	2021年11月	11,349,696,100.00	9,175,108,531.08	9,645,091,114.67	-
福州又一城	2019年9月	2021年10月	755,763,200.00	478,949,730.17	588,397,293.90	-
抚顺金域蓝湾	2019年3月	2021年7月	404,272,572.79	312,959,398.56	366,522,981.56	27,468,390.05
广州城市之光	2020年1月	2021年11月	2,638,173,931.78	916,270,014.67	2,405,565,015.19	-
广州海上明月项目	2019年1月	2021年7月	2,190,486,809.19	2,607,520,416.12	1,992,130,557.37	-
广州金色里程	2020年3月	2021年9月	1,440,154,093.33	1,482,984,591.01	1,202,557,929.06	-
广州尚城御府	2020年3月	2021年12月	355,913,593.10	336,763,135.01	260,664,759.17	-
广州世博汇	2020年9月	2021年12月	2,325,238,743.50	2,657,457,726.46	1,822,391,381.32	-
广州桃源里二期	2020年11月	2021年9月	298,417,380.42	326,472,831.00	282,259,261.07	-
广州未来森林项目	2018年10月	2021年10月	1,862,692,326.00	2,201,055,010.17	1,688,230,800.52	-
广州元培里项目	2018年9月	2022年3月	1,981,143,308.68	1,727,637,896.87	495,428,605.66	-
广州樾山项目	2019年8月	2021年10月	1,935,211,902.33	1,483,809,512.91	1,577,630,951.58	-
广州增城万科城	2020年12月	2021年12月	6,082,074,218.59	4,935,572,383.99	4,370,240,434.09	-
贵阳翡翠公园项目	2021年3月	2021年9月	6,360,379,200.00	2,448,222,392.74	3,583,048,167.26	-
贵阳观湖	2021年3月	2023年6月	2,084,267,130.00	525,730,642.70	905,135,570.09	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2021年12月	860,000,000.00	663,568,356.37	680,027,574.99	-
贵阳万科理想城	2020年12月	2021年12月	985,971,020.73	1,265,381,066.86	604,163,634.78	-
贵阳万科麓山	2021年3月	2023年9月	4,723,192,861.00	2,910,690,589.31	2,569,000,052.11	-
贵阳新都荟	2021年5月	2022年11月	4,832,053,534.00	1,467,855,833.14	1,837,055,481.45	-
哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2021年7月	1,123,195,677.57	735,207,372.02	820,001,493.84	-
哈尔滨公园大道	2018年11月	2021年7月	1,051,754,614.21	799,618,456.21	897,464,930.57	-
哈尔滨金域悦府	2020年5月	2022年6月	3,294,193,550.44	1,826,151,580.63	1,840,192,668.27	-
哈尔滨智慧未来城	2021年6月	2022年12月	3,304,387,496.89	853,662,315.47	1,547,322,216.43	-
海口金域仕家	2021年3月	2022年9月	1,055,168,415.91	-	448,661,717.50	-
海南万科崖州区安居房项目	2021年5月	2022年6月	893,734,337.15	-	388,669,799.85	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2021年7月	2,023,899,700.00	1,798,077,695.75	1,869,306,888.03	-
杭州公望	2021年3月	2022年3月	1,970,687,005.61	475,011,677.64	821,564,608.94	-
杭州姑娘桥地块	2020年11月	2022年12月	5,200,000,000.00	3,899,652,226.69	4,083,503,858.89	-
杭州河语光年府	2021年3月	2023年7月	4,867,551,485.07	-	4,315,401,615.41	-
杭州金茂万科新都会	2018年10月	2021年9月	3,417,630,000.00	2,859,067,501.81	2,968,678,287.71	-
杭州良渚文化村	2020年12月	2021年9月	4,376,922,979.75	2,655,363,351.09	2,572,612,709.81	-
杭州瓶窑项目	2020年4月	2022年1月	2,706,917,200.00	2,077,737,590.48	2,157,414,375.77	-
杭州日耀之城	2020年11月	2021年11月	6,227,733,079.00	4,772,747,602.91	5,109,624,706.71	-
杭州未来之光	2018年11月	2021年9月	1,395,692,900.00	588,691,141.63	655,024,135.93	-
杭州五常车辆段项目	2020年6月	2021年12月	19,909,905,727.53	17,705,953,414.36	18,677,112,133.48	-
杭州樾宜翠湾	2020年5月	2023年3月	3,066,015,887.64	2,316,489,065.23	2,411,389,338.55	-
合肥高第	2020年6月	2022年8月	1,678,827,718.39	1,188,546,236.98	1,264,027,562.11	-
合肥公园大道	2019年11月	2021年10月	1,225,124,485.54	1,906,139,911.71	1,092,188,205.63	-
合肥森林城	2019年9月	2021年10月	709,152,001.29	945,304,596.97	685,968,067.81	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
合肥未来之光	2021年6月	2021年12月	4,584,325,115.64	3,380,259,510.19	3,981,815,050.67	475,610,121.50
合肥中央公馆	2020年1月	2021年9月	2,961,092,152.00	-	2,452,976,646.42	-
惠州金枫花园	2020年11月	2021年11月	3,971,080,285.10	2,437,668,579.16	2,551,690,759.94	-
惠州双月湾	2020年9月	2021年11月	3,140,834,800.00	990,462,178.40	1,310,676,531.21	-
惠州万荟花园	2020年10月	2022年8月	1,799,846,629.38	1,031,458,268.08	1,197,523,860.98	-
惠州万悦花园	2021年3月	2022年10月	2,233,806,463.19	697,957,727.14	1,329,392,469.89	-
惠州文瀚花园	2021年4月	2023年4月	1,960,281,812.73	556,257,831.97	1,090,503,829.82	-
惠州小金口公开地项目	2020年2月	2021年10月	1,298,910,906.07	1,016,258,457.08	1,051,479,699.83	-
吉林万科城	2021年4月	2022年12月	2,733,543,146.82	1,464,356,301.45	1,505,818,702.56	-
济南百脉悦府	2020年12月	2022年1月	1,361,886,765.33	2,330,918,852.02	955,587,610.53	-
济南北辰之光	2021年3月	2023年12月	2,831,085,611.71	536,070,001.30	1,674,373,637.27	-
济南繁荣里	2021年3月	2023年8月	1,146,762,731.24	-	454,463,143.51	-
济南翡翠山语	2019年9月	2021年10月	3,386,567,799.00	4,063,649,539.55	2,439,569,693.35	-
济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	1,833,791,414.00	907,604,372.63	1,079,456,869.35	-
济南劝学里	2019年9月	2021年10月	1,101,790,743.20	3,374,551,584.85	1,051,790,743.97	-
济南万科山望	2020年12月	2021年9月	6,729,049,900.00	3,585,730,894.96	4,003,492,255.10	-
济南雪山万科城仓湾	2021年3月	2023年12月	3,780,782,483.11	-	1,645,240,980.96	-
济南雪山万科城都会	2021年4月	2023年12月	2,086,849,656.19	-	1,240,266,984.42	-
济阳时代之光	2019年11月	2021年11月	1,122,516,180.48	721,181,072.85	966,403,407.06	-
嘉兴滨河道花苑	2021年3月	2023年6月	1,395,930,028.37	-	884,587,952.39	-
嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	1,999,953,500.00	1,401,786,070.01	1,518,804,156.32	-
嘉兴东北地块	2020年1月	2021年12月	1,549,564,400.00	1,250,026,569.53	1,333,210,105.49	-
嘉兴都会东方	2020年1月	2022年6月	1,672,860,000.00	1,227,157,726.47	1,299,239,665.66	-
嘉兴香樟东地块项目	2020年1月	2022年7月	2,524,892,216.00	1,871,656,164.82	2,007,057,519.17	-
嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2021年11月	1,310,092,638.00	1,024,761,756.98	1,128,873,764.10	-
江门万科金色城央东苑	2020年9月	2022年12月	1,000,000,000.00	533,617,922.38	607,352,383.77	-
江门万科金色城央花园	2020年5月	2022年2月	1,050,000,000.00	715,835,988.90	777,399,399.50	-
金华八达路项目	2019年8月	2021年7月	550,989,551.37	468,788,308.95	493,370,473.26	-
晋江金域滨江一期	2018年6月	2021年9月	325,760,900.00	591,737,935.94	272,593,986.96	-
晋江金域滨江二期	2018年1月	2021年12月	477,560,800.00	244,705,439.54	271,598,464.23	-
晋江金域滨江三期	2019年3月	2021年12月	1,292,574,200.00	953,316,864.24	988,529,506.90	-
晋中紫郡	2019年3月	2021年9月	1,754,359,200.00	1,342,852,280.98	1,475,768,158.00	-
靖江晨阳甲第	2019年11月	2021年12月	700,000,000.00	1,204,042,879.99	682,775,342.54	-
昆明昌宏西路项目	2020年11月	2021年12月	3,621,927,054.24	1,623,583,433.12	2,586,579,505.52	-
昆明翡翠滨江	2020年2月	2021年9月	2,051,162,698.00	1,997,186,589.42	1,097,200,230.79	-
昆明公园里	2019年4月	2022年3月	1,130,511,100.00	299,122,884.79	303,907,590.70	-
昆明金域国际	2020年7月	2022年12月	419,669,640.48	232,406,849.63	266,310,202.09	-
昆明魅力之城	2019年8月	2024年9月	2,572,030,000.00	1,285,329,802.67	712,298,530.52	-
昆明万科城	2020年7月	2022年1月	6,688,490,677.50	6,852,583,046.58	5,266,560,260.83	-
昆明星河嘉园	2019年12月	2021年12月	1,596,216,900.00	820,562,048.43	542,335,768.51	-
昆明银海泊岸	2019年3月	2022年6月	1,230,440,055.58	994,510,406.30	1,001,151,204.03	-
昆山高尔夫项目	2011年4月	2021年12月	601,407,698.60	479,033,922.64	480,301,239.10	-
昆山公园大道	2019年6月	2021年7月	394,864,568.40	333,125,334.29	362,572,225.15	-
昆山海上传奇	2018年5月	2022年5月	1,253,255,777.86	1,255,378,855.54	1,002,893,194.71	-
昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	2,869,496,345.77	1,942,924,427.52	2,023,206,813.88	-
昆山开发区项目	2019年10月	2022年3月	1,925,252,100.00	1,604,801,757.27	1,729,936,836.47	-
昆山未来之城	2019年2月	2021年10月	1,269,346,509.53	1,326,387,156.77	955,283,805.75	-
昆山夏驾河项目	2020年3月	2021年12月	3,452,616,078.24	2,505,567,410.40	2,653,215,170.94	-
兰州璞悦澜岸	2019年12月	2021年12月	2,429,999,273.45	1,502,970,944.47	1,537,006,802.66	-
兰州时代之光	2020年7月	2021年11月	1,734,524,842.22	1,068,749,217.05	783,554,047.05	-
兰州万科城	2021年4月	2021年10月	3,142,510,075.09	2,231,539,706.70	2,415,308,991.51	-
兰州万科璞悦臻园	2020年4月	2021年12月	1,724,142,137.94	980,624,802.16	1,062,869,424.27	-
兰州万科星光都会	2021年3月	2022年7月	2,624,020,427.95	352,827,221.66	1,334,813,784.51	-
廊坊朗润园	2021年1月	2022年3月	2,145,000,000.00	1,012,117,042.28	1,568,824,630.38	706,216,480.85
廊坊启航之光	2018年7月	2023年12月	640,370,000.00	330,716,647.68	332,000,315.17	174,073,522.57

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
临沂鲁商万科城臻园	2020年12月	2022年12月	2,404,046,821.00	227,601,468.01	892,232,169.37	-
临沂新都会项目	2020年8月	2022年8月	2,867,000,000.00	1,718,476,629.62	1,996,057,528.24	-
柳州白露项目	2020年12月	2021年10月	3,229,779,300.00	2,249,949,802.63	2,330,143,431.11	-
洛阳万科春华西园甲第	2021年3月	2024年3月	1,797,489,100.00	-	707,046,294.35	-
眉山眉州文化村	2021年4月	2023年2月	3,529,708,667.00	2,280,686,345.93	2,610,915,822.08	-
眉山仁峰	2019年9月	2021年7月	904,464,143.56	815,505,089.16	827,354,493.94	-
南昌海上传奇	2019年8月	2021年8月	250,143,500.00	219,249,594.31	245,171,368.11	-
南昌时代广场	2019年5月	2021年8月	965,868,400.00	868,073,267.20	957,005,352.23	-
南昌天空之城	2020年9月	2021年9月	1,423,403,143.84	1,743,278,588.39	1,299,761,617.26	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021年3月	2021年8月	3,116,566,900.00	1,038,441,414.61	1,607,688,189.38	-
南昌万创科技城 H01/E01 地块	2020年8月	2022年6月	581,260,000.00	213,313,074.94	265,930,046.23	-
南昌星光世纪	2021年6月	2022年6月	2,762,357,000.00	871,058,896.07	1,650,913,071.07	-
南京金域国际	2018年5月	2021年9月	1,092,053,701.22	1,061,027,312.07	1,076,183,004.33	-
南京溧水G09 地块	2020年9月	2022年6月	4,799,248,700.00	2,938,741,252.25	3,056,720,933.01	-
南京南站项目	2020年11月	2022年7月	3,464,871,863.07	2,791,355,369.04	2,880,269,107.12	-
南京万科翡翠滨江	2021年1月	2023年6月	5,458,937,252.29	1,887,101,240.78	4,754,332,958.02	-
南京万科燕子光年	2020年12月	2023年6月	5,174,043,100.00	3,988,285,985.64	4,132,950,919.68	-
南京溪望城	2021年6月	2024年5月	645,068,824.00	-	273,312,230.24	-
南宁金域国际	2021年6月	2022年11月	1,935,137,700.00	506,412,702.86	976,273,382.73	-
南宁金域中央	2019年4月	2021年8月	4,569,213,900.00	4,120,202,545.22	3,540,750,788.74	-
南宁万科城	2019年12月	2021年10月	4,400,000,000.00	2,786,043,894.00	2,783,887,446.18	-
南宁星都荟	2020年4月	2021年7月	3,796,041,200.00	2,624,923,996.39	2,765,678,840.87	-
南宁兴宁东项目	2019年12月	2021年11月	1,567,197,600.00	1,009,932,767.64	1,145,691,930.91	-
南宁悦江南项目	2019年6月	2021年12月	530,283,278.10	864,090,202.03	282,885,143.83	-
南通半岛国际	2020年11月	2022年3月	1,356,030,000.00	924,198,663.28	973,699,819.81	-
南通翡翠东第	2020年8月	2021年9月	490,000,000.00	1,133,823,249.15	409,368,053.14	-
南通翡翠公园	2019年12月	2021年9月	310,852,075.43	1,387,396,462.55	228,874,247.19	-
南通翡翠心湖	2019年12月	2021年9月	238,949,000.00	781,089,951.37	219,236,439.20	-
南通官山望	2020年12月	2023年1月	1,823,500,000.00	1,134,066,502.22	1,244,494,883.59	-
南通海门骏园南地块 项目	2021年3月	2023年6月	1,015,816,862.00	-	678,329,719.72	-
南通海门万科西地块 项目	2021年3月	2022年10月	1,797,000,000.00	-	1,225,608,498.42	-
南通海上明月	2020年5月	2022年12月	3,533,990,935.39	1,525,157,862.12	1,925,261,845.24	-
南通青藤花园	2021年4月	2023年4月	1,634,560,000.00	-	1,044,081,026.62	-
南通胜利路西地块	2020年1月	2022年1月	4,605,984,642.25	3,585,628,192.06	3,814,906,626.41	-
南通时代之光	2021年1月	2022年4月	1,319,940,000.00	712,522,083.98	874,887,815.83	-
南通时光映翠	2020年12月	2022年4月	1,390,449,224.00	802,570,350.89	849,420,651.82	-
南通实验学校北地块 项目	2021年3月	2023年9月	2,417,283,424.00	-	1,694,526,329.19	-
宁波滨盛臻园	2020年1月	2022年4月	2,763,158,447.30	2,133,853,438.63	2,238,003,830.15	-
宁波东潮之滨	2020年3月	2022年10月	3,034,200,000.00	2,366,777,338.03	2,409,154,813.24	-
宁波东钱湖莫古路项目	2020年5月	2022年3月	1,646,884,597.30	1,340,094,139.59	1,374,275,435.34	-
宁波海曙段塘项目	2020年11月	2022年9月	4,621,240,000.00	3,295,606,343.91	3,465,517,373.09	-
宁波海映澜庭	2020年7月	2023年6月	2,030,140,000.00	1,666,611,482.50	1,668,808,242.49	-
宁波槐树路项目	2019年7月	2022年1月	2,719,480,000.00	2,108,243,668.87	2,167,384,764.85	-
宁波江南一品西地块 项目	2020年11月	2022年12月	3,628,838,440.51	2,728,751,524.60	2,933,423,755.56	-
宁波蔚蓝城市	2019年1月	2021年7月	2,213,640,000.00	2,085,634,890.11	2,158,791,106.56	-
宁波云著花苑	2019年9月	2021年9月	1,567,595,420.85	1,353,998,764.83	1,413,058,727.34	-
宁波镇海骆驼项目	2020年7月	2023年12月	5,910,421,900.00	4,040,272,811.33	4,270,573,455.90	-
盘锦兴隆台项目	2020年6月	2021年12月	2,345,817,031.28	833,173,536.12	899,702,956.51	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年12月	907,597,726.64	432,875,131.63	478,637,297.32	-
青岛北辰之光	2019年9月	2021年9月	1,000,000,000.00	714,996,063.50	844,676,419.80	-



	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
青岛城市之光	2020年3月	2022年9月	1,194,775,630.00	590,018,091.46	723,801,657.96	-
青岛动车小镇项目	2019年11月	2021年9月	505,810,000.00	303,040,366.17	370,948,286.09	-
青岛翡翠长江	2018年3月	2021年12月	2,893,332,364.17	2,100,405,025.62	2,215,918,406.00	-
青岛海岸南山	2020年9月	2023年3月	720,610,800.00	400,505,733.97	447,870,217.53	-
青岛海潮云起	2021年6月	2022年12月	1,397,510,000.00	-	484,910,157.17	-
青岛胶州植物园项目	2020年6月	2022年6月	1,746,697,700.00	950,530,576.12	1,063,038,192.45	-
青岛金域华府三期	2019年8月	2022年3月	1,124,400,000.00	608,334,837.09	716,551,600.19	-
青岛新都会	2020年5月	2021年9月	3,513,450,629.99	2,046,246,426.42	2,254,212,518.56	-
青岛远道物联网项目	2020年6月	2022年10月	1,159,644,600.00	696,341,731.87	757,331,182.76	-
清远万科城	2019年5月	2021年9月	1,919,000,000.00	1,523,950,181.24	1,361,025,835.23	-
泉州城市之光	2019年12月	2021年8月	5,702,338,623.02	3,146,840,372.77	2,889,244,306.81	-
三亚森林度假公园	2021年1月	2022年7月	1,254,922,300.00	722,092,821.75	1,033,900,226.73	-
三亚市临春安居房项目	2021年4月	2022年6月	1,103,998,123.14	-	767,402,929.00	-
上海安亭新镇项目	2020年1月	2021年12月	1,300,285,519.42	1,007,552,429.97	1,127,588,102.47	-
上海华漕项目	2020年1月	2021年12月	2,844,000,000.00	2,269,646,209.41	2,306,928,198.76	-
上海青藤公园	2019年7月	2021年12月	2,600,000,000.00	3,571,989,808.00	2,218,764,427.18	-
上海天际	2019年5月	2021年8月	4,107,971,157.54	6,257,935,217.23	3,325,621,780.78	-
绍兴大都会	2018年6月	2021年9月	2,660,312,500.00	2,381,888,845.82	2,449,131,931.48	-
绍兴芳塔纳丽	2020年1月	2022年6月	1,398,756,363.89	1,156,575,113.91	1,190,360,401.43	-
绍兴君望	2019年7月	2021年12月	775,650,000.00	679,497,125.08	731,292,193.31	-
深圳尖岗山	2021年3月	2022年12月	8,038,690,228.00	-	6,405,876,795.58	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2022年11月	3,486,303,283.68	2,752,534,876.04	2,833,214,922.22	-
深圳天誉花园	2019年12月	2022年9月	8,200,000,000.00	4,665,724,756.33	4,805,236,661.03	-
深圳万科大都会	2020年9月	2023年2月	7,647,704,669.27	1,890,061,199.58	2,286,875,399.19	-
深圳万科西望	2020年6月	2023年11月	4,797,270,959.00	3,669,790,221.30	3,814,486,086.52	-
深圳万科星城	2019年3月	2021年9月	6,734,072,366.56	5,764,857,314.75	5,614,735,963.14	-
深圳臻山府	2017年10月	2021年12月	564,985,774.66	2,689,217,794.09	312,559,758.79	-
深圳臻山海	2020年8月	2022年8月	3,530,344,593.75	2,696,734,561.23	2,814,437,012.30	-
深圳臻湾汇	2018年1月	2021年12月	6,214,723,952.61	4,221,522,558.69	4,104,577,570.82	-
深圳自行车厂项目	2019年6月	2021年12月	599,618,788.16	318,553,161.65	323,604,871.73	-
沈阳宝马项目	2019年12月	2021年10月	2,445,767,197.76	1,144,607,318.99	1,283,360,363.80	-
沈阳北辰之光	2020年3月	2022年8月	2,174,172,747.84	1,428,542,989.06	1,561,286,217.78	-
沈阳城建万科城	2019年10月	2021年8月	423,645,939.35	95,012,921.68	294,142,758.13	-
沈阳东第	2021年4月	2022年6月	1,282,311,094.00	397,660,205.08	634,888,461.10	-
沈阳翡翠别墅	2020年3月	2021年12月	388,909,899.70	188,242,352.61	252,878,961.81	-
沈阳翡翠滨江	2019年7月	2021年7月	1,499,622,061.05	1,342,353,510.70	1,444,442,129.01	-
沈阳翡翠新都会	2019年10月	2021年12月	436,962,894.17	162,427,799.09	227,124,861.31	-
沈阳翡翠臻园	2019年3月	2021年12月	1,280,780,303.29	598,351,456.85	600,684,943.69	-
沈阳富丽华项目	2021年3月	2023年6月	850,558,015.70	-	351,347,224.88	-
沈阳吉宝项目	2021年3月	2022年10月	1,690,729,554.00	-	823,026,307.06	-
沈阳明日之光	2020年9月	2022年12月	739,326,956.48	563,540,234.79	510,769,210.54	-
沈阳首府云城	2020年9月	2021年7月	5,805,435,024.19	4,179,616,741.77	4,103,029,432.54	-
沈阳四季都会	2021年3月	2023年6月	1,071,361,234.67	-	990,987,092.67	-
沈阳西宸之光	2021年3月	2022年12月	2,982,779,828.66	601,573,524.46	1,498,660,066.41	-
沈阳信达万科城	2019年12月	2021年8月	399,538,190.80	648,354,956.56	327,068,344.91	-
沈阳中旅万科城	2021年3月	2021年12月	5,042,280,236.55	845,532,026.00	1,277,815,819.60	-
石家庄翡翠公园	2019年7月	2022年5月	2,040,000,000.00	1,329,740,163.95	1,442,003,550.22	-
石家庄翡翠书院	2019年9月	2022年5月	4,285,000,000.00	2,283,179,593.90	3,259,841,729.54	-
石家庄翡翠书院二期	2021年5月	2024年4月	1,930,000,000.00	-	868,706,761.08	-
石家庄公园都会	2019年9月	2021年12月	1,560,000,000.00	955,750,606.24	1,012,893,468.13	-
石家庄嘉实万科云庐	2021年4月	2023年12月	618,000,000.00	-	264,263,821.26	-
石家庄嘉实万科紫台	2020年7月	2022年12月	2,100,000,000.00	1,312,606,779.77	1,366,732,356.74	-
石家庄万科翡翠四季	2021年5月	2024年4月	2,534,000,000.00	-	974,775,566.40	-
石家庄未来城	2020年4月	2022年6月	1,762,000,000.00	966,506,795.61	1,099,596,688.98	-
石家庄新都会	2020年2月	2021年12月	1,995,000,000.00	1,414,691,977.96	1,589,670,449.56	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
石家庄正定文化村项目	2019年11月	2022年8月	1,562,000,000.00	1,129,923,719.30	1,204,963,471.65	-
石家庄正定文化村 迎旭府	2020年10月	2023年6月	1,120,000,000.00	525,886,715.14	638,637,926.34	-
苏州安元路项目	2020年6月	2021年12月	4,232,954,076.51	3,530,851,589.51	3,602,191,390.21	-
苏州东方雅苑	2021年5月	2023年3月	3,119,496,033.82	-	2,357,258,557.46	-
苏州向阳路项目	2019年5月	2021年11月	5,764,702,527.80	5,093,493,132.86	5,206,515,249.58	-
苏州玉玲珑	2021年2月	2023年6月	3,809,229,623.85	-	2,891,019,016.67	-
台州董家洋东项目	2020年1月	2022年10月	3,793,783,605.63	2,553,692,557.36	2,697,589,891.08	-
台州董家洋西项目	2020年3月	2022年7月	4,043,783,370.35	2,773,634,612.17	2,965,001,017.24	-
台州山海十里	2019年1月	2021年11月	2,190,892,790.69	2,052,209,369.23	2,119,471,988.96	-
台州万科城	2019年1月	2021年9月	5,950,000,000.00	4,104,136,742.58	4,442,464,775.62	-
太原城市之光	2018年7月	2021年10月	1,729,020,000.00	1,521,765,566.50	1,455,898,387.61	-
太原城市之光东望	2020年7月	2023年8月	1,775,070,000.00	507,396,152.36	612,377,697.49	-
太原春和景明	2021年3月	2022年6月	4,234,582,636.00	2,114,416,347.51	2,430,637,905.47	-
太原翡翠东第	2021年4月	2024年3月	1,860,807,173.29	244,622,751.37	672,272,283.87	-
太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2022年6月	3,158,980,000.00	1,425,318,340.84	1,528,005,943.57	-
太原公园大道	2019年9月	2022年8月	1,322,183,900.00	540,855,861.66	584,713,956.77	-
太原控制中心项目	2020年3月	2023年6月	513,930,000.00	274,954,714.24	303,149,045.87	-
太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	2,291,880,000.00	1,110,011,737.76	1,245,557,463.18	-
太原清徐项目	2020年3月	2022年10月	2,274,525,800.00	533,309,092.14	671,127,293.91	-
太原时代之光	2020年11月	2022年7月	1,267,942,429.27	459,863,978.04	303,337,618.58	-
太原小镇	2018年9月	2021年8月	400,000,000.00	657,509,222.34	358,192,918.27	-
太原长风公馆	2018年7月	2021年8月	710,559,100.00	537,920,567.17	581,397,356.01	-
太原中央公园	2019年9月	2022年6月	1,668,861,600.00	817,773,024.40	943,119,527.94	-
唐山翡翠观唐	2020年7月	2022年10月	1,465,401,969.87	1,807,412,134.74	938,082,181.72	-
唐山翡翠蓝山	2019年5月	2021年10月	2,090,074,712.40	1,265,072,002.74	1,404,105,964.93	-
唐山丰润观澜	2021年5月	2023年10月	748,076,931.02	-	374,886,346.92	-
唐山丰润紫苑	2021年3月	2024年10月	1,500,000,000.00	-	480,104,671.62	-
唐山港岛中心	2020年1月	2021年12月	2,247,980,661.42	1,092,001,318.92	1,290,953,877.08	-
唐山公园都会一期	2021年5月	2023年12月	2,117,105,241.19	-	1,184,275,049.19	-
唐山未来城	2020年9月	2021年12月	2,535,353,305.76	1,181,696,062.35	1,453,770,033.90	-
天津宝坻 024 地块项目	2020年7月	2022年9月	2,792,571,819.83	1,438,049,648.55	1,646,929,361.30	-
天津叠彩道	2018年4月	2021年12月	1,731,774,489.79	1,328,000,536.73	1,407,139,192.25	-
天津东郡	2018年10月	2021年7月	1,424,791,341.00	1,263,318,475.39	1,295,990,407.26	-
天津翡翠紫台	2019年6月	2021年11月	2,103,021,800.00	1,779,265,953.47	1,895,201,734.33	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020年7月	2021年12月	1,517,244,696.59	1,074,558,217.00	1,245,679,505.38	-
天津四季滨江	2021年5月	2022年9月	1,676,494,093.57	878,652,786.54	989,564,360.56	-
天津万科生态之光	2021年1月	2023年7月	484,196,988.20	-	218,424,012.69	-
天津万科天地	2019年3月	2021年10月	1,578,549,709.42	658,146,145.68	748,822,042.52	-
天津西华府	2019年12月	2021年7月	3,689,290,598.97	4,536,609,006.77	3,542,783,496.42	-
天津西庐北	2019年1月	2021年11月	1,636,480,191.28	1,485,432,019.08	1,529,754,719.28	-
天津西庐南	2018年11月	2021年9月	1,379,235,700.00	1,291,865,729.11	833,725,547.60	-
天津新都会	2017年3月	2021年11月	724,618,960.57	402,371,161.25	446,001,511.50	-
威海翡翠公园	2020年10月	2021年12月	1,999,478,449.68	1,300,376,596.43	1,403,096,286.00	-
威海璞悦山	2021年4月	2023年12月	1,525,277,525.69	-	617,372,243.40	-
潍坊万科城	2020年7月	2022年12月	2,225,650,000.00	645,043,052.93	830,588,449.21	-
渭南万科城	2021年5月	2022年9月	3,750,150,200.00	1,788,430,516.81	3,114,553,946.97	-
温州翡翠天地 I 期	2018年7月	2021年9月	5,640,010,000.00	5,029,155,787.63	5,311,355,415.37	-
温州翡翠心湖	2019年8月	2021年12月	786,680,000.00	670,745,645.48	704,604,421.42	-
温州美庐	2021年3月	2023年3月	1,181,270,000.00	-	921,739,619.62	-
温州瑞安西岙村地块	2019年8月	2022年9月	3,762,452,053.92	2,745,295,780.62	2,893,446,593.20	-
温州三溪区 B-07 地块	2019年12月	2022年12月	3,103,290,000.00	2,089,770,877.27	2,520,818,416.64	-
温州世纪公元	2021年5月	2023年6月	2,350,000,000.00	-	1,216,124,560.17	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019年11月	2022年5月	1,549,210,000.00	1,199,639,995.50	1,425,322,499.95	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
乌鲁木齐都会传奇二期	2019年12月	2021年9月	969,185,676.50	843,224,908.06	872,343,352.52	-
乌鲁木齐公园大道	2019年12月	2021年9月	1,159,070,414.48	1,390,226,512.34	622,184,820.10	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2020年9月	2022年6月	508,922,905.00	291,237,512.28	308,923,168.97	-
乌鲁木齐华府里	2020年9月	2021年12月	1,516,094,242.26	993,590,074.51	1,133,622,579.52	-
乌鲁木齐锦荟里	2021年5月	2023年12月	2,589,693,320.00	1,181,042,134.79	1,605,320,639.95	-
乌鲁木齐瓊里	2021年3月	2023年9月	1,805,768,903.83	779,966,639.86	1,005,432,240.90	-
乌鲁木齐朗润园	2021年6月	2023年10月	813,982,119.80	119,876,258.86	357,487,299.31	-
乌鲁木齐南山郡	2020年6月	2021年12月	234,072,193.90	218,906,472.03	212,624,849.57	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2021年5月	2021年12月	2,458,701,204.66	1,194,569,043.96	1,719,508,365.98	-
无锡翡翠东方	2020年1月	2022年12月	3,200,000,000.00	2,927,198,990.71	2,970,098,093.12	-
无锡翡翠之光	2019年9月	2021年12月	3,500,000,000.00	2,820,768,379.65	2,906,213,419.88	-
无锡金域蓝湾	2021年2月	2023年12月	800,000,000.00	51,124,415.47	217,203,262.23	-
无锡梅里上城	2020年11月	2022年12月	3,230,000,000.00	2,168,309,846.48	2,238,314,189.30	-
无锡南门44-1地块项目	2019年12月	2022年6月	2,300,000,000.00	1,848,987,506.24	1,941,430,373.54	-
无锡苑山湖	2021年4月	2023年10月	1,600,000,000.00	-	1,076,339,359.86	-
无锡运河传奇	2019年12月	2021年7月	790,000,000.00	1,293,889,541.65	770,353,813.18	-
无锡臻境	2021年1月	2022年12月	2,020,000,000.00	995,055,397.25	1,469,783,957.50	-
芜湖东方瓊胤台	2020年7月	2022年6月	1,209,910,000.00	768,430,667.57	839,710,368.45	-
芜湖中江苑	2020年7月	2021年12月	1,856,420,000.00	1,170,242,300.90	1,321,025,899.04	-
武汉翡翠滨江	2020年10月	2022年12月	5,901,886,556.02	2,754,142,569.73	2,893,212,775.45	-
武汉汉口传奇	2019年1月	2021年10月	1,218,316,527.87	2,131,210,158.08	1,190,742,925.24	-
武汉万科东湖堤白	2021年1月	2023年4月	1,700,160,000.00	-	1,125,163,832.88	-
武汉万科金域国际	2020年8月	2021年9月	4,136,279,359.06	4,643,843,638.60	4,005,247,217.32	-
武汉万科理想城	2020年1月	2021年12月	1,298,602,692.00	755,334,053.28	924,255,720.11	-
武汉万科理想城悦府	2018年10月	2021年9月	266,847,672.00	411,309,317.15	223,622,144.41	-
武汉万科新都会	2019年7月	2022年4月	6,698,762,353.46	6,008,835,064.08	5,849,391,364.89	-
武汉万科云城	2020年10月	2021年12月	3,165,599,251.55	4,287,757,587.67	2,841,045,447.21	-
武汉万科主场	2017年12月	2021年8月	1,253,735,954.52	1,574,506,620.61	1,015,930,822.04	-
武汉宜昌万科城市之光	2021年3月	2022年12月	1,172,084,692.00	-	570,014,689.64	-
武汉长征村K2	2020年8月	2022年9月	3,899,662,604.75	2,312,973,481.78	2,606,062,303.02	-
西安城市之光	2020年2月	2021年12月	398,797,022.95	353,818,350.30	365,158,590.81	-
西安城市之光二期	2019年1月	2021年9月	494,773,629.51	504,198,059.39	222,101,587.46	-
西安大都会云境	2019年9月	2021年12月	3,036,667,100.00	1,810,909,331.08	2,098,683,503.94	-
西安翡翠国宾	2020年6月	2021年9月	7,889,664,800.00	4,282,515,763.20	5,817,126,335.02	-
西安公园大道	2019年11月	2021年10月	1,165,495,700.00	831,781,320.48	971,407,706.06	-
西安公园华府	2018年8月	2021年9月	955,059,018.62	449,094,448.05	556,389,770.26	-
西安金域东郡	2021年1月	2022年7月	1,001,630,446.89	-	635,409,508.18	-
西安澜岸	2020年1月	2021年12月	3,137,405,300.00	2,544,150,405.43	2,669,802,942.55	-
西安理想城	2021年2月	2022年3月	682,024,000.00	389,041,154.97	469,042,982.26	-
西安万科城	2019年3月	2021年10月	673,375,810.42	478,238,584.17	563,570,867.28	-
西安万科城如园	2020年5月	2021年8月	2,205,534,000.00	1,409,358,772.17	832,372,513.63	-
西安万科城润园	2019年6月	2021年12月	305,343,200.00	385,062,397.09	206,415,564.25	-
西安万科大都会一期	2020年1月	2022年3月	2,828,186,270.00	2,363,127,815.96	2,089,135,303.79	-
西安万科大都会二期	2019年9月	2021年10月	3,468,628,737.00	1,458,544,060.21	2,099,408,877.00	-
西安万科金域缙香	2020年8月	2022年5月	1,635,023,200.00	1,092,982,848.92	1,200,216,398.83	-
西安万科璞悦	2020年6月	2022年12月	1,815,932,550.00	1,317,241,572.29	1,445,855,852.86	-
西安万科雁鸣湖	2020年5月	2022年10月	2,297,840,000.00	1,279,945,375.60	2,100,633,435.17	-
西安万科雁鸣湖三期	2021年5月	2023年11月	1,207,709,303.89	137,507,270.05	672,978,494.81	-
西安万科悦府	2020年8月	2023年6月	1,945,437,300.00	1,208,159,763.49	1,305,060,984.26	-
西安新合新苑	2020年6月	2021年9月	1,987,878,800.00	1,519,308,211.52	1,639,806,355.27	-
西安悦湾	2019年9月	2021年9月	2,361,113,887.36	1,692,083,104.90	1,872,664,585.69	-
西安云谷	2019年6月	2021年10月	784,815,100.00	681,257,580.61	697,301,891.09	-
南昌万科17度	2019年11月	2021年8月	2,319,525,072.00	2,389,058,374.33	2,161,521,667.95	-
咸阳金域华府	2020年9月	2021年11月	2,109,904,425.35	1,105,531,674.59	1,340,293,328.59	-
厦门白鹭郡	2017年6月	2021年11月	3,184,987,145.45	2,747,962,182.75	2,586,570,424.24	218,728,984.43

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
厦门金域缙香	2018年11月	2021年9月	964,448,720.00	867,991,919.90	871,208,333.99	-
厦门万科广场	2018年12月	2022年8月	2,921,004,300.00	666,160,141.07	616,164,894.46	-
厦门万科云城	2019年2月	2021年12月	582,222,100.00	521,884,423.93	557,453,345.47	-
宿迁十里春风东侧地块	2020年4月	2023年3月	799,440,000.00	453,823,215.74	478,522,575.33	-
宿迁西湖都会	2020年12月	2023年6月	1,004,970,000.00	421,269,570.21	567,759,933.85	-
徐州北客运站A地块 项目	2021年6月	2023年12月	589,697,100.00	-	293,654,400.40	-
徐州北客运站C地块 项目	2021年4月	2023年12月	943,437,300.00	-	565,748,927.34	-
徐州北区客运站项目	2020年4月	2022年12月	1,800,000,000.00	1,071,424,642.98	1,171,334,410.27	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2021年12月	3,437,394,351.25	1,109,454,888.81	2,733,467,493.24	-
徐州淮海天地	2019年5月	2021年9月	925,960,763.40	1,608,117,046.12	672,755,506.36	-
徐州茅村项目5号地 项目	2020年1月	2022年12月	971,736,100.00	379,318,988.47	395,204,451.41	-
徐州尚都会	2019年6月	2021年12月	310,590,804.00	146,406,817.70	220,003,605.92	-
徐州时代之光	2019年1月	2022年12月	1,154,387,500.00	582,687,821.30	588,911,518.08	-
徐州万科潮鸣	2021年1月	2022年12月	1,680,000,000.00	-	1,047,953,629.10	-
徐州万科熙望	2020年6月	2022年6月	471,452,578.70	294,436,921.90	314,127,349.12	-
烟台翠湖山晓	2021年4月	2023年7月	2,453,493,000.00	1,162,113,458.28	1,753,793,380.13	-
烟台翡翠大道	2021年1月	2021年7月	2,360,852,488.75	1,533,163,338.89	1,666,848,938.47	-
烟台翡翠观海	2021年3月	2023年3月	1,327,889,500.00	303,414,086.97	935,677,451.49	-
烟台翡翠长安	2020年4月	2021年12月	2,075,863,933.00	1,370,472,423.87	1,501,666,043.23	-
烟台墨翠府	2021年1月	2023年6月	1,964,252,900.00	115,822,624.85	872,966,569.73	-
烟台壹都会	2021年3月	2023年6月	2,027,669,800.00	-	1,209,152,193.56	-
烟台御龙山	2020年10月	2022年12月	1,729,961,680.15	699,615,021.79	775,901,608.99	-
烟台御龙山D地块	2020年6月	2022年6月	733,601,900.00	462,264,201.76	491,027,628.01	-
烟台芝罘万科城劝学里 项目	2021年6月	2023年12月	568,918,400.00	-	208,534,392.41	-
盐城翡翠云台	2019年6月	2021年12月	846,019,750.85	1,495,089,914.20	424,962,901.69	-
盐城聚珑东方	2021年5月	2023年12月	920,600,000.00	-	700,229,296.72	-
扬州885项目	2021年6月	2023年12月	739,180,000.00	-	335,208,026.76	-
扬州教投资产包	2020年3月	2022年6月	3,085,160,000.00	2,035,669,996.94	2,192,891,446.94	-
扬州四季都会	2020年10月	2022年12月	2,385,562,000.00	1,445,765,374.53	1,544,086,956.57	-
阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年9月	1,052,337,500.00	810,315,704.66	917,228,959.41	-
宜昌万科宜翠锦城	2021年3月	2022年3月	2,506,379,473.00	1,108,847,229.18	1,681,274,766.55	-
营口海港城	2019年3月	2021年8月	28,966,915.26	453,097,242.29	28,966,915.26	2,211,348.02
张家口京城上方	2020年6月	2022年9月	945,840,000.00	322,958,466.71	332,382,492.81	-
漳州龙海金域滨江花园	2020年3月	2022年6月	3,984,659,700.00	2,683,262,591.37	2,879,436,034.10	-
镇江翡翠公园	2019年7月	2021年10月	857,266,515.37	718,385,199.67	763,025,089.85	-
镇江翡翠江湾	2019年3月	2021年9月	314,274,900.00	280,116,278.95	215,789,877.79	-
镇江金域蓝湾	2019年12月	2021年9月	789,989,075.69	288,291,320.18	317,595,947.65	-
镇江蓝山花园	2020年10月	2022年5月	241,072,116.06	314,102,396.46	155,594,257.16	105,825,342.83
郑州百荣E5项目	2019年8月	2022年3月	1,846,189,900.00	785,095,315.53	860,164,144.91	-
郑州兰乔圣菲	2021年4月	2022年6月	428,881,552.80	962,783,315.51	241,964,317.13	-
郑州南龙湖	2021年4月	2023年12月	1,827,942,000.00	361,804,823.20	741,595,573.90	-
郑州万科城九期	2021年2月	2023年3月	2,040,000,000.00	-	1,238,829,606.04	-
郑州万科大都会	2019年3月	2021年9月	2,530,271,000.00	1,658,107,656.29	1,810,491,844.67	-
郑州万科大都会贤悦苑	2021年4月	2023年10月	1,969,652,958.18	-	838,315,889.63	-
郑州万科洛达庙项目	2020年4月	2022年12月	2,114,220,000.00	1,352,644,858.29	1,639,737,102.84	-
郑州万科美景金兰苑	2018年10月	2021年8月	1,209,900,933.53	1,819,580,687.74	617,332,514.03	-
郑州万科美景魅力之城	2019年7月	2021年9月	803,906,700.00	675,794,752.68	663,657,078.04	-
郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年10月	3,322,596,800.00	2,290,061,882.84	2,738,971,969.35	-
郑州万科民安三度湖山	2019年4月	2021年8月	617,500,000.00	478,423,946.12	243,286,475.57	-
郑州万科盛德世曦	2019年9月	2022年6月	2,218,000,000.00	1,506,228,598.14	724,884,217.42	-
郑州未来时光	2021年4月	2023年6月	2,565,562,698.69	-	1,119,548,038.71	-
郑州新田项目	2020年10月	2023年8月	1,569,118,433.41	372,010,450.35	436,786,659.72	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
郑州云图	2020年3月	2022年1月	2,814,718,216.00	1,223,109,710.93	1,344,523,890.83	-
中山城市之光	2021年6月	2022年12月	925,177,468.15	-	558,435,271.23	-
中山金域中央	2019年3月	2021年9月	1,113,561,900.00	1,390,639,436.95	939,825,903.83	-
中山四季花城	2020年10月	2021年7月	1,492,878,000.00	1,052,559,405.38	1,242,091,927.38	-
中山西海岸	2021年3月	2022年12月	1,896,814,400.00	-	1,551,541,551.58	-
中山西湾汇	2019年3月	2021年9月	1,915,625,800.00	2,318,531,812.85	1,662,556,591.11	-
中山中央公园一期	2020年11月	2022年12月	854,208,300.00	547,841,306.70	609,318,322.84	-
中山中央公园二期	2021年3月	2023年7月	1,165,043,300.00	-	787,589,712.43	-
周口万科湾天龙堂	2020年3月	2021年9月	1,109,938,982.81	1,562,106,112.12	686,536,230.00	-
珠海滨海大都会花园	2020年3月	2021年8月	3,660,790,714.39	2,851,948,661.95	3,041,386,968.65	-
珠海翡翠中央	2018年6月	2021年11月	1,447,317,001.52	1,613,481,059.37	1,365,790,497.30	-
珠海海上城市	2021年4月	2022年12月	1,458,952,812.90	-	1,129,084,848.09	-
珠海桃源里居	2019年12月	2021年10月	1,054,287,374.33	892,693,695.01	935,593,518.01	-
涿州城际之光	2019年12月	2021年10月	2,033,000,000.00	624,694,789.29	717,787,646.50	-
涿州新辰之光	2019年7月	2022年12月	1,918,340,000.00	1,199,278,143.47	1,230,762,698.95	877,259,617.91
淄博临淄项目	2020年9月	2022年8月	1,553,730,811.76	1,255,006,133.03	1,100,710,110.83	-
淄博万科翡翠书院	2019年9月	2021年7月	989,456,520.95	606,214,510.88	736,885,018.81	-
其他				73,599,530,624.46	51,613,985,611.93	-
<b>合计</b>				<b>728,271,057,820.75</b>	<b>789,400,262,617.45</b>	<b>2,858,438,691.24</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	跌价准备
鞍山高新万科城	2022年9月	2024年12月	1,390,410,859.45	727,491,632.80	386,497,838.56	-
霸州孔雀湖-77亩地、 39亩地项目	2022年3月	2024年4月	1,151,573,086.00	328,425,845.05	329,209,630.67	-
包头翡翠都会	2022年3月	2023年12月	4,500,000,000.00	1,458,234,680.09	1,503,600,733.02	-
北京哈洛小镇	2023年1月	2025年1月	2,681,526,619.48	1,664,841,249.85	1,338,152,289.81	-
长春北湖溪望东地块	2022年7月	2024年12月	813,370,238.51	413,213,860.30	417,705,467.67	-
长春翡翠滨江	2021年12月	2024年6月	1,199,000,000.00	689,128,794.57	520,970,232.63	-
长春公园都会	2021年8月	2023年12月	3,500,000,000.00	-	1,231,569,138.00	-
长春公主岭项目	2021年10月	2023年7月	4,183,550,000.00	876,978,884.65	438,345,091.10	-
长春硅谷大街项目	2021年9月	2023年7月	1,250,097,883.75	198,153,393.50	239,671,957.44	-
长春荣光路59号	2021年10月	2023年12月	2,000,000,000.00	-	749,583,639.77	-
长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2022年4月	2024年4月	1,636,283,008.83	238,690,000.00	250,920,097.74	-
长春向日葵小镇南郡	2022年4月	2024年4月	2,506,695,902.68	-	384,395,839.54	-
长春紫郡	2021年10月	2023年12月	621,304,614.00	1,074,550,043.50	235,573,615.01	-
长沙四季花城	2021年8月	2023年8月	9,329,150,000.00	1,540,356,859.85	2,139,329,333.83	-
长沙紫台	2021年8月	2023年5月	656,670,000.00	-	395,985,807.45	-
常州潮起东方	2021年8月	2023年12月	1,072,760,000.00	-	632,055,194.93	-
常州公园大道	2021年12月	2024年6月	2,056,850,000.00	959,473,094.30	962,700,138.99	-
成都天府公园城	2022年3月	2025年3月	1,355,867,870.23	1,605,395,040.60	620,257,880.18	-
重庆江南万科城二期	2021年8月	2024年4月	2,441,499,224.52	-	1,030,000,000.00	-
重庆界石296亩项目	2021年8月	2023年12月	2,986,675,968.29	1,387,500,000.00	1,292,540,183.04	-
重庆星光天空之城	2021年11月	2024年6月	2,335,831,468.00	1,036,560,000.00	1,036,935,580.80	-
重庆悦来493亩项目	2022年3月	2024年12月	1,308,987,422.58	1,952,059,890.46	580,690,000.00	-
大连东关街项目	2021年9月	2023年12月	1,303,505,200.00	-	642,216,019.71	-
大连海港城	2022年12月	2024年9月	2,510,265,751.00	530,776,906.37	530,776,906.37	47,382,362.98
东莞松悦花园	2021年7月	2023年6月	4,495,332,339.17	-	2,579,478,904.37	-
东莞未来之光	2021年7月	2023年3月	4,556,000,000.00	-	3,357,050,057.21	-
东莞臻山悦	2021年7月	2023年7月	3,815,038,347.19	-	2,160,183,615.09	-
鄂州010项目	2021年11月	2024年6月	1,988,710,192.92	1,085,834,744.44	752,710,166.59	-
佛山金色梦想	2021年9月	2023年6月	1,506,440,083.95	564,685,109.85	681,532,554.58	-
佛山顺德万科广场	2021年9月	2023年10月	2,812,329,300.00	821,732,029.48	821,732,029.48	-
佛山万科南海天空之城	2021年8月	2023年6月	3,896,009,662.28	3,730,384,810.33	2,474,599,416.66	-
广州城市之光	2021年11月	2023年6月	10,794,779,802.00	10,066,545,584.85	8,998,214,305.52	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
广州金茂万科魅力之城	2021年7月	2023年3月	9,560,360,389.62	6,307,000,000.00	6,473,561,238.22	-
广州世博汇	2021年10月	2023年6月	2,997,450,336.85	1,331,215,889.44	1,685,960,333.18	-
贵阳翡翠公园项目	2021年12月	2024年6月	1,291,781,790.00	1,877,207,776.83	639,918,887.14	-
贵阳观湖	2021年8月	2023年12月	1,239,307,870.00	677,270,031.55	332,976,277.55	-
贵阳万科麓山	2021年12月	2024年6月	3,292,095,861.00	1,841,607,322.54	1,240,257,040.93	-
贵阳溪望	2021年12月	2024年6月	3,370,000,000.00	1,622,097,540.13	1,622,199,680.16	-
贵阳新都荟	2021年10月	2024年4月	952,266,500.00	678,113,112.66	230,794,974.22	-
哈尔滨智慧未来城	2021年10月	2023年12月	2,685,982,503.11	1,097,044,431.12	641,821,525.53	-
哈尔滨中俄产业园项目	2021年7月	2023年11月	2,318,456,593.83	128,232,000.00	710,755,967.51	-
杭州湖印光年府	2021年9月	2024年6月	4,032,710,000.00	-	2,927,450,353.77	-
济南百脉悦府	2021年9月	2023年10月	1,218,980,245.35	575,174,224.06	584,227,336.47	-
济南北宸之光	2021年7月	2023年12月	641,890,904.29	1,222,698,881.07	301,600,000.00	-
济南雪山万科城仓湾	2021年10月	2023年12月	1,395,695,549.19	1,970,570,000.00	517,494,351.89	-
济南雪山万科城都会	2021年10月	2023年11月	3,443,700,571.81	2,574,160,000.00	1,643,732,000.15	-
嘉兴泊樾湾北地块项目	2021年9月	2023年10月	2,145,028,400.00	-	1,387,685,025.60	-
嘉兴湖畔隐秀	2021年9月	2023年12月	2,061,820,000.00	-	1,213,839,468.12	-
金华锦里江澜	2021年8月	2023年9月	3,612,333,418.57	-	2,464,616,199.00	-
金华锦云汀	2021年8月	2023年5月	1,691,640,000.00	-	1,119,641,027.00	-
金华万诚华府	2021年9月	2024年1月	3,352,260,000.00	-	2,300,166,114.91	-
金华万盛华府	2021年9月	2023年11月	2,054,500,000.00	-	1,191,928,903.60	-
晋江万科金域国际	2021年7月	2022年11月	1,946,290,000.00	-	1,372,158,181.04	-
昆明昌宏西路项目	2022年6月	2024年6月	3,362,482,945.76	2,544,216,547.97	1,858,679,630.27	-
昆明飞虎二期	2021年9月	2023年12月	8,987,810,000.00	3,048,088,300.00	4,340,997,927.92	-
昆明万科城	2021年9月	2023年11月	2,454,724,509.51	1,180,019,302.67	1,128,398,145.46	-
昆山高尔夫项目	2021年9月	2023年9月	1,859,626,167.08	350,222,178.47	350,222,178.47	-
昆山未来之城	2021年9月	2023年3月	609,563,700.44	245,535,052.49	255,515,595.79	-
廊坊启航之光	2022年12月	2024年12月	771,710,000.00	336,372,513.59	337,224,280.08	223,268,419.74
临沂鲁商万科城臻园	2021年8月	2023年12月	875,953,179.25	652,655,484.94	230,829,995.41	-
柳州白露项目	2021年11月	2023年12月	3,083,395,300.00	245,885,851.79	957,963,698.91	-
眉山眉州文化村	2021年7月	2023年6月	4,120,876,233.00	727,624,413.26	714,022,497.66	-
眉州崇礼新城二期	2022年1月	2024年9月	9,950,230,100.00	1,820,787,637.22	1,749,035,804.72	-
南昌江右东方	2021年9月	2023年5月	1,050,000,000.00	-	534,036,461.40	-
南昌新建望城西项目	2021年9月	2023年5月	800,000,000.00	-	417,042,496.00	-
南京溪望城	2021年8月	2024年5月	2,816,506,368.00	-	1,184,023,303.11	-
南宁翡翠中央	2021年7月	2023年6月	4,406,475,900.00	-	2,154,665,655.22	-
南通中创北项目	2021年7月	2023年7月	4,167,320,000.00	2,876,293,744.80	2,974,783,710.11	-
宁波三官堂项目	2021年7月	2023年3月	474,128,638.30	-	346,098,900.99	-
宁波湛蓝西项目	2021年9月	2023年12月	899,064,028.14	-	679,996,000.00	-
三星工业区项目一	2022年1月	2023年11月	14,138,757,590.20	7,136,641,746.87	7,331,926,560.40	-
三星工业区项目二	2022年1月	2023年11月	9,740,068,392.42	4,670,032,876.23	4,493,802,443.19	-
上海安亭新镇项目	2021年12月	2023年12月	656,667,352.56	292,799,604.94	292,880,931.69	-
上海七宝 19-04 地块	2021年12月	2024年8月	2,736,000,000.00	1,323,439,597.50	1,324,705,412.55	-
深圳自行车厂项目	2021年8月	2024年5月	9,448,362,140.00	4,946,722,335.40	5,013,527,127.30	-
沈阳府前壹号	2021年8月	2023年10月	2,030,906,799.99	-	1,085,344,005.84	-
沈阳浑南新中心 1 地块	2021年8月	2023年12月	5,382,279,676.40	-	2,222,808,233.67	-
沈阳中德二期地块	2021年7月	2023年6月	821,255,447.17	-	284,822,516.88	-
沈阳中旅万科城	2022年3月	2024年6月	1,627,937,964.41	411,885,709.13	291,084,078.40	-
石家庄翡翠书院	2022年7月	2025年7月	1,500,000,000.00	1,375,947,497.86	592,207,691.05	-
石家庄翡翠书院二期	2021年8月	2023年12月	740,000,000.00	268,000,000.00	268,000,000.00	-
苏州城南项目	2021年9月	2023年12月	1,367,330,000.00	-	1,028,407,411.30	-
苏州漕塘项目	2021年7月	2023年12月	1,610,190,000.00	-	1,144,485,494.98	-
苏州吴中党校项目	2022年3月	2024年6月	1,017,328,330.01	610,639,447.23	611,173,749.42	-
太原翡翠东第	2021年11月	2023年8月	2,997,173,060.00	1,515,713,425.35	1,152,432,517.85	-
太原翡翠晋阳湖	2022年6月	2025年6月	1,009,690,000.00	421,720,000.00	421,716,083.62	-
唐山公园都会二期	2021年9月	2023年12月	1,146,122,300.00	595,077,691.80	600,434,356.19	-
唐山未来城	2021年8月	2023年12月	2,254,629,288.61	597,099,434.17	617,076,902.99	-
唐山新华道项目	2021年11月	2023年12月	1,283,021,000.00	348,159,649.42	350,257,410.95	-
天津宝坻 024 地块项目	2021年9月	2023年9月	580,617,386.15	319,300,089.76	319,859,630.01	-
天津四季滨江	2021年9月	2023年9月	2,325,751,806.43	1,365,159,539.13	1,292,859,134.44	-
天津万科生态之光	2021年7月	2023年7月	915,803,011.80	-	274,829,114.99	-
潍坊都会公园	2021年7月	2023年12月	2,106,700,000.00	-	647,847,815.60	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
渭南万科锦宸	2021年8月	2023年5月	1,846,940,000.00	-	445,585,449.74	-
温州映象广场	2021年8月	2024年3月	2,464,730,000.00	-	1,446,244,663.48	-
温州映象广场II	2021年7月	2024年2月	762,300,000.00	-	394,127,580.00	-
乌鲁木齐都会未来城	2021年8月	2023年12月	6,882,956,640.00	2,053,000,000.00	2,701,290,270.61	-
乌鲁木齐环曜里	2021年7月	2023年9月	882,569,339.02	638,300,792.88	491,404,889.30	-
乌鲁木齐天山府二期	2021年8月	2023年7月	540,855,979.55	286,883,070.17	307,360,908.26	-
乌鲁木齐天山府三期	2021年7月	2023年12月	1,000,000,000.00	488,100,000.00	490,909,708.15	-
无锡宛山湖	2021年11月	2024年3月	1,600,000,000.00	1,844,389,761.12	959,674,700.87	-
芜湖信达万科樾江望	2021年9月	2023年8月	3,002,820,000.00	-	1,833,038,545.00	-
武汉汉口传奇	2021年8月	2023年9月	1,901,288,644.86	855,271,182.51	1,108,959,716.93	-
武汉金域湖庭	2022年1月	2024年1月	1,035,209,245.84	530,442,848.48	618,361,201.36	-
武汉万科理想城后期	2021年10月	2024年3月	710,000,000.00	-	206,800,000.00	-
武汉万科云城	2021年12月	2023年12月	1,171,481,773.28	592,461,559.58	587,831,265.49	-
西安泾河新城 89 亩地块	2021年7月	2024年4月	1,617,815,815.14	-	647,515,000.00	-
西安泾河新城 57 亩地块	2021年7月	2024年7月	1,034,341,258.86	-	413,985,000.00	-
西安理想城	2021年9月	2023年11月	4,551,798,469.41	1,095,526,491.65	1,121,695,235.67	-
西安万科四季花城	2021年9月	2023年6月	3,950,830,000.00	-	1,316,331,688.87	-
西安万科未来星光	2021年9月	2023年10月	2,236,990,000.00	-	958,015,566.92	-
西昌万科 17 度	2021年10月	2023年9月	4,587,600,000.00	986,398,709.38	966,398,709.38	-
宿迁昆仑上观	2021年10月	2023年12月	3,950,000,000.00	-	2,200,994,120.00	-
徐州昆仑	2021年8月	2023年9月	4,230,000,000.00	-	2,972,757,655.25	-
烟台天越湾	2021年8月	2024年6月	5,468,114,600.00	1,871,895,777.06	1,898,627,956.10	-
盐城聚珑东方	2021年9月	2023年12月	1,851,970,000.00	1,565,097,858.56	989,446,622.94	-
盐城星汇东方	2021年8月	2023年12月	3,400,034,500.00	1,918,950,000.00	2,005,240,944.29	-
扬州 885 项目	2021年10月	2023年12月	940,780,000.00	609,898,787.38	282,864,421.79	-
扬州如园	2021年7月	2023年5月	940,978,973.00	-	503,996,583.95	-
镇江翡翠公园	2021年8月	2023年7月	1,611,221,161.60	914,671,331.39	914,616,257.83	-
郑州北龙湖 69 亩项目	2021年11月	2024年7月	3,032,724,643.00	-	1,950,000,000.00	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2021年9月	2023年12月	4,257,085,165.60	2,132,943,945.00	2,238,910,688.71	-
郑州理想拾光	2021年8月	2024年4月	1,274,658,936.00	-	490,104,170.00	-
郑州南龙湖	2021年12月	2024年8月	1,042,058,000.00	553,107,521.90	422,537,559.32	-
郑州万科民安三度湖山	2023年8月	2025年8月	2,934,200,000.00	548,994,540.51	508,407,050.95	-
郑州新田项目	2022年10月	2025年6月	1,535,100,000.00	282,498,494.90	332,003,442.64	-
郑州长基云庐	2021年9月	2024年4月	812,005,300.00	221,354,263.87	267,646,149.45	-
中山城市之光	2021年7月	2023年7月	1,144,956,041.29	-	655,070,565.11	-
中山中央公园二期	2021年8月	2024年3月	1,122,986,700.00	1,451,333,580.00	759,158,739.42	-
周口万科溥天龙堂三期	2021年9月	2023年6月	1,230,000,000.00	315,405,961.54	299,674,115.27	-
珠海海上城市	2021年8月	2023年12月	2,384,431,233.40	2,760,318,191.24	1,845,313,267.46	-
珠海琴澳传奇	2021年8月	2023年6月	4,147,697,800.00	-	3,016,416,517.00	-
珠海星光海岸花园	2021年9月	2023年9月	2,041,626,800.00	-	1,362,324,426.55	-
淄博临淄项目	2021年10月	2023年11月	1,199,255,603.24	-	318,032,467.15	-
其他				82,900,855,826.54	24,568,153,560.61	-
<b>合计</b>				<b>202,497,543,831.89</b>	<b>190,011,820,838.40</b>	<b>270,650,782.72</b>

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
建造合同	8,829,125,392.05	6,162,549,680.11

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

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止2021年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	2021年1-6月
期初金额	6,162,549,680.11
期初确认的合同资产于本期结算	(2,069,414,034.28)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	8,355,308,625.71
本期增加并结算金额	(3,619,318,879.49)
期末金额	8,829,125,392.05

9 持有待售资产

	2021年6月30日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	6,334,727,583.46	7,956,305,000.00

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

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



10 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
合同取得成本	7,672,899,131.71	6,307,455,093.06
待抵扣增值税	15,926,974,166.35	16,352,912,192.77
其他	849,226.08	2,309,350.13
合计	23,600,722,524.14	22,662,676,635.96

合同取得成本本期变动：

	佣金支出
期初余额	6,307,455,093.06
本期增加	3,029,964,846.72
本期摊销	(1,641,239,752.41)
合并范围变化	(23,281,055.66)
期末余额	7,672,899,131.71

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

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

11 其他权益工具投资

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

	2021年6月30日	2020年12月31日
绿景(中国)地产投资有限公司	504,903,129.78	582,798,668.63
Cushman & Wakefield plc	1,192,929,979.68	1,018,438,498.48
合计	1,697,833,109.46	1,601,237,167.11

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	-	(42,279,000.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(43,221,055.57)	-	-

12 其他非流动金融资产

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

13 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
对合营企业的投资	65,267,576,088.76	66,029,894,844.22
对联营企业的投资	76,745,958,795.95	75,865,295,411.54
合计	142,013,534,884.71	141,895,190,255.76

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

被投资单位	2021年6月30日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	75,865,295,411.54	66,029,894,844.22	141,895,190,255.76
本期变动			
- 追加投资	1,387,472,872.02	3,532,590,505.59	4,920,063,377.61
- 减少投资	(593,276,727.33)	(374,246,072.60)	(967,522,799.93)
- 权益法下确认的投资收益	1,054,979,436.50	1,156,546,740.16	2,211,526,176.66
- 权益法下确认的其他综合收益	1,225,702,297.35	-	1,225,702,297.35
- 宣告发放现金股利或利润	(2,035,578,677.42)	(4,890,285,804.76)	(6,925,864,482.18)
- 合并抵消	(158,635,816.71)	(186,924,123.85)	(345,559,940.56)
期末余额	76,745,958,795.95	65,267,576,088.76	142,013,534,884.71
减值准备期末余额	-	-	-

14 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
原值			
期初余额	56,578,668,614.16	30,078,432,579.82	86,657,101,193.98
本期增加			
- 存货等其他转入	1,571,385,616.27	-	1,571,385,616.27
- 建筑成本	-	1,922,102,706.00	1,922,102,706.00
- 完工转入	4,860,104,785.00	(4,860,104,785.00)	-
合并范围变化	4,513,737,831.41	(318,816,616.81)	4,194,921,214.60
本期减少	(310,586,620.04)	(2,991,103,874.56)	(3,301,690,494.60)
汇兑调整	(5,092,012.07)	-	(5,092,012.07)
期末余额	67,208,218,214.73	23,830,510,009.45	91,038,728,224.18
累计折旧			
期初余额	5,076,843,490.00	-	5,076,843,490.00
本期计提	1,039,946,413.53	-	1,039,946,413.53
汇兑调整	(1,140,079.73)	-	(1,140,079.73)
本期减少	(59,735,993.33)	-	(59,735,993.33)
期末余额	6,055,913,830.47	-	6,055,913,830.47
投资性房地产减值			
期初余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
本期计提	-	-	-
本期转出	-	(1,494,978,202.06)	(1,494,978,202.06)
期末余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
账面价值			
期末账面价值	61,021,163,911.54	23,830,510,009.45	84,851,673,920.99
期初账面价值	51,370,684,651.44	28,583,454,377.76	79,954,139,029.20

于 2021 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 8,708,378,835.29 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 8,877,297,405.61 元)。

于 2021 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 9,265,692,006.29 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 9,139,963,818.78 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2021 年 6 月 30 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2020 年 12 月 31 日：无)。

15 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	14,686,605,186.35	286,335,634.85	786,835,301.47	762,550,494.26	561,185,253.03	17,083,511,869.96
本期增加	317,311,028.26	22,357,103.18	30,733,546.04	48,676,134.49	45,328,952.37	464,406,764.34
- 购置	-	5,435,316.52	27,790,485.37	48,676,134.49	45,328,952.37	127,230,888.75
- 存货 / 在建工程 转入	317,311,028.26	16,921,786.66	2,943,060.67	-	-	337,175,875.59
本期减少	(46,155,388.29)	(13,583,769.25)	(4,876,493.56)	(11,180,983.29)	(9,906,107.08)	(85,702,741.47)
合并范围变化	-	-	1,560,952.91	599,501.92	938,359.48	3,098,814.31
汇兑调整	-	(309,147.74)	(25,376.31)	(44,750.84)	(591,823.50)	(971,098.39)
期末余额	14,957,760,826.32	294,799,821.04	814,227,930.55	800,600,396.54	596,954,634.30	17,464,343,608.75
累计折旧						
期初余额	3,148,427,862.84	166,849,448.51	356,724,536.75	507,297,295.73	326,869,983.96	4,506,169,127.79
本期计提	261,901,881.73	13,664,671.18	30,193,638.80	51,455,106.06	34,373,425.84	391,588,723.61
本期减少	(6,186,678.03)	(11,518,061.46)	(3,389,161.00)	(8,395,189.09)	(3,330,122.83)	(32,819,212.41)
合并范围变化	-	-	1,303,516.44	732,403.18	797,956.32	2,833,875.94
汇兑调整	-	(125,448.64)	(16,448.29)	(33,456.20)	(174,110.99)	(349,464.12)
期末余额	3,404,143,066.54	168,870,609.59	384,816,082.70	551,056,159.68	358,537,132.30	4,867,423,050.81
账面价值						
期末账面价值	11,553,617,759.78	125,929,211.45	429,411,847.85	249,544,236.86	238,417,502.00	12,596,920,557.94
期初账面价值	11,538,177,323.51	119,486,186.34	430,110,764.72	255,253,198.53	234,315,269.07	12,577,342,742.17

于 2021 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 454,206,452.15 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 460,684,085.82 元)。

于 2021 年 6 月 30 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 6 月 30 日本集团没有持有待售的固定资产 (2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 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 757,732,493.90 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 1,771,237,992.01 元)。

16 在建工程

	2021年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,408,583,639.41	-	1,408,583,639.41
租入经营性物业	1,519,901,032.41	-	1,519,901,032.41
其他	864,032,002.27	-	864,032,002.27
合计	3,792,516,674.09	-	3,792,516,674.09

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

本期在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 794,548,103.96 元 (2020 年 1 - 6 月：人民币 1,542,519,775.55 元)。

于 2021 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 91,941.86 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 91,941.86 元)。

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	29,346,739,317.57
本期增加	1,097,475,750.49
本期减少	(373,972,508.40)
合并范围变化	(1,923,466.28)
期末余额	30,068,319,093.38
累计折旧	
期初余额	4,136,620,084.52
本期增加	1,136,682,545.88
本期减少	(69,586,985.95)
合并范围变化	(641,155.43)
期末余额	5,203,074,489.02
账面价值	
期末账面价值	24,865,244,604.36
期初账面价值	25,210,119,233.05

租赁负债

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
长期租赁负债		26,286,375,744.68	26,174,202,649.53
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,750,414,510.23	1,584,256,953.55
合计		24,535,961,234.45	24,589,945,695.98

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

短期租赁或低价值租赁

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

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	5,837,875,540.03	676,537,570.38	1,123,348,222.27	7,637,761,332.68
本期增加	188,626,971.64	-	17,103,625.53	205,730,597.17
本期减少	-	-	(16,981.13)	(16,981.13)
合并范围变化	-	-	48,463,849.50	48,463,849.50
汇兑调整	(2,801,200.00)	-	(65,819.82)	(2,867,019.82)
期末余额	6,023,701,311.67	676,537,570.38	1,188,832,896.35	7,889,071,778.40
累计摊销				
期初余额	552,131,606.64	509,119,429.66	488,728,980.80	1,549,980,017.10
本期增加	72,358,021.34	33,553,212.44	56,423,836.35	162,335,070.13
本期减少	-	-	(7,075.48)	(7,075.48)
汇兑调整	(43,632.53)	-	(15,175.93)	(58,808.46)
期末余额	624,445,995.45	542,672,642.10	545,130,565.74	1,712,249,203.29
账面价值				
期末账面价值	5,399,255,316.22	133,864,928.28	643,702,330.61	6,176,822,575.11
期初账面价值	5,285,743,933.39	167,418,140.72	634,619,241.47	6,087,781,315.58

本集团本期用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 48,448,864.72 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 49,072,536.10 元)。

本集团无形资产-其他主要为待执行物业管理合同。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2020 年 12 月 31 日：无)。

19 商誉

本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购了万科海外投资控股有限公司 (原称南联地产控股有限公司、万科置业 (海外) 有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科海外投资控股有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额确认为本集团的商誉。本期的变动为汇率变化影响所致。

于期末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销额	2021 年 6 月 30 日
租赁资产改良支出	8,947,760,570.31	1,238,787,851.89	963,690,435.39	9,222,857,986.81

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	53,811,545,773.16	13,452,886,443.29	46,251,692,536.24	11,562,923,134.06
减值准备	2,035,430,074.48	508,857,518.62	2,778,528,961.52	694,632,240.38
预提成本	6,909,991,267.52	1,727,497,816.88	7,175,420,661.84	1,793,855,165.46
土地增值税清算准备	47,716,805,542.08	11,929,201,385.52	46,378,875,896.08	11,594,718,974.02
未实现内部交易利润	4,510,911,508.08	1,127,727,877.02	5,229,832,474.68	1,307,458,118.67
其他	2,594,040,761.80	648,510,190.45	2,327,371,481.08	581,842,870.27
合计	117,578,724,927.12	29,394,681,231.78	110,141,722,011.44	27,535,430,502.86

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	应纳税暂时性差异 (以“( )”号填列)	递延所得税负债 (以“( )”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“( )”号填列)	递延所得税负债 (以“( )”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(471,483,268.97)	(117,870,817.24)	(528,481,813.68)	(132,120,453.42)
代扣代缴所得税	(1,986,187,710.51)	(99,309,385.53)	(1,987,009,379.18)	(99,350,468.96)
合计	(2,457,670,979.48)	(217,180,202.77)	(2,515,491,192.86)	(231,470,922.38)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2021年6月30日		2020年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	7,352,919,825.59	1,838,229,956.40	6,348,280,131.16	1,587,070,032.79
可抵扣暂时性差异	4,977,247,302.75	1,244,311,825.69	6,423,023,697.44	1,605,755,924.36
合计	12,330,167,128.34	3,082,541,782.09	12,771,303,828.60	3,192,825,957.15

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2021年6月30日	2020年12月31日
2021	-	210,925,985.76
2022	487,687,245.57	1,088,492,535.86
2023	930,616,266.66	1,009,106,014.29
2024	1,690,132,086.52	1,859,634,379.98
2025	2,160,658,583.96	2,180,121,215.27
2026	2,083,825,642.88	-
合计	7,352,919,825.59	6,348,280,131.16



- (4) 于2021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为人民币约158.15亿元(2020年：人民币175.59亿元)。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10.86亿元(2020年：人民币12.17亿元)确认递延所得税负债。

## 22 其他非流动资产

于2021年6月30日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款和股权收购预付款。

## 23 短期借款

### (1) 短期借款分类：

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
- 港币	4,098,820,833.33	3,397,922,470.83	4,097,329,166.67	3,415,943,326.25
抵押借款*1				
- 港币	1,482,250,000.00	1,228,785,250.00	1,482,250,000.00	1,235,751,825.00
- 马来西亚币	-	-	360,000,000.00	582,228,000.00
质押借款*1				
- 人民币	5,000,000.00	5,000,000.00	11,861,879.77	11,861,879.77
- 美元	284,928,939.79	1,842,322,031.76	-	-
小计		6,474,029,752.59		5,255,785,031.02
其他借款				
信用借款				
- 人民币	14,352,593,000.00	14,352,593,000.00	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00
小计		14,352,593,000.00		19,783,000,000.00
加：借款应付利息		10,592,708.46		72,751,811.09
合计		20,837,215,461.05		25,111,536,842.11

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

- (2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况(2020年12月31日：无)。

24 应付票据

	2021年6月30日	2020年12月31日
商业承兑汇票	272,490,267.81	607,112,827.28

25 应付账款

	2021年6月30日	2020年12月31日
应付地价	50,643,002,350.50	51,256,100,605.33
应付及预提工程款	245,723,261,435.87	233,052,850,672.46
质量保证金	5,682,502,963.62	5,100,534,965.49
应付及预提销售佣金	3,829,787,651.52	4,919,135,018.70
其他	1,172,430,588.25	1,355,881,089.68
合计	307,050,984,989.76	295,684,502,351.66

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

26 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
杭州五常车辆段项目	2021年12月	51%	12,477,429,317.14	8,624,942,695.22
福州台江排尾项目	2021年12月	90%	10,349,230,809.31	9,571,768,422.21
西安翡翠国宾	2021年9月	100%	9,258,191,541.37	9,239,257,286.43
温州翡翠天地 I 期	2021年12月	98%	7,877,388,684.87	7,263,532,148.21
杭州良渚文化村	2021年12月	72%	6,697,319,306.54	7,405,044,447.87
北京城市之光东望	2021年12月	68%	6,576,368,473.25	4,471,407,471.08
广州城市之光	2021年12月	26%	6,334,726,672.24	3,376,393,408.16
苏州向阳路项目	2021年11月	93%	6,048,811,747.98	5,989,450,827.80
南宁金域中央	2021年8月	89%	5,765,212,533.28	6,455,127,287.84
昆明万科城	2022年1月	56%	5,602,429,125.06	6,726,250,373.66
沈阳首府云城	2021年7月	72%	5,491,365,131.57	5,302,375,873.10
南宁万科城	2021年10月	65%	4,971,999,940.64	4,606,753,294.77
南通胜利路西地块	2022年1月	85%	4,913,950,408.64	2,488,601,694.89
台州万科城	2021年9月	91%	4,880,751,252.63	4,224,978,766.99
武汉翡翠滨江	2022年12月	40%	4,531,183,665.75	2,538,395,692.15
宁波镇海骆驼项目	2024年1月	78%	4,461,815,027.12	2,424,586,720.08
西安大都会云境	2022年1月	92%	4,396,916,160.71	4,297,499,517.23

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
成都公园传奇	2021年9月	78%	4,332,998,418.05	3,708,321,912.63
成都天府万科城1期	2021年9月	56%	4,183,273,448.15	2,881,493,870.17
郑州万科民安江山府	2021年12月	98%	4,153,105,446.66	4,031,277,209.35
宁波海曙段塘项目	2022年9月	96%	4,108,769,215.49	1,736,198,729.77
无锡翡翠之光	2021年12月	96%	4,059,645,902.96	3,303,951,552.73
南宁星都荟	2021年7月	76%	4,038,684,744.73	3,855,875,785.66
东莞万科金域东方	2022年4月	88%	4,029,119,450.01	1,549,219,980.15
兰州万科城	2021年11月	72%	4,012,146,058.75	3,352,352,054.81
佛山金域蓝湾西区	2021年8月	78%	3,939,793,929.06	3,386,858,584.25
武汉长征村K2	2022年9月	68%	3,780,656,716.40	2,739,339,631.03
东莞长安莲湖路项目	2021年12月	93%	3,768,522,574.99	1,574,805,616.77
包头中央公园	2021年12月	70%	3,768,462,977.34	2,299,954,168.00
南通海上明月	2022年12月	78%	3,751,022,913.12	2,494,581,520.92
南京万科翡翠滨江	2023年6月	64%	3,618,022,364.38	1,373,539,572.42
武汉万科金域国际	2021年9月	41%	3,606,728,961.73	6,364,059,652.12
重庆森林公园	2021年12月	81%	3,550,734,529.35	2,480,397,023.05
石家庄翡翠书院	2022年6月	47%	3,524,767,494.60	2,858,651,829.48
武汉汉口传奇	2021年10月	53%	3,481,557,420.52	4,379,845,890.46
苏州安元路项目	2021年12月	72%	3,466,225,383.19	2,221,295,121.11
深圳臻山海	2022年12月	55%	3,397,601,228.39	1,869,187,300.87
成都天府公园城	2022年6月	36%	3,396,567,235.99	1,462,473,457.06
贵阳翡翠公园项目	2021年9月	43%	3,389,174,751.84	2,478,612,556.10
西安澜岸	2021年12月	84%	3,297,017,093.70	3,242,807,725.10
青岛新都会	2021年9月	75%	3,278,123,684.35	2,963,453,449.44
北京翡翠西湖雲庐	2023年3月	70%	3,274,131,781.59	2,087,563,334.62
扬州教投资产包	2022年6月	100%	3,254,633,752.74	2,669,681,498.50
泉州城市之光	2021年8月	39%	3,237,001,200.73	2,614,261,477.15
深圳万科西望	2023年11月	44%	3,236,916,118.48	-
绍兴大都会	2021年9月	98%	3,231,389,147.60	3,199,411,525.62
杭州金茂万科新都会	2021年12月	91%	3,185,804,079.76	2,762,877,320.58
武汉万科新都会	2022年4月	44%	3,179,541,846.78	1,833,558,439.47
南京南站项目	2022年9月	89%	3,175,249,193.96	2,406,675,374.51
临沂新都会项目	2022年8月	88%	3,145,132,562.22	2,748,931,532.00
深圳万科星城	2021年9月	49%	3,141,990,558.62	5,067,218,953.07
昆山夏驾河项目	2021年12月	75%	3,085,764,010.07	1,719,561,144.34
宁波东潮之滨	2022年10月	93%	3,072,342,378.73	1,215,088,207.12
上海华漕项目	2021年12月	82%	3,023,808,180.20	2,991,973,317.82
郑州万科大都会	2021年12月	87%	2,995,885,730.36	2,897,393,008.43
嘉兴香樟东地块项目	2022年7月	98%	2,987,482,311.77	2,104,308,531.37
台州董家洋西项目	2022年8月	59%	2,932,391,917.35	1,620,161,582.27

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
上海青藤公园	2021年12月	77%	2,930,449,438.73	4,342,061,586.92
上海安亭新镇项目	2022年3月	49%	2,883,456,913.05	997,622,539.86
长沙金色梦想	2021年9月	74%	2,851,808,302.80	3,827,588,549.79
贵阳新都荟	2022年11月	40%	2,839,245,093.68	2,784,000,128.03
石家庄新都会	2021年12月	100%	2,806,350,910.49	2,782,541,611.55
南京万科燕语光年	2023年6月	64%	2,733,577,690.54	-
成都锦绣	2021年12月	25%	2,725,606,120.76	1,494,801,421.56
广州海上明月项目	2021年9月	100%	2,722,538,380.41	3,337,403,416.72
天津西华府	2021年9月	62%	2,711,845,152.30	3,484,817,324.59
昆明翡翠滨江	2021年9月	86%	2,707,215,288.63	3,260,780,819.97
佛山万科南海天空之城	2022年12月	23%	2,702,313,765.42	741,008,342.45
大连翡翠都会	2023年12月	73%	2,696,047,293.73	2,298,635,265.52
石家庄翡翠公园	2022年6月	88%	2,658,438,612.05	2,240,056,441.07
济南万科山望	2021年9月	32%	2,654,945,550.41	1,821,233,673.58
长沙魅力之城	2021年8月	78%	2,632,221,396.29	3,540,918,574.77
无锡翡翠东方	2022年12月	55%	2,631,615,987.78	2,303,096,229.19
石家庄嘉实万科紫台	2023年1月	95%	2,605,194,784.18	1,874,105,861.25
佛山金域世家	2021年9月	67%	2,603,124,950.30	2,173,782,797.88
宁波滨盛臻园	2022年4月	49%	2,569,861,595.99	1,693,811,092.82
烟台翡翠长安	2021年12月	94%	2,558,961,530.31	2,057,550,383.63
常州教育小镇项目	2022年9月	71%	2,545,916,242.72	1,358,999,122.16
天津翡翠紫台	2021年12月	96%	2,536,165,982.83	2,521,221,836.37
西安万科大都会二期	2021年12月	98%	2,505,096,601.16	2,306,163,379.10
郑州万科盛德世曦	2022年6月	97%	2,493,282,099.29	2,786,952,412.51
太原春和景明	2022年6月	58%	2,483,024,734.69	2,293,724,105.18
西安万科雁鸣湖	2022年11月	41%	2,467,991,335.96	1,920,879,249.78
渭南万科城	2022年9月	35%	2,455,068,146.04	1,125,182,215.95
唐山未来城	2021年12月	47%	2,420,425,334.41	1,871,411,101.92
咸阳金域华府	2021年12月	98%	2,417,210,664.28	1,899,131,700.40
贵阳万科麓山	2023年9月	35%	2,388,532,281.49	3,156,678,835.47
郑州万科洛达庙项目	2022年12月	91%	2,346,742,253.78	1,705,839,630.34
扬州四季都会	2022年12月	83%	2,337,522,033.56	1,120,776,983.83
常州皇粮浜地块	2022年9月	96%	2,329,523,185.04	1,293,137,133.82
台州董家洋东项目	2022年10月	28%	2,327,114,281.05	893,260,338.10
烟台翡翠大道	2021年7月	20%	2,322,583,758.51	2,219,645,685.31
兰州璞悦澜岸	2021年12月	83%	2,320,098,788.95	1,717,717,863.56
杭州瓶窑项目	2022年3月	94%	2,279,952,547.75	-
海宁桂语东方二期	2021年7月	77%	2,279,489,643.90	2,137,831,729.53
中山西湾汇	2021年10月	38%	2,236,452,431.34	2,715,189,128.25
惠州金枫花园	2021年11月	57%	2,233,502,173.90	1,326,009,172.57

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
太原城市之光	2021年12月	54%	2,211,541,251.79	2,240,056,406.07
唐山翡翠蓝山	2021年10月	82%	2,211,038,421.26	2,177,122,878.26
西安万科悦府	2023年6月	96%	2,152,324,307.88	1,672,935,140.42
吉林万科城	2022年12月	29%	2,147,101,080.73	1,669,349,698.87
太原蓝湾传奇	2022年10月	75%	2,131,006,633.64	1,856,098,831.24
无锡南门44-1 地块项目	2022年6月	81%	2,089,232,667.19	1,321,191,586.49
西安万科大都会一期	2022年3月	68%	2,086,885,496.75	2,517,541,012.00
西安悦湾	2021年9月	83%	2,068,877,930.81	1,882,552,822.74
天津叠彩道	2022年3月	88%	2,057,887,231.70	1,730,655,739.90
大连钻石湾	2021年12月	83%	2,039,320,248.89	1,817,102,663.28
珠海滨海大都会花园	2021年8月	55%	2,032,039,742.91	533,774,420.31
徐州北区客运站项目	2022年12月	98%	1,992,525,132.87	905,419,082.01
合肥中央公馆	2021年9月	71%	1,990,217,336.89	-
温州瑞安西岙村地块	2022年9月	51%	1,978,553,326.76	1,216,080,975.97
淄博万科翡翠书院	2021年9月	91%	1,974,809,319.12	2,129,464,476.54
成都万科润园	2021年10月	95%	1,971,559,033.81	1,028,934,692.71
晋江金域滨江三期	2021年12月	100%	1,947,191,484.65	1,945,191,168.59
徐州翡翠之光	2021年12月	62%	1,934,885,968.14	1,954,259,039.79
西昌万科17度	2021年9月	22%	1,906,102,749.57	2,468,459,172.68
郑州万科城九期	2023年3月	71%	1,899,141,200.99	-
嘉兴都会东方	2022年6月	87%	1,898,518,052.15	1,237,151,509.16
昆明昌宏西路项目	2022年3月	26%	1,882,999,955.40	875,073,495.96
烟台翠湖山晓	2023年7月	48%	1,851,295,025.94	1,429,561,612.07
成都万科锦园	2021年12月	100%	1,841,886,150.57	1,512,787,456.04
石家庄公园都会	2022年1月	83%	1,832,068,156.95	1,594,132,691.47
唐山港岛中心	2021年12月	72%	1,821,418,320.17	1,404,043,056.53
武汉万科云城	2021年12月	36%	1,810,332,474.10	2,587,979,244.80
重庆悦来493亩项目	2022年9月	30%	1,807,766,566.43	657,462,167.15
兰州万科璞悦臻园	2021年12月	86%	1,807,130,251.09	1,354,637,506.84
长春公主岭项目	2022年3月	25%	1,800,331,952.90	1,201,654,316.98
太原中央公园	2022年6月	96%	1,791,917,242.10	1,690,851,824.76
威海翡翠公园	2021年12月	84%	1,789,993,576.55	1,969,931,705.10
福州又一城	2021年12月	23%	1,788,174,761.65	1,296,431,420.24
天津西庐北	2021年12月	91%	1,779,906,703.33	1,777,884,810.67
沈阳中旅万科城	2021年12月	19%	1,778,245,791.89	1,126,457,852.93
合肥高第	2022年8月	95%	1,759,930,574.29	1,293,445,561.49
西安万科金域缙香	2022年5月	94%	1,743,325,045.22	992,288,643.96
昆山未来之城	2021年10月	66%	1,738,085,475.46	2,283,763,570.25
北京大都会滨江	2021年12月	63%	1,727,678,729.15	1,723,118,565.07

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
沈阳北辰之光	2022年8月	54%	1,726,026,948.33	1,449,995,221.92
柳州白露项目	2021年10月	27%	1,710,807,066.65	1,194,634,129.04
沈阳翡翠滨江	2021年7月	84%	1,697,118,664.52	1,587,222,413.50
西安公园大道	2021年12月	94%	1,693,113,711.94	1,550,350,353.63
眉山眉州文化村	2023年2月	24%	1,661,519,217.35	1,365,213,400.44
重庆照母山项目	2021年8月	100%	1,655,347,222.43	1,649,101,530.78
郑州万科美景金兰苑	2021年8月	48%	1,649,997,558.31	3,548,439,882.01
西安万科城如园	2021年8月	96%	1,645,652,009.92	2,742,144,872.71
南通时光映翠	2022年4月	93%	1,638,629,925.41	1,001,425,575.03
嘉兴潮起东方二期	2022年9月	67%	1,634,710,937.61	891,705,944.95
合肥未来之光	2021年12月	29%	1,626,665,780.07	875,449,844.18
北京翡翠云图	2022年1月	42%	1,623,302,623.38	1,406,956,658.20
北京七橡墅	2022年1月	40%	1,606,081,925.68	1,476,750,824.39
重庆金域蓝湾	2022年3月	99%	1,594,702,381.58	810,889,961.73
绍兴芳塔纳丽	2022年6月	94%	1,584,868,599.12	1,079,682,354.86
南京溧水 G09 地块	2022年6月	39%	1,575,670,140.89	1,014,692,272.75
杭州樟宜翠湾	2023年3月	29%	1,574,819,809.05	339,846,492.83
重庆四季花城	2021年7月	98%	1,573,359,738.74	1,892,508,799.29
长春溪望	2021年12月	48%	1,516,789,626.19	1,325,400,812.91
中山金域中央	2021年9月	84%	1,508,726,969.58	1,327,580,407.01
东莞麻涌大盛 031 地块	2021年11月	89%	1,488,307,705.97	1,426,943,700.40
福州金域滨江花园	2021年12月	37%	1,481,775,900.58	1,867,677,211.45
长春西宸之光	2021年12月	92%	1,466,314,670.50	2,689,293,524.73
嘉兴中环西地块项目	2021年11月	94%	1,459,893,366.80	1,337,352,971.85
贵阳万科理想城	2021年12月	46%	1,437,977,810.47	3,008,105,340.89
宁波海映澜庭	2023年6月	94%	1,425,890,081.13	401,269,485.58
乌鲁木齐天山府	2021年12月	61%	1,421,932,163.83	1,179,330,023.76
南通时代之光	2022年4月	94%	1,421,515,449.57	1,229,998,316.64
重庆理想城一期	2021年12月	80%	1,419,161,532.30	1,386,216,371.72
重庆理想城二期	2021年9月	83%	1,391,833,273.29	1,372,812,410.00
广州樾山项目	2021年10月	46%	1,389,434,929.99	1,383,657,327.25
济南翡翠山语	2021年12月	48%	1,384,103,452.16	1,869,795,773.95
宁波云著花苑	2021年9月	97%	1,380,032,397.37	1,278,522,382.81
哈尔滨公园大道	2021年7月	88%	1,365,702,460.80	1,347,668,935.87
温州三溪区 B-07 地块	2022年12月	52%	1,361,019,950.21	902,440,803.32
天津西庐南	2021年9月	89%	1,355,072,758.81	1,336,226,906.50
广州增城万科城	2021年12月	25%	1,353,800,001.06	1,219,034,711.22
芜湖东方珑胤台	2022年6月	93%	1,351,458,783.30	288,555,716.40
沈阳吉宝项目	2022年10月	46%	1,345,072,195.13	-
西安万科璞悦	2022年12月	61%	1,326,032,675.81	1,201,463,431.97

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
包头翡翠都会	2022年12月	18%	1,323,024,148.14	564,272,470.39
东莞万科江湾花园	2021年10月	97%	1,316,395,108.82	1,215,158,790.51
石家庄正定文化村项目	2022年9月	78%	1,310,662,898.67	1,212,711,127.60
三亚森林度假公园	2022年7月	28%	1,306,298,877.11	503,685,929.28
惠州小金口公开地项目	2021年12月	95%	1,305,200,879.23	1,104,636,575.87
青岛金域华府三期	2022年4月	82%	1,296,608,807.15	1,006,586,897.33
芜湖中江苑	2021年12月	59%	1,292,289,095.53	521,996,151.81
深圳尖岗山	2022年12月	18%	1,290,824,311.94	-
哈尔滨智慧未来城	2022年12月	24%	1,286,786,939.91	552,378,176.34
晋中紫郡	2021年9月	79%	1,252,104,389.07	1,055,646,897.00
重庆翡翠公园	2021年11月	95%	1,239,476,342.66	1,221,158,278.99
太原清徐项目	2022年10月	64%	1,238,976,663.48	1,090,129,125.90
长春柏翠阅湖	2022年4月	58%	1,237,996,141.86	1,196,930,507.80
鞍山高新万科城	2021年9月	24%	1,234,476,204.91	892,002,337.55
天津东郡	2021年7月	97%	1,213,847,539.83	1,142,271,538.46
乌鲁木齐华府里	2021年12月	78%	1,213,206,382.12	885,800,293.33
东莞双城水岸	2022年12月	37%	1,212,441,866.46	665,968,017.78
沈阳宝马项目	2021年10月	47%	1,211,979,604.24	1,024,005,504.81
嘉兴东山东北地块	2021年12月	74%	1,200,764,629.70	425,098,297.09
西安新合新苑	2021年9月	100%	1,195,388,013.73	1,107,091,724.78
重庆金开悦府	2021年8月	92%	1,183,790,315.03	1,633,411,012.06
昆山江湾澜庭	2022年12月	47%	1,179,713,180.38	216,997,939.36
秦皇岛未来城二期	2021年12月	92%	1,170,696,908.51	1,170,696,908.51
无锡运河传奇	2021年7月	51%	1,168,298,914.96	1,042,312,540.08
大连誉澜道	2023年9月	46%	1,160,728,065.95	2,551,912,157.94
杭州姑娘桥地块	2022年12月	30%	1,155,582,777.56	264,725,555.19
重庆四季花城三期	2023年3月	61%	1,130,820,150.81	225,531,282.58
沈阳明日之光	2022年12月	98%	1,119,065,563.41	1,047,358,661.26
沈阳翡翠臻园	2021年12月	91%	1,116,050,095.84	1,150,030,919.83
重庆悦来117亩项目	2022年4月	69%	1,098,372,303.75	274,909,422.76
中山四季花城	2021年7月	44%	1,097,316,416.76	568,665,223.07
西安公园华府	2021年9月	77%	1,094,377,698.78	1,093,892,329.42
台州山海十里	2021年12月	53%	1,094,293,356.36	652,523,953.50
南宁金域国际	2022年12月	42%	1,086,263,147.20	204,259,461.48
上海天际	2021年8月	29%	1,072,371,483.03	2,786,010,968.52
济南劝学里	2021年12月	98%	1,069,310,533.92	2,715,193,740.61
青岛城市之光	2022年9月	71%	1,065,396,726.97	1,050,294,639.92
珠海桃源里居	2021年10月	88%	1,058,702,339.06	900,385,150.98
东莞厚沙路项目	2022年8月	80%	1,058,288,412.06	-
济阳时代之光	2021年12月	54%	1,056,169,899.90	487,187,506.94

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2021/6/30	2020/12/31
兰州万科星光都会	2022年8月	41%	1,055,905,302.38	55,599,063.44
温州中心区 D-28-1 地块	2022年5月	82%	1,049,939,356.46	917,159,040.80
漳州龙海金域滨江花园	2022年6月	23%	1,045,879,762.73	662,618,506.50
成都金色乐府音乐广场	2022年6月	22%	1,024,530,055.82	712,169,644.21
青岛远通物联项目	2022年10月	87%	1,010,603,033.65	536,010,100.62
合肥公园大道	2021年10月	100%	1,006,732,131.37	1,662,274,284.11
其他			152,344,668,238.46	189,467,195,174.51
合计			694,227,892,594.50	630,747,210,801.94

- (2) 期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 199,000,711,117.96 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 206,582,656,378.08 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

## 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	7,831,343,763.05	7,850,388,804.01	8,967,388,130.08	6,714,344,436.98
离职后福利				
- 设定提存计划	14,852,289.20	473,208,677.65	425,951,522.98	62,109,443.87
辞退福利	4,744,511.92	51,968,078.46	30,412,265.79	26,300,324.59
合计	7,850,940,564.17	8,375,565,560.12	9,423,751,918.85	6,802,754,205.44



(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	7,788,562,031.08	6,889,219,392.79	8,074,652,688.12	6,603,128,735.75
职工福利费	13,352,461.74	408,736,623.22	380,331,022.81	41,758,062.15
社会保险费	10,305,208.35	278,694,897.43	254,681,064.01	34,319,041.77
其中：医疗保险费	9,751,107.70	254,675,943.56	232,851,538.00	31,575,513.26
工伤保险费	369,929.99	9,287,250.01	8,546,610.17	1,110,569.83
生育保险费	184,170.66	14,731,703.86	13,282,915.84	1,632,958.68
住房公积金	10,596,253.17	252,652,180.01	235,187,417.68	28,061,015.50
工会经费和职工教育经费	8,527,808.71	21,085,710.56	22,535,937.46	7,077,581.81
合计	7,831,343,763.05	7,850,388,804.01	8,967,388,130.08	6,714,344,436.98

(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	14,170,513.72	458,785,604.37	412,595,010.86	60,361,107.23
失业保险费	681,775.48	14,423,073.28	13,356,512.12	1,748,336.64
合计	14,852,289.20	473,208,677.65	425,951,522.98	62,109,443.87

本期无向职工提供的非货币性福利 (2020年1-6月：无)。

本期尚未计提经济利润奖 (2020年1-6月：无)。

28 应交税费

	2021年6月30日	2020年12月31日
企业所得税	8,111,861,129.70	14,113,884,710.25
土地增值税	5,806,249,377.82	8,154,709,028.65
增值税	3,506,313,307.04	4,432,562,718.32
房产税	255,725,948.49	243,325,055.80
城市维护建设税	930,338,071.15	977,010,448.04
教育费附加	699,296,213.02	730,447,248.74
个人所得税	193,846,997.89	134,780,259.18
其他	224,648,632.14	249,803,568.90
合计	19,728,279,677.25	29,036,523,037.88

本期期末已预缴税费人民币 59,866,276,216.77 元 (2020年12月31日：人民币 49,172,361,311.56 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2021年6月30日	2020年12月31日
应付股利		15,273,834,191.63	319,037,650.64
其他	(1)	189,016,493,809.33	212,439,315,827.86
合计		204,290,328,000.96	212,758,353,478.50

(1) 其他

	注	2021年6月30日	2020年12月31日
应付合营 / 联营企业款		70,123,932,758.22	77,023,966,118.51
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	61,258,577,054.73	78,343,016,829.70
土地增值税清算准备金	(ii)	47,716,805,542.08	46,378,875,896.08
押金及保证金		4,258,173,937.31	4,009,608,891.71
代收款		1,999,937,177.71	2,263,185,419.50
购房意向金		3,659,067,339.28	4,420,662,672.36
合计		189,016,493,809.33	212,439,315,827.86

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他主要包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款。
- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 47,716,805,542.08 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 46,378,875,896.08 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序，与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30% - 60% 的累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

30 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	五、32	52,986,817,826.97	44,946,748,062.22
一年内到期的应付债券	五、33	10,489,941,465.92	12,927,830,700.16
一年内到期的租赁负债	五、17	1,750,414,510.23	1,584,256,953.55
一年内到期的应付利息		1,253,537,094.28	1,003,028,270.93
合计		66,480,710,897.40	60,461,863,986.86

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2020年12月31日：无)。

31 其他流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
待转销项税	59,654,526,720.03	53,986,260,461.07
合计	59,654,526,720.03	53,986,260,461.07

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2021年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	111,159,652,899.97	1.0000	111,159,652,899.97	信用*1
	1,785,490,000.00	1.0000	1,785,490,000.00	抵押*2
	1,563,094,991.90	1.0000	1,563,094,991.90	质押*3
港币	12,161,826,396.49	0.8290	10,082,154,082.69	信用*1
美元	1,188,913,499.97	6.4659	7,687,395,799.45	信用*1
	1,450,174,699.77	6.4659	9,376,684,591.24	质押*3
英镑	67,191,700.00	8.9465	601,130,544.05	信用*1
	72,718,281.50	8.9465	650,574,105.44	抵押*2
	41,882,050.78	8.9465	374,697,767.30	质押*3
新加坡币	19,880,000.00	4.8051	95,525,388.00	信用*1
小计			143,376,400,170.04	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	42,938,160,263.65	1.0000	42,938,160,263.65	信用*1
	384,000,000.00	1.0000	384,000,000.00	抵押*2
	1,085,991,013.64	1.0000	1,085,991,013.64	质押*3
港币	41,839,200.00	0.8290	34,684,696.80	信用*1
美元	284,203,499.97	6.4659	1,837,631,410.46	信用*1
	299,925,199.77	6.4659	1,939,286,349.18	质押*3
英镑	27,529,200.00	8.9465	246,289,987.80	信用*1
	72,718,281.50	8.9465	650,574,105.44	抵押*2
小计			49,116,617,826.97	
其他借款				
其中：人民币	43,106,380,000.00	1.0000	43,106,380,000.00	信用*4
小计			43,106,380,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	3,870,200,000.00	1.0000	3,870,200,000.00	信用*4
小计			3,870,200,000.00	
合计			133,495,962,343.07	

种类	2020年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	97,081,855,036.66	1.0000	97,081,855,036.66	信用*1
	2,454,490,000.00	1.0000	2,454,490,000.00	抵押*2
	2,034,638,294.80	1.0000	2,034,638,294.80	质押*3
港币	9,794,849,066.66	0.8337	8,165,965,666.87	信用*1
	11,900,275.49	0.8337	9,921,259.68	质押*3
美元	1,208,693,999.99	6.5028	7,859,895,343.12	信用*1
	1,748,447,993.70	6.5028	11,369,807,613.43	质押*3
英镑	87,301,657.83	8.8887	775,998,245.95	信用*1
	73,656,820.66	8.8887	654,713,381.80	抵押*2
	41,866,910.44	8.8887	372,142,406.83	质押*3
新加坡币	19,835,000.00	4.9218	97,623,903.00	信用*1
小计			130,877,051,152.14	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,747,392,722.87	1.0000	37,747,392,722.87	信用*1
	846,000,000.00	1.0000	846,000,000.00	抵押*2
	1,077,490,000.00	1.0000	1,077,490,000.00	质押*3
港币	41,839,200.00	0.8337	34,881,341.04	信用*1
	11,900,275.49	0.8337	9,921,259.68	质押*3
美元	41,203,500.04	6.5028	267,938,120.06	信用*1
	599,929,493.70	6.5028	3,901,221,511.63	质押*3
英镑	21,567,057.83	8.8887	191,703,106.94	信用*1
小计			44,076,548,062.22	
其他借款				
其中：人民币	46,106,480,000.00	1.0000	46,106,480,000.00	信用*4
小计			46,106,480,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	870,200,000.00	1.0000	870,200,000.00	信用*4
小计			870,200,000.00	
合计			132,036,783,089.92	

- \*1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~5.55% 之间 (2020年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.23%之间)。
- \*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间 (2020年：Libor 按约定比例上浮 ~ 4.90%之间)。
- \*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权、子公司享有的学费及租金收益权和定期存款提供质押担保，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.58%之间 (2020年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.70%之间)。

- \*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.60%至 6.16%之间 (2020 年：4.60%至 6.16%之间)。

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										
2016年第一期 中期票据 (iii)*	人民币	15.00亿元	2016/3/11	5年	3.20%	1,477,400,000.00	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58	-	9,333,333.33	643,841.42	1,500,000,000.00	-	-	-
2016年第二期 中期票据 (iii)*	人民币	15.00亿元	2016/3/11	5年	3.20%	1,477,400,000.00	1,499,356,158.58	1,499,356,158.58	-	9,333,333.33	643,841.42	1,500,000,000.00	-	-	-
美元债券 (i)	美元	2.20亿元	2016/10/14	5年	2.95%	216,676,250.00	219,424,372.72	1,426,872,811.18	-	3,245,000.00	322,573.23	-	219,746,945.95	1,420,861,778.08	1,420,861,778.08
17万科01 (ii)*	人民币	30.00亿元	2017/7/14至 2017/7/18	3+2年	1.90%	2,989,390,000.00	19,055,850.70	19,055,850.70	-	306,807.75	12,139.95	10,895,592.84	8,172,397.81	8,172,397.81	8,172,397.81
17万科02 (ii)*	人民币	10.00亿元	2017/8/3至 2017/8/4	3+2年	2.30%	996,800,000.00	299.58	299.58	-	-	0.42	300.00	-	-	-
美元债券 (i)	美元	10.00亿元	2017/11/9	10年	3.98%	993,452,500.00	995,292,047.89	6,472,185,129.02	-	19,875,000.00	295,804.57	-	995,587,852.46	6,437,371,495.22	-
美元债券 (i)	美元	9.71亿元	2018/4/18	5年	4.15%	964,797,730.00	967,885,367.26	6,293,964,966.22	-	20,782,064.53	633,814.53	-	968,519,181.79	6,262,348,177.55	-
美元债券 (i)	美元	6.50亿元	2018/5/25	5年	3个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	648,112,508.44	4,214,546,019.88	-	5,604,695.65	407,955.44	-	648,520,463.88	4,193,268,467.40	-
18万科MTN001 (iv)*	人民币	30.00亿元	2018/7/10、 2018/7/11	3年	4.60%	2,973,000,000.00	2,995,702,299.39	2,995,702,299.39	-	69,000,000.00	4,279,706.32	-	2,999,982,005.71	2,999,982,005.71	2,999,982,005.71
18万科01 (v)*	人民币	15.00亿元	2018/8/8、2018/8/9	3+2年	4.05%	1,492,670,000.00	1,496,050,997.77	1,496,050,997.77	-	22,007,900.48	356,401.89	824,409,922.86	671,997,476.80	671,997,476.80	671,997,476.80
18万科02 (v)*	人民币	20.00亿元	2018/10/26至 2018/10/29	3+2年	4.18%	1,994,000,000.00	1,996,501,354.56	1,996,501,354.56	-	30,221,782.47	287,587.65	1,106,192,785.39	890,596,156.82	890,596,156.82	890,596,156.82
18万科MTN002 (iv)*	人民币	20.00亿元	2018/11/14	3年	4.03%	1,982,000,000.00	1,994,934,769.82	1,994,934,769.82	-	40,300,000.00	2,803,964.87	-	1,997,738,734.69	1,997,738,734.69	1,997,738,734.69
美元债券 (i)	美元	6.30亿元	2018/12/11	5.25年	5.35%	626,176,700.00	627,510,754.53	4,080,576,934.56	-	17,200,158.74	347,658.74	-	627,858,413.27	4,059,669,714.34	-
19万科01 (v)*	人民币	20.00亿元	2019/2/25至 2019/2/26	3+2年	3.65%	1,994,000,000.00	1,996,128,905.04	1,996,128,905.04	-	36,500,000.00	603,379.64	-	1,996,732,284.68	1,996,732,284.68	1,996,732,284.68
美元债券 (i)	美元	6.00亿元	2019/3/7	5.25年	4.20%	596,997,902.90	597,893,865.19	3,887,984,226.53	-	12,600,000.00	258,644.96	-	598,152,510.15	3,867,594,315.37	-
人民币债券 (i)	人民币	5.05亿元	2019/6/13	3年	3.85%	501,635,500.00	503,300,577.88	503,300,577.88	-	10,281,303.44	560,053.45	-	503,860,631.33	503,860,631.33	503,860,631.33
19万科02 (v)*	人民币	25.00亿元	2019/9/25至 2019/9/26	3+2年	3.55%	2,492,500,000.00	2,494,290,477.80	2,494,290,477.80	-	44,375,000.00	732,666.82	-	2,495,023,144.62	2,495,023,144.62	-
美元债券 (i)	美元	4.23亿元	2019/11/12	5.5年	3.15%	421,004,026.28	421,380,513.43	2,740,153,202.13	-	6,832,332.34	170,082.30	-	421,550,595.73	2,725,703,996.51	-
美元债券 (i)	美元	3.00亿元	2019/11/12	10年	3.50%	296,209,460.72	296,568,295.74	1,928,524,313.51	-	5,412,637.78	162,637.78	-	296,730,933.52	1,918,632,543.03	-
20万科01 (vi)*	人民币	15.00亿元	2020/3/13至 2020/3/16	3+2年	3.02%	1,497,000,000.00	1,497,451,355.68	1,497,451,355.68	-	22,650,000.00	290,689.27	-	1,497,742,044.95	1,497,742,044.95	-
20万科02 (vi)*	人民币	10.00亿元	2020/3/13至 2020/3/16	5+2年	3.42%	998,000,000.00	998,206,516.52	998,206,516.52	-	17,100,000.00	133,332.56	-	998,339,849.08	998,339,849.08	-
20万科03 (vi)*	人民币	10.00亿元	2020/5/18至 2020/5/19	3+2年	2.56%	998,000,000.00	998,235,292.83	998,235,292.83	-	12,800,000.00	193,498.40	-	998,428,791.23	998,428,791.23	-
20万科04 (vi)*	人民币	15.00亿元	2020/5/18至 2020/5/19	5+2年	3.45%	1,497,000,000.00	1,497,240,056.38	1,497,240,056.38	-	26,073,358.34	198,358.35	-	1,497,438,414.73	1,497,438,414.73	-
20万科05 (vi)*	人民币	8.00亿元	2020/6/18至 2020/6/19	3+2年	3.20%	798,400,000.00	798,560,848.06	798,560,848.06	-	12,800,000.00	154,097.99	-	798,714,946.05	798,714,946.05	-
20万科06 (vi)*	人民币	12.00亿元	2020/6/18至 2020/6/19	5+2年	3.90%	1,197,600,000.00	1,197,764,578.96	1,197,764,578.96	-	23,400,000.00	158,221.56	-	1,197,922,800.52	1,197,922,800.52	-
20万科07 (vi)*	人民币	3.81亿	2020/11/12至 2020/11/13	3+2年	3.50%	380,238,000.00	380,255,378.01	380,255,378.01	-	6,667,500.00	65,765.05	-	380,321,143.06	380,321,143.06	-
20万科08 (vi)*	人民币	16.00亿	2020/11/12至 2020/11/13	5+2年	4.11%	1,596,800,000.00	1,596,854,421.24	1,596,854,421.24	-	32,880,000.00	206,270.08	-	1,597,060,691.32	1,597,060,691.32	-
21万科01 (vii)*	人民币	19.00亿	2021/1/21至 2021/1/22	2+1年	3.38%	1,896,200,000.00	-	-	1,896,200,000.00	28,185,444.44	819,753.09	-	1,897,019,753.09	1,897,019,753.09	-
21万科02 (vii)*	人民币	11.00亿	2021/1/21至	5+2年	3.98%	1,097,800,000.00	-	-	1,097,800,000.00	19,214,555.56	181,243.43	-	1,097,981,243.43	1,097,981,243.43	-

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										
			2021/1/22												
21 万科 MTN 001 (iv)*	人民币	20.00 亿	2021/1/27 至 2021/1/29	3 年	3.76%	1,994,000,000.00	-	-	1,994,000,000.00	31,542,222.22	754,689.13	-	1,994,754,689.13	1,994,754,689.13	-
21 万科 MTN 002 (viii)*	人民币	20.00 亿	2021/4/28	3 年	3.52%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	11,928,888.89	167,861.01	-	1,996,167,861.01	1,996,167,861.01	-
21 万科 03 (vii)*	人民币	10.00 亿	2021/5/19 至 2021/5/20	3+2 年	3.40%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	3,811,111.11	41,070.96	-	998,041,070.96	998,041,070.96	-
21 万科 04 (vii)*	人民币	5.66 亿	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	-	-	564,868,000.00	2,326,888.89	23,207.90	-	564,891,207.90	564,891,207.90	-
人民币债券 (i)	人民币	14.45 亿	2021/5/25	3 年	3.45%	1,445,000,000.00	-	-	1,440,496,163.00	-	140,827.69	-	1,440,636,990.69	1,440,636,990.69	-
合计								56,504,053,900.41						61,405,014,817.11	10,489,941,465.92

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) 公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2015年发行人民币50亿元公司债券,2017年发行二期公司债券合计人民币40亿元。其中2015年发行的人民币50亿元公司债券已于2020年到期偿付,2017年发行的二期公司债券已于2020年回购人民币39.81亿元,于本期回购人民币0.11亿元。
- (iii) 本公司于2016年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的第二期发行,发行金额合计为人民币30亿元,已于本期到期偿付。
- (iv) 根据本公司2018年第一次临时股东大会授权,公司向交易商协会申请注册人民币70亿元中期票据。本公司于2018年7月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN304号)项下的首期发行,发行金额为人民币30亿元,发行2018年度第二期中期票据,发行金额为人民币20亿元。本公司于2021年1月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2019]MTN839号)项下的首期发行,发行金额为人民币20亿元。
- (v) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于2018年8月发行人民币15亿元住房租赁专项公司债券,2018年10月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年2月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年9月发行人民币25亿元住房租赁专项公司债券。其中2018年发行的人民币35亿公司债券已回购人民币19.34亿元。
- (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,2020年5月发行人民币25亿元公司债券,2020年6月发行人民币20亿元公司债券。2020年11月发行人民币19.81亿元公司债券。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]970号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的公司债券。本公司于2021年1月发行人民币30亿元公司债券,2021年5月发行人民币15.66亿元公司债券。

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

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	4,594,600.06	174,619.68	115,078.17	4,654,141.57
其他*	210,736,857.06	3,727,833.27	3,818,367.78	210,646,322.55
合计	215,331,457.12	3,902,452.95	3,933,445.95	215,300,464.12

\* 其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35 其他非流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
维护基金*	700,799,581.57	634,607,242.16
长期应付款**	388,294,796.98	545,639,669.58
其他	4,804,140.53	9,930,515.16
合计	1,093,898,519.08	1,190,177,426.90

\* 维护基金为物业管理项目代管基金和公共收益分成。

\*\* 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

36 股本

	本期变动增减			
	期初余额	发行新股	其他	期末余额
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	6,643,268.00	-	-	6,643,268.00
有限售条件股份合计	6,643,268.00	-	-	6,643,268.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,717,553,265.00	-	-	9,717,553,265.00
2、境外上市的外资股	1,893,535,668.00	-	-	1,893,535,668.00
无限售条件股份合计	11,611,088,933.00	-	-	11,611,088,933.00
总数	11,617,732,201.00	-	-	11,617,732,201.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

37 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价(附注五、36)	22,431,887,081.19	-	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	(3,877,390,046.95)	-	146,983,197.72	(4,024,373,244.67)
合计	18,554,497,034.24	-	146,983,197.72	18,407,513,836.52

38 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)	(520,665,395.63)	(98,956,224.07)	(82,391,368.94)	(16,564,855.13)	(603,056,764.57)
其他权益工具投资公允价值变动	(185,198,793.03)	99,698,737.46	99,698,737.46	-	(85,500,055.57)
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下可转损益的 其他综合收益(注2)	(1,347,032,952.72)	1,324,658,521.42	1,102,915,811.80	221,742,709.62	(244,117,140.92)
现金流量套期储备以及套期成本	387,285,557.14	(103,622,565.75)	(103,622,565.75)	-	283,662,991.39
外币财务报表折算差额	121,238,563.38	(98,581,677.37)	(39,802,531.08)	(58,779,146.29)	81,436,032.30
合计	(1,544,373,020.86)	1,123,196,791.69	976,798,083.49	146,398,708.20	(567,574,937.37)

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

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

39 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	91,566,433,598.46	-	-	91,566,433,598.46
合计	97,466,324,513.51	-	-	97,466,324,513.51

40 未分配利润

	金额
期初未分配利润	98,416,772,021.20
加：本期归属于母公司股东的净利润	11,046,937,585.87
减：分配普通股股利	(14,522,165,251.25)
期末未分配利润	94,941,544,355.82

经2021年6月30日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币1.25元（2020年：每股人民币1.0166131元），共人民币14,522,165,251.25元（2020年：人民币11,810,739,436.05元）。

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2021年1-6月		2020年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	166,100,413,564.89	128,300,788,373.32	144,838,437,824.33	99,427,244,297.03
其他业务	1,010,521,679.67	474,432,120.12	1,511,068,905.38	370,043,109.06
合计	167,110,935,244.56	128,775,220,493.44	146,349,506,729.71	99,797,287,406.09

其他业务收入主要包括向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币268,444,000.37元（2020年1-6月：人民币707,105,863.92元）。

	2021年1-6月	2020年1-6月
合同产生的收入	164,087,236,618.32	143,728,659,574.47
租金收入	3,023,698,626.24	2,620,847,155.24
合计	167,110,935,244.56	146,349,506,729.71

(2) 主营业务(分行业)

	2021年1-6月		2020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	157,525,428,300.24	121,258,516,255.91	138,140,078,962.45	93,729,779,632.17
物业服务	8,574,985,264.65	7,042,272,117.41	6,698,358,861.88	5,697,464,664.86
合计	166,100,413,564.89	128,300,788,373.32	144,838,437,824.33	99,427,244,297.03

营业收入前五大项目

项目	2021年1-6月
深圳臻山府	6,519,780,587.65
武汉万科金域国际	2,841,635,137.71
上海天际	2,646,577,712.31
济南劝学里	2,576,969,918.39
昆明万科城	2,512,226,170.38
合计	17,097,189,526.44

(3) 营业收入的分解

2021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2021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7,382.18亿元(2020年12月31日：人民币6,643.78亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。


42 税金及附加

	2021年1-6月	2020年1-6月
营业税*	1,526,455.93	22,433,416.00
城市维护建设税	382,213,488.86	486,987,547.45
教育费附加	286,208,281.81	362,721,223.08
土地增值税	6,663,063,502.71	9,940,788,215.00
房产税	250,711,357.68	189,697,853.83
其他	304,867,033.36	221,879,349.07
合计	7,888,590,120.35	11,224,507,604.43

\* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

43 销售费用

	2021年1-6月	2020年1-6月
品牌宣传推广费用*	1,287,696,501.95	984,415,355.90
销售代理费用及佣金	1,685,751,067.13	1,266,272,776.04
其他	1,330,109,475.19	934,206,476.07
合计	4,303,557,044.27	3,184,894,608.01

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

44 管理费用

	2021年1-6月	2020年1-6月
人工与行政费用	4,264,992,425.90	4,027,103,079.64
财产费用	499,386,658.40	510,238,692.73
其他	147,622,461.36	78,391,177.57
合计	4,912,001,545.66	4,615,732,949.94

45 财务费用

	2021年1-6月	2020年1-6月
贷款、债券及应付款项的利息支出	6,312,537,537.39	7,762,953,069.91
租赁负债的利息支出	540,052,118.53	484,512,519.70
减：资本化利息	2,515,268,042.10	3,727,941,156.08
净利息支出	4,337,321,613.82	4,519,524,433.53
减：利息收入	2,805,241,996.71	1,605,316,952.22
利息收支净额	1,532,079,617.11	2,914,207,481.31
汇兑(收益)/损失	(55,866,630.44)	263,596,749.43
其他	270,995,781.09	131,334,277.81
合计	1,747,208,767.76	3,309,138,508.55

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	2,211,526,176.66	1,712,341,551.20
处置长期股权投资的收益	396,778,398.35	568,099,146.79
处置交易性金融资产产生的投资收益	227,088,071.21	388,612,126.79
处置其他非流动金融资产取得的 投资收益 / (损失)	20,000,000.00	(3,879,164.98)
其他权益工具投资的股利收入	-	16,615,485.00
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益 工具投资相关的股利收入	-	16,615,485.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	23,221,524.50	7,617,235.85
合计	2,878,614,170.72	2,689,406,380.65

47 公允价值变动收益

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
交易性金融资产	455,256.94	31,466,959.70
其他非流动金融资产	(8,277,738.87)	(4,267,313.67)
合计	(7,822,481.93)	27,199,646.03

48 资产减值损失

	2021年1-6月	2020年1-6月
预付账款	15,419,640.00	-
合计	15,419,640.00	-

49 信用减值损失

	2021年1-6月	2020年1-6月
应收账款	(36,521,883.21)	(13,571,530.10)
其他应收款	(93,809,694.70)	(82,392,053.56)
合计	(130,331,577.91)	(95,963,583.66)



50 营业外收入

	2021年1-6月	2020年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	185,238,901.26	110,766,628.19	185,238,901.26
没收订金及违约金收入	88,640,705.40	63,769,204.02	88,640,705.40
其他	226,458,978.83	199,000,264.90	226,458,978.83
合计	500,338,585.49	373,536,097.11	500,338,585.49

51 营业外支出

	2021年1-6月	2020年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	191,684,529.37	269,620,842.72	191,684,529.37
其他	215,360,445.80	217,453,903.85	215,360,445.80
合计	407,044,975.17	487,074,746.57	407,044,975.17

52 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2021年1-6月	2020年1-6月
当期所得税费用	7,763,525,320.57	10,000,497,864.16
其中：当期产生的所得税费用	7,789,113,515.86	10,012,623,111.79
汇算清缴差异调整	(25,588,195.29)	(12,125,247.63)
递延所得税费用	(1,856,175,517.75)	(2,179,247,423.26)
合计	5,907,349,802.82	7,821,250,440.90

递延所得税费用分析如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
减值准备	185,774,721.76	9,661,931.16
预提成本	66,357,348.58	(103,653,541.66)
土地增值税清算准备	(334,482,411.50)	(1,311,612,055.06)
可弥补亏损	(1,872,597,378.45)	(942,214,478.91)
收购公司公允价值变动	(14,249,636.18)	(591,243.41)
未实现内部交易利润	179,730,241.65	222,549,330.84
代扣代缴所得税	(41,083.43)	(33,571,502.51)
其他	(66,667,320.18)	(19,815,863.71)
合计	(1,856,175,517.75)	(2,179,247,423.26)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
税前利润	22,080,868,650.38	26,450,444,828.99
按法定税率计算的所得税费用	5,528,670,156.75	6,699,745,781.62
非应税收入	(558,686,925.29)	(434,143,568.01)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	756,249,527.31	1,137,653,972.14
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	465,869,251.40	456,409,974.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(259,164,012.06)	(26,290,471.29)
以前年度汇算清缴差异	(25,588,195.29)	(12,125,247.63)
本期所得税费用	5,907,349,802.82	7,821,250,440.90

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2021年1-6月	2020年1-6月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
基本每股收益(元/股)	0.95	1.11

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
期初已发行在外普通股股数	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
本期增发普通股的影响	-	-
期末发行在外普通股的加权平均数	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00

54 利润表补充资料

	2021年1-6月	2020年1-6月
营业收入	167,110,935,244.56	146,349,506,729.71
投资收益	2,878,614,170.72	2,689,406,380.65
减：存货变动	121,258,516,255.91	93,729,779,632.17
税金及附加	7,888,590,120.35	11,224,507,604.43
职工薪酬费用	8,375,565,560.12	7,131,792,058.09
折旧和摊销费用	3,694,243,188.54	3,193,027,234.05
财务费用	1,747,208,767.76	3,309,138,508.55
其他净费用	5,037,850,482.54	3,886,684,594.62
营业利润	21,987,575,040.06	26,563,983,478.45

55 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2021年1-6月	2020年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	3,659,067,339.28	4,224,545,936.89
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	12,250,552,106.83	13,950,948,153.36
合计	15,909,619,446.11	18,175,494,090.25

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2021年1-6月	2020年1-6月
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	12,565,301,106.68	29,231,001,950.00
支付的各种保证金、押金	19,480,738,702.05	3,945,891,363.47
支付代垫费用	285,012,401.92	41,062,836.03
按租赁准则简化处理所支付的租金	79,801,919.19	54,646,659.03
合计	32,410,854,129.84	33,272,602,808.53

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2021年1-6月	2020年1-6月
收到的银行利息	3,409,947,329.00	1,605,316,952.22
收回理财产品	-	5,181,353,148.96
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注1)	1,214,966,953.84	512,557,946.34
合计	4,624,914,282.84	7,299,228,047.52

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2021年1-6月	2020年1-6月
其他资本性支出	34,197,030.80	84,416,837.69
购买理财产品	56,736,733.17	-
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注2)	341,960,891.35	22,149,936.51
合计	432,894,655.32	106,566,774.20

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

56 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2021年1-6月	2020年1-6月
净利润	16,173,518,847.56	18,629,194,388.09
加：信用减值损失	130,331,577.91	95,963,583.66
资产减值损失	(15,419,640.00)	-
固定资产及投资性房地产的折旧	1,431,535,137.14	1,154,759,009.31
无形资产及长期待摊费用摊销	1,126,025,505.52	932,020,848.08
使用权资产折旧	1,136,682,545.88	1,106,247,376.66
处置固定资产的净收益	(115,764.92)	(2,344,086.48)
财务费用	1,747,208,767.76	3,309,138,508.55
投资收益	(2,878,614,170.72)	(2,689,406,380.65)
公允价值变动损益	7,822,481.93	(27,199,646.03)
递延所得税资产增加	(1,841,884,798.14)	(2,145,084,677.34)
递延所得税负债减少	(14,290,719.61)	(34,162,745.92)
存货的增加	(38,695,961,766.65)	(1,664,015,166.93)
经营性应收项目的增加	(38,691,123,172.63)	(6,736,584,854.63)
经营性应付项目的增加	67,165,845,442.74	10,677,435,880.51
经营活动产生的现金流量净额	6,781,560,273.77	22,605,962,036.88

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2021年1-6月	2020年1-6月
现金及现金等价物期末余额	186,985,778,463.27	188,139,500,524.80
减：现金及现金等价物期初余额	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
现金及现金等价物净增加额	1,323,398,756.31	28,400,849,052.84

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2021年1-6月	2020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	6,699,470,487.66	3,748,950,436.37
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	5,452,549,324.75	1,393,551,921.03
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,448,939,849.34	738,954,398.15
3. 以前年度取得子公司于本期间支付的现金	463,844,163.40	623,197,066.02
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)	1,214,966,953.84	512,557,946.34
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,682,420,592.65	1,790,352,535.24
6. 取得子公司的净资产	7,570,730,091.96	6,973,959,267.93
流动资产	13,889,183,558.78	41,419,821,157.69
非流动资产	4,579,338,506.84	556,817,117.28
流动负债	10,097,691,364.56	34,236,073,356.40
非流动负债	800,100,609.10	766,605,650.64
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	617,681,702.43	400,434,602.00
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	344,694,862.61	370,434,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	346,755,812.42	58,881,265.63
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	1,489,690,959.17	10,551,612.55
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注2)	341,960,891.35	22,149,936.51
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,829,590,900.71	344,254,883.43
5. 处置子公司的净资产	633,023,039.46	1,120,153,426.57
流动资产	13,214,403,580.01	4,803,427,539.21
非流动资产	5,366,910,717.01	516,136,065.32
流动负债	16,088,291,257.56	4,199,410,177.96
非流动负债	1,860,000,000.00	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	2021年6月30日	2020年12月31日
库存现金	11,414,643.19	8,573,983.62
可随时用于支付的银行存款	186,273,564,238.51	185,019,198,481.18
可随时用于支付的其他货币资金	700,799,581.57	634,607,242.16
期末现金及现金等价物	186,985,778,463.27	185,662,379,706.96

本期本集团与部分子公司少数股东就双方在子公司的资金投入相关条款进行协商并签署协议，将该等资金投入从债权性投入调整为权益性投入，涉及金额约人民币47.05亿元（2020年：人民币81.98亿元），该调整不涉及现金流。

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于2021年6月30日，本集团未到期的CCS账面金额为资产人民币812,142.38元和负债人民币502,912,727.60元（2020年12月31日：资产人民币14,760,989.89元，负债人民币336,153,690.52元），对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元2,091,000,000.00元，等值人民币13,520,196,900.00元（2020年12月31日：美元2,091,000,000.00元，等值人民币13,597,354,800.00元）。

截止2021年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(2020年1-6月:无)。

### 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(2020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权力,通过参与该公司的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

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

本期新设立的主要子公司:

嘉兴万贤建设发展有限公司	长春市长发万科建拓房地产开发有限公司
南京万溧管理咨询服务有限责任公司	临沂城发万筑房地产开发有限公司
苏州傅万企业管理咨询有限公司	北京万昂企业管理有限公司
苏州傅曦企业管理咨询有限公司	潮州市万腾物业服务有限公司
苏州工业园区大启置业有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司
瑞安市万塘置业有限公司	慈溪万科物业服务有限公司
温州澜成房地产开发有限公司	宁波海曙万科物业服务有限公司
温州塘成房地产开发有限公司	沈阳市万物梁行物业服务有限公司
徐州万灵企业管理服务有限公司	太原万科物业服务有限公司
徐州万喆置业有限公司	陕西瀚和佳盈商业运营管理有限公司
扬州鸿润置业有限公司	陕西中万盈沣置业有限公司
宁波官堂置业有限公司	渭南中万逸景置业有限公司
苏州璟泰企业管理咨询有限公司	西咸新区沣泽万润房地产开发有限公司



温州科象实业有限公司	广州市智贩软件科技有限公司
东莞市嘉万房地产有限公司	沈阳万科万道产业开发建设有限公司
东莞市万虹房地产有限公司	沈阳万科宸阳置业有限公司
广州市万致房地产有限公司	沈阳万科宸阳之辉置业有限公司
南宁市万发房地产有限公司	沈阳万科万道之辉置业有限公司
深圳市深南湾投资发展有限公司	济南万博企业管理咨询有限公司
深圳市万汇云经营管理有限公司	济南万昌达国际合作园区有限公司
中山市城市之光房地产有限公司	济南万晨企业管理咨询有限公司
珠海市炬科企业管理有限公司	济南万龙企业管理咨询有限公司
重庆博翠置业有限公司	济南万明投资有限公司
重庆云科置业有限公司	济南万永置业有限公司
宜昌宏广程房地产开发有限公司	济南万智园区运营管理有限公司
武汉市万琨管理服务服务有限公司	淄博万瀛置业有限公司
郑州合泰房地产开发有限公司	天津海晶万创房地产开发有限公司
成都万锦华创置业有限公司	天津万隆和房地产开发有限公司
太原万科清控房地产开发有限公司	天津万全晟房地产开发有限公司
天津万澜听湖房地产开发有限公司	天津万众鑫房地产开发有限公司
长春万嘉年华房地产开发有限公司	北京皓腾企业咨询有限公司
北京浚腾企业管理有限公司	嘉兴万厘置业有限公司
北京翌腾企业咨询有限公司	嘉兴万励置业有限公司
长春万晓房地产开发有限公司	嘉兴万谦置业有限公司
青岛万城安投实业有限公司	嘉兴万容置业有限公司
石家庄昌泰万科房地产开发有限公司	嘉兴万睿置业有限公司
大连万泉置业有限公司	嘉兴万余置业有限公司
烟台万硕房地产开发有限公司	嘉兴万云置业有限公司
成都市泊寓住房租赁服务有限公司	金华万虹置业有限公司
大连泊寓商业管理有限公司	金华万津置业有限公司
宁波市泊寓商业管理有限公司	金华万涛置业有限公司
沈阳泊寓商业管理有限公司	金华万婺置业有限公司
西安泊小鹿商业管理有限公司	宁波驰安房地产信息咨询有限公司
郑州泊小鹿商业管理有限公司	宁波驰万房地产信息咨询有限公司
重庆泊寓商业管理有限公司	宁波驰迅房地产信息咨询有限公司
惠州市科恒投资开发有限公司	宁波驰誉房地产信息咨询有限公司
惠州市科澜投资开发有限公司	宁波驰展房地产信息咨询有限公司
惠州市科新投资开发有限公司	宁波慈鹭置业有限公司
惠州市科盈投资开发有限公司	宁波晋泰房地产信息咨询有限公司
惠州市万衡房地产有限公司	宁波晋拓房地产信息咨询有限公司

江门万鹏置业有限公司	宁波晋祥房地产信息咨询有限公司
长沙市万诚房地产开发有限公司	宁波晋焱房地产信息咨询有限公司
珠海市万彩都会房地产开发有限公司	宁波晋逸房地产信息咨询有限公司
珠海市万彩四季企业管理有限公司	宁波景驰房地产信息咨询有限公司
泉州市万科企业有限公司	宁波景舜房地产信息咨询有限公司
泉州市万勋房地产有限公司	宁波景栩房地产信息咨询有限公司
深圳市万业兴投资有限公司	宁波景洋房地产信息咨询有限公司
万科城市更新(广东)有限公司	宁波景佑房地产信息咨询有限公司
东莞市东万时代房地产有限公司	宁波昱腾房地产信息咨询有限公司
东莞市万景房地产有限公司	宁波昱扬房地产信息咨询有限公司
嘉兴万惠置业有限公司	宁波昱奕房地产信息咨询有限公司
嘉兴万玖置业有限公司	宁波昱远房地产信息咨询有限公司
宁波昱悦房地产信息咨询有限公司	苏州璟澜企业管理咨询有限公司
温州象成房地产开发有限公司	苏州璟河企业管理咨询有限公司
温州永温信息技术服务有限公司	苏州璟万企业管理咨询有限公司
温州万熙置业有限公司	苏州璟业企业管理咨询有限公司
芜湖信万置业有限公司	苏州璟熙企业管理咨询有限公司
扬州万润企业管理咨询有限公司	苏州璟江企业管理咨询有限公司
杭州万沙置业有限公司	苏州傅泰企业管理咨询有限公司
南京荟通置业有限公司	苏州璟衍企业管理咨询有限公司
南京溪晟置业有限公司	苏州颐万居置业有限公司
南京裕岱置业有限公司	苏州万澄保丰房地产有限公司
南京源隆置业有限公司	苏州万天璟源房地产有限公司
南京筑浦振业房地产开发有限公司	常州旭程企业管理有限公司
宿迁万腾置业有限公司	常州迅欣企业管理有限公司
徐州万鼎企业管理服务有限公司	常州耘昊企业管理有限公司
徐州万格企业管理服务有限公司	常州惠光企业管理有限公司
徐州万广企业管理服务有限公司	无锡市晨扬房地产有限公司
徐州万恒企业管理服务有限公司	无锡市嘉栩房地产有限公司
徐州万惠企业管理服务有限公司	无锡市均泰房地产有限公司
徐州万佳企业管理服务有限公司	无锡市尚耘房地产有限公司
徐州万顺企业管理服务有限公司	无锡市万绩房地产有限公司
徐州万祥企业管理服务有限公司	无锡市万九房地产有限公司
徐州万亚企业管理服务有限公司	无锡市万玖房地产有限公司
徐州万益企业管理服务有限公司	无锡市万弥房地产有限公司
苏州璟诚企业管理咨询有限公司	无锡市万品房地产有限公司
苏州璟天企业管理咨询有限公司	无锡市万璞房地产有限公司

苏州璟范企业管理咨询有限公司	无锡市万禧房地产有限公司
苏州璟川企业管理咨询有限公司	无锡市万炫房地产有限公司
苏州璟顺企业管理咨询有限公司	无锡市万纵房地产有限公司
苏州璟怡企业管理咨询有限公司	无锡市莊晟房地产有限公司
苏州璟苏企业管理咨询有限公司	无锡市迅齐房地产有限公司
苏州璟辉企业管理咨询有限公司	南昌万坤置业有限公司
南昌万顺置业有限公司	深圳市万睿机电工程有限公司
郑州万彩房地产开发有限公司	成都万物梁行物业服务有限公司
重庆博领置业有限公司	西咸新区茯景万莱置业有限公司
昆明万清房地产开发有限公司	兰州万福房地产开发有限公司
南宁新万物业服务有限公司	北京北方唯拓科技有限公司
北京丰台智慧云城市资源经营管理有限公司	长春万甄房地产开发有限公司
武汉伟鹏万科物业服务有限公司	青岛青年湖开发建设有限公司
武汉市万物梁行物业服务有限公司	烟台共悦企业管理咨询有限公司
西安万物骏驰物业服务有限公司	烟台万翔企业管理咨询有限公司
厦门市朴寓房地产经纪有限公司	东莞市万庆房地产有限公司
宁波北仑万科物业服务有限公司	东莞市中万信远房地产有限公司
深圳市万物润泽物业服务有限公司	

本期通过收购方式增加的主要子公司：

成都市南阳帝景置业有限公司	深圳市时代五号房地产有限公司
辽宁成源置业有限公司	深圳市时代一号房地产有限公司
西安宁筑实业有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司
海口和美安居实业有限公司	温州新蓝置业有限公司
惠州市佰基房地产开发有限公司	宁波坤钰置业有限公司
珠海南光滨海发展有限公司	玉溪万领房地产开发有限公司
深圳市时代二号房地产有限公司	上海世钟建筑工程有限公司
深圳市时代六号房地产有限公司	深圳市六和城物业服务有限公司
深圳市时代三号房地产有限公司	深圳市机场物业服务有限公司
深圳市时代四号房地产有限公司	

(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

宁波旅游产城发展有限公司	西安科奥房地产开发有限公司
青岛万诺企业管理有限公司	深圳市万信富裕实业有限公司

本期注销的主要子公司：

杭州随康养老院有限公司	太原万亩农业科技有限公司
惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	天津万钰潮平共创共担有限公司
天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	天津万滨房地产开发有限公司
涿州中万科技产业发展有限公司	合肥万都裕祥房产投资有限公司
大连万科万怡养老服务有限公司	合肥万港鑫宸企业管理有限公司
太原万科同创房地产开发有限公司	合肥万美裕祥房产投资有限公司
太原万科同盛房地产开发有限公司	杭州元常投资管理有限公司
太原万科同享房地产开发有限公司	无锡万宸教育投资有限公司
太原万科同业房地产开发有限公司	咸阳万和林房地产开发有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要城市公司

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

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

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	19,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
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	1,000,000	60%	3%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	63%	71.43%	设立
Rugby Cayman Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、 设施物业管理服务	美元	1	-	40.95%	60%	增资入股

截至本报告期末，本集团所持万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司的股权比例为 63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司 71.43%的表决权，可以控制万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司。



C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	110,000	-	100%	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英国	英国	投资	英镑	27,420	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	24,420,000	100%	-	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末 持股比例
处置少数股权	广州市万致房地产有限公司	2021年4月	49.00%	51.00%
处置少数股权	深圳市信城盈合房地产有限公司	2021年2月	20.00%	80.00%
处置少数股权	深圳市万应投资有限公司	2021年1月	49.00%	51.00%
处置少数股权	深圳市万兴富裕实业有限公司	2021年5月	45.00%	55.00%
处置少数股权	东莞市万庆房地产有限公司	2021年4月	52.00%	48.00%* <sup>1</sup>
处置少数股权	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	2021年3月	20.00%	60.00%
处置少数股权	中山市星光都会房地产有限公司	2021年3月	40.00%	60.00%
处置少数股权	佛山市合富信达房地产咨询服务有限公司	2021年3月	10.00%	70.00%
处置少数股权	东莞市万腾房地产有限公司	2021年1月	45.00%	55.00%
处置少数股权	烟台万智房地产开发有限公司	2021年3月	49.00%	51.00%
处置少数股权	常州茗涵房地产有限公司	2021年3月	49.00%	51.00%
处置少数股权	南京万燕置业有限公司	2021年1月	20.00%	50.00%
处置少数股权	徐州万喆置业有限公司	2021年6月	30.00%	70.00%
处置少数股权	徐州万君置业有限公司	2021年6月	35.00%	65.00%
处置少数股权	徐州万泉置业有限公司	2021年3月	49.00%	51.00%
处置少数股权	宁波钱景房地产信息咨询有限公司	2021年2月	50.00%	49.00%* <sup>2</sup>
处置少数股权	成都万锦华创置业有限公司	2021年6月	14.00%	86.00%
处置少数股权	昆明筑华房地产开发有限公司	2021年3月	49.00%	51.00%
处置少数股权	新疆万悦火炬房地产开发有限公司	2021年3月	30.00%	70.00%
收购少数股权	广州万瑞教育咨询有限公司	2021年4月	49.00%	100.00%
收购少数股权	佛山市南海区鸿星房地产有限公司	2021年3月	30.00%	100.00%
收购少数股权	福州市万华房地产有限公司	2021年2月	40.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科西盛置业有限公司	2021年5月	35.00%	100.00%
收购少数股权	大连西城置业有限公司	2021年3月	45.00%	100.00%
收购少数股权	上海万之江房地产开发有限公司	2021年2月	10.00%	100.00%
收购少数股权	温州万穗置业有限公司	2021年1月	33.00%	100.00%
收购少数股权	北京信越置业有限公司	2021年1月	20.00%	71.00%
收购少数股权	昆明万宜房地产开发有限公司	2021年1月	27.00%	67.00%
收购少数股权	厦门海联翔物业服务有限公司	2021年5月	33.00%	100.00%

\*1 根据东莞市万庆房地产有限公司的章程约定，本集团具备对东莞市万庆房地产有限公司的控制权。

\*2 根据宁波钱景房地产信息咨询有限公司的章程约定，本集团具备对宁波钱景房地产信息咨询有限公司的控制权。

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 797 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 162.17 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 152.48 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	广州市万致房地产有限公司	徐州万喆置业 有限公司	南京万燕置业 有限公司	东莞市万庆房地产 有限公司	徐州万君置业 有限公司
处置对价	3,090,430,000.00	906,141,000.00	802,023,448.00	546,000,000.00	317,100,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,090,430,000.00	906,141,000.00	802,023,448.00	546,000,000.00	317,100,000.00
差额调增资本公积	-	-	-	-	-

	北京信越置业 有限公司	大连西城置业 有限公司	沈阳万科西盛置业 有限公司	上海万之江房地产 开发有限公司	广州万瑞教育咨询 有限公司
购买成本	338,842,900.00	132,250,705.00	98,473,750.00	62,231,155.37	7,400,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	1,297,299.81	139,277,988.12	102,168,289.82	63,218,632.37	(7,173,772.71)
差额调减 / (调增) 资本公积	337,545,600.19	(7,027,283.12)	(3,694,539.82)	(987,477.00)	14,573,772.71

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2021年6月30日	2020年12月31日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	65,267,576,088.76	66,029,894,844.22
联营企业：		
- 不重要的联营企业	76,745,958,795.95	75,865,295,411.54
小计	142,013,534,884.71	141,895,190,255.76
减：减值准备	-	-
合计	142,013,534,884.71	141,895,190,255.76

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

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
合营企业：		
投资账面价值合计	65,267,576,088.76	66,029,894,844.22
	2021年1-6月	2020年1-6月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,156,546,740.16	1,933,364,792.80
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,156,546,740.16	1,933,364,792.80
	2021年6月30日	2020年12月31日
联营企业：		
投资账面价值合计	76,745,958,795.95	75,865,295,411.54
	2021年1-6月	2020年1-6月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,054,979,436.50	(221,023,241.60)
- 其他综合收益	1,225,702,297.35	-
- 综合收益总额	2,280,681,733.85	(221,023,241.60)

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

- 4 本集团无重要的共同经营主体 (2020年12月31日：无)。
- 5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2020年12月31日：无)。

## 八 与金融工具相关的风险

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

### 1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券，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2021年6月30日持有的计息金融工具如下：

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	实际利率	金额(万元)	实际利率	金额(万元)
固定利率金融工具：				
短期借款	3.19%~5.30%	1,082,595	3.50% ~ 5.30%	1,390,000
长期借款(包含一年内到期)	3.22%~6.00%	4,487,077	3.22% ~ 6.00%	3,553,830
应付债券(包含一年内到期)	1.90%~5.35%	5,823,399	1.90% ~ 5.35%	5,304,373
合计		11,393,071		10,248,203
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,001,127	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,121,154
长期借款(包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,183,623	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,168,621
应付债券(包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	420,034	基于 Libor 的浮动利率	422,237
合计		15,604,784		15,712,012

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

本集团针对2.2亿美元(折合人民币14.22亿元)(2020年12月31日：固定利率应付债券2.2亿美元，折合人民币14.31亿元)的固定利率应付债券签署了CCS，于2021年6月30日，该部分CCS账面金额为负债人民币774,243.30元(2020年12月31日：负债人民币846,824.46元)。通过签署CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分本金及利息，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分本金及利息。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2021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37,614万元(2020年12月31日：人民币30,836万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。2020年的分析基于同样的假设和方法。

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

## 2 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款总额比例为 8.84% (2020 年：9.43%)。

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

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

衍生工具方面，本集团与银行和金融机构等交易对手方签订衍生工具合同，交易对方须有良好的信用评级，并且已跟本集团订立净额结算协议。鉴于交易对方的信用评级良好，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

### 3 流动性风险

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

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

	2021年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)	207,544,211,350.08	226,633,011,199.18	83,326,089,102.63	74,485,765,017.68	62,542,544,552.27	6,278,612,526.60
应付债券(包含一年内到期的部分)	62,434,336,192.40	69,187,350,348.31	12,858,976,145.41	3,834,224,446.72	38,065,701,375.98	14,428,448,380.20
应付款项	496,147,767,677.23	496,196,519,180.92	490,514,016,217.30	5,682,502,963.62	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	26,286,375,744.68	38,269,105,945.95	2,813,657,311.76	2,878,128,023.30	8,730,491,136.32	23,846,829,474.57
其他非流动负债	1,093,898,519.08	1,093,898,519.08	-	942,068,519.08	151,830,000.00	-
合计	793,506,589,483.47	831,379,885,193.44	589,512,738,777.10	87,822,688,970.40	109,490,567,064.57	44,553,890,381.37

	2020年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	202,336,049,863.65	222,633,848,216.82	79,182,009,495.39	58,923,398,247.11	80,367,985,298.30	4,160,455,176.02
应付债券(包含一年内到期的部分)	57,266,100,301.94	64,234,742,913.46	15,133,326,680.26	2,110,940,839.02	32,255,684,679.69	14,734,790,714.49
应付款项	508,535,458,185.40	508,656,181,065.14	503,555,646,099.65	5,100,534,965.49	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	26,174,202,649.53	35,844,428,893.46	2,625,257,902.18	2,672,296,361.52	8,085,409,696.87	22,461,464,932.89
其他非流动负债	1,190,177,426.90	1,300,607,757.32	-	1,148,777,757.32	151,830,000.00	-
合计	795,501,988,427.42	832,669,808,846.20	600,496,240,177.48	69,955,948,170.46	120,860,909,674.86	41,356,710,823.40



#### 4 汇率风险

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

	2021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
短期借款	-	-	1,099,737,500.00	911,682,387.50	-	-
一年内到期的非流动负债	317,803,427.08	2,054,885,179.16	50,022,425.41	41,468,590.66	27,542,459.03	246,408,609.71
长期借款	2,054,959,500.00	13,287,162,631.05	7,252,381,933.30	6,012,224,622.71	39,662,500.00	354,840,556.25
其他应付款	1,014,142.91	6,557,346.64	807,765.00	669,637.19	-	-
应付债券	2,685,666,896.72	17,365,253,587.50	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(16,081,176.81)	(103,979,281.14)	-	-	-	-
其他应收款	(97,103,250.38)	(627,859,906.63)	(2,059,182.15)	(1,707,062.00)	-	-
货币资金	(44,900,455.64)	(290,321,856.10)	(151,824,107.91)	(125,862,185.46)	(373,454.23)	(3,341,108.27)
合计	4,901,359,083.88	31,691,697,700.48	8,249,066,333.65	6,838,475,990.60	66,831,504.80	597,908,057.69

	2020年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	-	-	2,098,162,500.00	1,749,238,076.25	-	-
一年内到期的非流动负债	75,124,519.29	488,519,724.04	52,465,525.08	43,740,508.26	21,590,756.65	191,913,758.68
长期借款	2,316,008,999.95	15,060,543,324.87	7,262,676,533.32	6,054,893,425.83	107,600,079.45	956,424,826.17
其他应付款	1,024,743.12	6,663,699.56	546,115.00	455,296.08	-	-
应付债券	2,683,067,725.14	17,447,452,803.04	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(14,357,544.49)	(93,364,240.31)	-	-	-	-
其他应收款	(92,379,792.06)	(600,727,311.81)	(109,499,062.15)	(91,289,368.11)	-	-
货币资金	(54,869,324.04)	(356,804,240.35)	(600,516,068.97)	(500,650,246.70)	(370,294.82)	(3,291,439.57)
合计	4,913,619,326.91	31,952,283,759.04	8,703,835,542.28	7,256,387,691.61	128,820,541.28	1,145,047,145.28

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2020 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 38,681 万元 (2020 年：减少约人民币 39,348 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 38,681 万元 (2020 年：减少约人民币 39,348 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2020 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 601 万元 (2020 年：减少约人民币 980 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 601 万元 (2020：减少约人民币 980 万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2020 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	227,216,470.40	227,216,470.40
衍生金融资产 (附注五、3)	-	812,142.38	-	812,142.38
其他非流动金融资产 (附注五、12)	11,965,601.08	-	808,545,888.60	820,511,489.68
其他权益工具投资 (附注五、11)	1,697,833,109.46	-	-	1,697,833,109.46
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,709,798,710.54</b>	<b>812,142.38</b>	<b>1,035,762,359.00</b>	<b>2,746,373,211.92</b>
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(502,912,727.60)	-	(502,912,727.60)
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>(502,912,727.60)</b>	<b>-</b>	<b>(502,912,727.60)</b>
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	6,334,727,583.46	6,334,727,583.46
<b>非持续以公允价值计量的资产</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,334,727,583.46</b>	<b>6,334,727,583.46</b>

2021年6月30日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2021年6月30日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据为：

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

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

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

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

非持续第三层次公允价值计量的持有待售资产主要为本集团持有的拟出售项目（附注五、9）。本集团按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售资产进行初始计量和后续计量（参见附注三、29）。本集团主要参考独立合格专业评估师的评估报告，该评估主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术。

5 本集团于2021年6月30日和2020年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1的子公司情况。

3 除已在附注十、4和5披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

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

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2021/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2021/12/31	尚未到期
深圳万科发展有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	386,617.50	2021/2/9	2022/2/8	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燧企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满 之日后两年止	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	37,575.30	2020/6/17	2022/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wealth Hour Limited	控股子公司	116,734.60	2020/8/24	2021/8/24	尚未到期
深圳万物商企物业服务服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,066.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	12,895.00	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	499.79	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	2,029.50	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万溪企业管理有限公司	合营公司	1,353,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	28,022.40	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908.00	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	3,908,386,743.55	3,882,996,164.71
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	3,638,538,878.31	3,237,381,576.92
无锡万成昀奕房地产有限公司	联营企业	3,198,307,474.29	382,945,240.00
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	2,861,375,167.42	2,855,031,739.77
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,317,164,936.04	2,285,080,473.71
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,131,518,814.43	2,133,828,783.20
昆明同万顺置业有限公司	联营企业	1,988,433,086.75	607,840,455.38
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,641,418,966.13	3,298,639,416.67
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	1,555,496,259.38	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,523,602,400.00	1,523,602,400.00
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	1,164,113,836.84	-
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	1,063,981,908.73	2,684,349,743.77
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业	1,054,465,156.00	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	917,021,206.50	873,039,051.74
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	780,169,659.36	751,127,535.77
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	651,983,925.82	1,000,495,326.01
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	635,057,550.73	130,833,272.08
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	626,572,944.71	571,972,976.45
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	625,069,851.14	783,884,710.32
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	550,615,581.63	546,059,130.38
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	537,005,442.49	614,870,200.00
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	443,812,608.37	456,148,530.87
上海重万置业有限公司	联营企业	423,707,032.07	510,657,208.87
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	411,392,438.46	362,521,850.07
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,052.09	353,449,094.15
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	329,351,022.48	391,130,066.16
南昌联交科置业有限公司	联营企业	322,643,361.55	574,828,175.99
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	316,786,211.25	313,431,000.94
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	296,883,552.85	252,251,582.27
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	281,430,333.47	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	261,193,250.35	181,636,731.29
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	258,721,199.11	141,077,724.42
印力商用置业有限公司	联营企业	255,526,301.88	255,532,355.49

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	252,568,750.00	298,567,191.10
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	206,557,845.22	171,313,333.34
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	194,738,232.85	168,475,268.28
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	178,419,715.55	-
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	177,807,724.41	161,970,776.28
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	171,955,445.02	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	159,089,871.66	160,019,368.95
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	155,671,584.05	151,864,382.01
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	150,966,161.30	155,528,857.23
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	149,474,170.24	151,188,813.71
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	144,157,149.71	487,811,962.61
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	142,525,760.41	355,846,998.41
Richford Trading Limited	联营企业	140,693,938.41	122,965,094.05
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	135,874,873.60	198,418,450.93
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	134,132,539.32	46,145,700.50
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	120,960,000.00	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	118,448,723.07	627,937,318.95
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,145,190.31	116,649,017.31
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	104,105,729.20	65,238,854.53
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	103,083,781.13	-
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	78,718,003.97	21,200,000.00
中房万科实业有限公司	联营企业	74,471,090.65	42,634,343.40
成都锦成行物流有限公司	联营企业	69,628,423.75	69,570,123.52
Radiant Crystal Limited	联营企业	68,541,027.27	67,267,625.70
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	65,686,492.91	94,746,617.47
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	61,432,224.86	50,327,424.86
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	59,493,233.10	-
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	58,664,496.99	58,808,288.47
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	58,180,528.27	79,164,267.73
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	58,140,000.00	-
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	57,189,631.57	67,948,884.50
宁波航万置业有限公司	联营企业	53,945,959.48	53,320,802.10
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	52,431,855.14	80,328,162.86
南昌洪科置业有限公司	联营企业	50,623,273.82	46,144,770.36
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	50,000,000.00	433,133,164.27
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	45,276,000.00	-
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	42,393,075.37	48,106,611.41
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	37,500,320.44	-



单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	32,496,930.76	33,023,751.08
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	31,841,479.67	28,952,257.06
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	31,646,258.53	33,723,951.92
青岛万创合平商业发展有限公司	联营企业	31,260,000.00	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	30,670,814.29	31,031,618.52
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	30,457,522.72	32,036,151.09
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	26,542,167.01	21,602,965.24
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	23,335,763.20	123,654,086.11
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	21,715,265.60	-
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	17,047,877.32	16,929,166.88
福州安景房地产有限公司	联营企业	13,542,802.20	28,803,358.36
北京首万物业服务有限公司	联营企业的子公司	13,109,205.35	14,638,435.96
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	11,290,642.80	10,082,171.55
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	10,998,201.92	8,915,935.78
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	7,948,634.96	9,548,939.66
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业的子公司	7,651,766.30	-
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	7,505,905.82	7,109,959.00
广州万墩仓储有限公司	联营企业	7,437,825.51	21,846,653.22
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,978,731.79	6,948,571.85
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,894,617.89	6,958,125.34
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	6,759,162.86	1,482,026.33
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	5,925,857.87	5,928,948.81
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	5,494,527.02	5,959,841.60
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	5,032,332.16	-
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	4,670,569.26	4,611,720.97
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,643,286.68	1,759,539.59
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	4,170,388.37	9,771,425.22
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	3,944,218.99	3,894,678.28
上海万狮置业有限公司	联营企业	3,823,932.93	1,870,136.91
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	3,683,988.98	3,307,186.86
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	3,650,000.00	3,650,000.00
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	3,607,274.02	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	3,195,410.24	3,137,983.31
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,080,000.00	3,081,200.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	2,929,559.22	386,440.38
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,900,563.79	4,104,708.91
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,864,385.81	2,836,504.65
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	2,820,290.81	4,572,780.85

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,767,965.31	2,704,211.77
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	2,345,305.81	13,276,003.29
海宁万普仓储有限公司	联营企业	2,153,760.76	2,097,189.19
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,881,687.03	1,631,212.14
上海星信曼置业有限公司	联营企业	1,823,062.63	1,852,996.62
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	1,653,924.23	1,261,869.27
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	1,581,865.70	-
上海万筹科技有限公司	联营企业	1,489,949.13	-
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	1,351,176.41	835,929.64
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	1,310,508.66	985,613.64
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	1,189,246.80	1,250,317.81
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	1,112,399.58	1,086,778.11
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,040,142.23	1,040,297.22
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	984,307.48	1,350,817.80
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	942,513.15	19,436,032.22
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	693,764.33	2,155,097.73
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	621,007.10	-
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	503,631.88	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	348,835.54	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	292,909.78	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	268,337.52	1,638,180.46
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	192,665.12	192,665.12
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	182,806.18	157,078.07
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	168,357.97	168,357.97
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	165,403.51	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	149,500.89	156,700.89
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	92,358.48	92,358.48
福讯信息技术有限公司	联营企业	71,642.05	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	40,000.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,751.57	36,751.94
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	25,800.00	24,300.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	11,729.90	11,729.90
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,518.05	4,543.67
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	510.00	510.00
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
佛山首中万物企业管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	10.00	-
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	-	1,437,884,060.20
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	-	1,346,192,593.93

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	695,457,108.59
杭州万懿置业有限公司	子公司*1	-	347,991,000.00
重庆科锦置业有限公司	联营企业	-	210,325,799.82
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	-	60,432,371.33
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	-	37,485,284.25
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	24,874,872.39
嘉兴万直置业有限责任公司	联营企业	-	24,800,000.00
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	23,744,131.64
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	-	18,782,467.50
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	-	18,600,000.00
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	7,998,171.46
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	7,141,785.96
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	2,715,933.73
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	-	1,523,472.75
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,034,381.31
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	-	918,736.89
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	570,530.29
杭州润灏置业有限公司	联营企业	-	432,686.29
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	-	201,866.83
杭州润衡置业有限公司	联营企业	-	105,825.58
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	-	52,409.90
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	-	2,852.26
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	-	2,002.00
小计		43,539,212,243.66	43,071,460,850.38
广州市溪榭房地产有限公司	合营企业的子公司	7,376,257,777.78	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	4,627,889,987.10	4,628,970,333.05
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	3,894,965,792.11	3,821,634,468.69
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	3,595,150,744.85	3,654,367,789.28
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	3,487,830,000.00	3,487,830,000.00
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	3,336,767,170.84	3,716,283,982.15
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,679,874,829.27	2,191,959,225.63
中航万科有限公司	合营企业	2,363,734,871.81	2,628,019,121.81
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,363,050,852.25	2,493,116,942.41
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	2,160,976,411.95	2,076,606,671.81
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	1,630,406,854.82	1,180,325,143.99
青岛万珠置业有限公司	合营企业	1,609,637,688.18	2,201,875,915.31
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	1,458,604,212.73	1,583,913,110.74
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,389,094,601.14	1,380,699,747.50
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,350,455,345.63	1,329,878,718.84

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,257,529,201.32	1,471,227,968.68
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	1,241,951,046.79	842,555,996.10
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业	1,227,500,000.00	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,201,839,576.55	5,177,637,592.81
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,182,199,714.55	1,162,779,254.67
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,129,366,746.58	1,159,366,746.58
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	1,117,986,231.31	834,939,799.61
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,056,743,593.63	730,589,461.93
杭州南璟置业有限公司	合营企业	929,297,481.70	1,087,141,354.41
厦门煌泰置业有限公司	合营企业	902,360,446.92	883,709,196.19
北京万越辉置业有限公司	合营企业	817,625,827.03	743,738,967.97
北京万科东方置业有限公司	合营企业	789,241,271.04	787,775,344.89
绍兴锦池置业有限公司	合营企业	787,500,000.00	-
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	737,380,125.55	1,336,813,148.50
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	691,752,210.34	174,332,244.11
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	658,472,654.82	621,120,304.39
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	653,820,457.74	644,474,881.31
大连万腾置业有限公司	合营企业	638,647,772.90	724,634,151.01
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	629,673,579.49	884,056,625.10
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	618,172,389.89	608,172,389.89
温州万誉置业有限公司	合营企业	596,474,623.74	281,638,146.95
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	572,034,125.16	359,248,147.09
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	562,037,257.72	468,693,977.96
天津万安才智置业有限公司	合营企业	556,427,796.20	2,597,393,738.28
Wkland Investment II Limited	合营企业	550,893,028.99	550,889,379.54
上海万筠房地产有限公司	合营企业	522,133,726.67	515,524,537.53
济南安城实业投资有限公司	合营企业	518,176,469.35	-
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	470,000,000.00	-
济南碧岑置业有限公司	合营企业	447,933,815.96	764,130,124.18
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	458,435,294.00
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	440,000,000.00	-
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	429,529,961.77	785,213,000.00
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	386,581,106.50	384,103,174.88
宁波万霞置业有限公司	合营企业	368,830,294.80	363,532,827.53
610 Lexington Venture LP	合营企业	355,748,445.61	347,959,341.52
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	355,044,040.58	338,212,107.97
宁波万栖置业有限公司	合营企业	334,823,341.37	331,196,784.99
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	330,123,428.47	322,007,120.31
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	329,198,750.98	1,936,919,442.23

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	307,665,185.07	307,816,540.69
河南省多乐置业有限公司	合营企业	298,405,758.37	-
青岛昌明置业有限公司	合营企业	294,191,459.64	291,859,693.41
北京万启丰管理咨询有限公司	合营企业的子公司	280,926,622.50	-
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	277,195,699.15	325,895,699.15
龙信海泰置业(靖江)有限公司	合营企业	276,152,609.38	-
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	265,216,063.42	6,299,507,006.99
China Logistics Platform I Limited	合营企业	255,016,090.33	256,471,432.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	243,232,549.24	243,581,538.42
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	240,301,282.61	241,672,647.60
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	240,294,910.20	498,026,863.45
Honwill Limited	合营企业	239,281,056.62	-
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
Ascent Win Limited	合营企业	224,936,901.18	224,932,769.74
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	217,259,273.61	346,465,523.26
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	205,582,175.81	564,526,267.85
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	199,682,666.02	209,217,805.48
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
Quasi Rich Limited	合营企业	187,862,607.71	188,927,691.25
天津万疆置业有限公司	合营企业	183,459,459.50	183,629,770.07
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	181,403,575.01	409,039.57
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	169,520,194.57	180,008,536.16
Wool wich JV Sarl	合营企业	158,845,637.85	150,446,007.22
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	158,757,573.00	145,406,604.20
上海万库投资管理有限公司	合营企业	152,481,095.33	152,481,099.48
天万投资控股有限公司	合营企业	149,832,659.47	110,595,712.89
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	147,264,379.24	153,979,655.27
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	142,967,950.07	-
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	136,390,244.93	135,858,293.63
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,849,704.08	127,542,038.07
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	128,124,754.12	118,403,602.37
北京国万置业有限公司	合营企业	126,143,666.33	126,900,111.16
福州市万思置业有限公司	合营企业	122,866,834.77	149,552,876.84
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	114,816,722.11	125,243,617.32
上海万睿房地产有限公司	合营企业	113,190,642.62	99,869,685.81
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	109,734,336.37	-
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	98,061,997.80	80,825,511.37

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	97,646,719.84	121,593,549.55
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	96,343,849.85	98,963,621.26
上海万碧房地产有限公司	合营企业	95,714,064.05	95,714,714.46
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	82,279,969.88	156,576,812.66
中投发展有限责任公司	合营企业	80,932,515.85	80,932,515.85
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	74,376,235.30	155,628,811.92
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	66,540,746.01	59,595,458.73
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	60,270,000.00	60,270,000.00
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	53,416,177.80	25,781,354.93
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,025,520.78	50,017,973.42
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	49,779,050.69	43,990,333.19
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	36,034,559.08	31,289,748.54
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	34,485,528.87	33,694,110.04
杭州万照置业有限公司	合营企业	28,167,102.68	30,159,212.05
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	27,485,975.52	26,807,439.53
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	25,954,781.30	64,334,988.83
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	25,375,195.74	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	25,270,769.64	6,975,622.74
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	19,701,841.99	18,249,719.18
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	19,590,178.67	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	18,306,925.08	18,574,295.01
瑞安市鸿熏置业有限公司	合营企业	18,027,881.88	12,090,049.61
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	17,701,520.89	16,457,215.45
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	17,044,504.33	66,458,104.33
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	15,442,586.78	14,141,462.40
重庆荣港物流有限公司	合营企业	14,914,132.68	13,984,851.10
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	13,610,203.68	7,525,825.60
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	13,069,575.63	21,104,734.58
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	11,063,350.59	11,151,483.29
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	10,864,704.48	10,474,122.73
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	8,119,303.68	9,353,902.05
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	10,252,262.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,158,523.13	7,158,523.13
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,496,750.00	6,496,750.00
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,456,267.75	5,502,872.98
温州万祯置业有限公司	合营企业	5,826,285.21	8,244,622.68
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,742,429.34	5,761,153.18
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	5,496,383.22	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,244,960.76	5,269,286.84

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	4,427,902.94	537,082,538.60
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	3,828,475.21	1,779,276.92
宁波前程供应链有限公司	合营企业	3,792,363.85	5,210,335.25
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	2,984,712.01	3,272,711.20
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	2,977,516.94	-
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	2,906,278.98	3,258,150.12
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,728,498.68	2,728,498.68
厦门市万贺悦城物业服务服务有限公司	合营企业	2,360,562.81	1,824,513.12
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,168,388.22	-
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	2,155,793.44	1,666,444.26
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,586,026.10	1,046,933.25
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	1,311,503.34	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,239,322.12	1,224,922.12
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,206,617.75	3,151,828.79
杭州万东仓储有限公司	合营企业	1,188,302.07	2,815,815.88
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	1,174,151.35	1,174,151.35
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	897,402.22	1,901,312.44
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	699,175.19	699,175.41
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	667,293.43	272,578.56
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	502,897.44	3,116.11
天津华康物流有限公司	合营企业	488,005.73	169,683.99
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,955.82	447,955.82
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	439,368.70	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	334,413.59	380,883.80
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	320,000.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	306,781.90	1,753,095.04
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	249,157.80	185,438.80
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	199,813.64	-
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	166,754.25	155,280.85
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,407.65	153,440.62
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	138,931.23	139,820.34
北京紫光万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	138,573.25	215,364.73
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	112,958.15	113,057.42
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	56,688.06	-
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	55,308.31	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	50,863.07	51,151.43
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	49,893.14	50,176.00

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	45,405.16	53,655.16
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	43,010.69	-
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	40,776.04	-
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	36,273.70	34,367.30
Bountiful Time Limited	合营企业	31,340.98	27,367.64
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	30,010.34	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	22,660.64	81,481.38
大连万城万家置业有限公司	合营企业	21,500.00	4,140,200.61
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	8,989.00
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	14,593.90	-
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	11,657.54	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	11,000.00	1,000.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,803.00	5,835.90
北京紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	3,837.00	-
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	1,120.00
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,105.00	1,105.00
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	694.65	730.00
Ocean Rainbow Limited	合营企业	207.23	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	2,689,033,637.19
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	395,961,142.50
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	258,433,510.73
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	139,067,410.39
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	-	97,327,257.47
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	-	88,437,658.58
扬州万美置业有限公司	合营企业	-	84,947,000.00
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	75,291,055.49
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	-	42,798,176.39
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	36,228,195.60
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	23,852,721.33
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	-	15,305,100.00
天津市创双置业有限公司	合营企业	-	12,750,000.00
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	2,274,474.13
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	-	1,841,967.79
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	526,311.04
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	-	480,107.20
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	子公司*1	-	113,950.00



单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	-	75,998.87
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	70,573.17
万纬物流发展有限公司	合营企业	-	43,010.69
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	-	9,158.31
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	-	6,917.69
成都轨道万科物业有限公司	子公司*1	-	20.00
小计		79,102,375,258.41	85,937,384,558.33
合计		122,641,587,502.07	129,008,845,408.71

本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 909,799,059.66 元 (2020 年 1 - 6 月：人民币 377,977,170.69 元)。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	2,121,029,740.44	1,765,352,122.59
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,011,788,311.91	2,027,268,884.79
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	1,371,854,085.94	1,371,842,485.94
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,260,795,851.40	1,249,336,153.11
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	914,860,664.15	973,997,022.37
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	913,623,722.05	894,971,488.31
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	808,823,787.35	1,823,229,529.37
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	681,971,709.23	507,516,660.15
重庆科锦置业有限公司	联营企业	640,723,302.03	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	611,564,996.89	611,564,996.89
南昌联万置业有限公司	联营企业	503,381,546.63	452,663,344.38
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	468,048,029.01	468,048,029.01
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	417,103,201.79	551,527,449.65
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	375,409,301.74	396,730,556.14
杭州锦和置业有限公司	联营企业	367,339,853.53	421,211,925.23
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	366,244,459.41	-
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	353,296,963.76	353,175,223.76
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	329,114,956.01	314,715,804.63
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	313,499,885.34	255,967,640.72
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	298,619,761.16	248,459,369.36
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	291,840,021.07	303,583,921.58
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	260,402,809.39	1,245,572,549.68
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	245,767,418.97	372,476,685.62
上海港万房地产有限公司	联营企业	239,905,150.09	240,423,553.28
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	215,897,431.00	270,897,431.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	199,121,334.00	224,272,752.91
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	195,628,228.58	196,344,853.41
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	195,526,456.22	225,924,119.39
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	190,478,344.44	195,868,429.03
济南盛唐置业有限公司	联营企业	183,740,164.90	276,326,618.05
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	183,038,162.29	134,042,768.50
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
徐州苏科置业有限公司	联营企业	161,471,853.56	152,615,749.60
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	159,748,201.94
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	158,148,945.01	18,050,100.89
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	156,321,067.57	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	151,804,247.38	-
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	147,487,106.19	148,651,251.42
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	137,789,576.78	79,092,684.18
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	136,498,495.41	135,234,350.16
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	135,420,678.56	106,397,747.80

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	132,000,000.00	80,000,000.00
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,074,597.22	112,230,662.78
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	110,256,863.04	120,864,741.28
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	104,792,618.38	122,257,427.51
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	104,118,517.28	113,686,639.98
重庆招科置业有限公司	联营企业	102,897,368.90	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	94,110,075.31	92,842,948.37
Ultimate Vantage Limited	联营企业	88,345,359.36	80,007,093.88
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	85,852,646.52	98,742,646.52
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	83,748,396.75	81,444,251.80
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	79,355,014.25	68,466,585.52
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	78,600,000.00	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	76,946,379.08	74,127,168.94
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	71,970,867.33	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,133,018.96	70,066,478.96
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,460,199.39	57,359,746.62
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	54,020,695.16	76,739,927.75
重庆云畔置业有限公司	联营企业	53,504,399.32	119,160,596.64
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	53,162,742.89	53,162,742.89
苏州恒万置地有限公司	联营企业	52,066,075.06	52,820,638.22
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,816,079.55	237,831,667.98
温州新都置业有限公司	联营企业	48,359,636.72	48,291,770.65
山东华艺置业有限公司	联营企业	46,609,984.86	148,932,989.89
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	42,498,593.84	40,888,593.84
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	42,411,215.40	54,431,633.80
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	38,272,838.46	39,006,955.63
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	38,104,276.65
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	32,788,400.00	7,788,400.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	28,166,244.88	58,294,220.32
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	27,694,764.75	27,841,010.52
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	27,598,426.16	11,750,202.16
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	27,000,000.00	81,600,000.00
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	26,080,092.93	-
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
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	24,743,681.54	35,716,356.53
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	24,000,000.00	4,000,000.00
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	22,693,989.02	307,893,478.21
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	22,640,052.00	-
Runway Operations LLC	联营企业	21,702,066.58	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	18,453,903.13	11,696,423.88
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	17,907,877.37	28,634,339.38
济南弘碧置业有限公司	联营企业	14,512,132.64	-

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	13,476,475.12	13,635,281.84
Valliance Capital L.P.	联营企业	13,264,454.55	11,464,536.63
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	12,415,654.76	32,767,052.13
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	12,109,455.01	8,028,581.86
珠海财富贸易有限公司	联营企业	9,305,582.48	22,302,470.13
西宁市灿实业有限公司	联营企业	9,097,876.64	835,600.21
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	8,156,374.52	8,112,070.67
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	7,971,805.43	5,520,384.21
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	6,776,656.87	7,400,981.53
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	6,558,300.05	8,760,068.57
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	6,370,000.00	-
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	6,209,346.34	-
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	5,717,883.07	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	5,456,013.44	12,682,547.11
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	4,783,664.76	11,907,260.57
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	4,500,000.00
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	3,951,547.23	24,799,428.83
西安科创运营管理有限公司	联营企业	3,466,199.62	-
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	3,082,212.62	624,754.78
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	3,044,843.29	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	2,950,989.48	234,360.93
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,749,308.50	2,742,900.00
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,487,177.78	2,487,177.78
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	2,394,193.16	1,880,283.83
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	2,286,427.04	11,002,194.65
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	2,253,975.96	50,126,211.18
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	1,719,539.89	6,165,539.89
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	1,640,757.47	3,027,707.43
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	1,639,844.94	129,258.75
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	1,336,612.86	56,729,349.05
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	1,237,961.15	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,140,928.91	1,079,470.14
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	649,715.47	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	607,057.22	17,920.10
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	505,429.59	-
温州万茂置业有限公司	联营企业	504,319.06	29,393,023.02
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	492,458.54	491,588.32
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	429,079.33	3,638,133.55
深圳市联堡实业发展有限公司	联营企业	208,786.63	-
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	208,288.40	-
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
深圳市宝枘投资有限公司	联营企业	113,250.04	-

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	84,051.46	-
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	81,530.64	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,294.63	-
云南澄江蓝岸酒店管理有限公司	联营企业	26,496.89	-
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	25,092.01	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	22,495.00	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,805.43	7,791.63
深圳市联禧实业发展有限公司	联营企业	6,894.29	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	3,506.43	3,500.24
深圳市华樞投资有限公司	联营企业	2,025.95	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	1,948.49	-
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	1,589.84	-
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	442.43	441.64
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	310.07	309.52
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	258.65	260.11
丽江悦榕阁商贸有限公司	联营企业	229.25	-
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	81.75	81.61
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	52.15	52.05
Gold Value Limited	联营企业	16.58	24.61
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	168,133,108.91
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	子公司*1	-	81,106,537.18
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	-	61,860,000.00
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	26,099,390.29
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	-	25,030,000.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	22,546,668.96
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	19,493,920.82
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	11,817,008.79
贵阳万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	10,962,886.49
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	1,396,693.02
上海万筹科技有限公司	联营企业	-	405,876.05
福讯信息技术有限公司	联营企业	-	214,553.07
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	17,151,282.02
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	970,993.72
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	170,768,964.01
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	105,241,852.02
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	97,642,937.37
合肥新辉皓辰地产有限公司	子公司*1	-	71,457,089.63
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	71,251,307.19
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	52,024,676.45
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	49,171,842.49
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	-	41,000,000.00
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	37,672,576.47
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	34,189,015.61

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	33,844,406.74
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	33,758,054.52
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	33,674,075.80
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	33,200,938.72
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	18,595,484.64
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	15,557,206.45
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	15,274,219.47
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	15,228,522.11
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	14,138,944.29
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	-	12,500,000.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	12,433,507.83
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	10,709,627.02
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	-	10,071,808.38
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	9,904,930.97
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	7,493,210.87
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	7,070,628.90
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	-	6,483,604.45
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	5,578,000.77
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	2,845,006.34
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,652,245.55
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,149,370.28
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	-	443,779.89
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	-	258,575.72
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	-	100,000.00
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	-	21,030.66
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	-	14,160.38
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	-	9,580.84
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	-	2,022.37
小计		21,580,508,522.96	23,877,250,835.56
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,339,083,132.58	6,199,310,457.60
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	4,353,782,607.65	4,612,875,660.15
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	3,418,899,300.29	1,670,076,861.82
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	1,445,528,765.56	1,179,717,443.97
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	1,413,395,254.81	1,892,122,187.15
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,057,122,759.67	1,802,307,244.25
北京万启福管理咨询有限公司	合营企业的子公司	1,052,074,792.14	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	945,337,384.99	1,345,748,472.05
无锡国信置业有限公司	合营企业	907,705,298.74	1,266,555,880.16
武汉硅创置业有限公司	合营企业	887,681,254.19	1,898,586,409.52
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	884,586,283.09	1,595,115,197.55
天津信科置业有限公司	合营企业	839,265,275.98	845,890,351.98
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	770,174,484.61	900,836,828.05
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	756,969,650.55	-

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	754,593,996.90	754,640,270.29
大连万兴置业有限公司	合营企业	743,603,814.90	393,548,741.84
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	707,792,299.40	745,304,918.35
成都润万置业有限公司	合营企业	702,649,328.89	787,419,328.89
重庆星畔置业有限公司	合营企业	678,532,573.94	774,042,849.69
杭州锦业置业有限公司	合营企业	610,717,526.86	-
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	605,294,549.21	370,445,326.02
苏州迅和置业有限公司	合营企业	600,862,783.14	883,276,326.28
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	595,445,221.86	544,633,683.03
温州万楷置业有限公司	合营企业	558,837,418.30	656,615,628.00
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	491,897,262.02	492,023,376.93
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	466,468,166.96	56,782,950.00
南京裕晟置业有限公司	合营企业	443,308,780.46	678,422,002.39
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	407,918,623.66	468,838,472.47
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	399,999,999.00	399,999,999.00
西安雁顺置业有限公司	合营企业	371,871,332.99	416,197,122.38
成都万新置业有限公司	合营企业	367,643,964.57	391,298,482.84
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	359,665,820.18	544,490,476.10
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	356,239,623.89	262,425,644.23
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	353,968,387.70	354,180,363.68
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	341,610,071.20	350,540,922.16
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	335,815,302.08	339,148,987.77
广州市万景房地产有限公司	合营企业	324,378,188.36	704,522,640.36
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,663,706.32	319,496,432.49
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	310,066,852.62	440,213,472.93
上海万道龙置业有限公司	合营企业	309,901,359.82	327,067,526.05
宁波万应置业有限公司	合营企业	304,326,802.84	610,807,211.42
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	303,282,699.22	306,426,117.60
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	297,582,550.64	40,369,725.86
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	287,117,851.95	311,111,608.81
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	278,267,944.30	-
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	265,397,808.02	266,021,473.11
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	264,594,797.19	392,594,120.17
济南万科众享置业有限公司	合营企业	251,237,280.34	236,961,479.97
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	245,451,162.04	284,911,382.80
扬州万胜置业有限公司	合营企业	243,361,220.61	300,372,860.85
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	240,981,954.89	439,543,206.35
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	239,853,205.43	240,313,253.46
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	239,377,378.85	172,508,732.40
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	236,853,510.80	236,683,016.84
海门申万置业有限公司	合营企业	233,334,547.87	302,580,735.47
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	225,513,469.87	534,406,168.23
青岛万湖置业有限公司	合营企业	225,168,788.41	225,168,788.41

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	224,195,744.68	168,388,402.35
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	223,358,779.24	218,512,813.05
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
杭州融恒置业有限公司	合营企业	221,841,984.62	269,603,931.20
上海北方置业有限公司	合营企业	221,271,582.78	312,971,582.78
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	215,618,389.26	333,772,090.17
杭州万晨置业有限公司	合营企业	213,007,132.88	270,394,721.58
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	206,594,466.59	227,387,212.25
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,450,281.01	197,534,006.37
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	188,420,410.70	188,425,229.62
杭州万璟置业有限公司	合营企业	179,676,152.52	150,918,824.20
长沙市领域投资有限公司	合营企业	177,866,976.63	367,997,612.35
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	175,682,227.62	161,986,791.87
杭州京科置业有限公司	合营企业	170,974,755.38	208,281,331.67
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	163,993,569.09	162,563,112.79
杭州万爵置业有限公司	合营企业	146,414,486.83	146,388,556.38
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
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	142,332,247.90	181,296,247.90
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	141,197,541.08	86,682,847.82
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	141,101,650.52	141,101,650.52
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	140,217,999.51	217,523,342.59
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	133,422,864.35	263,922,864.35
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	132,559,917.23	134,728,642.73
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	130,079,005.65	134,979,005.65
温州万瑞置业有限公司	合营企业	114,960,972.90	144,053,654.67
610 Lexington Development LLC	合营企业	113,027,278.69	178,700,309.78
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	112,912,237.19	112,069,786.08
南京荟合置业有限公司	合营企业	112,655,786.81	51,601,665.48
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	110,715,937.81	-
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	108,871,047.93	120,299,567.18
南昌联颐置业有限公司	合营企业	103,263,608.20	127,212,683.49
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	101,656,033.21	149,966,032.17
扬州启辉置业有限公司	合营企业	95,565,316.75	105,666,316.75
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	89,353,814.61	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	124,881,220.95
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	80,670,535.18	145,252,503.60
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	78,765,334.87	81,491,142.40
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	77,662,841.67	86,295,718.59
万创置业(上海)有限公司	合营企业	75,577,904.68	38,381,778.54
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	73,421,825.45	75,650,976.12
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	72,224,062.10	189,169,656.17
V-Nesta Fund II,LP	合营企业	70,351,917.16	70,753,408.47
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	69,016,240.10	65,127,575.74



单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	64,576,983.73	-
北京东方恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	60,250,000.00	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	60,072,963.45	60,107,972.14
杭州锦康置业有限公司	合营企业	59,006,075.74	59,827,395.41
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	54,606,884.46	137,114,796.78
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	52,059,834.74	78,966,662.73
大连万城之光置业有限公司	合营企业	50,270,214.98	69,880,020.59
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	-
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	49,950,430.93	7,565,430.93
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	49,923,688.96	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	48,709,155.07	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	44,393,575.61	62,729,264.66
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,726,008.79	39,726,008.79
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	38,603,091.68	46,621,338.57
杭州万业置业有限公司	合营企业	38,156,582.38	23,403,633.25
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,694,901.79	37,923,042.71
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	35,025,881.48	35,652,447.00
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	32,440,000.00	32,440,000.00
天津松科房地产有限公司	合营企业	31,120,013.74	30,848,215.52
宁波天隆置业有限公司	合营企业	29,709,577.24	29,814,326.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,642,470.00	29,642,470.00
杭州万臻置业有限公司	合营企业	28,842,385.92	26,498,308.75
温州万毅房地产有限公司	合营企业	25,835,817.51	29,896,285.49
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
温州万享置业有限公司	合营企业	24,436,376.63	29,626,158.37
南京龙西置业有限公司	合营企业	24,352,113.39	28,444,325.71
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	23,082,662.84	22,184,481.54
杭州富临投资有限公司	合营企业	22,436,621.98	16,977,448.42
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	22,408,520.73	23,758,710.58
Eagle One Global Limited	合营企业	21,893,212.29	22,017,335.45
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	21,533,826.81	22,271,580.93
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	19,226,126.95	-
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	18,501,939.46	49,755,225.20
杭州富耀置业有限公司	合营企业	16,762,111.02	20,339,235.60
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	16,000,000.00
温州万贤置业有限公司	合营企业	15,388,540.82	41,676,856.00
扬州万美置业有限公司	合营企业	14,109,626.00	-
Sunshine Business Limited	合营企业	12,914,658.51	-
珠海东方更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	10,000,000.00	150,000,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	9,732,750.00	9,732,750.00
武汉金万置业有限公司	合营企业	9,045,737.42	37,633,621.20
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	8,079,720.24	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	7,430,611.37	7,689,768.74
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	6,099,271.28	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	6,013,343.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	5,142,941.33	5,459,608.00
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,105,439.91	4,605,439.91
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	4,896,596.72	5,001,345.26
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	4,413,266.29	5,415,715.41
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	3,992,211.65	32,919,887.28
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,287,054.64	3,287,104.64
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	1,543,939.31	2,237,444.73
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	1,044,604.06	-
苏州市吴江区城科物业服务有限公司	合营企业	882,000.00	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	490,000.00
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	460,985.27	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	440,302.89	442,698.79
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	320,321.66	314,124.51
上海新宝置业有限公司	合营企业	216,702.03	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	88,878.80	28,552.73
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	65,505.28	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	48,027.71	47,969.35
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	45,603.01	51,986.28
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	13,635.98	40,852.40
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	12,214.13	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,843.05	11,839.53
大连索尔置业有限公司	合营企业	5,024.25	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	3,422.37	212,977.64
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	1,153.92	24,947.94
China Logistics Platform II Limited	合营企业	38.80	39.02
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	1,008,168,162.94
深圳城盛房地产开发有限公司	其他*2	-	326,531,830.25
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	232,535,287.50
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	其他*2	-	148,962,245.81
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	104,500,449.93
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	-	96,904,630.75

单位名称	与本公司的关系	2021年6月30日	2020年12月31日
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	-	90,849,296.98
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	62,062,451.65
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	57,120,000.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	-	24,989,000.00
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	21,549,095.57
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	-	17,936,348.88
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	-	9,852,983.00
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	7,576,856.21
广州华坤装饰科技有限公司	其他*2	-	4,080,000.00
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	-	1,514,719.50
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	954,853.69
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	-	9,623.74
Hongkong Sunshine Business Limited	合营企业	-	6.51
小计		48,543,424,235.26	53,146,715,282.95
合计		70,123,932,758.22	77,023,966,118.51

本期对关联方的利息支出为人民币 48,751,503.69 元 (2020 年 1 - 6 月：人民币 131,323,895.90 元)。

\*1 该公司本期已变更为子公司或共同经营安排。

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

## 6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本期间向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 1,942.93 万元 (2020 年 1 - 6 月：人民币 1,445.14 万元)。

本集团于本期间与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司的安防机电外包费交易总额为人民币 218,262.63 万元 (2020 年 1 - 6 月：人民币 169,017.30 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“深铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2021 年 6 月 30 日，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元)，对深铁集团的应付往来款为人民币 87.82 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 99.91 亿元)。

于 2020 年，本集团与深铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名：佛山南海天空之城)，于 2021 年 6 月 30 日，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，对深铁置业的应付往来款为人民币 7.71 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 18.68 亿元)。



本集团于 2020 年 12 月与深铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司，注册资本 10 亿元人民币，其中，万科持股 50%，深铁集团持股 50%。于 2021 年 6 月 30 日，本集团对该公司投入人民币 0.25 亿元。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2021 年 1 - 6 月	2020 年 1 - 6 月
关键管理人员薪酬	5,137,258.28	5,606,355.00

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划（附注五、27），上述薪酬未包括经济利润奖。本报告期内并无计提经济利润奖金。

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	20,826,622,752.59	25,038,785,031.02
一年内到期的长期借款和应付债券	63,476,759,292.89	57,874,578,762.38
长期借款	133,495,962,343.07	132,036,783,089.92
应付债券	50,915,073,351.19	43,576,223,200.25
总债务合计	268,714,417,739.74	258,526,370,083.57
减：货币资金	195,216,042,918.38	195,230,723,369.88
经调整的净债务	73,498,374,821.36	63,295,646,713.69
股东权益	363,720,759,382.82	349,844,473,343.22
净债务资本率	20.21%	18.09%

	本公司	
	2021年6月30日	2020年12月31日
短期借款	14,352,593,000.00	19,783,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	54,933,106,820.15	50,018,430,611.85
长期借款	95,055,341,136.32	92,578,149,813.79
应付债券	20,009,847,651.07	13,454,987,830.51
总债务合计	184,350,888,607.54	175,834,568,256.15
减：货币资金	94,587,020,210.26	92,434,811,327.98
经调整的净债务	89,763,868,397.28	83,399,756,928.17
股东权益	153,844,286,787.43	147,334,241,105.41
净债务资本率	58.35%	56.61%

## 十二 承诺及或有事项

### 1 重要承诺事项

#### 约定资本支出

于2021年6月30日，本集团的资本承担如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,903.02 亿元	1,894.70 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	117.98 亿元	61.18 亿元
合计	2,021.00 亿元	1,955.88 亿元

截至2021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2021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 2021 年 6 月 30 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,106.25 亿元 (2020 年 12 月 31 日：阶段性担保额为人民币 2,282.26 亿元)。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 债券发行

2021 年 7 月 28 日，本集团完成面向专业投资者公开发行住房租赁专项债券人民币 30 亿元，其中 5 年期发行规模人民币 23 亿元，票面利率为 3.19%，7 年期发行规模人民币 7 亿元，票面利率为 3.49%。

2 债券回购

2021 年 8 月 9 日，本集团购回了“18 万科 01” 剩余的全部债券 6,736,198 张，金额为 673,619,800.00 元（不含利息）。

3 股利支付

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

## 十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北方区域、南方区域、上海区域、中西部区域和西北区域五个分部。由于业务管理需要，本集团于2020年将中西部区域拆分为中西部区域和西北区域，这两个区域包含的城市(如下文所披露)即对应上期的中西部区域，相应地本集团于本期将中西部区域和西北区域的资产、收入、费用及经营成果在分部报告中按照两个区域进行披露。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。2021年6月底，本集团将房地产分部重新划分为北京区域、东北区域、上海区域、西北区域、华中区域、西南区域及南方区域，该调整对本期分部报告披露无影响。

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

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

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

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

西北区域包含如下城市：西安、乌鲁木齐、兰州、渭南、银川、西宁及咸阳等。

### 1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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



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

	2020年1-6月								
	房地产行业					物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	西北区域				
分部收入	16,315,647,888.80	37,462,577,177.82	44,745,600,387.36	40,435,417,468.28	7,790,948,630.49	3,655,325,759.38	(4,056,010,582.42)		146,349,506,729.71
其中：外部销售收入	16,251,045,548.52	37,445,765,317.34	44,622,709,485.32	40,324,217,730.27	6,698,358,861.88	1,007,409,786.38	-		146,349,506,729.71
分部间销售收入	64,602,340.28	16,811,860.48	122,890,902.04	111,199,738.01	1,092,589,768.61	2,647,915,973.00	(4,056,010,582.42)		-
分部费用	14,280,815,050.05	32,445,588,371.49	34,774,567,356.52	31,809,901,385.39	7,164,872,950.73	5,775,910,826.74	(3,747,182,576.50)		122,504,473,364.42
分部利润(注)	2,034,832,838.75	5,016,988,806.33	9,971,033,030.84	8,625,516,082.89	626,075,679.76	(2,120,585,067.36)	(308,828,005.92)		23,845,033,365.29
分部资产	376,940,555,917.01	405,437,567,980.35	419,483,073,324.53	363,172,061,609.49	15,688,613,471.93	716,857,715,220.04	(491,392,973,754.25)		1,806,186,613,769.10

主营业务收入及主营业务成本在附注五、41中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
分部利润	19,116,667,586.35	23,845,033,365.29
加：投资收益	2,878,614,170.72	2,689,406,380.65
加：公允价值变动损益	(7,822,481.93)	27,199,646.03
加：资产处置收益	115,764.92	2,344,086.48
营业利润	21,987,575,040.06	26,563,983,478.45

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

## 十五 母公司财务报表主要项目附注

### 1 货币资金

项目	2021年6月30日			2020年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	94,564,707,578.64	1.0000	94,564,707,578.64	人民币	92,412,221,805.35	1.0000	92,412,221,805.35
	港币	26,491,770.76	0.8290	21,961,179.44	港币	26,671,725.14	0.8337	22,235,702.49
	美元	54,354.72	6.4659	351,452.18	美元	54,410.43	6.5028	353,820.14
合计				94,587,020,210.26				92,434,811,327.98

### 2 交易性金融资产

种类	2021年6月30日	2020年12月31日
理财产品	200,357,287.67	-

### 3 其他应收款

#### (1) 其他应收款按往来方分类

	2021年6月30日	2020年12月31日
应收内部子公司款	321,406,580,698.37	305,539,247,416.82
应收合营/联营企业款	21,668,021,456.37	23,259,654,243.16
其他	1,097,757,250.07	692,327,512.87
小计	344,172,359,404.81	329,491,229,172.85
减：坏账准备	480,554.09	488,401.69
合计	344,171,878,850.72	329,490,740,771.16

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内(含1年)	344,172,359,404.81	329,491,229,172.85
小计	344,172,359,404.81	329,491,229,172.85
减：坏账准备	480,554.09	488,401.69
合计	344,171,878,850.72	329,490,740,771.16

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	2021年6月30日					2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	344,166,547,018.14	100.00	-	-	344,166,547,018.14	329,483,953,164.11	100.00	-	-	329,483,953,164.11
按组合计提坏账准备	5,812,386.67	0.00	480,554.09	8.27	5,331,832.58	7,276,008.74	0.00	488,401.69	6.71	6,787,607.05
合计	344,172,359,404.81	100.00	480,554.09		344,171,878,850.72	329,491,229,172.85	100.00	488,401.69		329,490,740,771.16

本公司对于应收内部子公司款、合作方往来和应收联营 / 合营企业款，按照单项计算预期信用损失。

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

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	2021年6月30日	2020年12月31日
期初余额	488,401.69	595,959.79
本期收回或转回	(7,847.60)	(107,558.10)
期末余额	480,554.09	488,401.69

(i) 本公司本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

单位名称	2021年6月30日				
	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	67,695,819,581.44	1年以内	19.67	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	31,447,915,758.72	1年以内	9.14	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	15,984,426,316.60	1年以内	4.64	-
徐州万科企业有限公司	子公司往来款	13,656,886,326.87	1年以内	3.97	-
沈阳万科企业有限公司	子公司往来款	11,209,505,071.24	1年以内	3.26	-
合计		139,994,553,054.87		40.68	-

(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。

4 其他非流动金融资产

参见附注五、12。

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
对子公司的投资	56,638,210,666.07	50,218,210,666.07
对联营 / 合营企业的投资	5,382,003,040.63	5,362,966,222.80
合计	62,020,213,706.70	55,581,176,888.87

(2) 对子公司投资

被投资单位	2021年1月1日至2021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	深圳市万科房地产有限公司	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	18,140,861,115.21	15,997,174,260.93	50,218,210,666.07
本期增加	-	-	-	-	-	6,320,000,000.00	110,000,000.00	6,430,000,000.00
本期减少	-	-	-	-	-	-	(10,000,000.00)	(10,000,000.00)
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	24,460,861,115.21	16,097,174,260.93	56,638,210,666.07
本期计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营 / 合营企业投资

被投资单位	2021年1月1日至2021年6月30日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,171,038,930.01	4,191,927,292.79	5,362,966,222.80
本期变动			
- 追加投资	25,000,000.00	-	25,000,000.00
- 权益法下确认的投资收益	-	836,817.83	836,817.83
- 宣告发放现金股利或利润	-	(6,800,000.00)	(6,800,000.00)
期末余额	1,196,038,930.01	4,185,964,110.62	5,382,003,040.63
减值准备期末余额	-	-	-

6 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

7 其他非流动资产

参见附注五、22。

8 短期借款

种类	2021年6月30日		2020年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他金融机构借款				
信用借款				
- 人民币	14,352,593,000.00	14,352,593,000.00	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00
小计		14,352,593,000.00		19,783,000,000.00
加：借款应付利息	2,944,444.44	2,944,444.44	67,785,965.54	67,785,965.54
合计		14,355,537,444.44		19,850,785,965.54

9 应付票据

	2021年6月30日	2020年12月31日
商业承兑汇票	202,723,160.84	391,073,289.55

上述金额均为一年内到期的应付票据。

10 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,851,715,512.89	490,279,962.85	230,237,532.58	4,111,757,943.16
离职后福利				
- 设定提存计划	562,839.65	2,800,878.19	2,771,099.94	592,617.90
辞退福利	-	260,000.00	260,000.00	-
合计	3,852,278,352.54	493,340,841.04	233,268,632.52	4,112,350,561.06

(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	3,849,690,640.12	482,863,050.21	222,781,065.26	4,109,772,625.07
职工福利费	1,253,010.91	2,646,704.81	2,753,813.59	1,145,902.13
社会保险费	105,032.54	1,259,765.83	1,248,633.67	116,164.70
其中：医疗保险费	105,032.54	1,173,838.47	1,162,706.31	116,164.70
工伤保险费	-	19,336.58	19,336.58	-
生育保险费	-	66,590.78	66,590.78	-
住房公积金	666,829.32	3,510,442.00	3,454,020.06	723,251.26
合计	3,851,715,512.89	490,279,962.85	230,237,532.58	4,111,757,943.16

(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	559,866.68	2,771,530.13	2,740,487.61	590,909.20
失业保险费	2,972.97	29,348.06	30,612.33	1,708.70
合计	562,839.65	2,800,878.19	2,771,099.94	592,617.90

本期无向职工提供的非货币性福利 (2020年1-6月：无)。



11 应交税费

	2021年6月30日	2020年12月31日
增值税	24,686,322.47	24,913,874.20
城市维护建设税	31,101,164.84	31,101,164.84
教育费附加	20,141,249.09	20,141,249.09
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	76,019,275.65	76,246,827.38

12 其他应付款

	2021年6月30日	2020年12月31日
应付内部子公司款	120,768,028,189.06	128,477,596,621.51
应付合营联营企业款	19,726,654,117.45	17,970,783,304.96
应付股利	14,522,165,251.25	-
其他	2,805,946,012.02	2,764,177,401.94
合计	157,822,793,569.78	149,212,557,328.41

13 其他流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
待转销项税	167,518,746.52	407,240,959.84
合计	167,518,746.52	407,240,959.84

14 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2021年6月30日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	46,367,887,763.64	38,517,472,722.87
一年内到期的应付债券	8,565,219,056.51	11,500,957,888.98
一年内到期的应付利息	1,005,275,542.52	757,011,602.60
合计	55,938,382,362.67	50,775,442,214.45

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2020年12月31日：无)。

15 长期借款

长期借款分类

种类	2021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	106,841,848,899.96	1.00	106,841,848,899.96	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	42,497,687,763.64	1.00	42,497,687,763.64	信用
小计			64,344,161,136.32	
其他借款				
其中：人民币	34,581,380,000.00	1.00	34,581,380,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	3,870,200,000.00	1.00	3,870,200,000.00	信用
小计			30,711,180,000.00	
合计			95,055,341,136.32	

种类	2020年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	93,514,142,536.66	1.00	93,514,142,536.66	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,647,272,722.87	1.00	37,647,272,722.87	信用
小计			55,866,869,813.79	
其他借款				
其中：人民币	37,581,480,000.00	1.00	37,581,480,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	870,200,000.00	1.00	870,200,000.00	信用
小计			36,711,280,000.00	
合计			92,578,149,813.79	

16 应付债券

见附注五、33。

17 股本

见附注五、36。

18 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	22,431,887,081.19	-	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	22,803,830,799.97	-	-	22,803,830,799.97

19 盈余公积

见附注五、39。

20 未分配利润

	金额
期初未分配利润	15,446,353,590.93
加：本期归属于母公司股东的净利润	21,032,210,933.27
减：分配普通股股利	14,522,165,251.25
期末未分配利润	21,956,399,272.95

本期未对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	2021年1-6月		2020年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,833,535,774.91	21,855,146.08	2,572,068,518.87	194,299,931.71
其他业务	11,653,066.20	230,431.16	14,785,901.23	230,431.15
合计	2,845,188,841.11	22,085,577.24	2,586,854,420.10	194,530,362.86

22 税金及附加

	2021年1-6月	2020年1-6月
城市维护建设税	32,376,419.17	12,400,205.53
教育费附加	23,126,013.68	8,857,289.66
其他	3,639,587.80	4,509,271.00
合计	59,142,020.65	25,766,766.19

23 财务费用

	2021年1-6月	2020年1-6月
利息支出	5,010,805,263.24	5,760,649,023.51
减：利息收入	3,657,134,509.98	2,794,968,206.47
利息收支净额	1,353,670,753.26	2,965,680,817.04
汇兑损失 / (收益)	74,128,366.48	(95,498,569.12)
合计	1,427,799,119.74	2,870,182,247.92

24 投资收益

投资收益明细

	2021年1-6月	2020年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	20,101,235,526.56	42,104,266,558.36
权益法核算的长期股权投资收益	836,817.83	(3,618,897.52)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	21,690,196.21	6,800,000.00
处置交易性金融资产产生的投资收益	178,071,993.26	351,879,835.06
出售被投资单位收益	-	119,931.97
合计	20,301,834,533.86	42,459,447,427.87

十六 补充资料

1 当年非经常性损益明细表

	金额
资产处置收益	115,764.92
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	262,487,113.78
出售、处理部门或投资单位收益	89,286,583.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	93,293,610.32
所得税影响	(105,490,387.07)
少数股东损益影响	(20,041,670.84)
合计	319,651,014.86

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

归属于母公司股东的净利润		
	2021年1-6月	2020年1-6月
按中国企业会计准则	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50
按国际财务报告准则	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50

归属于母公司股东的净权益		
	2021年6月30日	2020年12月31日
按中国企业会计准则	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09
按国际财务报告准则	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.79%	0.95	0.95
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	4.65%	0.92	0.92

## 第十节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告。
- 3、在联交所网站公布的公司 2021 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。