

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2024 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2025-034

二〇二五年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2024 年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第二十届董事会第十五次会议（以下简称“本次会议”）审议通过，所有董事均亲自出席了本次会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

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

公司 2024 年度分红派息预案：2024 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积转增股本。公司 2024 年度分红派息预案还需提交公司年度股东大会审议批准。

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

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业相关要求披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六、风险管理”部分。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 致股东.....	3
第三节 公司简介和主要财务指标	5
第四节 董事会报告	10
第五节 公司治理报告暨企业管治报告	71
第六节 环境和社会责任	96
第七节 重要事项	97
第八节 股份变动及股东情况	120
第九节 监事会报告	127
第十节 债券相关情况	130
第十一节 财务报告	137

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财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、在其他证券市场公布的年度报告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
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），专注于购物中心投资、开发和运营管理。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市居民提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括开发经营 BG、物业 BG（万物云）。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU 等。
“5+2”装配式建造体系	指	五大建造方法：①系统模板、②全混凝土外墙、③装配式内隔墙、④爬架、⑤穿插提效；两大装配式应用：①装配式装修、②适度预制。
“蝶城”	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs 或 REIT	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C1《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 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2024 年对万科而言，是异常艰难的一年，面临多重风险挑战。万科在各方支持下积极开展自救，保持经营稳定，规范公司治理，推进模式转型，风险在逐步化解之中。由于公司销售显著下降，出现大额亏损，流动性承压，给股东、客户、员工、金融机构、合作伙伴和关心爱护万科的人士造成了困扰，对此我们深表歉意。

公司业绩亏损既有外因也有内因。当房地产市场供求关系发生重大变化，公司未能及时摆脱高负债、高周转、高杠杆的扩张惯性，出现了投资冒进、多赛道布局步子过大、融资模式未能及时转型等问题，管理和风控机制也未能跟上业务和组织发展的需要，导致经营陷入被动。这些长期发展过程中积累的问题正在逐步消化，但彻底化解仍需要时间。针对经营管理、公司治理、组织建设等方面存在的问题，公司进行了深刻反思、有效整改，并持续改进。

直面问题、解决问题，方能向前进。为有效化解风险，切实保护购房人、债权人、投资人的利益，2025 年 1 月 27 日，公司董事会决定充实万科经营管理力量，运用大股东深铁集团在内的各方资源优势，进一步聚焦主业，加快融资模式转型，更好推动万科稳健经营和可持续发展。全体万科人竭尽所能，推动改革化险和融合发展，相信在各方支持下，万科一定能走出低谷、迎来转机。

2024 年是万科成立的第 40 年。历经 40 年的风雨和沉淀，万科打造了优质的产品和服务，积累了丰富的运营经验，储备了优秀的人才资源，培育了强大的品牌影响力。2024 年实现营业收入 3,431.8 亿元，完成超过 18 万套房子的高品质交付，实现销售额 2,460.2 亿元，顺利兑付 292 亿元境内外公开债及 ABS，盘活了一批大宗资产及存量项目，为改革化险赢得了时间和空间。公司 60%以上新建项目引入可再生能源设计，新开放的上海上生新所二期、大连东关街、东莞记忆等历史文化街区“活化”项目生动体现了“保护+发展”的城市有机更新理念，万物云的“蝶城”、多元客户、科技三大战略驱动业务稳健增长，长租公寓、高标仓及冷链仓储在规模、效率、创新等方面行业领先，商业和自有酒店品牌影响力扩大，REITs 和 Pre-REITs 等创新型工具取得积极进展。这些持续积累与提升的经营能力，为万科稳健发展奠定了坚实基础。

2024年9月以来，政策持续释放稳定信号，房地产市场信心得到修复，止跌企稳、筑底回升趋势明显。2025年，公司将抓紧政策机遇，坚持用改革的办法解决发展中的问题，在发展中化解风险，从城市聚焦、业务组合、模式创新、科技突围、产业协同等五个方面发力，加快新旧发展动能转换。公司将把握城镇化发展规律，持续提升多元场景的开发经营服务能力，深度参与城市存量不动产的改造盘活，充分应用新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型的建造技术等新技术，以及新产品、新材料、新工艺，建设满足人民群众新期待的“好房子”。公司将着力强化与深铁集团的融合发展，因地制宜打造新质生产力，在轨道物流、TOD综合开发、商业运营、工程代建、基础设施运维养、科技创新等方面深度合作，共创城市新生态。公司将坚持阳光下的运行体制，打造高效组织，科学降本增效，瘦身健体，盘活存量，降低负债，规范治理，筑牢风险防控的底线。

在公司遭遇困难之时，万科获得了多方积极支持。广东省、深圳市及有关部门、金融机构负责人表示，全力支持企业稳妥处置风险，保持万科融资规模总体稳定，助力企业持续健康发展，稳固市场信心。“白名单”贷款、经营性物业贷款等房地产融资协调机制有力推动公司融资模式转型，金融机构等各类合作伙伴纷纷施以援手，支持公司融资需求。深铁集团作为积极股东和耐心资本，综合运用业务支持、资金支持、战略融合、轨道赋能等市场化、法治化手段予以支持。对此，我们心怀感恩，惟有挺膺担当、全力以赴，用实际行动予以回报。

不忘初心，方得始终。万科人将始终坚持理想与热爱，执着品质追求，尊重自然法则，回归城市本源，倾力建设“好房子”、营造“好社区”、提供“好服务”。困难都是暂时的，万科生长于深圳这座改革创新、拼搏奋进的“奇迹之城”，骨子里镌刻着不甘平庸、永不言弃的成长基因，我们愿与志同道合的有志之士携手，动员各方力量，协调多方资源，共同推动万科健康发展，持续为股东、为社会创造价值。

第三节 公司简介和主要财务指标

公司于 1984 年在深圳经济特区成立，1988 年经深圳市人民政府“深府办（1988）1509 号”文批准，公司实施股份制改革；1991 年 1 月 29 日，公司发行的 A 股在深交所上市；1993 年 5 月 28 日，公司发行的 B 股在深交所上市；2014 年 6 月 25 日，公司 B 股以介绍方式转换上市地在联交所主板上市（B 转 H）。

公司经过四十余年的发展，已成为国内领先的城市建设服务商，业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2024 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 206 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 9 年上榜。

公司始终坚持为普通人提供好产品、好服务，坚持与城市同步发展、与客户同步发展的两条主线。公司在巩固住宅开发和物业服务业务固有优势的基础上，已进入物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营、标准办公与产业园、酒店与度假等领域，为更好地服务人民美好生活需要、实现可持续发展奠定了良好基础。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国广东省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：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

邮政编码：518049

香港注册办事处地址及通讯地址：香港花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：辛杰

联交所授权代表：雷江松、田钧

联交所替代授权代表：钟明辉

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、联席公司秘书：田钧

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

联席公司秘书：钟明辉

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港中环花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：02202、299903^注

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

信息披露媒体名称：巨潮资讯网、《证券时报》等以及联交所披露易网站

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

年度报告备置地点：公司董事会办公室

（五）注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984 年 5 月 30 日，地点：深圳

变更登记日期：2023 年 8 月 23 日，地点：深圳

统一社会信用代码：91440300192181490G

（六）聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

签字会计师：周永明、李瑶

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 楼

公司聘请的律师事务所

境内：

广东信达律师事务所，地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11~12 楼

北京市君合（深圳）律师事务所，地址：深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场三座第 2803-04 室

境外：普衡律师事务所，地址：香港花园道 1 号中银大厦 22 楼

二、会计数据和财务指标摘要

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	343,176,440,712.96	465,739,076,702.23	-26.32%	503,838,367,358.76
营业利润	(45,643,796,280.61)	29,251,702,064.41	-256.04%	52,029,046,369.66
利润总额	(47,186,559,181.39)	29,805,428,126.44	-258.32%	52,408,296,126.75
归属于上市公司股东的净利润	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86	-506.81%	22,688,551,801.52
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	(45,393,719,289.83)	9,793,841,193.09	-563.49%	19,832,876,302.45
经营活动产生的现金流量净额	3,799,847,632.35	3,912,323,920.11	-2.87%	2,750,449,478.44
基本每股收益	(4.17)	1.03	-504.23%	1.96
稀释每股收益	(4.17)	1.03	-504.23%	1.96
净资产收益率（全面摊薄）	-24.41%	4.85%	下降 29.26 个百分点	9.32%
净资产收益率（加权平均）	-21.82%	4.91%	下降 26.73 个百分点	9.48%

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	本年末比上年末增减	2022 年 12 月 31 日
资产总额	1,286,259,859,765.82	1,504,850,172,117.83	-14.53%	1,757,804,935,896.04
负债总额	947,405,197,282.08	1,101,916,641,170.57	-14.02%	1,352,168,105,932.49
归属于上市公司股东的净资产	202,666,487,973.00	250,784,613,404.38	-19.19%	243,325,374,922.33
股本（股）	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00	0.00%	11,630,709,471.00
库存股（股）	72,955,992.00	72,955,992.00	0.00%	72,955,992.00
归属于上市公司股东的每股净资产	17.09	21.15	-19.19%	21.05
资产负债率	73.66%	73.22%	上升 0.44 个百分点	76.92%
净负债率	80.60%	54.66%	上升 25.94 个百分点	43.61%

注 1：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

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

注 3：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股亏损（元/股）	(4.147)

(二) 分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	61,594,149,065.84	81,184,615,013.96	77,116,063,619.18	123,281,613,013.98
归属于上市公司股东的净利润	(361,967,511.52)	(9,490,532,087.32)	(8,090,798,851.25)	(31,535,130,761.87)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	(1,674,616,092.64)	(5,938,433,115.59)	(6,854,555,386.11)	(30,926,114,695.49)
经营活动产生的现金流量净额	(9,421,419,428.01)	4,245,093,616.91	328,675,787.32	8,647,497,656.13

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

(三) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
资产处置损益	(2,534,174,985.11)	10,858,912.42	12,758,542.64
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	124,640,265.86	891,165,576.95	69,350,743.28
出售、处理部门或投资单位收益	168,291,603.29	1,949,519,369.80	4,335,555,683.30
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资损益	(1,757,426,933.53)	553,726,062.03	(1,728,229,053.33)
所得税影响	(447,633,060.79)	(795,241,793.48)	(21,406,243.75)
少数股东损益影响	361,593,188.15	(241,184,951.95)	187,645,826.93
合计	(4,084,709,922.13)	2,368,843,175.77	2,855,675,499.07

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(四) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2024 年	2023 年	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
按境外会计准则	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86	202,666,487,973.00	250,784,613,404.38
按境内会计准则	(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86	202,666,487,973.00	250,784,613,404.38
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2024 年，全国商品房销售面积同比下降 12.9%，随着一系列行业支持性政策出台，市场信心逐步修复，四季度全国新建商品房销售面积同比增长 0.5%，扭转了之前连续下滑的态势。

报告期内，本集团制定并推动实施业务重整和风险化解的“一揽子方案”，坚定瘦身健体、聚焦主业、全力自救，取得一定进展。在经营端，全年高品质交付超过 18 万套房子；实现销售金额 2460.2 亿元，销售面积位居行业第一，销售回款率保持 100%以上；大宗资产交易完成 54 个项目交易，合计签约 259 亿元；通过存量资源盘活新增和优化产能 412 亿元，回收现金超百亿。在融资端，积极争取各类金融机构支持，全年新增融资和再融资 948 亿元，新增融资的综合成本 3.54%；经营性物业贷落地 293 亿元；白名单项目申报 178 个。2024 年本集团完成 93 亿元的境内公开债券和折合人民币约 104 亿元的境外公开债券偿付。

虽然本集团在各方支持下积极开展自救，但风险并未彻底化解。报告期内集团业绩出现大幅亏损，实现营业收入 3,431.8 亿元，同比下降 26.3%；归属于上市公司股东的净利润亏损 494.8 亿元，同比下降 506.8%。业绩亏损的主要原因是：（1）开发业务结算规模和毛利率显著下降；（2）新增计提了信用减值和存货跌价准备；（3）部分非主业财务投资出现亏损；（4）为更快回笼资金，公司对资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动，部分交易价格低于账面值。同时，2025 年集团将面临公开债务的集中兑付，流动性压力进一步加大。

自 2023 年底以来，深圳国资国企及深铁集团以市场化、法治化方式持续给予公司“真金白银”有力支持，包括帮助公司处置流动性较低的不动产和长期股权投资，参与印力消费基础设施 REIT 认购、支持公司完成深圳湾超级总部基地项目转让、受让公司所持有的红树湾物业开发项目投资收益权等，同时积极协调各类金融资源，助力公司开展融资。2025 年 1 月 27 日，为有效化解风险，切实保护购房人、债权人、投资人的利益，董事会决定充实万科经营管理力量，利用大股东深铁集团在内的各方资源优势，进一步聚焦主业，加快融资模式转型，更好推动万科稳健经营和可持续发展，全力以赴为股东、为社会创造价值。与此同时，广东省、深圳市及有关部门、金融机构也密集发声，支持万科稳健发展。2025 年 2 月，

为满足公司资金需求，深铁集团分两笔向公司提供合计 70 亿元的股东借款，用于公司偿还在公开市场发行的债券本息，且相关借款利率低于公司从金融机构获得的融资利率，借款抵押率高于市场惯例水平，充分体现了大股东对公司的支持。

在各方及大股东强有力的支持下，管理团队积极实施“一揽子”方案，全力以赴保障队伍稳定、财务稳定和生产经营稳定，推动公司改革化险与融合发展。

（一）2024 年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售面积下降，但季度表现呈改善趋势。国家统计局数据显示，2024 年全国商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%；销售金额 9.68 万亿元，同比下降 17.1%。分季度看，前三季度全国商品房销售面积同比降幅持续收窄，第四季度转为同比增长 0.5%。

新开工和开发投资下降。2024 年，全国房屋新开工面积 7.39 亿平方米，同比下降 23.0%；全国房地产开发投资 10.03 万亿元，同比下降 10.6%，降幅相比 2023 年扩大 1.1 个百分点。

土地市场成交缩量。根据中指研究院数据，2024 年全国 300 个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比分别下降 28.9%和 22.5%，住宅用地出让金同比下降 27.5%。全年住宅类用地的平均溢价率为 4.3%，较 2023 年下降 0.4 个百分点。

政策持续释放稳定信号，市场信心得到修复。2024 年 4 月中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，9 月强调“要促进房地产市场止跌回稳”，12 月首次提出要“稳住楼市股市”。各类支持性政策接连出台，包括降低首付比例、降低房贷利率、下调公积金贷款利率，部分城市调整或取消住房限购等；同时，供给端金融支持政策加码，融资协调机制持续推进、房企“白名单”政策落地实施，以及允许地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地、收购存量商品房用作保障性住房等。随着一系列支持性政策密集释放，房地产市场的成交活跃度提升，市场信心得到持续修复。

2、物业服务

新项目拓展速度趋缓。国家统计局数据显示，2024 年全国房屋竣工面积同比下降 27.7%，物业企业新项目拓展速度也随之趋缓。克而瑞物管数据显示，百强物业企业 2024 年平均新增合约面积 1481 万平方米，较 2023 年下滑 12.8%。

存量市场空间加大。据克而瑞物管调研统计，随着业主委员会与物业管理委员会组建率稳步提升，2021-2024 年，住宅物业换手率由 1.7%持续提升至 3.3%，意味着每年约有 2 万个住宅小区更换物业公司。另一方面，随着“高质发展”成为行业共识，物业企业也在主动退出一些管理难度大、运营效益不佳的项目，优化项目组合。

不动产管理的边界持续拓展。住宅空间领域，物业企业持续通过链接周边居民和社区商业，打造“最后一公里生活圈子”。非住空间管理领域，物业企业从传统的物业管理（PM）向设施设备管理（FM）延伸，构建多样化的服务和竞争能力；医院、学校、公共设施等业态也逐渐被物业企业纳入服务范围。

3、租赁住房

市场租金短期承压，长期需求仍可期待。根据中指研究院报告，2024 年全国重点 50 城住宅平均租金累计下跌 3.25%，长租公寓市场租金整体呈现下行趋势。长期来看，租赁需求仍随城市化进程和新市民群体增长保持韧性，中高端产品线及智能化服务的升级将为市场注入新活力。

政策持续发力，推动行业规范化与规模化发展。2024 年，长租公寓行业在政策端继续获得大力支持，基础设施 REITs、保障性住房再贷款等金融工具为市场注入流动性；各地通过税费优惠、租赁用地供应等措施优化市场结构，进一步拓宽房源供给渠道，为行业可持续发展奠定基础。

4、商业开发与运营

社会消费品零售总额增速放缓。国家统计局数据显示，2024 年社会消费品零售总额同比增长 3.5%，增速较 2023 年下降 3.7 个百分点。

消费者更注重质价比和体验感。消费者趋于理性，在餐饮、快消品、化妆品等消费中更偏好“质价比”。面对存量市场的竞争，线下商业向“质价比”和“体验/情绪消费”两端发力，以会员仓储超市为代表的“质价比”业态连续两年实现两位数增长，宠物经济、户外运动、文旅、二次元等领域成为线下商业积极把握的增量机会。

促消费政策力度加大，利好部分细分业态。报告期内，政府出台了一系列促消费政策，消费品以旧换新政策带动了家用电器等产品的消费增长。各地纷纷推出地方性政策，消费券、文旅赛会、夜经济等成为促消费抓手。

5、物流仓储

高标库租金承压，市场供应放量，核心地区需求相对稳定。需求侧，电商消费增速放缓，客户对物流及供应链服务存在降本增效的诉求；供给侧，随着新增供应持续增加，多数区域的项目存在以价换量、优先去化的趋势，长三角、大湾区的市场相对平稳。根据世邦魏理仕报告，全年市场整体租金水平同比下降 9.7%。

冷链聚焦存量去化、服务质量与效率提升。受到新增供应持续入市、大宗贸易类客户进口量下行影响，部分区域冷链市场竞争激烈，但餐饮、商超零售等行业需求依然保持稳定，终端消费者对消费品性价比和便捷性要求持续提升，推动行业企业向科技驱动的供应链综合解决方案方向发展。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2024 年，本集团实现营业收入 3,431.8 亿元，同比下降 26.3%；归属于上市公司股东的净亏损 494.8 亿元，同比下降 506.8%；基本每股亏损 4.17 元，同比下降 504.2%；全面摊薄的净资产收益率为-24.4%，较 2023 年下降 29.3 个百分点。

分业务类型看，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 3,010.3 亿元，占比 87.7%；来自物业服务的营业收入为 331.3 亿元，占比 9.7%。

扣除税金及附加前，房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 9.5%，较 2023 年下降 5.9 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 11.1%，下降 5.4 个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为 9.5%。扣除税金及附加后，房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为 3.5%，较 2023 年下降 7.6 个百分点；其中，开发业务的营业利润率为 3.0%。本集团物业服务毛利率 13.21%，较 2023 年下降 1.75 个百分点。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1. 主营业务	33,416,070.97	-27.23%	30,108,213.76	-22.51%	9.90%	下降 5.48 个百分点	4.41%	下降 6.93 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务 ^{注4}	30,102,839.77	-29.95%	27,232,593.76	-25.09%	9.53%	下降 5.88 个百分点	3.49%	下降 7.63 个百分点

物业服务	3,313,231.20	12.59%	2,875,620.00	14.91%	13.21%	下降 1.75 个百分点	12.79%	下降 1.68 个百分点
2.其他业务 ^{注5}	901,573.10	37.30%	718,273.38	15.00%	20.33%	增加 15.45 个百分点	19.97%	增加 15.47 个百分点
合计	34,317,644.07	-26.32%	30,826,487.14	-21.92%	10.17% ^{注3}	下降 5.06 个百分点	4.82%	下降 6.42 个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 11.6%。

4、相关资产经营业务主要包括物流、公寓、商业、办公等业务收入。

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

报告期内，业绩亏损的主要原因如下：

1、房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降。报告期内，房地产开发业务结算利润主要对应 2022 年、2023 年销售的项目及 2024 年消化的现房和准现房库存。这些项目大部分为 2022 年前获取的土地，地价获取成本较高，销售情况和毛利率均低于投资预期，导致报告期结算毛利总额大幅减少。

2、新增计提了存货跌价准备和信用减值。结合市场情况、结算毛利大幅下降，以及大宗交易等过程中多项目出现亏损，按照审慎原则，报告期对部分项目计提存货跌价准备 81.4 亿元（含非并表项目计提 10.8 亿元）。此外，公司部分应收款存在回收风险，因此合计计提信用减值 264.0 亿元，但公司仍将全力清收，降低损失。

3、部分非主业财务投资出现亏损。

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

报告期内，受结算规模和项目毛利率下降影响，公司和少数股东（即合作方）在项目层面利润都出现了大幅下滑，之所以本集团权益净利润出现亏损，而少数股东损益仍然为正，主要原因是少数股东损益仅反映了合作方在项目公司层面的利润，而集团的权益净利润除了按股权比例汇总项目公司层面的利润外，还需扣除上市公司层面的费用，以及考虑投资损益、资产交易损益等事项，比如万科全资投资的经营性业务按成本法核算计提的折旧摊销，非项目层面的利息支出、费用等，同时还受到项目间不同权益比例的影响，比如报告期内计

提减值的项目以高权益比例项目为主。实际上，在单个合作项目中，万科坚持与合作方同股同权，利润回报水平的变动幅度是一致的。

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售和结算情况

2024 年本集团实现销售面积 1,810.7 万平方米，销售金额 2,460.2 亿元，同比分别下降 26.6%和 34.6%。销售金额在 15 个城市位列第一，在 5 个城市排名第二，在 6 个城市排名第三。

开展营销创新，发掘低成本获客渠道。本集团在东莞、广州、沈阳、无锡、郑州建立了 5 个直播销售培训基地，进行全国直播能力的集约化建设。2024 年累计直播 10.8 万场，观看人数 1.6 亿人次，促进认购转化的同时，有效节约了营销费用。

加大库存去化力度。本集团针对现房住宅，组织成立跨专业现房管理小组，形成销售场景、现房保鲜、社区运营、入住服务等提升清单并推进落地；针对车（位）商（铺）办（公）资产，通过资源分类管理、大客户资源维护、地物协同、产品升级等方式提升客户体验。年初现房实现销售 352 亿元，准现房销售 556 亿元，车商办销售 270 亿元。

积极探索商品房现房销售模式。本集团已初步形成了现房开发和销售的完整流程，继海南金色里程、海南公园里 2 个安居房现房销售制项目后，海南三亚湾项目成为本集团首个、也是三亚市首个一次性全项目实现商品房现房销售制项目。该项目在 372 天内完成从开工至竣工备案，2024 年 12 月首开，实现认购金额 38.2 亿元，取证认购率 72.3%。该项目荣膺第十四届房地产品牌发展大会“2024 中国房地产最具影响力标杆项目”奖项。

分区域的销售情况

分地区	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	292.0	16.6%	621.7	23.6%
上海区域	422.0	25.3%	773.1	34.3%
北京区域	296.2	17.5%	334.2	13.5%
东北区域	180.0	9.5%	130.1	5.1%
华中区域	226.7	12.0%	205.3	9.1%
西南区域	216.6	10.0%	203.2	7.1%
西北区域	174.2	9.0%	145.1	6.5%
其他	3.0	0.1%	47.5	0.8%

合计	1,810.7	100.0%	2,460.2	100.0%
----	---------	--------	---------	--------

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

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局 7 个区域，累计营业收入 2,944.41 亿元。其中房地产开发业务实现结算面积 2,076.5 万平方米，同比下降 29.9%，实现结算收入 2,790.9 亿元，同比下降 30.5%；结算毛利率为 9.5%（扣除税金及附加后营业利润率为 3.0%）。

境内分区域的营业收入情况

单位：万元

分地区	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
南方区域	6,763,106.71	22.97%	10,320,320.90	24.41%	-34.47%
上海区域	8,250,528.76	28.02%	14,278,772.61	33.77%	-42.22%
北京区域	5,266,105.51	17.89%	6,304,570.02	14.91%	-16.47%
西南区域	2,600,393.88	8.83%	3,994,962.69	9.45%	-34.91%
西北区域	2,389,160.58	8.11%	2,488,137.11	5.88%	-3.98%
华中区域	3,112,523.43	10.57%	2,811,176.37	6.65%	10.72%
东北区域	1,062,297.27	3.61%	2,085,671.67	4.93%	-49.07%
合计	29,444,116.14	100.00%	42,283,611.37	100.00%	-30.37%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 1,591.5 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 31.9%，合同金额合计约 2,211.5 亿元，较上年末下降 38.6%。

(2) 项目交付情况

2024 年本集团整体保交房工作平稳有序，全年共交付 327 个项目，666 个批次，合计交付房屋 18.2 万套。

打造品质标杆项目。本集团从主体结构、外立面、精装修、园林景观、地下室等多个维度入手，持续提升住宅品质。报告期内，沈阳四季花城、大连翡翠公园、鞍山城市之光、长春万锦春城、向日葵东郡春漫里、广州城市之光、杭州秀隐翠园等 13 个项目获得 2023-2024 年度广厦奖。

提高施工透明度，让客户安心、放心。报告期内，本集团累计开展了 1,387 次“与业主共建家园”活动，超过 3.6 万户业主走进工地，实地感受万科的产品和服务。除了通过无人机拍摄园区工区施工全景影像外，还试点利用 360 全景视频分户拍摄户内施工过程，向客户全方位展示工区界面和户内施工进度，为行业内首创。

推进“交房即交证”。2024 年本集团 169 个项目的业主于交付现场拿到产证，占交付项目总数的 52%。

开展多样社群及房屋保养活动，提升社区浓度及氛围。本集团在东北地区继续开展“525 爱家日”房屋保养活动，为业主提供房屋保养权益和优质商家专属折扣，覆盖新老 106 个项目园区。同时持续推进儿童植物科普社群活动，2024 年在全国 52 个城市举办了 302 场“甜蜜课堂”，由 202 名陪伴官带领 9,000 位小朋友参与认识小区植物，构建友好生活方式。

重视客户触点的全周期旅程，提升客户满意度。持续开展“好服务”系列行动，包括签约服务升级、与业主共建美丽社区、交付服务升级、共创多彩社群、绿茵行动、乘梯体验改善、红马甲行动、白手套行动等。

（3）投资和开竣工情况

2024 年开发业务开复工计容面积约 1,022.7 万平方米，同比下降 40.1%，完成年初计划的 95.4%；开发业务竣工计容面积约 2,374.5 万平方米，同比下降 24.2%，完成年初计划的 107.7%。新开工面积低于年初计划主要因为公司坚持以销定产的策略，加强现金流管控，结合市场流速表现，对部分项目的开发节奏进行了灵活调整。

坚持存量资源盘活为主导、精准投资为补充的投资策略。报告期内累计获取新项目 13 个，总规划计容建筑面积 137.0 万平方米，权益计容规划建筑面积 83.3 万平方米，权益地价总额约 55.6 亿元，新增项目平均地价为 6,670 元/平方米。新获取资源中存量盘活项目达 11 个，成为资源获取的绝对主体，主要分布在上海、广州、成都等核心城市。

将投资模型与产品模型深度融合，优化操盘效率，确保新项目投后高水平兑现。自 2022 年以来，本集团所有新项目均按要求纳入全周期的投后管理，目前已有 72 个项目实现开盘销售，平均开盘周期 6 个月，投资兑现度为 85%。报告期内共有 14 个 2022 年以来新获取的项目实现首开，投资兑现度为 83%，其中沈阳胤樾、徐州檐语间、上海四季隐秀、杭州云耀之城等 4 个项目为当年获取当年开盘，平均开盘周期缩短至 4.4 个月，投资兑现度 100%，平均销售毛利率约 20%。

难点项目盘活取得积极成效。2023 年以来，公司借助政府各类支持性政策，通过商改住、资源置换等多种方式持续推动难点项目解题，报告期内成功实现了一批复杂度高、价值提升显著的存量项目盘活，如广州南站项目等。2024 年各业务单位通过盘活合计新增和优化产能 412 亿元，实现盘活回款和投资应收款回款 104 亿，资源结构得到改善。

截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 3,719.6 万平方米，权益计容建筑面积约 2,415.4 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,118.4 万平方米，权益计容建筑面积约 1,994.7 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 356.8 万平方米。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本报告“第四节董事会报告”节之“非募集资金使用情况”之“项目投资情况”。

（4）产品情况

围绕客户真实需求，以内容服务和场景创新引领产品升级。坚持综合住区产品模块研发创新，改善生活配套和社群服务。创新社区服务模块，研发并应用 CO·life 内盒子公共服务体系，落地社区会客厅、学习盒子、健身盒子等 5 类功能模块，应用于上海四季隐秀、昆明桂语东方等 30 个项目。推进“万科植物园”计划，与城市植物园建立技术合作，覆盖 75% 的城市公司。创新“基础交标和全屋满载整装”的装修产品体系，通过供应链联合研发实现“精装+收纳+智能”一体化交付，已应用于北京东庐、广州黄埔新城阅海、重庆璞园项目等项目，产品体系获得市场认可。

构建低碳、健康和智慧技术体系，推动高质量住宅建设。从低碳、健康、智慧三个维度构建技术体系和解决方案，在上海理想之地、广州花地湾等重点项目中开展集成示范。参与中国工程建设标准化协会《好住房技术导则》、《好小区技术导则》、《好社区技术导则》的研发和编制，为行业发展贡献实践经验。构建住宅项目全屋智能技术体系，完成智能家居控制系统与智能照明、空调新风、地暖、智能中控、全屋网络、智能遮阳、智慧安防、智能家电八大场景模块的互联互通，以提高居住的舒适度、安全性、能效性及科技性。

推动城市有机更新。以“保护+发展”为理念，在多个一、二线城市的核心区域打造延续城市记忆的历史文化和创意生活街区。2024 年新开的上海上生新所二期、大连东关街、东莞记忆等项目获得市场广泛认可，实现了经济和社会效益的共赢。其中上海上生新所项目二期，在延续历史风貌的基础上，融合现代设计手法，打造兼具历史韵味与当代活力的“立体花园式园区”。大连东关街项目在保护街区真实性和完整性的基础上，完成了建筑修缮、更

新和织补扩建，解决了街区保护、功能、交通、安全、舒适性问题，实现百年老街焕新。东莞记忆项目通过“微改造”的更新策略，打造形成了融合居住、文化、商业、旅游、创意办公等业态的历史文化街区。

（5）绿色建筑和住宅产业化

本集团新建项目连续 11 年满足绿色建筑评价标准。截至 2024 年底，万科满足绿色建筑评价标准的面积累计超 3.35 亿平方米，新增满足绿色建筑评价标准的面积 699.7 万平方米。其中，满足高等级绿色建筑标准（含国家绿色建筑二星级、三星级、美国 LEED 认证等）的项目面积 278.76 万平方米。本年度新增满足绿色建筑评价标准的房地产开发、物流、商业项目中，有 62.5% 的项目引入了可再生能源设计，其中，100% 新建冷库项目引入可再生能源设计。本集团持续推动“5+2”装配式建造体系的应用，新开主流项目的工业化应用比例超过 95%。

（6）代建情况

本集团从 2010 年起开始了 EPC 及代建业务，主要为政府部门、国有企业、金融高科技企业等提供服务，项目类型涵盖商品住宅、学校、保障房、产业办公、城市更新、医疗等。同时，面对行业的代建业务需求，集团也利用自身已经积累的业务经验和能力优势，积极开展探索与尝试商业代建项目。截至目前，已累计代建项目 356 个，总建筑面积 4,360 万平方米；当前管理项目 65 个，建筑面积 1,428 万平方米。

2024 年本集团 EPC 及代建业务实现收入 65.2 亿元，获取奖项 74 项，包括中国建筑业协会授予的“2024 年建设工程安全生产标准化工地学习交流项目”、中国施工企业管理协会授予的“2024 年第一批工程建设项目绿色建造施工水平三星项目”、中国建筑标准设计研究院授予的“十四五国家重点研发计划城镇可持续发展关键技术与装备重点专项科技示范工程”、广东省建筑业协会授予的“2024 广东省 QC 质量小组三类成果、建设工程 BIM 应用三类成果证书”等。

2、物业服务

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

报告期内，万物云实现营业收入 363.8 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 8.9%，其中社区空间居住消费服务收入 210.2 亿元，占比 57.8%，同比增长 11.0%；商企和城市空间综合服务收入 123.3 亿元，占比 33.9%，同比增长 5.4%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 30.3 亿元，占比 8.3%，同比增长 8.6%。

蝶城战略持续深化，存量运营规模稳步扩大。依靠良好的住宅服务口碑和不断迭代的服务模式，万物云继续保持行业领先的存量住宅市场拓展能力。报告期内，万物云新获取 405 个住宅服务项目，饱和收入共 23.14 亿元，蝶城数量从年初的 621 个增长至 666 个。报告期内，万物云新增改造 100 个蝶城，截止报告期末，累计完成 250 个蝶城（包含 1,555 个住宅物业项目）的流程改造验收。

聚焦优质客户，构建多元服务体系。商企服务方面，万物云持续聚焦优质客户，共服务 2,482 个项目，合约项目数量 2,993 个。积极探索能源管理、团餐服务、无尘管理、智慧停车等增值服务领域。通过成功完成对丹田物业的战略并购，显著增强高校、医院等特殊场景服务能力。旗下万物梁行品牌荣膺《财富》“最受赞赏中国企业行业明星榜”，获评克而瑞“2024 中国物业 FM 设施管理标杆企业”。

科技创新驱动，运营效率显著提升。以自主研发的灵石边缘服务器为核心载体，率先完成物业服务价值链智能化重构。该设备集成边缘计算与多模态 AI 技术，具备智能巡检、无感通行、能源优化、工单调度等九大功能模块，实现六维数据流实时解析与本地化智能决策。截至报告期末，已在 657 个项目完成部署应用。飞鸽工单调度平台通过实时解析空间服务需求，实现全场景工单智能生成与最优路径规划，已覆盖 1,360 个住宅项目，精准服务 3.3 万名一线作业人员。

3、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商。

报告期内，租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 37.02 亿元，同比增长 7%。

规模持续扩大，巩固领先地位。报表期内，泊寓新拓展房源 4.06 万间，净新增开业 1.11 万间。截至 2024 年底，泊寓共运营管理 26.24 万间长租公寓，开业 19.12 万间，服务企业客户超 5400 家。泊寓积极响应国家纳保政策，所管理的租赁住宅中，有 12.57 万间纳入保障性租赁住房。

强化运营效率，提升客户粘性。报告期内，泊寓出租率 95.6%，项目前台 GOP 利润率为 89.8%，保持行业领先水平。通过推广会员权益体系深度服务在租客户、加强租住生活全周期服务体系建设，泊寓形成了更为长期稳定的客户群体，客户满意度在 95% 以上，老客户续租率接近 60%。全年通过老客户转介绍成交超过 2 万次，自有渠道获客占比提升至 88.5%，租户入住到退租全流程“无纸化”。同时，泊寓面对市场变化，积极调整经营策略，提高租约质量，2024 年平均签约租期比上年延长 35 天。线上平台累计注册人数 518 万，同比增长 43.9%，公众号粉丝数达 130 万。

发挥运营优势，助力存量资源盘活。报告期内，泊寓完成广州三元里项目大宗交易，通过“由售转租”盘活内外部存量房源超 1.46 万间，其中盘活本集团旗下房源 6850 间。报告期内，宁波朗拾、杭州彩虹天空之城、深圳和颂轩、天津滨海大都会等项目均实现开业即满租，为自持型住宅、公寓盘活及商办改租提供了可复制的解决方案。

打通投融资管退的全链条。重庆化龙桥旗舰店作为渝中区最大的保障性租赁住房项目，由万科规划、开发、建造，并由渝中国有资产经营管理有限公司收购后继续交由泊寓运营，实现了三批次合计 1440 间房源的快速满租。佛山禅城中心旗舰店是万科与建万基金合作的项目，通过资产收购、改造提升，将闲置物业转化为保障性租赁住房，为新市民、新青年提供 1383 套优质房源。

建立产品优势和社群口碑。泊寓青年公寓产品进入 2.0 时代，实现居住空间和共享配套全面升级，致力于打造有“获得感”、“意义感”和“乐活感”的青年租住生活范本。该产品迭代案例于 2024 年 12 月入选 2024 中国住房租赁产品力研究白皮书，为住房租赁行业提供重要的指导与参考。报告期内，泊寓在全国范围内累计开展了 2,300 余场社群活动，参与人数超过 3 万人，通过“社群营造”的方式，有效激发社区内生动力，使客户能真正享受租住生活的美好。

4、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。

报告期内，本集团商业业务（含非并表项目）实现营业收入 88.9 亿元，同比下降 2.5%。截至报告期末，印力管理的商业项目出租率 95.1%，同比提高 0.3 个百分点。

布局全国重点城市。截至报告期末，本集团合计开业 181 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1081 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 196 万平方米。本集团管理运营的商业项目中，长三角及珠三角城市规模占比超过 58%，四个一线城市的占比为 29%，一二线城市的占比超过 94%。

新项目顺利开业。2024 年，上海徐汇万科广场、上海三林印象汇、深圳坂田万科广场等 8 个商业项目顺利开业。其中，上海徐汇万科广场开业率 88%，区域首店率 40%，通过联动城市绿轴与室内商业空间，构建了游逛、消费和体验的复合商业场景；深圳坂田万科广场开业率 96%，其中深圳首店 10 家，龙岗区首店 34 家，项目以“都市自然社交中心”为定位，通过创新的产品设计，打造绿色立体的社交体验空间；上海三林印象汇开业率 86%，区域首店率超 50%，作为上海首个印象汇产品，通过深入融合在地文化、打造老字号品牌市集与印象食集、丰富多品类业态组合，为当地居民带来精致感与烟火气共存的全新生活体验场景。

商业品牌影响力扩大，客户满意度提升。截至报告期末，本集团已与超过 12,000 家品牌建立良好合作，数字化会员数量 4,119 万，月活会员数量同比增长 17.2%。2024 年“花花节”活动在全国联动 50 多个城市 120 多个项目，充分发挥 IP 资源和创意整合优势，活动期间销售额增长 10.1%，客流提升超过 7.4%。2024 年，本集团商业业务持续丰富主题场景，提高客户体验，客户整体满意度较年初提升 4%。

消费基础设施 REIT 表现良好。2024 年 4 月 30 日，中金印力消费 REIT 在深交所成功上市，通过积极主动的运营管理，上市后底层资产杭州西溪印象城项目整体运营平稳，项目业态及品牌不断焕新，客流及销售额均创新高。截至报告期末时点出租率 97.85%、租金收缴率 99.96%。在基金层面，年度累计完成两次分红，按报告期末市值计算，年化现金流分派率为 5.24%，实现招募说明书预测水平的 103.2%。

5、物流仓储

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，致力于为各行业客户提供全温层仓储租赁、库内运营、冷链仓配、一体化供应链和物流科技等服务。

报告期内，物流仓储业务（含非并表项目）实现营业收入 39.7 亿元。其中高标库收入 21.3 亿元；冷链营业收入 18.4 亿元。

高标库和冷链业务规模行业领先，出租率保持在较高水平。万纬物流核心业务布局 47 城，仓储规模超 1,000 万平方米，拥有超 160 个物流园区，全国运营管理超 50 个专业冷链物流园，服务超 3,400 家企业。截至报告期末，物流仓储业务累计开业项目 151 个，可租赁建筑面积 1,043.1 万平方米，其中高标库可租赁建筑面积 840.7 万平方米，稳定期出租率 87%；冷链可租赁建筑面积 202.4 万平方米，稳定期使用率 78%。

提升质量安全核心竞争力。万纬物流积极向餐饮、零售、食品等行业头部客户学习细分行业标准，建立自身的食品质量安全管理体系；通过坚持执行高于行业要求的服务标准，打造运营服务专业影响力。报告期内，万纬多个园区获得 BRCGS S&D(仓储和配送全球标准，全球食品安全倡议组织 GFSI 对标认可的食品安全认证方案)认证，其中上海海港、上海临港、廊坊经开、宁波北仑、上海新桥 5 个园区获得 AA 级认证，厦门海投获得 A 级认证。此外，在多家客户的食品安全年度审核中获得第一名。万纬物流作为主要起草单位之一参与修订的国家标准《低温仓储作业规范》（GB/T 31078-2024）正式发布，并受邀在国务院食安办年度会议上进行食品安全宣讲。

拓展服务模式。2024 年万纬物流在武汉、合肥、济南等 9 个城市布局新的冷链园区，此外积极探索以轻资产的模式拓展业务布局。三季度起，万纬物流在全国多地增设服务点，利用社会仓储资源，应用万纬服务标准，为客户提供服务方案，满足客户供应链需求。

扩大产品和服务覆盖范围。万纬物流持续推广统仓共配标准化产品“万店配”及一件代发服务“万家配”。其中“万店配”基于全国性仓网布局，为客户提供仓配一体化的冷链物流服务，目前累计开设 551 条线路，覆盖全国 270 多个城市；“万家配”业务基于全国“高标准、多温层”仓网，开设 7 个区域仓和 20 个地区仓，实现全国范围的一件代发服务，全年累计发运 1600 万单。

全面践行绿色可持续发展理念。截至报告期末，万纬累计绿色建筑认证面积超过 880 万方，111 个项目获得绿色三星认证，14 个冷链园区获得 LEED 铂金/金级认证。此外，万纬物流在全国 19 个城市、27 个园区实现光伏并网。万纬物流不断提升在环境、社会和公司治理（ESG）等方面的表现，荣获中国物流与采购联合会“2024 中国物流 ESG 典范企业”。

6、酒店与度假业务

本集团旗下拥有 30 家在营酒店，覆盖北京、深圳、广州、成都等核心城市，以及阳朔、丽江等热门旅游目的地，形成了以高端商务为定位的“瞻云”和以城市人文为内涵的“有熊”两大自营品牌。近年来，“有熊”品牌凭借独特的文化内涵与设计美学，取得良好经营表现。2024 年，苏州畅园有熊酒店全年入住率高达 87%；2025 年春节假期，潮州有熊酒店连续 8 天满房。随着苏州观前街有熊酒店和阳澄湖有熊轻资产管理酒店陆续开业，有熊品牌在江南人文度假领域的影响力进一步扩大。

在冰雪度假方面，本集团旗下的 V·SKI（中国最大的山地和滑雪度假品牌）在 2024-2025 雪季运营吉林松花湖度假区、北京石京龙滑雪场、北京西山滑雪场、呼和浩特马鬃山滑雪场、承德金山岭滑雪场和朔州广武滑雪场 6 家室外滑雪场，运营管理包头奥运冰雪中心室内滑雪场，并管理崇礼、洛阳、安吉和北京延庆 4 家滑雪场的滑雪学校。2024 年接待 80 万人次，同比增加 10%；实现业务收入 3.1 亿元，同比增加 11%。报告期内，松花湖度假区荣获世界滑雪大奖（World Ski Awards）——2024 年度中国最佳滑雪度假区，连续八年夺魁。

7、大宗资产交易

本集团持续推进“一揽子”方案，把握大宗资产交易机会，调整存量资源结构，加快资金回流。本集团与境内外机构投资者、本地国企、产业需求者、个人资产配置等各类投资者建立了系统性的链接与合作。2024 年 9 月与新加坡主权基金 GIC 完成了上海松江印象城的交易。同月，与本地国企达成了成都高新万科大厦的资产交易，实现了非一线城市大体量办公类资产去化，并贡献正向利润。此外，携手中信共同设立了“中信万科消费基础设施基金”，基金购买深圳龙岗万科广场、北京旧宫万科广场项目，REITs 和 Pre-REIT 等创新型工具取得积极进展，开拓了多样化的资产交易路径。2024 年本集团完成 54 个项目的大宗交易，分布全国 19 个城市，涵盖办公、商业、酒店、公寓等业态，合计签约金额 259 亿元。

（四）其他主要工作

1、深化组织建设

伴随市场规模下降，为主动适应环境变化，匹配业务需要，本集团结合经营环境变化和业务需求继续深化组织重建与事人匹配工作。

开发业务以开发经营 BG 为主体，2024 年初对部分城市公司组织设置进行了整合调整，进一步促进城市间资源高效配置整合和人才灵活调配；2024 年下半年，继续着力提升组织双效，针对开发经营 BG 本部及业务单位进行组织重建，一方面进一步整合一线业务单位，从

原有的 7 个区域调整为“5 个区域+4 个直管公司”；另一方面进一步集约商业、办公组织建设，独立设置商业事业部、办公事业部，立足集团整体整合商业和办公业务管理。

为更有效地完成业务重整和风险化解相关工作任务，集团总部也从原有五个中心变为更加扁平、直观的部门设置，独立设置董事会办公室、法务部，加强集团与相关方联系对接，开展对各业务单位的有效管控，防范重大风险。

在经营、服务业务上，本集团坚持贯彻“开发经营服务一体的战略”，重点围绕园区、门店等最小经营单位持续提升经营效率和竞争力。

在人才发展方面，2024 年围绕专业化、职业化持续开展人才培养工作，开发经营事业集团先后开展管理人员履职能力专题培训、谷雨行动、各专业履职能力资格认证。同时，结合业务场景及发展变化，各经营服务业务单位迭代优化培训体系，并持续开展“学先进”活动，围绕奋斗者标杆事迹和优秀做法进行推广，支持基层服务力、专业力提升。

2、科技助力业务

报告期内，本集团围绕“聚焦业务，打造科技好产品，助力业务管理提升”开展工作，支持业务高质量发展。

研发建模软件，进行资产可视化建模，实现跨专业多模态数据集成分析。自研智能建筑 BIM 软件“斗拱”平台正式上线，全年共完成集团 169 个项目三维可视化建模。针对在建及存量资产，集成预测/实测数据、链接房间销售状态、财务指标；针对新项目，“斗拱”还可与建筑、成本、营销、财务等指标联动建模，推敲方案的过程中实时产生项目的经济指标数据，极大地提升方案设计效率和质量。

深入应用和持续迭代“AI 审图”产品，行业内应用广泛。将基于深度学习的 AI 方法引入设计审查中，使用大模型和计算机视觉算法技术，结合大量图纸数据训练，形成面向建筑工程图纸独有的审查算法。产品包含建筑设计领域 800 多条行业规范和企业标准审查算法，集团项目在设计阶段 100%进行审查，问题闭环跟进，有效控制产品设计质量。产品已服务 90 多家同行企业、设计院、政府单位，合计 1200 多个项目，审查图纸超过 85 万张。

自研“万翼图云”，形成“云上一张图”的协作方式。自研矢量图识别模型和图纸 RAG 技术，首发“建筑图纸大模型”，实现图纸云上分发、版本自动记录更新、多人协同在线批注、质量问题自动识别、移动端随时查看、语音智能问答找图等功能。截至年末，全集团 91 个在建新项目已开通使用，在线管理图纸超 75 万张。

运用无人机和 360 摄像头，强化开发建设过程管理。智能采集工地原生数据，构建数字孪生工程模型，同时借助 AI 算法，将设计图纸数据、综合计划数据集成，与现场真实状态可视化比对，识别过程风险，保障交付品质和施工进度。截至年末，累计服务集团 218 个在建在售项目，辅助项目开展在线巡查 18 万次，自动识别进度状态 24 万次。

3、ESG

本集团坚持可持续发展理念，积极践行企业社会责任，致力于将绿色、低碳理念融入设计、建造、营运等全过程，打造资源节约型、环境友好型绿色人居，同时持续推动绿色供应链打造、倡导绿色租赁、积极探索碳中和社区构建等，依据《气候变化相关财务信息披露指南》（TCFD）开展气候变化风险分析，目前已制定近 50 项可持续发展目标，包括碳减排、减废、能源使用、客户、员工、供应商等多方面。

本集团的 ESG 表现获得国内外评级及指数机构的广泛认可。保持恒生 ESG 评级 A+，为内地房企最高评级，并持续被纳入恒生可持续发展企业基准指数、恒生内地及香港可持续发展企业指数、恒生 A 股通 ESG50 指数、恒生 A 股可持续企业指数，成为 A 股上市的大型公司中 ESG 表现最好的前 30 家公司之一；获得万得 ESG 评级 AA 级，排名行业第一；获得中诚信 ESG 评级 AA-级，排名行业第一；获得深交所国证指数 ESG 评级 AAA 级，环境范畴行业排名第一；获得秩鼎 ESG 评级 AAA 级，评级排名行业第一；明晟 ESG（即 MSCI-ESG）评级 BBB，保持行业领先。

（五）核心竞争力分析

1、高品牌知名度和美誉度的中国地产行业领军企业

万科是中国领先的住宅开发商，自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，万科已连续 9 年上榜，2024 年位列第 206 位。万科始终坚持“好房子、好服务、好社区”的产品理念，持续迭代升级产品体系，凭借精准匹配客户需求的设计理念与全周期服务能力，赢得市场高度认可。旗下万科物业更以专业化、科技化服务能力，连续 10 年蝉联中国物业管理协会发布的行业综合实力榜首，树立物管领域标杆地位。

2、定义人居体验标杆、回应城市功能再造的产品力

万科坚持与客户同步发展，通过产品线迭代和产品研发回应客户不断变化的物质需求与精神需求。在产品线方面，万科积极回应客户日益增长的改善型产品需求，截至目前已经打造“隐秀系”、“拾系”、“映像系”等面向不同类型客户的多元产品矩阵，并在多个城市实现高品质稳定量产。在前沿产品研发方面，万科以上海嘉定理想之地的成功打造为起点，通过 AIoT 智慧中台、光储直柔等前沿技术的落地实践，引领未来社区的生活范式，重新定义人、建筑和城市的共生关系。

万科坚持与城市同步发展，通过城市大型片区综合开发运营，及“绣花”功夫的城市更新与微改造，回应城市功能再造和产业升级的各类需求。在城市大型片区开发过程中，万科积累了多业态运营能力与相关底层技术，获取一批与上海、广州等城市进行高能级战略合作的机会。同时，万科在响应政策号召进行存量改造的过程中，沉淀了城市更新、历史文化街区改造能力，打造了一批如广州永庆坊、深圳南头古城、上海上生新所等高影响力的城市名片项目。

3、覆盖客户全生命周期、多生活场景的服务力

万科业务涵盖住宅开发、物业服务、长租公寓、商业开发与运营、物流仓储等领域，这些业务在响应政策号召、应对社会痛点与市场需求的过程中建立起来，进入各赛道行业前列。同时，这些业务基于客户生命周期需求，提供多场景产品、内容和服务。

在住宅开发领域，通过智慧工地实时开放、线上签约、交付即办证、智慧社区运营等动作，确保从项目建造、销售、交付、运营的各个环节提升客户的产品服务体验。在物业服务领域，客户口碑、管理规模均保持在行业第一阵营，同时积极响应国家号召，利用多种资金来源打造老旧小区改造能力，助力提升项目品质，满足人民群众美好生活需要。在长租公寓领域，万科泊寓是国内管理规模最大的集中式长租公寓运营商，通过推广会员权益体系深度服务在租客户、加强租住生活全周期服务体系建设，泊寓形成了更为长期稳定的客户群体，客户满意度在 95%以上，老客户续租率接近 60%。在物流仓储领域，万纬物流持续深耕行业客户需求，行业标杆客户的口袋份额不断增长，持续以产品为核心、通过科技创新助力运营效率提升，并依托冷链运营服务能力，干冷协同契合客户的多样化仓储服务需求。

4、重视科技创新，具备持续的科技研发能力

万科一贯重视科技创新，践行“科技融入业务”战略，构建了覆盖开发经营服务的全链条数字化体系。物业服务板块运用 AIoT 技术搭建远程运营中心，通过电子巡检、专家远程

指导等提升服务质量，“住这儿”APP 实现线上线下服务闭环；物流仓储板块实现冷链仓储运输全流程数字化，自研“河图”等 AI 算法提供供应链优化方案；万翼科技研发的在线图纸协作平台“图云”具备 AI 审图功能，被多家同行选用；全自研 BIM 软件“斗拱”通过深圳市住建局第一批自主知识产权 BIM 软件测评，并已在试点设计院使用；商业运营板块与长租公寓板块分别上线资产管理系统、租赁管理系统及客户服务 APP，广受合作方和客户好评。

在工程建造领域，万科形成两大技术能力。住宅产业化方面，完成从结构体系到装配工艺的全链条技术集成，参与编制超 50 项国家和部分省市行业标准；绿色建筑方面，研发覆盖建材、能源、水处理等 12 个技术模块，近年集团所有新建项目 100% 达到国家绿色建筑评价标准。

（六）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净亏损 487.0 亿元，同比下降 338.1%；权益净亏损 494.8 亿元，同比下降 506.8%。

2、负债情况

（1）负债率

截至 2024 年底，本集团净负债率为 80.6%，较 2023 年底提高 25.9 个百分点；资产负债率为 73.7%，较 2023 年底提高 0.4 个百分点。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,612.8 亿元，占总资产的比例为 28.1%。

有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 1,582.8 亿元，占比为 43.8%；一年以上有息负债 2,030.0 亿元，占比为 56.2%。

分融资对象来看，银行借款占比为 71.4%，应付债券占比为 16.7%，其他借款占比为 11.9%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 35.4%，浮动利率负债占比 64.6%。有抵押的有息负债 974.3 亿元，占总体有息负债的 27.0%。无抵押无质押的有息负债占比为 58.2%。

分境内境外来看，境内负债占比 83.0%，境外负债占比 17.0%。人民币负债占比 84.5%，外币负债占比 15.5%。

融资情况表（截至 2024 年 12 月 31 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	25,792,201.40	2.28%-SORA 按约定利率浮动	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	6,026,554.14	2.90% - 4.11%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	4,308,975.55	2.80% - 5.80%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	36,127,731.09		

（3）融资情况

公司在融资上继续获得银行体系的大力支持，2024 年新增融资和再融资 948 亿元，新增融资综合成本 3.54%，较 2023 年下降 37 个基点。

报告期内，本集团实际利息支出合计 137.2 亿元，其中资本化的利息合计 70.7 亿元。

在保持开发项目融资稳定的同时，本集团持续拓展融资渠道，通过经营性物业贷款盘活前期在经营性资产上的投入。报告期内，新增全口径经营性物业贷 293 亿元。截至报告期末，全口径经营性物业贷余额为 467 亿元。

2024 年，本集团按照城市融资协调机制的导向要求，积极向新融资模式转型，已在北京、广州、杭州、成都、重庆、南昌、昆明等 59 个城市上报住建融资协调机制白名单项目 178 个。

3、资金情况

全年实现经营性现金净流入 38.0 亿元，连续 16 年为正。

截至报告期末，本集团持有货币资金 881.6 亿元。货币资金中，人民币占比 96.7%，美元、港币、英镑等外币合计占比 3.3%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。报告期内本集团产生汇兑收益约 0.38 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。截至报告期末，本集团无任何存量套期保值合约。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 5,190.1 亿元，较 2023 年底下降 26.0%。其中，拟开发产品为 917.1 亿元，占比 17.7%；在建开发产品 3,008.4 亿元，占比 58.0%；已完工开发产品（现房）1,239.1 亿元，占比 23.9%。

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的项目计提存货跌价准备，报告期内新增计提存货跌价准备 70.6 亿元（此外还对非并表项目计提存货跌价准备 10.8 亿）。报告期末，存货跌价准备余额为 115.7 亿元。

6、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2024-12-31	2023-12-31	变动幅度	说明
交易性金融资产	17,674.81	1,361.41	1198.27%	合并范围变化
衍生金融资产	-	19,565.14	-100.00%	衍生金融工具到期的影响
应收票据	1,885.95	762.16	147.45%	票据结算金额增加
在建工程	153,903.50	292,037.58	-47.30%	工程竣工转入固定资产及处置部分项目的影响
短期借款	1,597,306.20	106,356.19	1401.85%	融资结构变化
衍生金融负债	4,763.94	8,488.56	-43.88%	衍生金融工具到期结算及合并范围变化影响
应付票据	-	797.07	-100.00%	票据到期兑付
合同负债	19,236,111.26	30,863,833.81	-37.67%	销售规模下降的影响
其他流动负债	1,775,001.76	2,775,137.43	-36.04%	销售规模下降的影响
一年内到期的非流动负债	14,604,556.84	6,492,682.70	124.94%	融资结构调整
应付债券	2,411,313.23	5,987,101.59	-59.72%	债券到期还款
预计负债	132,711.80	45,039.92	194.65%	预计诉讼赔偿增加
其他非流动负债	177,520.47	126,376.83	40.47%	合并范围变化
递延所得税负债	534,872.97	113,746.29	370.23%	合并范围变化
项目	2024 年	2023 年	变动幅度	说明
财务费用	593,873.60	371,482.55	59.87%	因在建面积减少，利息资本化率下降，利息收入减少
投资收益	(285,926.76)	268,782.98	-206.38%	权益法确认联合营项目亏损及计提联合营项目减值
公允价值变动损益	(1,048.09)	34,011.25	-103.08%	公允价值变动影响
资产减值损失	(716,837.73)	(348,995.24)	-105.40%	计提存货跌价准备增加
信用减值损失	(2,639,778.37)	(37,787.68)	-6885.82%	计提其他应收款信用减值损失
资产处置损益	(253,417.50)	1,085.89	-23437.28%	处置非流动资产产生的亏损
减：营业外支出	247,866.92	59,582.42	316.01%	预计诉讼赔偿以及退地赔偿增加
减：所得税费用	151,737.52	934,986.97	-83.77%	集团整体亏损但部分子公司产生应税利润

7、资产负债主要构成情况

单位：万元

项目	2024-12-31		2023-12-31		占总资产的比重增长百分点(%)
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	128,625,985.98	100.00	150,485,017.21	100.00	-
货币资金	8,816,286.50	6.85	9,981,375.54	6.63	0.23
其他应收款	22,142,525.14	17.21	25,484,045.32	16.93	0.29
存货	51,900,943.98	40.35	70,169,578.53	46.63	-6.28
其中：完工开发产品	12,391,404.92	9.63	10,773,832.25	7.16	2.47
在建开发产品	30,084,312.09	23.39	48,931,270.14	32.52	-9.13
拟开发土地	9,171,361.62	7.13	10,193,408.07	6.77	0.36
其他	253,865.36	0.20	271,068.07	0.18	0.02
应付账款	16,003,304.20	12.44	22,168,810.12	14.73	-2.29
合同负债（含税）	21,011,113.01	16.34	33,638,971.24	22.35	-6.01
其他应付款	15,231,707.24	11.84	16,177,776.45	10.75	1.09
一年内到期的非流动负债	14,604,556.84	11.35	6,492,682.70	4.31	6.33
长期借款	17,888,620.92	13.91	19,776,414.27	13.14	1.48

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

报告期内，本集团未发生销售费用、管理费用等费用大额变动的情况。

9、研发投入

报告期内，本集团研发投入金额 5.08 亿元，占营业收入的比例较小。

适用 不适用

(1) 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

(2) 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

(3) 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

10、现金流量数据变动情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	21,962,216.38	32,112,867.05	-31.61%
经营活动现金流出小计	21,582,231.62	31,721,634.66	-31.96%
经营活动产生的现金流量净额	379,984.76	391,232.39	-2.87%
投资活动现金流入小计	1,968,819.95	1,527,306.06	28.91%
投资活动现金流出小计	887,906.99	1,988,870.27	-55.36%
投资活动产生的现金流量净额	1,080,912.96	(461,564.21)	-334.18%
筹资活动现金流入小计	7,829,145.65	10,361,563.97	-24.44%
筹资活动现金流出小计	10,596,445.51	14,042,880.40	-24.54%
筹资活动产生的现金流量净额	(2,767,299.86)	(3,681,316.43)	-24.83%
现金及现金等价物净变动额	(1,293,318.56)	(3,748,209.29)	-65.50%

11、资本开支持担

截至报告期末，本集团的资本承担为 644.3 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

12、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约 1,371.20 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。

13、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

14、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

15、根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求披露主要项目

适用 不适用

本集团不存在《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求所规定的“主要项目”。

16、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，之后结合发展需要，持续对跟投制度进行迭代修订。截至 2024 年底，本集团累计有 1,214 个项目引入跟投机制。截至本报告披露日，本集团项目跟

投主体的收益分配与实际投资保持匹配。目前万科项目跟投制度已运行 11 年，因项目清算或达到模拟清算条件等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

（七）未来发展展望

长期来看，房地产行业经营环境已发生深刻转变，供求关系发生重大变化、行业模式和融资方式也发生重大调整。2025 年公司将在城市聚焦、业务组合、模式创新、科技突围、产业协同五个方面持续发力，持续提升多元场景的开发经营服务能力，建设适应人民群众期待的“好房子”、“好服务”、“好社区”，加快构建房地产发展新模式。

1、战略聚焦主业主营和重点城市布局，加速推动资产处置和业务优化

房地产开发业务锚定 2025 年销售回款目标，实施灵活量价策略加速推盘，确保销售回款率持续提升。坚守“保交房”底线，全周期品质管控保障高质量交付，深度参与城市存量不动产的改造盘活。经营服务业务明确各业务底层逻辑和核心业务指标，持续推进经营提效，指标达到行业领先水平。

在城市聚焦上，基于中国宏观经济、人口、产业发展等关键变化，在当前已进入城市锚定发展前景好、供需关系平衡、在当地具备竞争优势的重点城市。

在业务组合上，对于要退出的业务或项目，基于自身特点合理安排退出节奏，集中资源推进权重项目退出，实现战略收敛聚焦和资产负债表的优化。同时，继续有序推进经营性重资产项目的处置，实现增量现金流入。

2、积极向新模式切换，妥善化解债务风险的同时构筑资本结构优化新格局

在模式创新上，公司将抓紧未来机遇，坚持在发展中化解风险，维护品牌稳定，充分整合各方资源，激活存量资产效能，提升资产周转效率，运用多维举措，科学调节债务水平，持续优化资本结构。通过资产、负债、权益协同运作，实现安全经营目标有序达成。公司将持续夯实 REITs 战略平台，实现业务模式由重向轻，加速长租公寓与物流 REITs 上市进程，推动中金印力消费 REIT 扩募。同时，公司也将积极推进建万住房租赁 Pre-REIT 基金、中信万科消费基础设施 Pre-REIT 基金、万新金石（厦门）住房租赁基金等战略平台的持续发展，建立面向未来的投融资模式。

3、依托科技创新，因地制宜打造面向未来、引领行业的新质生产力

在科技突围上，公司将充分发挥在开发建设、经营服务等领域已经形成的体系化技术优势，助力“好房子”、“好服务”、“好社区”的打造，带来更好的客户体验和更具性价比的产品。同时，公司将紧抓当前人工智能与机器人技术快速迭代的战略机遇，通过业务场景开放、知识共享，与行业领军企业深度协同，重点突破服务智能化升级、工业化智能建造和作业设备智能化、小型化等方向，依托科技创新打造面向未来、引领行业的新质生产力。

4、以开放姿态整合资源，持续提升核心竞争力，共创城市新生态

在产业协同上，公司将着力强化与深铁集团融合发展，因地制宜打造新质生产力，在轨道物流、TOD综合开发、商业运营、工程代建、公共基础设施维护、科技创新等方面全方位合作，共创城市新生态。公司也将持续与政府、央国企、各行业龙头企业、产业投资方协同创新，共建战略合作生态圈，打造新质生产力孵化平台，重点布局城市基础设施运营管理、数字化城市治理、重大产业项目等关键领域。

在公寓租赁上，公司深化“产建运营一体化”模式，联合各地国资平台打造大型租赁社区，践行社会责任，为新市民及青年人提供高品质租住空间。

在商业运营上，公司将加强和沃尔玛集团等战略合作方的合作，实现业绩共赢；与华为共建“科技+商业”创新生态，推动商业资产价值与科技品牌势能深度融合。

在物流仓储上，公司旗下万纬物流聚焦智慧化供应链服务，与佳沛、泰森等全球领先企业开展战略合作。

公司将持续以开放姿态整合资源，推动资产价值与城市活力协同增长，为高质量发展注入新动能。

2025年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工及复工计容面积 668.8 万平方米；预计项目竣工计容面积 1414.6 万平方米。有关本集团 2025 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2024 年开发情况和 2025 年开发计划”。

境内主要项目 2024 年开发情况和 2025 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	24 年计容 开工面积	24 年计容 竣工面积	截至 24 年末 计容竣工面积	24 年末 储备	25 年计划开 工计容面积	25 年计划竣 工计容面积
北京区域										
包头中央公园	青山区	55.2%	209,224	470,091	-	-	470,091	-	-	-
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	12,455	100,394	406,795	347,075	78,478	-
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	100.0%	437,178	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如园 C1	海淀区	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缙香	房山区	100.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	513,140	-	-	246,386	266,754	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京观承别墅	顺义区	58.5%	187,830	170,567	-	-	123,435	-	-	-
北京顺义 28 街区项目	顺义区	100.0%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	202,751	-	-	202,751	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	144,157	-	21,830	104,575	-	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,254	345,238	-	28,622	57,825	223,210	-	19,242
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,461	-	1,284	62,461	-	-	-
北京翡翠公园	昌平区	41.0%	255,075	424,899	-	46,742	344,522	80,377	80,377	-
北京翡翠长安	门头沟区	49.5%	65,821	252,082	-	-	154,385	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	27,183	51,895	-	-	-
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	88,192	-	-	88,192	-	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领巾桥项目	朝阳区	54.0%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	32.1%	227,337	208,770	-	83,717	149,850	-	-	58,920
北京翡翠西湖项目	丰台区	32.3%	230,356	265,159	-	-	164,107	68,427	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	122,906	121,340	-	61,935	121,340	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
北京七橡墅	房山区	99.4%	89,117	133,675	-	-	133,675	-	-	-
北京翡翠云图	海淀区	98.6%	54,881	106,795	-	-	106,795	-	-	-
廊坊启航之光	永清县	90.1%	56,234	100,908	-	-	-	57,918	-	-
北京翡翠山晓	石景山区	49.6%	202,551	346,500	-	184,599	346,500	-	-	-
霸州时代之光	霸州市	46.1%	44,355	110,815	-	-	35,481	-	-	-
廊坊东尖塔项目	广阳区	37.8%	38,714	71,790	-	-	62,431	-	-	9,359
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	99.8%	76,387	146,268	-	-	-	-	-	42,609
廊坊朗润园	安次区	55.6%	71,359	143,296	-	61,143	61,143	-	-	-
张家口京城上方	下花园区	36.0%	101,649	225,095	-	-	23,414	113,163	-	-
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	70,062	279,378	-	-	-
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	199,791	-	113,408	199,791	-	-	-
北京东庐	通州区	49.8%	42,366	78,553	-	-	-	-	-	78,553
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	-	165,785	-	-	44,715
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	259,080	-	36,182	255,451	-	-	3,629
济南百脉悦府	章丘区	24.9%	201,116	416,551	-	141,883	416,551	-	-	-
济南万科山望	市中区	42.3%	120,618	572,428	-	-	275,746	-	-	-
济阳时代之光	济阳区	40.8%	129,000	338,000	3,736	46,887	284,464	49,800	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	-	333,345	-	-	-
济南魅力之城	历城区	67.0%	110,494	277,340	-	-	277,340	-	-	-
淄博临淄项目	临淄区	54.0%	118,288	295,720	-	-	176,622	37,189	37,189	45,652
济南北宸之光	天桥区	69.5%	133,789	294,552	-	46,777	231,791	-	-	18,242
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	99.5%	119,077	403,506	-	26,763	360,560	-	-	20,000
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.5%	111,914	258,376	-	68,367	240,451	-	-	-
济南雪山万科城组团二	历城区	99.5%	162,256	340,818	-	204,030	245,732	77,687	-	11,265
济南雪山万科城组团四	历城区	99.6%	188,381	382,134	-	93,635	235,643	-	-	146,491
济南雪山万科城组团三	历城区	99.4%	78,506	211,965	-	-	211,965	-	-	-
济南市中万科城	市中区	99.7%	111,554	270,021	-	134,128	134,128	66,294	40,927	69,600
淄博万科城市之光	张店区	64.0%	50,578	131,000	29,830	90,133	90,133	5,393	5,393	-
唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,692	-	77,329	77,329	462,891	-	17,472

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河区	100.0%	85,659	92,357	-	-	44,082	-	-	-
唐山金域缙香	路北区	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山未来城	高新区	93.6%	251,790	616,016	-	133,262	423,044	94,850	94,850	98,121
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港岛中心	丰南区	53.5%	120,241	244,885	-	2,559	244,885	-	-	-
唐山丰润观澜	丰润区	47.1%	47,403	52,143	-	29,146	52,143	-	-	-
唐山公园都会一期	路北区	99.1%	75,961	151,893	-	74,577	151,893	-	-	-
唐山公园都会二期	路北区	99.0%	41,372	82,737	38,810	-	-	-	-	42,475
唐山丰润紫苑	丰润区	47.1%	76,364	152,720	-	-	-	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	34.0%	933,293	947,989	-	56,006	537,573	388,001	-	13,063
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	-	-	252,872	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	503,511	93,224	284,564	284,564	158,225	-	60,722
青岛金域华府三期	城阳区	60.0%	56,286	101,315	-	-	101,315	-	-	-
青岛翡翠长江	黄岛区	100.0%	25,836	168,348	-	32,966	128,272	-	-	-
青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	270,257	680,245	-	140,753	590,803	22,342	22,342	36,163
青岛远通物联项目	黄岛区	93.7%	38,545	96,362	-	-	96,362	-	-	-
青岛紫郡	即墨区	47.7%	56,758	107,839	-	25,806	74,675	33,164	-	-
潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	-	-	235,694	71,246	-	-
青岛海潮云起	城阳区	50.0%	73,612	117,779	-	-	103,588	-	-	-
潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	-	2,743	137,997	79,437	25,637	35,586
青岛平度如园	平度市	69.3%	25,872	56,918	-	56,918	56,918	-	-	-
青岛海潮云起二期	城阳区	50.0%	91,379	162,138	-	59,381	69,920	36,993	-	43,608
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	165,164	392,783	-	79,834	297,449	-	-	95,334
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	-	95,408	-	-	-
涿州城际之光	涿州市	94.6%	67,392	268,875	-	-	108,706	-	-	-
涿州新辰之光	涿州市	99.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	187,227	-	-	187,227	-	-	-
保定 2019039 号地块	高碑店市	45.4%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
石家庄正定文化村迎旭府	正定县	49.1%	44,134	85,113	-	-	85,113	-	-	-
石家庄嘉实万科云庐	新华区	66.4%	13,913	32,379	-	-	32,379	-	-	-
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.0%	93,957	233,395	-	206,215	206,215	-	-	27,180
石家庄翡翠书院二期	长安区	69.1%	72,403	196,444	-	150,897	150,897	-	-	-
石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	-	102,509	102,509	-	-	-
石家庄紫院	裕华区	100.0%	32,426	93,669	-	93,669	93,669	-	-	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原城市之光	迎泽区	90.1%	176,340	567,446	-	-	560,066	7,380	-	-
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	431,177	-	2,298	431,177	-	-	-
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	258,344	-	21,485	258,344	-	-	-
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	546,567	-	45,982	463,677	31,000	-	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	-	-	167,524	-	-	-
太原清徐项目	清徐县	41.0%	107,438	315,678	-	30,854	313,159	-	-	-
太原阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	-	209,643	-	-	-
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,500	-	-	46,693	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.8%	127,040	253,888	10,734	17,667	157,044	86,016	22,514	-
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	123,520	-	-	108,339	-	-	-
太原北营后期	小店区	99.7%	290,515	907,254	-	81,215	267,401	184,566	-	70,720
太原时代之光	迎泽区	46.7%	82,717	262,691	-	157,749	157,749	-	-	26,625
太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	371,792	-	203,536	203,536	22,518	22,518	106,129
太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	231,696	-	-	114,922	83,488	-	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,757,244	-	29,830	1,757,244	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	40.0%	215,899	685,897	-	52,738	552,217	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津新都会	南开区	47.9%	40,068	139,099	-	-	65,500	73,599	-	-
天津翡翠大道南	西青区	33.9%	167,723	325,895	-	-	132,125	90,866	-	66,451

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
天津翡翠大道北	西青区	50.9%	192,144	378,267	111,749	-	89,719	173,255	-	-
天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,468	-	88,611	266,419	36,199	-	37,850
天津万科天地	东丽区	49.8%	147,353	182,155	-	-	126,666	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	69.2%	166,735	263,002	3,498	-	102,416	-	-	-
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	297,356	-	-	297,356	-	-	-
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,848	-	-	168,224	20,452	-	2,570
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	-	-	103,963	-	-	-
天津四季滨江	北辰区	69.1%	136,700	291,953	35,063	-	144,148	29,339	29,339	80,858
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	282,005	-	45,690	208,670	-	-	31,509
天津万科生态之光	滨海新区	98.9%	70,557	112,890	-	26,093	112,890	-	-	-
天津胡家园 6-9#地块	滨海新区	99.0%	323,464	604,985	35,131	87,761	167,818	218,856	165,587	153,935
天津滨江都会	滨海新区	64.5%	120,938	331,032	-	115,650	115,650	-	-	164,902
天津东庐	滨海新区	60.0%	39,461	78,923	-	-	-	78,923	51,469	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	609,004	-	36,075	443,328	-	-	-
烟台西雅图	芝罘区	90.0%	61,499	120,300	-	-	120,300	-	-	-
烟台天越湾	莱山区	44.4%	252,767	409,183	25,249	85,130	85,130	256,792	-	54,986
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,033	-	26,180	292,022	-	-	43,615
威海翡翠公园	环翠区	57.4%	176,746	312,390	-	-	312,390	-	-	-
烟台城市之光III	福山区	49.4%	55,711	150,906	-	21,675	150,906	-	-	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.5%	105,056	189,100	-	-	189,100	-	-	-
烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	100,073	-	3,888	100,073	-	-	-
烟台翠湖山晓	芝罘区	38.5%	294,800	298,320	-	6,623	190,578	-	-	-
烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,493	-	53,100	175,493	-	-	-
烟台墨翠府	福山区	50.0%	112,117	273,619	-	94,480	269,219	-	-	4,400
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	232,945	-	35,792	232,945	-	-	-
威海璞悦山	环翠区	69.0%	124,947	196,393	-	33,311	154,857	-	-	20,668
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	49.8%	32,000	76,900	-	-	76,900	-	-	-
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	149,611	-	43,817	149,611	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
烟台大成里	芝罘区	50.0%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	-	-
烟台四季光年	福山区	59.0%	67,026	149,528	-	43,265	94,413	55,115	13,691	-
北京区域合计			20,378,678	38,572,201	399,479	4,789,333	28,214,088	4,633,269	690,311	1,903,219
东北区域										
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	308,209	665,086	-	-	597,284	-	-	-
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	602,714	127,768	29,445	406,199	-	-	73,023
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	667,198	-	-	655,497	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	98,300
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	-	140,799	-	-	-
沈阳吉宝项目	浑南区	98.1%	73,638	186,295	-	2,296	177,832	-	-	8,462
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	-	28,264	575,661	258,709	55,553	131,507
沈阳富丽华项目	和平区	89.6%	14,496	57,500	-	-	30,444	-	-	27,056
鞍山高新万科城	立山区	68.0%	420,306	838,508	-	82,200	428,136	283,999	89,700	46,465
沈阳四季花城大家（B 地块）	于洪区	57.2%	77,800	147,970	-	-	147,970	-	-	-
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	-	-	82,448	146,586	-	-
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	-	42,864	253,476	-	-	-
沈阳四季花城大家（AC 地块）	于洪区	57.2%	28,909	54,927	-	-	30,572	-	-	24,355
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,335	-	-	107,894	-	-	22,782
沈阳西宸之光	铁西区	99.2%	149,281	268,706	-	42,467	202,141	-	-	66,565
沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	324,522	-	15,469	76,049	174,899	-	8,729
沈阳中德二期地块	铁西区	99.0%	62,921	94,381	-	-	-	-	-	40,493
沈阳浑南新都心	浑南区	98.5%	280,484	479,991	-	60,778	174,877	104,453	54,341	61,495
沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,564	-	64,345	64,345	-	-	45,917
沈阳万科胤樾	皇姑区	51.0%	54,010	97,165	97,165	-	-	-	-	5,007
大连樱花园	旅顺口区	100.0%	95,383	237,180	-	-	230,798	-	-	6,382
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	65,705	200,296	-	-	39,582
大连未来之光	金州区	69.1%	165,181	355,908	-	11,356	355,908	-	-	-
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	-	-	542,590	425,710	108,204	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	137,354	254,105	-	-	244,965	-	-	9,140
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大连翡翠公园	甘井子区	44.5%	146,290	248,710	-	-	221,998	26,712	-	-
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	-	-	135,345	-	-	-
大连滨海大都会	甘井子区	100.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	106,789	113,895	-	-	109,145	-	-	4,750
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	77,201	-	7,700	77,201	-	-	-
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	-	-	105,000	-	-	39,000
大连中山中	中山区	41.2%	2,968	33,000	-	-	33,000	-	-	-
大连大家	甘井子区	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	13,395	311,150	-	-	-
大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	23,900	-	-	23,500	23,500	-
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	-	81,600	200,496	-	-	21,397
大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	-	49,669	49,669	-	-	4,382
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,777	-	46,976	186,603	-	-	36,757
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.8%	29,360	126,036	-	29,549	126,036	-	-	-
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,573	93,430	29,362	356,034	64,788	-	43,011
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,272	-	46,730	213,453	-	-	-
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	-	26,690	182,065	-	-	-
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	600,000	-	-	289,617	310,383	15,437	-
长春惠斯勒小镇	南关区	50.0%	399,715	484,714	-	11,469	435,587	5,906	-	19,546
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	266,719	500,979	-	-	500,979	-	-	-
吉林万科城	丰满区	65.0%	728,139	1,857,121	-	17,660	1,705,869	-	-	19,602
长春万科城	南关区	51.0%	350,965	1,068,964	99,273	99,274	971,987	96,977	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	346,635	702,385	76,738	58,662	532,597	93,050	76,591	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
长春柏翠阅湖	南关区	53.7%	45,315	132,409	-	-	132,409	-	-	-
长春翡翠学院	南关区	49.3%	82,000	184,668	-	-	184,668	-	-	-
长春西宸之光	绿园区	40.0%	154,246	303,002	-	-	303,002	-	-	-
长春溪望	宽城区	93.8%	155,044	289,701	-	15,093	196,597	-	-	33,007
长春北湖溪望东地块	宽城区	98.2%	129,436	237,602	-	22,922	122,831	80,023	-	-
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,086,342	-	-	405,729	461,161	-	-
长春新立城	南关区	54.9%	50,349	65,269	-	-	36,162	-	-	-
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	453,258	-	-	203,615	26,789	-	38,038
长春西宸 A 地块	绿园区	44.4%	77,486	163,981	-	-	163,981	-	-	-
长春星光城	南关区	79.9%	307,388	686,000	-	52,160	313,324	177,660	-	94,299
长春向日葵后期项目	公主岭市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	公主岭市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
长春紫郡	朝阳区	99.1%	86,821	225,167	-	-	93,855	54,427	-	29,136
长春时代都会	宽城区	80.2%	102,916	294,141	-	55,998	180,302	32,642	-	48,859
长春紫台	南关区	49.2%	105,213	188,917	-	-	87,708	-	-	76,194
长春荣光路 59 号	二道区	78.1%	82,282	205,705	-	42,270	88,716	-	-	116,989
长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	336,494	83,352	24,641	156,293	99,152	27,743	26,254
东北区域合计			11,908,551	23,455,001	601,626	1,177,009	15,971,411	3,748,984	451,069	1,366,481
华中区域										
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,546	491,357	-	30,580	491,357	-	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	166,367	-	-	17,906
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,457	-	52,622	293,457	-	-	-
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,879	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,076	-	-	145,076	-	-	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	新建区	26.8%	209,526	391,122	-	4,538	121,629	-	-	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	新建区	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	-
南昌海上明月	青山湖区	24.1%	120,578	265,271	-	-	265,271	-	-	-
南昌星光世纪	新建区	49.3%	167,707	301,872	-	37,143	181,944	-	-	6,846
南昌江右东方	南昌县	40.1%	53,706	96,671	-	15,548	96,671	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
南昌联发万科四季光年	新建区	20.0%	31,013	80,635	-	15,827	41,921	32,178	15,829	-
南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,419	-	139,818	139,818	-	-	92,495
南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	-	45,995	45,995	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	402,716	-	-	340,812	29,923	-	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,164	1,127,688	-	-	1,127,688	-	-	-
武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	46,626	211,699	-	135,152	135,152	-	-	76,547
武汉长征村	洪山区	100.0%	157,157	529,728	-	165,345	529,728	-	-	-
武汉万科翡翠玖玺	蔡甸区	99.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	231,556	931,687	-	-	720,530	-	-	-
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	70,122	359,198	-	14,141	359,198	-	-	-
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
鄂州万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,025	295,398	-	-	281,973	-	-	-
宜昌万科理想城	夷陵区	92.7%	182,149	437,180	-	43,905	396,848	-	-	8,495
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	-	60,893	312,087	62,913	-	-
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	19,146	153,780	-	-	11,420
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	-	-	125,299	-	-	19,583
武汉金域天地	硚口区	49.8%	75,608	309,699	-	-	170,736	-	-	-
武汉万科新都会	洪山区	69.6%	59,917	287,499	-	-	287,499	-	-	-
武汉万科保利理想城市	洪山区	49.7%	278,684	957,661	-	-	327,138	529,830	-	-
鄂州万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-
武汉万科公园大道	硚口区	59.5%	141,805	490,984	-	30,662	193,706	46,996	-	48,629
宜昌万科宜翠锦城	西陵区	99.3%	123,457	300,553	-	67,817	173,584	32,204	32,204	-
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,996	419,909	-	-	37,557	283,293	-	-
武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	-	52,453	100,800	-	-	-
武汉万科华生柏叶新城	汉南区	59.1%	319,537	512,768	-	-	-	-	-	108,288
宜昌万科城市之光	伍家岗区	78.6%	49,016	127,401	-	22,329	68,012	-	-	-
宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	25,755	-	-	62,934	-	-
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	-	-
武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	149,000	-	30,480	30,480	-	-	20,240

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,426	-	-	-	95,207	-	-
武汉金域光年	汉阳区	49.3%	104,326	260,662	-	38,302	38,302	169,460	-	-
武汉城建万科云泊江岸	江岸区	49.0%	96,074	342,698	39,421	-	-	68,979	-	107,972
武汉万科光谷锦曜	江夏区	52.1%	59,825	124,400	-	-	-	-	-	124,400
武汉万科光谷锦曜东 76 亩	东湖高新区	50.0%	50,948	108,662	-	-	-	108,662	108,662	-
长沙森林公园	岳麓区	49.7%	479,777	863,600	-	392,010	392,010	206,813	-	149,781
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	272,813	-	25,079	228,333	-	-	23,476
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	-	181,694	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	100.0%	460,237	1,307,458	-	-	1,307,458	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	-	518,569	-	-	-
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	38,570	-	-	38,570	-	-	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	141,851	485,570	-	-	444,107	-	-	-
长沙天空之境	雨花区	41.0%	68,204	101,051	-	18,849	101,051	-	-	-
长沙滨河道	望城区	60.8%	35,324	122,498	-	-	88,074	-	-	-
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	260,678	-	99,734	99,734	160,944	-	-
长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	-	68,674	237,035	-	-	-
长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	168,940	-	88,132	88,132	24,185	-	56,624
长沙松湖天地	长沙县	99.8%	359,800	1,044,000	-	134,222	134,222	737,340	18,936	172,438
长沙璞悦湾	开福区	49.4%	76,865	230,595	-	-	-	-	-	230,595
长沙滨江一号	岳麓区	99.6%	30,061	150,306	150,306	-	-	-	-	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	-	1,000,262	-	-	-
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	132,422	140,993	-	-	77,228	63,765	-	-
郑州万科美景万科城	中原区	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
郑州万科美景金兰苑	中原区	41.0%	129,527	453,065	-	-	453,065	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,325	313,738	-	-	310,114	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,068	-	-	172,068	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	45.9%	374,620	422,302	-	-	51,788	324,285	-	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	70,853	283,197	-	-	283,197	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	-	9,656	-	-	-
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	-	-	432,341	-	-	-
郑州荥阳洞林湖地块	荥阳市	50.4%	195,223	362,942	-	-	85,871	158,198	-	-
郑州万科大都会贤悦苑	二七区	69.0%	58,787	175,906	-	29,777	175,906	-	-	-
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.0%	51,975	259,691	-	-	143,749	-	-	115,942
郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	350,278	-	14,603	135,298	-	-	26,446
郑州南龙湖	新郑市	42.0%	116,040	347,303	-	27,944	263,732	-	-	31,346
郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	145,138	70,876	74,262	74,262	-	-	-
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.1%	91,533	274,536	69,462	63,029	63,029	111,521	21,424	23,129
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	99.6%	62,282	260,673	-	136,337	136,337	-	-	124,336
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	15.0%	35,616	175,974	-	68,682	164,067	-	-	11,907
郑州未来时光	金水区	99.1%	53,205	146,998	-	37,726	146,998	-	-	-
郑州理想拾光	二七区	49.0%	30,174	105,372	-	105,372	105,372	-	-	-
郑州拾谧森语	金水区	99.5%	46,550	78,865	-	78,865	78,865	-	-	-
郑州翠湾中城 B13 地块	惠济区	99.0%	21,326	85,174	61,778	-	-	23,527	23,527	-
郑州都会天际	二七区	66.9%	78,972	236,509	-	148,171	148,171	-	-	88,338
郑州万科民安云河锦上	惠济区	50.0%	119,319	357,241	28,880	-	-	153,098	153,098	101,416
华中区域合计			10,024,152	27,925,944	446,478	2,634,164	18,545,506	3,801,320	373,680	1,798,595
南方区域										
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	428,303	-	15,151	428,303	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,295	-	1,841	782,295	-	-	-
东莞万科云城	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	-	369,248	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	140,366	-	-	140,366	-	-	-
东莞东江之星	南城	45.1%	59,200	367,548	-	-	367,548	-	-	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	-	-	285,378	-	-	-
东莞御景湾 8 号项目	东城街道	55.4%	159,856	152,101	-	1,259	151,204	-	-	-
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	34,519	131,926	-	-	131,926	-	-	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,958	-	-	190,958	-	-	-
东莞金色城品	南城	51.6%	13,967	61,695	-	-	61,695	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
东莞翡翠东望	南城	38.7%	58,146	155,797	-	-	155,797	-	-	-
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	-	-	101,437	-	-	-
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	-	12,493	108,869	-	-	-
东莞臻山汇	东城街道	56.4%	41,067	170,308	-	-	-	-	-	41,797
东莞松悦花园	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	72,052	123,010	-	-	-
东莞市大岭山北站项目	大岭山镇	39.9%	109,416	482,160	-	-	-	355,906	51,342	74,912
东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,387	-	20,989	135,962	-	-	-
东莞大运万科城	凤岗镇	59.8%	41,350	139,284	-	55,590	55,590	-	-	28,825
东莞公园里	麻涌镇	99.3%	54,171	108,336	-	39,759	108,336	-	-	-
东莞臻山悦	厚街镇	39.5%	104,561	107,758	-	23,389	107,758	-	-	-
东莞万科中天世纪水岸	万江街道	67.5%	102,274	356,937	37,356	-	-	193,599	62,282	117,228
东莞臻湾汇	南城街道	69.1%	73,216	226,968	-	47,891	47,891	-	-	120,151
东莞南部湾万科城五期	虎门镇	36.6%	34,284	75,438	-	74,130	74,130	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	692,671	951,071	-	-	818,560	-	-	-
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.1%	41,895	118,101	-	-	118,101	-	-	-
惠州万荟花园	惠阳区	78.9%	73,333	194,184	-	-	187,756	-	-	-
惠州万悦花园	惠阳区	50.4%	60,381	213,566	-	14,922	137,630	-	-	28,641
惠州金枫花园	惠城区	42.8%	111,564	345,848	-	-	345,848	-	-	-
惠州文瀚花园	惠阳区	75.4%	44,695	162,673	-	35,884	97,689	-	-	33,965
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	386,491	24,373	-	255,028	107,089	-	-
福州金域中央	台江区	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	闽侯县	51.0%	213,602	640,974	-	-	339,824	301,150	-	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	352,731	-	53,745	352,731	-	-	-
福州仓前九里	仓山区	100.0%	39,355	47,089	-	-	47,089	-	-	-
福州紫台	马尾区	39.1%	113,570	156,201	-	6,123	115,970	-	-	-
福州万科金域国际	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	-	624,811	-	-	-
福州天汇公馆	仓山区	50.7%	177,183	318,928	-	273,257	273,257	-	-	45,670
福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,142	-	6,000	31,142	-	-	-
福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	-	30,254	83,752	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	-	478,591	-	-	-
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	875,996	-	106,948	735,297	-	-	124,711
厦门万科广场	集美区	100.0%	126,657	661,134	-	-	307,192	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,976	-	29,958	86,976	-	-	-
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.8%	58,986	88,500	-	70,527	88,500	-	-	-
厦门万科世茂溪望	同安区	32.0%	54,164	119,160	-	-	119,160	-	-	-
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	81,659	245,182	-	-	245,182	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	97,593	474,039	-	-	474,039	-	-	-
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	99,125
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	-	-	58,710	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都荟	南海区	100.0%	13,986	62,937	-	-	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	86,789	390,552	-	-	35,129	151,143	-	-
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	-	-	182,777	-	-	-
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	-	-	153,264	-	-	8,573
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	-	-	187,591	-	-	-
佛山金色梦想	顺德区	99.4%	46,666	237,345	-	29,949	90,653	141,495	-	5,197
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	351,063	-	-	335,523	-	-	15,540
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,815	-	52,423	293,454	-	-	24,599
佛山金域水岸	高明区	50.0%	40,003	100,008	-	25,616	100,008	-	-	-
佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,215	-	74,605	130,444	-	-	-
佛山璞悦山	南海区	99.2%	163,614	442,285	-	182,266	182,266	-	-	18,857
佛山臻玉乐府	南海区	64.8%	27,532	88,104	36,145	-	-	-	-	63,076
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,978	-	16,448	1,798,487	590,190	26,866	26,866
广州世博汇	番禺区	51.7%	72,654	384,468	-	24,271	256,356	79,707	-	-
广州城市之光	黄埔区	91.6%	136,704	681,406	-	161,221	597,835	25,859	25,859	57,712
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	546,644	-	-	546,644	-	-	-
广州云城米酷	天河区	98.9%	90,915	362,490	-	-	362,490	-	-	-
广州里享花园	黄埔区	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	119,785	313,140	-	17,273	313,140	-	-	-
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	128,843	-	-	128,843	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,160	-	-	22,160	-	-	-
广州桃源里二期	增城区	50.0%	71,175	123,982	-	-	123,982	-	-	-
广州未来森林项目	白云区	99.6%	13,235	35,634	-	-	35,634	-	-	-
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	-	26,393	-	-	36,054
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	-	6,111	92,395	-	-	-
广州金色里程	增城区	42.7%	45,450	136,079	-	-	121,366	-	-	-
广州增城万科城	增城区	71.3%	133,653	400,957	-	-	225,706	-	-	28,982
广州万科黄埔新城	黄埔区	63.0%	103,739	555,760	-	341,121	341,121	130,994	46,051	77,612
广州金域悦府	白云区	95.6%	40,022	178,834	-	-	154,921	23,913	-	-
广州金茂万科魅力之城	增城区	50.9%	162,497	493,270	76,091	97,843	251,055	92,663	53,288	74,698
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	444,238	3,050,253	2,729	119,700	451,917	2,129,799	149,005	101,195
广州南站 13 号地项目	番禺区	57.0%	111,164	251,872	-	-	-	251,872	176,703	-
南宁万科城	青秀区	84.8%	355,063	1,409,936	-	89,626	1,409,936	-	-	-
南宁金域中央	良庆区	40.2%	117,729	588,756	-	3,478	579,530	-	-	9,226
南宁星都荟	良庆区	76.2%	155,510	506,545	-	-	430,152	-	-	-
柳州白露项目	柳北区	49.1%	457,860	1,254,115	117,469	104,491	858,248	241,524	32,084	52,540
南宁金域国际	良庆区	52.5%	79,835	239,504	-	32,867	234,790	-	-	4,714
南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	-	158,840	299,060	-	-	26,653
南宁万科臻湾悦	良庆区	99.8%	56,270	182,302	-	58,097	91,683	-	-	17,043
南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,934	-	1,877	124,397	-	-	3,537
三亚高知园	吉阳区	65.0%	387,807	481,796	-	159,973	424,838	-	-	56,958
三亚森林度假公园	吉阳区	65.0%	942,745	459,414	-	2,842	453,399	-	-	6,015
三亚湖畔度假公园	吉阳区	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亚万科三亚湾	天涯区	31.6%	54,663	136,657	136,656	136,657	136,657	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
深圳臻山府	南山区	10.0%	48,804	232,842	-	-	214,602	-	-	18,240
深圳云城	南山区	78.4%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	31,162
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	91,913	687,536	-	2,249	550,625	-	-	-
深圳万科广场(一、二期)	龙岗区	26.1%	42,812	102,041	-	-	102,041	-	-	-
深圳万致天地项目	龙岗区	79.0%	31,389	251,905	-	227,879	251,905	-	-	-
深圳金域学府	龙岗区	100.0%	43,011	207,928	-	207,928	207,928	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	-	638,884	-	-	-
深圳臻湾汇	南山区	42.9%	68,285	419,000	-	10,566	166,886	-	-	252,114
深圳汇隆商务中心	龙华区	49.0%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳车公庙杜邦项目	福田区	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.7%	6,676	67,800	-	-	-	-	-	67,800
深圳万科总部大厦项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	166,660
深圳悦城	龙华区	63.5%	81,383	413,088	-	93,978	413,088	-	-	-
深圳臻山海	南山区	90.8%	13,073	63,093	-	-	63,093	-	-	-
深圳万科西望	光明区	99.7%	22,340	154,330	-	154,330	154,330	-	-	-
深圳万科大都会	宝安区	60.3%	19,472	137,134	-	23,308	133,861	-	-	3,273
深圳三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,540	532,740	-	-	-	532,740	-	-
深圳三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	-	-
深圳都会四季	宝安区	99.8%	85,321	189,575	-	136,714	189,575	-	-	-
深圳颐城臻湾悦家园	南山区	49.7%	56,031	148,600	-	40,050	40,050	-	-	108,550
深圳未来之光	宝安区	49.8%	98,082	215,570	-	90,971	90,971	-	-	124,599
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	-	1,426	92,222	-	-	-
江门万科金色城央紫苑	蓬江区	63.9%	21,613	54,033	-	-	53,821	-	-	-
江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	-	62,672	113,369	-	-	59,659
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,851	418,450	-	-	418,450	-	-	-
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	-	-	226,211	-	-	-
中山中央公园一期	古镇镇	79.0%	21,633	64,897	-	-	64,897	-	-	-
中山中央公园二期	古镇镇	99.4%	58,997	187,539	-	40,104	107,417	-	-	18,903

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
中山西海岸	翠亨新区	99.4%	38,836	99,365	-	-	99,365	-	-	-
中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	-	15,770	122,456	-	-	13,892
中山金域国际	古镇镇	98.3%	109,251	278,149	-	41,102	139,775	-	-	32,198
中山湾中新城	翠亨新区	49.4%	668,974	1,553,506	215,098	313,743	313,743	785,639	-	161,598
中山原墅	翠亨新区	49.8%	99,039	198,076	-	-	-	83,169	-	95,390
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	-	81,310	-	-	-
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,971	170,997	-	-	148,103	-	-	-
珠海海上城市	金湾区	59.6%	165,047	254,008	-	20,193	107,230	-	-	-
珠海都会四季	香洲区	39.7%	81,383	190,194	-	40,415	109,204	-	-	-
珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,214	-	12,342	44,940	-	-	11,280
珠海琴澳传奇	香洲区	94.3%	66,795	146,724	-	3,072	50,653	-	-	-
珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	50.0%	33,277	66,553	-	14,805	14,805	-	-	-
珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	49.9%	32,049	64,096	-	17,372	17,372	-	-	6,911
南方区域合计			17,249,520	45,556,024	645,917	4,460,746	32,154,441	6,897,451	623,480	2,602,901
上海区域										
常州公园大道	金坛区	98.7%	191,268	307,422	34,133	-	123,637	51,613	51,613	97,473
常州公园大道二期	金坛区	98.7%	182,741	465,399	-	75,667	464,426	-	-	973
常州潮起东方	武进区	50.0%	29,933	59,871	-	23,212	59,871	-	-	-
常州万科臻湾汇	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	-	94,933	141,224	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,671,811	-	93,721	2,671,811	-	-	-
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	-	160,155	-	-	48,826
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	72,618	171,953	-	-	171,953	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.3%	411,000	550,011	-	-	128,917	-	-	200,000
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	64,133	172,589	-	172,589	172,589	-	-	-
杭州地铁万科天空之城	余杭区	50.8%	423,710	737,272	-	106,954	737,272	-	-	-
杭州运河万科中心二期	拱墅区	43.0%	17,795	62,283	-	-	62,283	-	-	-
杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	52,863	137,444	-	7,088	137,444	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
绍兴翠湖隐秀	越城区	41.8%	80,609	119,023	-	-	119,023	-	-	-
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	-	-	93,405	-	-	-
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	85,728	223,126	-	50,659	223,126	-	-	-
杭州樟宜翠湾	萧山区	99.5%	50,176	130,458	-	9,495	130,458	-	-	-
杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	177,618	-	-	177,618	-	-	-
杭州湖印光年府	钱塘区	99.7%	47,976	144,973	-	144,973	144,973	-	-	-
绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	99.4%	36,108	64,993	-	-	-	-	-	64,993
绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	99.6%	67,488	93,111	41,944	-	-	-	-	30,468
绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,007	-	64,069	64,069	-	-	64,938
杭州星图光年轩	余杭区	47.4%	78,088	218,646	-	-	-	-	-	218,646
杭州星遇光年府	余杭区	53.2%	43,413	112,433	-	112,433	112,433	-	-	-
杭州江澜映象府	滨江区	43.6%	23,999	62,397	-	-	-	-	-	62,397
杭州枫宜晓庐	拱墅区	41.3%	26,861	45,664	-	-	-	-	-	45,664
杭州朗拾滨屿	滨江区	58.7%	32,174	70,783	-	-	-	-	-	70,783
杭州朗拾湖著	钱塘区	99.7%	28,765	71,913	-	-	-	-	-	71,913
杭州河颂映象府	拱墅区	52.8%	35,612	96,152	-	-	-	-	-	96,152
杭州云曜之城	西湖区	20.7%	60,078	150,195	150,195	-	-	-	-	-
合肥城市公馆	庐阳区	50.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	435,884	-	2,922	435,884	-	-	-
合肥中央公馆	长丰县	59.7%	212,512	430,562	-	-	430,562	-	-	-
合肥公园大道	长丰县	98.6%	122,070	256,262	-	-	256,262	-	-	-
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	-	-	306,037	-	-	-
合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	98,010	-	74,495	74,495	-	-	23,514
合肥锦上光曜	肥东县	97.3%	59,634	122,860	-	60,485	60,485	-	-	62,375
合肥朗拾	包河区	34.1%	89,780	179,560	-	179,560	179,560	-	-	-
合肥伟星万科星遇光年	蜀山区	38.0%	102,627	213,461	-	-	-	-	-	123,205
合肥朗拾森屿	包河区	52.1%	70,879	165,137	-	-	-	-	-	165,137
合肥璞拾隐翠	庐阳区	38.6%	25,201	45,362	-	-	-	-	-	45,362
嘉兴滨河道花苑	南湖区	66.4%	40,421	80,820	-	20,007	80,820	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,688	-	168,688	168,688	-	-	-
嘉兴臻境雅园	南湖区	97.6%	68,764	138,196	-	138,196	138,196	-	-	-
嘉兴云之湾	南湖区	37.5%	139,964	185,451	-	47,765	47,765	-	-	137,687
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	313,446	-	-	313,446	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
镇江蓝山花园	丹徒区	60.0%	285,683	404,048	-	-	404,048	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京万科城	溧水区	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	193,817	-	64,076	193,817	-	-	-
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	398,905	-	-	398,905	-	-	-
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,976	-	-	96,013	-	-	-
镇江翡翠公园	润州区	99.2%	112,889	248,008	-	108,202	248,008	-	-	-
镇江金域蓝湾	京口区	41.9%	133,100	319,569	-	53,356	319,569	-	-	-
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,955	-	45,599	300,172	-	-	58,864
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	96,968	-	8,449	96,968	-	-	-
南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	-	57,236	159,682	-	-	-
南京溪望城	高淳区	50.5%	157,586	336,551	-	7,713	60,622	209,439	25,770	66,490
南京都荟沐语	溧水区	74.1%	45,806	91,718	-	28,946	68,112	-	-	23,606
南京紫辰光年	江宁区	99.3%	31,275	62,549	-	2,500	62,549	-	-	-
南京都荟启境	江宁区	99.0%	24,787	61,950	-	42,917	61,950	-	-	-
南京朗拾花园	雨花台区	59.8%	26,603	74,482	-	74,482	74,482	-	-	-
南京朗拾二期	雨花台区	44.2%	27,328	60,116	-	-	-	-	-	60,116
南京朗拾 雨核	雨花台区	69.6%	34,856	97,592	-	-	-	-	-	97,592
南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	121,121	-	-	121,121	-	-	-
南通官山望	通州区	47.4%	50,625	91,912	-	20,041	91,912	-	-	-
南通海门万科西地块项目	海门区	50.1%	46,889	84,401	-	-	53,420	-	-	30,980

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
南通实验学校北地块项目	海门区	99.4%	52,328	115,122	-	65,542	65,542	-	-	49,579
南通中创北项目	崇川区	77.7%	73,114	166,423	-	91,865	166,423	-	-	-
南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	-	-	91,104	-	-	-
南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,737	-	18,278	42,257	-	-	17,870
南通常春藤	通州区	99.3%	99,177	168,786	24,850	34,821	77,978	53,165	13,590	13,341
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	-	-	143,433	-	-	-
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.9%	49,902	50,401	-	-	50,401	-	-	-
宁波缤虹里	江北区	49.9%	12,089	23,764	-	-	23,764	-	-	-
宁波朗拾里	海曙区	50.6%	27,447	76,309	-	76,309	76,309	-	-	-
金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	-	161,515	161,515	-	-	-
金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,976	34,804	68,669	139,874	65,297	-	-
宁波湛蓝晓月	江北区	50.0%	25,185	41,489	-	-	41,489	-	-	-
金华锦云江汀	婺城区	99.2%	47,249	85,036	-	85,036	85,036	-	-	-
金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,346	-	-	-	69,979	-	85,368
宁波星旅光年府	鄞州区	52.9%	31,245	77,205	-	77,205	77,205	-	-	-
宁波璞拾闻澜	鄞州区	78.1%	17,965	34,132	-	-	-	-	-	34,132
宁波璞拾江峯	鄞州区	57.3%	14,159	39,644	-	-	-	-	-	-
宁波观澜映象	鄞州区	78.8%	43,586	100,248	-	-	-	-	-	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	61,971	275,967	-	14,827	224,340	-	-	-
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	623,312	500,495	-	40,290	500,495	-	-	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	210,140	367,777	-	-	367,777	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	48.7%	31,034	109,754	-	-	66,261	-	-	43,493
上海龙华项目	徐汇区	68.8%	20,840	41,033	-	22,358	41,033	-	-	-
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天际	嘉定区	74.2%	83,682	162,393	-	-	162,393	-	-	-
上海曼城项目	宝山区	32.9%	295,244	566,942	-	167,366	566,942	-	-	-
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	41,464	75,630	-	-	75,630	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
上海七宝 19-04 地块	闵行区	100.0%	34,000	99,000	-	-	-	74,250	-	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	351,657	-	205,635	280,331	-	-	58,987
上海雅宾利四期	静安区	70.0%	43,841	252,087	-	-	-	-	-	-
上海曼城二期	宝山区	29.2%	49,755	101,322	-	-	-	-	-	101,322
上海未来城市	嘉定区	48.9%	142,000	369,000	-	-	-	-	-	187,145
上海松江海上映象	松江区	95.4%	46,441	106,960	-	-	-	-	-	106,961
上海朗拾花语	闵行区	50.5%	65,000	163,000	-	-	-	-	-	163,000
上海高福里项目	黄浦区	51.0%	36,817	97,777	-	-	-	97,777	-	-
上海四季隐秀	宝山区	35.0%	62,343	124,687	124,687	-	-	-	-	-
昆山高尔夫项目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	30,000	-
昆山海上传奇	昆山市	96.3%	163,930	246,067	-	-	246,067	-	-	-
昆山未来之城	昆山市	32.5%	350,761	514,617	-	15,350	479,882	-	-	20,333
昆山云璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	-	117,701	-	-	-
常熟臻湾雅筑	常熟市	48.0%	72,106	134,531	-	-	134,531	-	-	-
苏州左岸项目	工业园区	64.2%	22,826	199,358	-	-	-	-	-	-
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,378	-	12,101	443,378	26,000	-	-
苏州吴中党校项目	吴中区	75.0%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	52,520	-
昆山江湾澜庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	186,188	-	-	-
苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	-	36,122	159,445	-	-	-
苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	116,975	-	-	116,975	-	-	-
苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	-	125,664	125,664	-	-	32,972
苏州城南项目	吴中区	43.8%	26,356	56,392	-	56,392	56,392	-	-	-
苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,651	-	72,092	72,092	-	-	-
苏州朗星雅苑	工业园区	36.7%	57,816	104,047	-	104,047	104,047	-	-	-
昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	-	-	-	-	-	110,023
苏州璞拾胥江	姑苏区	49.0%	18,648	28,849	-	-	-	-	-	28,810
温州中央绿轴 D29/31 地块	鹿城区	7.8%	43,833	10,092	-	10,092	10,092	-	-	-
温州三溪区 B-07 地块	瓯海区	99.5%	65,766	197,565	-	-	197,565	-	-	-
温州世纪公元	龙湾区	97.5%	87,184	193,071	-	118,782	193,071	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	-	137,200	137,200	-	-	-
温州映象广场 II	瓯海区	58.8%	16,894	42,235	-	42,235	42,235	-	-	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	353,144	-	-	353,144	-	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,318,256	-	-	-
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	289,681	-	39,502	289,681	-	-	-
无锡运河传奇	梁溪区	99.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-
无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	-	13,361	172,971	-	-	-
无锡青藤公园	惠山区	98.6%	39,669	98,307	-	-	98,307	-	-	-
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	216,645	-	87,684	200,631	-	-	16,015
无锡樟湾国际	惠山区	69.7%	83,130	197,096	-	85,387	85,387	21,400	-	-
靖江靖樾东方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	27,456	98,968	-	-	-
芜湖信达万科樾江望	镜湖区	50.5%	97,811	194,149	-	47,742	168,728	-	-	25,421
徐州新都会	铜山区	90.0%	123,019	354,508	-	-	354,508	-	-	-
徐州翡翠之光	云龙区	75.4%	100,556	293,564	-	23,733	293,564	-	-	-
徐州茅村项目 5 号地项目	铜山区	5.0%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-
徐州时代之光	铜山区	42.6%	59,137	147,842	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.6%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季连城	鼓楼区	21.9%	163,394	444,162	-	-	374,023	-	-	-
宿迁西湖都会	宿城区	35.3%	35,557	88,893	-	52,847	88,893	-	-	-
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	112,372	-	39,559	112,372	-	-	-
徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	361,823	-	165,202	301,189	-	-	38,378
徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	63.3%	22,708	48,905	-	48,905	48,905	-	-	-
徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	57.7%	29,437	72,979	-	72,979	72,979	-	-	-
徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	184,422	-	-	-	-	-	71,724
宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	252,465	-	37,114	37,114	-	-	13,324
徐州北客运站 B 地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	60,752	-	48,595	48,595	-	-	12,156
徐州淮海隐秀	泉山区	90.1%	9,746	26,023	-	26,023	26,023	-	-	-
徐州翠湾中城	云龙区	54.1%	68,868	156,111	-	93,225	93,225	-	-	33,581
徐州五山公园 A 地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	88,481	-	38,823	38,823	-	-	30,209

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	84,652	-	41,802	41,802	-	-	15,479
徐州檐语间	铜山区	100.0%	64,856	149,168	75,678	-	-	73,490	35,353	-
盐城翡翠云台	盐都区	27.2%	126,022	272,904	-	-	272,904	-	-	-
盐城聚珑东方	亭湖区	49.4%	66,055	165,098	-	44,828	115,038	-	-	12,445
盐城星汇东方	亭湖区	44.5%	79,231	203,297	50,397	61,539	61,539	48,613	48,613	39,293
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	141,795	141,795	-	-	-
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,002	-	35,293	269,518	74,170	6,602	47,313
扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	-	16,019	43,766	-	-	11,866
扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	81,613	-	37,034	58,338	-	-	23,275
上海区域合计			20,359,176	35,560,209	536,688	5,347,668	27,505,659	1,189,670	264,061	3,412,923
西北区域										
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	-	45,176	988,875	81,789	-	10,994
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	-	29,428	309,080	-	-	28,787
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	-	229,337	-	-	-
兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.4%	467,498	1,152,287	-	55,095	140,808	886,372	-	63,532
兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	-	-	253,603	-	-	-
兰州新区万科城	兰州新区	50.1%	406,623	1,179,205	-	104,948	104,948	892,481	40,000	55,347
兰州水晶城	西固区	75.6%	144,259	504,893	73,973	121,501	121,501	82,007	82,007	140,204
西安理想城	西咸新区	90.1%	483,541	696,780	42,598	22,823	269,034	289,728	62,597	46,460
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,801	-	-	294,534	-	-	-
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,828	-	-	208,729	-	-	-
西安万科璞悦	未央区	97.4%	73,462	141,100	-	53,908	141,100	-	-	-
西安万科璞悦(商业)	未央区	48.4%	26,032	120,698	-	-	-	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	-	-	20,436
西安金城华府	未央区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	89,377	199,692	-	-	184,474	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	478,171	-	-	476,923	-	-	-
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	309,081	-	7,309	309,081	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	-	228,580	1,003,798	-	-	-
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,224	-	-	162,224	-	-	-
西安城市之光二期	雁塔区	40.8%	60,136	210,483	-	-	210,483	-	-	-
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	16,943	47,353	-	-	-
西安悦湾	未央区	47.6%	75,406	177,781	-	-	155,803	-	-	-
西安澜岸	灞桥区	98.4%	127,139	255,883	-	11,968	255,883	-	-	-
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	24,850	438,115	-	-	-
西安万科雁鸣湖	雁塔区	65.3%	122,537	245,073	-	-	142,194	-	-	59,424
渭南万科城	临渭区	70.0%	556,062	1,160,770	-	117,996	750,486	96,020	-	92,767
西安万科雁鸣湖三期	雁塔区	89.7%	58,449	116,899	-	11,938	11,938	28,404	28,404	19,411
西安万科四季花城	蓝田县	57.2%	171,790	426,749	-	254,606	254,606	64,529	61,650	64,782
西安万科未来星光	西咸新区	75.4%	64,431	171,576	-	108,582	108,582	62,994	-	-
西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,026	-	120,836	120,836	-	-	-
西安万科东望	雁塔区	59.6%	180,567	748,897	196,415	343,213	343,213	-	-	211,650
渭南万科锦宸	临渭区	49.7%	98,962	236,729	-	23,623	35,577	32,140	-	14,749
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	西咸新区	99.2%	97,326	223,788	-	95,050	95,050	87,095	-	31,635
西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,510	-	64,700	64,700	340,202	-	28,620
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	440,544	-	2,950	358,060	-	-	-
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	514,550	-	75,531	317,206	91,940	-	71,678
西宁公园里	城北区	32.0%	110,939	275,229	-	18,081	267,318	-	-	-
西宁万科城星光	城中区	38.1%	129,625	333,319	-	66,117	142,541	-	-	32,821
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	172,753	542,413	-	47,536	542,413	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,098	280,300	-	11,173	280,300	-	-	-
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,716	-	-	300,716	-	-	-
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	252,602	-	58,030	252,602	-	-	-
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	279,440	-	28,951	279,440	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
乌鲁木齐天山府二期	天山区	95.7%	41,285	78,790	-	27,699	78,790	-	-	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,101	51,281	-	-	51,281	-	-	-
乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	93.1%	42,501	101,381	-	11,159	101,381	-	-	-
乌鲁木齐天山府三期	天山区	92.8%	52,945	115,910	-	23,761	77,137	-	-	38,772
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	94.0%	362,906	745,111	41,419	240,477	464,436	90,297	67,957	90,129
乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	99.1%	205,286	419,558	-	57,127	57,127	251,492	57,908	88,592
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	1,311	180,402	-	-	-
银川万科翡翠公园 A/B 地块	金凤区	19.3%	297,366	435,601	-	2,712	435,601	-	-	-
银川大都会	金凤区	22.4%	230,123	484,807	-	273,357	484,807	-	-	-
银川北师大项目	金凤区	38.7%	115,809	226,217	-	96,001	226,217	-	-	-
银川万科新都会	永宁县	19.5%	80,262	161,063	-	49,922	49,922	-	-	26,127
银川星耀阅海	金凤区	46.6%	89,484	218,459	-	70,679	70,679	-	-	147,780
银川中房·万科锦曜	金凤区	41.0%	55,094	110,188	87,181	-	-	-	-	52,440
西北区域合计			8,642,596	21,452,412	441,586	3,025,647	14,431,596	3,377,490	400,523	1,437,137
西南区域										
成都万科华茂广场	成华区	5.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	143,109	681,283	-	45,511	565,505	-	-	19,822
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	409,540	-	-	409,540	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	172,500	-	-	44,141	42,001	-	-
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	22,711	102,150	-	-	102,150	-	-	-
西昌万科 17 度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	61,919	-	295,710	252,179	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,348	-	87,850	264,005	-	-	-
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	223,680	-	-
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,802	-	-	18,644	167,199	-	34,959
成都公园传奇	天府新区	59.9%	108,704	329,284	-	-	298,585	-	-	-
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,333	-	-	314,617	-	-	100,716
眉山眉州文化村	东坡区	70.0%	624,711	1,026,894	-	19,843	458,507	453,197	-	-
成都新川荟	高新区	99.0%	22,765	83,524	-	-	83,524	-	-	-
成都天府万科城 1 期	仁寿县	59.6%	665,368	788,220	-	47,268	503,087	184,464	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	60,152	90,204	-	-	12,880	-	-	-
成都天府万科城 2 期	仁寿县	59.6%	109,161	141,910	-	-	18,695	64,025	-	-
成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	-	158,704	158,704	-	-	-
成都天府公园城	天府新区	70.8%	186,279	653,977	-	141,286	437,045	134,263	-	82,670
眉州崇礼新城二期	崇礼镇	75.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,817	-	108,795	206,056	64,703	-	19,485
成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	-	-	44,459	-	-	-
成都国宾蜀园二期	金牛区	50.0%	14,161	35,402	-	-	35,402	-	-	-
成都菁蓉都会	郫都区	98.9%	86,356	172,711	-	82,132	82,132	-	-	90,580
成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	-	66,949	66,949	-	-	-
成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	-	-	64,843	-	-	-
成都君悦云台	新津区	99.4%	250,116	289,060	-	15,073	65,491	155,337	-	-
成都古翠隐秀	武侯区	59.9%	54,727	109,454	-	-	-	-	-	109,454
成都朗拾交子	锦江区	59.5%	49,603	89,285	-	-	-	-	-	89,285
成都菁弘万科·樟宜星光	郫都区	44.5%	29,383	58,766	-	-	-	-	-	58,766
成都星光都会	新都区	65.0%	34,422	68,844	45,574	-	-	-	-	68,844
成都锦上扬华	郫都区	51.0%	51,987	153,361	31,252	-	-	122,110	122,110	-
成都都会甲第	新都区	100.0%	27,404	68,511	-	-	-	68,511	68,511	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	48.4%	109,630	314,020	-	-	306,029	-	-	-
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	99.3%	6,555	58,991	-	58,991	58,991	-	-	-
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	159,115	396,929	-	-	396,929	-	-	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	27,956	-	666,302	60,054	60,054	-
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	-	217,051	-	-	-
贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	44,088	-
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	95.5%	374,968	935,662	-	161,432	690,208	143,531	13,517	50,853
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,429	4,497	118,402	721,202	90,729	43,380	-
贵阳万科麓山	云岩区	89.7%	303,067	783,312	4,598	42,831	443,482	171,503	36,000	113,854

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
贵阳观湖	花溪区	63.9%	139,940	349,850	-	19,996	176,472	130,453	-	15,922
贵阳观山甲第	云岩区	99.1%	62,407	156,019	-	66,212	66,212	-	-	60,126
贵阳百花大道 88 亩项目	云岩区	100.0%	58,811	182,315	101,676	-	-	-	-	77,670
贵阳都会印象	观山湖区	60.0%	26,645	66,358	62,996	-	-	3,361	3,361	7,950
贵阳小湾河 30 亩项目	云岩区	100.0%	20,025	70,086	-	-	-	70,086	36,153	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	99.7%	114,621	383,990	-	14,902	263,962	-	-	-
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	556,888	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域国际	五华区	100.0%	105,484	315,494	-	59,044	315,494	-	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,860	-	-	1,399,982	-	-	-
昆明银海泊岸	西山区	29.7%	243,605	432,099	-	-	381,815	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,474	-	38,815	444,474	-	-	-
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江市	33.8%	4,431,237	1,795,413	-	39,644	572,157	1,074,641	-	24,089
西双版纳曼西缇	勐海县	29.2%	454,043	745,967	-	112,364	254,910	412,016	29,878	63,835
昆明五百里	官渡区	39.7%	196,267	645,476	-	-	536,834	-	-	63,580
大理拾叁月	大理市	61.3%	152,108	574,053	43,387	2,367	186,559	321,487	-	23,843
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	902,714	-	102,734	825,998	-	-	76,717
昆明飞虎二期	官渡区	99.8%	187,924	628,986	-	133,445	133,445	462,223	55,240	33,317
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	50.5%	98,998	322,710	-	91,356	91,356	80,054	-	22,830
玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.8%	64,182	201,379	47,742	112,706	128,223	-	-	-
昆明都会半岛	官渡区	100.0%	46,792	131,016	25,692	-	-	105,324	35,511	-
昆明新 20 新 22 项目	官渡区	100.0%	51,874	185,367	88,288	-	-	97,079	97,079	-
重庆万科城	渝北区	100.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重庆悦湾后期（万滨）	江北区	45.0%	58,957	23,515	-	-	-	23,515	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	90.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	654,263	-	-	496,917	-	-	-
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	841,793	-	-	841,793	-	-	-
重庆天地	渝中区	78.1%	193,147	1,157,040	-	43,070	799,292	57,181	-	27,887
重庆金开悦府	渝北区	69.6%	173,474	306,765	-	-	306,765	-	-	-
重庆森林公园	渝北区	65.5%	204,218	396,450	-	-	396,450	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	24 年计容开工面积	24 年计容竣工面积	截至 24 年末计容竣工面积	24 年末储备	25 年计划开工计容面积	25 年计划竣工计容面积
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	-	126,033	-	-	-
重庆翡翠公园商业项目	渝北区	100.0%	16,168	97,005	-	-	-	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,114	-	-	139,315	-	-	-
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.3%	74,723	131,911	-	-	119,445	-	-	-
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,640	-	43,166	272,246	70,641	-	33,599
重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.0%	73,686	108,606	-	-	108,606	-	-	-
重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.0%	68,555	94,658	-	-	79,936	-	-	14,722
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	507,237	-	28,876	290,001	-	-	24,827
重庆水土 99 亩项目	北碚区	97.6%	66,014	98,991	-	-	98,991	-	-	-
重庆天空之城项目	江北区	67.8%	26,447	111,328	-	-	108,066	-	-	-
重庆四季花城三期	北碚区	98.2%	73,591	183,961	-	-	183,961	-	-	-
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	-	51,949	117,404	142,025	-	19,368
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	20,425	23,060	23,060	77,678	38,675	28,827
重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重庆清水甲第	沙坪坝区	68.6%	114,360	219,960	23,305	83,136	83,136	55,978	-	56,090
重庆万科璞园·璞琇	渝北区	66.2%	96,571	141,114	-	50,704	50,704	-	-	74,681
重庆万科星光都会	九龙坡区	66.0%	18,832	37,393	-	37,393	37,393	-	-	-
重庆万科璞园璞玉	渝北区	99.8%	60,322	90,491	20,288	-	-	34,977	34,977	35,223
西南区域合计			17,977,664	34,341,308	609,595	2,310,006	21,659,889	7,535,839	718,534	1,624,391
合计			106,540,337	226,863,099	3,681,369	23,744,573	158,482,590	31,184,023	3,521,658	14,145,647

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

二、公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

适用 不适用

(二) 非募集资金使用情况

1、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币互换合约（CCS）和货币掉期合约（SOR）。CCS及SOR所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，本年衍生品投资产生亏损人民币 866.70 万元。 报告期末衍生品投资的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

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2024 年末净资产比例（%）
CCS	712,580.00	173,000.00	-866.70	0.51%
SOR	-	30,000.00	-	0.09%
合计	712,580.00	203,000.00	-866.70	0.60%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	117,853.14	16,966.09	-	-	13,507.13	121,312.10
其中：衍生金融资产	19,565.14	-	-	-	19,565.14	-
2.其他权益工具投资	102,654.82	-	10,563.04	-	-	113,217.96
金融资产小计	240,073.10	16,966.09	10,563.04	-	33,072.27	234,530.06
金融负债						
其中：衍生金融负债	(8,488.56)	(4,763.94)	-	-	(8,488.56)	(4,763.94)
金融负债小计	(8,488.56)	(4,763.94)	-	-	(8,488.56)	(4,763.94)

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	21,195.83	521.77	-	-	1,010.31	20,707.29
其中：衍生金融资产	19,565.14	-	-	-	19,565.14	-
2.其他权益工具投资	102,654.82	-	10,563.14	-	-	113,217.96
金融资产小计	143,415.79	521.77	10,563.14	-	20,575.45	133,925.25
金融负债						
其中：衍生金融负债	(8,488.56)	(4,763.94)	-	-	(8,488.56)	(4,763.94)
金融负债小计	(8,488.56)	(4,763.94)	-	-	(8,488.56)	(4,763.94)

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

(4) 理财产品投资情况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	655,000.00	1,317.08	-
合计		655,000.00	1,317.08	

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用 不适用

2、股权投资情况

(1) 报告期内，新增投资主要由以下几项构成：

①本年无主要发起设立的注册资本在 1 亿元以上并已实际投资的子公司；

发起设立其他公司共 50 家，合计投资金额人民币 1 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 171 家公司，合计收购对价人民币 11.1 亿元。

③年内，对 52 家子公司合计增资人民币 16.5 亿元，其中北京小泊置业服务有限公司增资 2.9 亿元，佛山市万科企业有限公司增资 2.7 亿元，其他公司增资合计 10.8 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 13 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 83.3 万平方米，总计容建筑面积约 137.0 万平方米。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	公司权益 计容建筑面积	进展
1	沈阳万科胤樾一期	皇姑区	51.0%	32,512	52,019	26,530	在建
2	沈阳万科胤樾二期	皇姑区	51.0%	21,498	45,146	23,024	在建
3	徐州檐语间	铜山区	100.0%	64,856	149,168	149,168	在建
4	上海四季隐秀	宝山区	35.0%	62,343	124,687	43,640	在建
5	杭州云曜之城	西湖区	20.7%	60,078	150,195	31,090	在建
6	青岛海岸万科城 14B 地块	黄岛区	41.0%	9,309	22,342	9,160	前期
7	成都锦上扬华	郫都区	51.0%	51,987	153,362	78,215	在建
8	成都都会甲第	新都区	100.0%	27,404	68,511	68,511	前期
9	天津东庐	滨海新区	60.0%	39,461	78,922	47,354	前期
10	唐山万科未来城 B02-1 地块	路北区	93.6%	43,114	94,850	88,780	前期
11	广州南站 13 号地项目	番禺区	57.0%	111,164	251,872	143,441	前期
12	贵阳小湾河 30 亩项目	云岩区	100.0%	20,025	70,086	70,086	前期
13	武汉万科光谷锦曜东 76 亩	东湖高新区	50.0%	50,949	108,662	54,331	前期
合计				594,700	1,369,822	833,330	

上述项目公司权益地价合计约人民币 55.6 亿元。

报告期内，本集团获得 1 个物流地产项目，可租赁建筑面积约 7.3 万平方米。

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	权益可租赁建筑面积	项目进度
1	济南	高新二期项目	高新区	100%	10.2	7.3	7.3	前期
合计					10.2	7.3	7.3	

注：上表中权益比例为万纬物流所持比例。

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

（一）主要供应商

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 25.10 亿元，占全年采购总额的 4.41%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 11.27 亿元，占全年采购总额的 1.98%。前 5 名供应商采购中不存在向关联方采购的情况。

（二）主要客户

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户产生的营业收入约为人民币 33.9 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 1.0%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 9.2 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.3%。前 5 名客户不存在向关联方销售的情况。

六、投资者互动与投资者保护情况

本集团一向重视投资者关系。2024年，公司根据相关规定以及《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，持续加强信息披露管理，发布境内外公告 488 份，保护投资者的知情权。

除了及时充分的信息披露，本集团还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。

2024年，本集团接待投资者来访和电话会议 400 余次，参加境内外机构组织见面会/线上活动 8 场，通过深交所互动易回复投资者提问 341 条；公司 2023 年度业绩发布会及 2024 年中期业绩发布会采用纯网络视频直播的方式，两次业绩发布会均预先发布公告邀请投资者积极参加、征集相关问题，会后披露投资者关系活动记录表。截至报告期末，两次业绩发布会浏览总量超过 30.1 万人次；通过“万科投资者关系”微信公众号，推送万科的月度销售公告、定期报告、定期报告一张图等公司重要信息，加强与投资者的互动，推送的微信图文全年阅读量近 46.7 万人次。此外，本集团还通过网站、电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。本集团认为股东通讯政策的实施可行有效。

本集团于 2015 年设立投资者教育基地（下称“基地”），并在 2016 年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2024 年，基地以“投资者权益保护”、“515 全国投资者保护宣传日”等主题，通过图文宣导、专题讲座等多元形式开展投教活动，向投资者普及最新政策法规、投资知识与风险防范策略。同时，通过“万科投资者关系”公众号平台，本基地积极推广了由中证中小投资者服务中心等单位主办的“股东来了”投资者权益知识赛事信息，旨在倡导理性投资理念，提升投资者金融素养。年内，基地荣获由深圳深证投资者服务中心颁发的“2024 年度深圳辖区优秀投资者教育基地”称号。

2024 年本集团投资者沟通接待主要情况如下：

类别	时间	方式	接待对象
JP Morgan 活动	2024.1	电话会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2024.1	见面会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2024.1	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2024.1	电话会	券商、基金等各类投资者
中银证券活动	2024.1	电话会	券商、基金等各类投资者
2023 年度业绩发布会	2024.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
分析师沟通会	2024.4	见面会	券商
中金公司活动	2024.5	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2024.5	见面会	券商、基金等各类投资者
分析师沟通会	2024.7	见面会	券商
2024 年中期业绩发布会	2024.8	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
接待券商	报告期内	小组或 一对一	长江证券、申万宏源证券、中信里昂证券、东吴证券、广发证券、美银证券、国联证券、国泰君安证券、国盛证券、海通证券、浙商证券、开源证券、平安证券、信达证券、兴业证券、招商证券、中金公司、中泰证券、中信建投证券、中信证券、美林银行、花旗证券、Morgan Stanley、J.P.Morgan、DBS、Jefferies
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	阿布扎比投资局、Bea Union Investment、奕圆资本、泰康资管、平安养老、长江养老、惠理基金、华宝基金、华安基金、华夏基金、金鹰基金、中欧基金、太保资产、英仕曼集团、高毅资产、APS、华泰保兴、广发基金、PIMCO、嘉实基金、东方红资管、柏治资本、中保投资、Amundi、Avanda、Legal & general、Millennium、Metlife、Manulife、Arkkan Capital、Lighthouse、Pictet、Point72、PAG、Wellington、HSBC、First Sentier、Principle、Capital Group、Blackrock、瑞士联合资产管理亚洲有限公司、Lazard、BNP、Loomis Sayles、ARGA、睿远基金、Muzinich & Co.、巴克莱、Norges Bank Investment Management

在上述投资者沟通接待活动中，交谈的主要内容是公司日常经营情况、发展战略、公司对各业务所属行业的发展看法等。

2024 年，公司及管理团队荣获多个奖项如下：

序号	获奖名称	颁奖机构	
1	上市公司投资者关系管理最佳实践（2023）	中国上市公司协会	
2	2024 上市公司可持续发展优秀实践案例		
3	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最受尊崇企业” (Most Honored Companies) TOP1	《机构投资者》	
4	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳董事会” (Best Company Board) TOP1		
5	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳投资者关系企业” (Best IR Program) TOP1		
6	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳投资者关系团队” (Best IR Team)TOP1		
7	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳 ESG” (Best ESG Program)中国大陆 TOP1		
8	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳 ESG” (Best ESG Program) TOP2		
9	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳 CEO” (Best CEO) TOP1		
10	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳 CFO” (Best CFO) TOP1		
11	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳投资者关系专才” (Best IR Professional) 中国大陆 TOP1		
12	“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最佳投资者关系专才” (Best IR Professional) TOP2		
13	第二十届新财富金牌董秘评选-最佳 ESG 信披奖		新财富
14	2024 年度“ESG 金曙光”公司治理奖		证券市场周刊
15	2024 年度“ESG 金曙光”社会责任奖		
16	2024 年度 Wind 中国上市公司 ESG 最佳实践 100 强	万得	
17	2024 房地产公司 ESG 评级“AA 级”认证	上海易居房地产研究院、克而瑞	
18	2024 房地产公司 ESG 专项评价-环境表现优秀企业		
19	第五届全景投资者关系金奖-卓越 IR 公司	全景	
20	第五届全景投资者关系金奖-杰出 IR 董事长		
21	第五届全景投资者关系金奖-杰出 IR 团队		
22	第五届全景投资者关系金奖-杰出中小投资者互动奖		
23	第五届全景投资者关系金奖-杰出 ESG 价值传播奖		
24	第七届中国卓越 IR 评选-最佳 ESG 奖	路演中	
25	第七届中国卓越 IR 评选-最佳资本市场沟通奖		
26	第七届中国卓越 IR 评选-最佳投资者关系项目奖		
27	第十届投资者关系大奖“Certificate of Excellence”	香港投资者关系协会	
28	2023 同花顺上市公司年度评选-TOP300 最具人气上市公司	同花顺	
29	2024 同花顺上市公司年度评选-TOP100 最具人气上市公司		
30	金蜜蜂 2024 优秀企业可持续发展报告·长青奖二星级	金蜜蜂智库	
31	金蜜蜂 2024 大湾区优秀上市公司可持续发展报告		
32	第八届中国 (深圳) 公司治理高峰论坛“绿色治理 TOP20”	深圳市公司治理研究会、华南数字产业集团	
33	第九届智通财经上市公司评选-最具价值地产及物业公司	智通财经	

七、获准许的弥偿条文

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

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、管理合约

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

九、董事及监事服务合约

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

十、与利益相关方关系

本集团一直坚持构建多元化的沟通机制，同政府、股东、员工、客户和合作伙伴紧密联系，通过更多渠道、更多方式与利益相关方开展沟通与合作。本集团致力响应国家政策号召，积极为股东创造价值，与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与合作伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供具有竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理系统各项原则落实执行。本集团为员工提供多样化的培训，包括内部培训和由外部专业机构提供的进修课程，从而使员工对市场及行业的最新发展有所了解。本集团非常重视顾客的意见，通过日常沟通及定期调研等作出了解。本集团亦订立了处理客户服务、支持和投诉的机制，当响应客户投诉时，本集团会将其视作改善与客户关系的良机，遵循国际标准的指引，迅速作出反应。具体情况参见《2024 年度可持续发展报告》。

十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

如财务报表附注二财务报表编制基础所述，管理层考虑了未来的流动资金及可动用的融资来源等，以评估本集团是否有充足财务资源持续经营，并编制了自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的现金流量预测，并将采取一系列计划和措施实现该现金流量预测。在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为本集团在 2024 年 12 月 31 日起的未来 12 个月内以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

十二、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

1、公司是否制定了市值管理制度

是 否

根据相关法律法规、规范性文件和公司章程等规定，公司制订了《万科企业股份有限公司市值管理制度》。该制度明确了市值管理机构与人员、市值管理的主要方式、市值管理的禁止行为、监测预警机制及应对措施等方面内容，有助于推动提升公司的投资价值，增强投资者回报，规范公司的市值管理活动。

2、公司是否披露了估值提升计划

是 否

公司已制定估值提升计划，其中包含了战略聚焦、新模式切换、科技创新、资源整合、充实经营管理力量、研究建立长效激励机制、做好投资者关系维护、提高信息披露质量、积极推进 ESG 等内容。该计划紧密结合公司实际情况和发展战略，通过实施一系列具体举措，有助于提升公司的经营质量和投资价值，增强投资者回报，促进公司的长期稳定发展。

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

报告期内，公司未披露“质量回报双提升”行动方案。

第五节 公司治理报告暨企业管治报告

公司严格按照法律、法规等要求，不断完善公司治理和提高公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

一、公司企业文化与公司治理情况综述

1、公司文化

公司一直以来坚持大道当然、合伙奋斗的核心价值观，持续传递阳光健康的文化理念。

对客户：万科坚信客户是永远的伙伴，尊重客户、理解客户，持续为客户提供好产品、好服务，与客户一起成长。

对员工：万科坚信人才是唯一的资本，尊重每一位员工的个性，在发展机会面前人人平等，倡导健康丰盛的人生，鼓励员工追求身心健康，家庭的和睦，个人生活内容的极大丰富。

对社会：万科坚持对内平等，对外开放，致力于建设“阳光照亮的体制”，始终追求卓越，做中国地产行业的领跑者，树立一个阳光健康的现代企业形象。

2、公司治理情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》以及《联交所上市规则》等治理要求，并结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，规范公司运作。公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

《企业管治守则》第 C.1.6 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。《企业管治守则》第 F.2.2 条规定，董事会主席应出席股东周年大会，并邀请审核委员会、薪酬委员会、提名委员会及任何其他委员会的主席出席。

报告期内，本公司共召开 1 次股东大会，部分董事因有其他重要公务未能出席此次股东大会，事前已向公司董事会请假。董事出席情况可参见本章节之“董事履职情况”。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了《企业管治守则》中规定的其余所有守则条文。

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，提高公司规范运作水平，维护股东和公司的利益，促进公司持续健康发展。2024 年，公司荣获《机构投资者》颁发的“2024 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“最受尊崇企业”(Most Honored Companies)TOP1 等若干奖项。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《标准守则》，公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规章制度，同时公司严格控制内幕信息知情人的范围，加强内幕信息管理和相关培训。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与第一大股东深铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会有关情况

(一) 本报告期股东大会情况

1、股东大会召开情况

报告期内，公司共召开了 1 次股东大会，详情如下：

2024 年 4 月 30 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2023 年度股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股份总数占公司总股本的比例为 39.4550%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份总数的比例为 44.3390%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 18.0925%。具体详见公司于 2024 年 4 月 30 日在联交所披露的公告，以及 2024 年 5 月 6 日在巨潮资讯网披露的公告。

2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事通过多种方式积极了解公司股东的意见，公司也定期将投资者意见向董事会汇报。

公司部分董事、全体监事、全体高管出席了 2023 年度股东大会，公司部分董事因有其他重要公务未能亲自出席股东大会，事前已向公司董事会请假。公司已将股东大会实录发送给董事会、监事会全体成员。出席情况详见本章节之“董事履职情况”。

（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

（三）股东权利

1、召开临时股东大会

按照《公司章程》，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 5 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东还有权以书面形式向监事会提议召开临时股东大会。监事会未在规定时间内发出股东大会通知的，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

报告期内，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东未请求召开临时股东大会。

2、向股东大会提出议案

公司召开股东大会，单独或合计持有本公司发行在外的有表决权的股份总额 3%以上的股东可以在股东大会召开 10 日前以书面形式向本公司提出临时提案并提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

非独立董事候选人名单由上届董事会或连续一百八十个交易日单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

监事候选人中的股东代表由上届监事会或单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

单独或者合并持有本公司发行在外有表决权股份总数 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

报告期内未有股东向股东大会提出议案。

3、召开临时董事会会议

经代表 10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事会主席应在自接到代表 10%以上表决权的股东提议后 10 日内召集董事会会议。

报告期内，未有代表 10%以上表决权的股东提议召开临时董事会会议。

4、向董事会做出查询

股东可通过年报之公司简介中的地址向本公司寄发书面查询文件，以向董事会作出查询。股东在向本公司提供证明其持有本公司股份的种类以及持股数量的书面文件并经本公司核实股东身份后，有权依据《公司章程》的规定查阅本公司有关信息，包括《公司章程》、财务会计报告等。

最新的《公司章程》在巨潮资讯网和联交所网站可供查阅。

（四）投资者关系

截至 2024 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股（含库存股），占公司总股份的 81.51%；发行 H 股 2,206,512,938 股，占公司总股份的 18.49%。H 股全部为公众持股，2024 年末 H 股总市值约为港币 116.72 亿元。详情请参见本报告之“第八节 股份变动及股东情况”。

公司重视投资者关系工作，持续通过多种方式加强与投资者的互动、沟通。2024 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“六、投资者互动与投资者保护情况”。

五、董事会

（一）董事会的组成

按照《公司章程》，本公司董事会由 11 名董事组成，设董事会主席 1 人、职工代表董事 1 人，可以设董事会副主席 1-2 人，独立董事人数不低于 1/3。每届董事会任期三年。

2023 年 6 月 30 日，公司 2022 年度股东大会选举产生本公司第二十届董事会人员，任期三年。祝九胜先生自 2025 年 1 月 27 日起不再担任公司董事，截至本报告披露之日，董事会成员具体名单如下：

执行董事：郁亮先生、王蕴女士（职工代表董事）。

非执行董事：辛杰先生（董事会主席）、胡国斌先生、黄力平先生、雷江松先生。

独立非执行董事（独立董事）：廖子彬先生、林明彦先生、沈向洋先生、张懿宸先生。

（二）董事会及管理层的职责

董事会负责执行股东大会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制定公司的年度财务预算方案和决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，制定绩效评估奖励计划，以及其他法律、法规或《公司章程》规定的以及股东大会授予的其他职权等。

公司管理层负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章以及《公司章程》或董事会授予的其他职权等。

（三）董事履职情况

1、董事会召开情况

报告期内，第二十届董事会共召开会议 7 次，其中 4 次现场会议、3 次通讯表决。

会议届次	会议方式	召开日期	决议	披露日期	披露索引
第二十届董事会第五次会议	现场会议	2024 年 3 月 28 日	会议审议通过了《2023 年度报告及摘要》《2023 年度利润分配预案》等议案	2024 年 3 月 29 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第六次会议	现场会议	2024 年 4 月 29 日	会议审议通过了《2024 年第一季度报告及财务报表》	2024 年 4 月 30 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第七次会议	通讯表决	2024 年 5 月 19 日	会议审议通过了《关于向银团申请流动资金贷款的议案》	不适用	不适用
第二十届董事会第八次会议	通讯表决	2024 年 5 月 27 日	会议审议通过了《关于公开挂牌出售资产暨关联交易的议案》	2024 年 5 月 28 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第九次会议	现场会议	2024 年 8 月 30 日	会议审议通过了《关于 2024 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告的议案》《关于 2024 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》等议案	2024 年 8 月 31 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十次会议	现场会议	2024 年 10 月 30 日	会议审议通过了《2024 年第三季度报告及财务报表》《关于计提和核销 2024 年第三季度减值准备的议案》等议案	2024 年 10 月 31 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十一次会议	通讯表决	2024 年 11 月 13 日	会议审议通过了《关于为合营公司绍兴元昊贷款提供担保的议案》	2024 年 11 月 14 日	巨潮资讯网

注：相关公告在联交所披露易网站同步做了披露。

2、董事出席董事会及股东大会情况

姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
辛杰	7	5	2	0	否	1
郁亮	7	7	0	0	否	1
胡国斌	7	6	1	0	否	1
黄力平	7	7	0	0	否	1
雷江松	7	7	0	0	否	1
王蕴	7	7	0	0	否	1
廖子彬	7	7	0	0	否	1
林明彦	7	7	0	0	否	-
沈向洋	7	7	0	0	否	-
张懿宸	7	6	1	0	否	1
祝九胜	7	7	0	0	否	1

注：公司部分董事因有其他重要公务未能亲自出席股东大会。

3、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司已按照相关规定对董事会对股东大会执行情况做了相应披露。

（四）董事的培训情况

报告期内以及截至本报告披露之日，公司董事会办公室向董事提供监管机构培训资料、监管通报及提示、监管要求等讯息，协助董事履职。具体包括：

- 1、深交所关于监管法规体系、上市公司董监高行为规范、公司治理与内控、信息披露等培训；
- 2、深圳证监局关于深圳上市公司监管情况通报、关于 2023 年报披露的监管提示、关于做好上市公司 2024 年年度报告披露相关工作的通知等；
- 3、中国证监会关于加强上市公司监管的意见等。

（五）独立董事

报告期内，公司独立非执行董事 4 名，任期均为 3 年。每位独立董事已通过提供《联交所上市规则》第 3.13 条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2024 年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件。报告期内，公司召开独立董事专门会议 2 次，审议选举召集人、关联交易等事项。报告期内，独立董事未对公司有关事项提出异议。

（六）董事会专业委员会

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

各位委员参加第二十届董事会专业委员会会议情况：

姓名	报告期内职位	审计委员会会议		薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
		亲自出席	委托出席		
沈向洋	薪酬与提名委员会召集人	-	-	1	-
廖子彬	审计委员会召集人	8	0	-	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	-	1
林明彦	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	6	2	1	-
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	-	1	-
黄力平	审计委员会委员	6	2	-	-
祝九胜	投资与决策委员会委员	-	-	-	1
雷江松	投资与决策委员会委员	-	-	-	1

1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控制度，内部审计与外部审计之间的沟通，检查和评估公司风险管理系统等。第二十届董事会审计委员会目前由独立非执行董事廖子彬、林明彦和非执行董事黄力平组成，廖子彬担任召集人。

报告期内，审计委员会召开工作会议 8 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》的规定，审议或听取了年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、内部控制、会计师事务所选聘、减值准备等事项。

届次	日期	事项
第二十届董事会审计委员会第四次会议	2024 年 3 月 26 日	听取会计师事务所关于 2023 年度财务报告审计工作的汇报
		审议 2023 年度经审计的财务报告
		审议关于审计委员会对会计师事务所 2023 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告
		审议关于计提和核销 2023 年度减值准备的议案
		审议 2023 年度利润分配预案
		审议 2023 年度内部控制自我评价报告
		审议关于续聘 2024 年度会计师事务所的议案
		审议关于毕马威提供非鉴证服务沟通和预先同意政策的议案
		审议关于调增审计委员会职责的议案
		听取 2023 年度风险管理情况汇报 听取 2023 年度内部监察审计工作汇报
第二十届董事会审计委员会第五次会议	2024 年 4 月 26 日	审议 2024 年第一季度报告及财务报表
		听取 2024 年第一季度风险管理情况汇报
第二十届董事会审计委员会第六次会议	2024 年 7 月 26 日	审议关于聘请第三方专业机构开展专项检查的议案
		听取 2024 年上半年度内控工作情况汇报
		听取 2024 年上半年度审计监察工作情况汇报
第二十届董事会审计委员会第七次会议	2024 年 8 月 23 日	听取公司 2024 年中报准备及审计师审阅进展汇报
第二十届董事会审计委员会第八次会议	2024 年 8 月 29 日	听取会计师事务所关于 2024 年半年度财务报告审阅工作的汇报
		审议 2024 年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
		审议关于计提和核销 2024 年半年度减值准备的议案
		审议 2024 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案 听取公司 2024 年半年度关联方资金占用和对外担保情况的汇报
第二十届董事会审计委员会第九次会议	2024 年 10 月 10 日	听取相关子公司整改专项工作进展的报告
		听取三季度业绩摸底情况的报告
第二十届董事会审计委员会第十次会议	2024 年 10 月 28 日	审议 2024 年第三季度报告及财务报表
		审议关于计提和核销 2024 年第三季度减值准备的议案
		听取相关子公司整改专项工作进展的报告
		听取 2024 年第三季度内控工作情况汇报 听取 2024 年第三季度审计监察工作情况汇报
第二十届董事会审计委员会第十一次会议	2024 年 11 月 28 日	听取毕马威汇报公司 2024 年度财务报告审计的工作计划
		听取相关子公司整改专项工作进展的报告

2、薪酬与提名委员会

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

第二十届董事会薪酬与提名委员会目前由独立非执行董事沈向洋、林明彦以及非执行董事胡国斌组成，沈向洋担任召集人。

薪酬与提名委员会在工作中已积极实践了董事会成员多元化的政策，即甄选董事人选将按一系列多元化范畴为基准，包括但不限于性别、年龄、文化及教育背景、专业经验、技能及知识等。在此基础上，将按人选对本公司业务及发展的综合价值、可为董事会提供的贡献、及保证本公司董事会成员的多元化等客观条件而作出决定。

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议 1 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定，审议或听取了年度奖金等事项。

届次	日期	事项
第二十届董事会薪酬与提名委员会第三次会议	2024 年 3 月 28 日	审议关于确认公司 2023 年度奖金包的议案
		听取关于 2023 年度非开发业务奖金金额的通报

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大投资、融资决策以及其他重大事项进行研究并提出建议。

报告期内，第二十届董事会投资与决策委员会由独立非执行董事张懿宸、执行董事祝九胜和非执行董事雷江松组成，张懿宸担任召集人。祝九胜于 2025 年 1 月 27 日起不再任执行董事、投资与决策委员会委员，截至本报告披露之日，目前投资与决策委员会由独立非执行董事张懿宸、非执行董事雷江松组成。

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议 1 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会投资与决策委员会实施细则》的规定，听取了年度投资情况、跟投制度实施情况等事项。

届次	日期	事项
第二十届董事会投资与决策委员会第三次会议	2024 年 3 月 27 日	听取万科 2023 年投资情况汇报
		听取万科项目跟投制度实施情况的汇报

六、监事会

截至 2024 年 12 月 31 日，第十一届监事会由 3 名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事栗淼先生及职工代表监事潘樟良先生，各位监事的简历详见于本章节之“七、董事、监事和高级管理人员情况”。第十一届监事会任期三年，自 2023 年 6 月 30 日召开 2022 年度股东大会之日起计。

监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会 2024 年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）基本情况及主要经历

1、董事

辛杰先生，1966 年出生，现任公司董事会主席，深铁集团党委书记、董事长。辛先生于 1988 年获沈阳工业大学工学学士学位；2005 年获香港理工大学工商管理硕士学位；现为正高级工程师、高级经济师。辛先生曾在深圳市外贸集团、深圳市长城物业管理公司工作；1998 年 8 月-1999 年 2 月，任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999 年 2 月-2004 年 12 月，历任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人，深圳市圣廷苑酒店有限公司常务副总经理、总经理、董事长；2004 年 12 月-2009 年 10 月，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，兼任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理；2009 年 10 月-2017 年 9 月，历任深圳市天健（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记，董事长、党委书记；2017 年 9 月至今，任深铁集团党委书记、董事长；2020 年 7 月至今，任公司董事，2023 年 10 月至 2025 年 1 月，任公司董事会副主席。2025 年 1 月至今，任公司董事会主席。

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事、执行副总裁。郁先生于 1988 年获北京大学学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入公司，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年-2018 年 1 月任公司总裁，2017 年 7 月至 2025 年 1 月任公司董事会主席，2025 年 1 月起，任公司执行副总裁。加入公司之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。

胡国斌先生，1965年出生，现任公司董事、薪酬与提名委员会委员，深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长。胡先生于1987年获武汉大学管理学学士学位；1992年获中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位；2002年获南开大学经济学博士学位；现为正高级会计师。胡先生曾在深圳建设集团工作；1997年11月-2019年5月，历任深圳市国有资产管理办公室主任科员、综合管理处助理调研员、副处长，深圳市国资委统计预算处处长，企业二处处长、深圳市国资委总经济师、深圳市国资委副主任等职务。2019年5月至今，任深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长；2020年7月至今，任公司董事。

黄力平先生，1968年出生，现任公司董事、审计委员会委员，深铁集团党委副书记、董事、总经理。黄先生于1991年获同济大学工学学士学位；1994年获同济大学工学硕士学位；现为教授级高级工程师。1994年4月-1999年6月，历任深圳市工勘岩土工程公司工程师、副总工程师、总工程师；1999年6月-2014年8月，历任深铁集团业务主管、2号线建设分公司副经理、7号线建设分公司副经理（主持工作）、7号线建设分公司经理；2014年8月-2018年8月，任深铁集团副总经理、党委委员；2018年8月-2021年2月，任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理；2021年2月至今，任深铁集团党委副书记、董事、总经理；2021年6月至今，任公司董事。

雷江松先生，1970年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深铁集团党委委员、副总经理。雷先生于1993年获华中科技大学学士学位；2006年获天津大学管理科学与工程硕士学位。现为教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师。1993年7月至2003年8月，雷先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师；2003年9月至今任职于深铁集团，先后担任5号线建设分公司副经理、7号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深铁集团副总经理等职务；2021年11月至今，任公司董事。

王蕴女士，1975年出生，现任职工代表董事、公司开发经营本部合伙人。王女士于1997年获华中科技大学学士学位；2000年获武汉大学硕士学位；现为高级工程师。王女士于2000年加入公司，历任本公司规划设计部副经理，工程管理部经理，建筑研究中心助理总经理、总经理，公司副总裁，公司协同中心首席合伙人。现担任深圳市党代表，中国勘察设计协会建筑产业化分会副会长，中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会副理事长及住宅科技产业技术创新战略联盟副理事长。

2、独立董事

廖子彬先生，1962年出生，现为公司独立董事、审计委员会召集人，香港商界会计师协会荣誉顾问。廖子彬先生具有丰富的内地和香港资本市场合并、收购、重组和上市项目实务经验，1985年获伦敦政治经济学院经济学学士学位，拥有英格兰及威尔士特许会计师公会会员资格、香港会计师公会资深会员资格。曾任毕马威中国主席、香港毕马威会计师事务所高级顾问，曾获委任为中国财政部会计咨询专家，天津市政协香港委员。廖先生目前兼任中国平安人寿保险股份有限公司独立董事、深圳前海微众银行股份有限公司独立董事、中信银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601998；联交所上市公司，股份代码：0998）独立董事、中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；联交所上市公司，股份代码：0386）独立董事。

林明彦先生，1963年出生，现为公司独立董事、审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员。林先生 1985 年获得英国伯明翰大学机械工程及经济科学学士学位，2002 年修毕哈佛大学商学院的高级管理课程。林先生在中国及新加坡的房地产开发及投资领域拥有丰富经验。林先生曾于凯德集团有限公司（“凯德集团”，新加坡证券交易所上市公司，股份代码：C31；美国场外电子交易系统（OTCBB）股份代码：CLLDY）任职超 22 年，历任该公司首席运营官、总裁兼首席执行官。也曾担任凯德集团旗下多家子公司之重要职务，包括任凯德集团旗下的雅诗阁有限公司执行总裁，以及凯德置地中国控股私人有限公司之行政总裁。林先生目前兼任 Sembcorp Industries Ltd（新加坡证券交易所上市公司，股份代码：U96）非执行兼首席独立董事等职务。林先生曾任建业地产股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：0832）之非执行董事。

沈向洋先生，1966年出生。现为公司独立董事、薪酬与提名委员会召集人，香港科技大学校董会主席、粤港澳大湾区数字经济研究院理事长、清华大学高等研究院双聘教授。1996 年获得卡内基梅隆大学计算机学院机器人专业博士学位，历任微软亚洲研究院院长、微软全球副总裁和微软全球执行副总裁，主管微软技术与研发部并主要负责推动微软中长期总体技术战略、策略以及前瞻性研究与开发工作。沈先生是美国国家工程院外籍院士、英国皇家工程院外籍院士。目前兼任美团和网易有道的独立非执行董事，曾任东方明珠新媒体股份有限公司独立董事。

张懿宸先生，1963年出生，现任公司独立董事、投资与决策委员会召集人，中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官、信宸资本董事长。张先生 1986年毕业于美国麻省理工学院，拥有计算机科学学士学位。张先生于 1987年至 2000年，曾先后就职于格林威治资本市场公司、担任东京银行纽约分部证券自营交易业务负责人、美林证券大中华区债券资本市场主管等。张先生于 2000年加入中信集团，2000年至 2002年，任中信泰富执行董事及中信泰富信息科技有限公司总裁；2002年参与创建中信资本控股有限公司（以下简称“中信资本”），目前担任中信资本董事长兼首席执行官。张先生目前还在中信资本投资的部分公司中兼任董事等职务，如兼任 Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）董事会主席、哈药集团有限公司董事长、美国保健品企业 GNC（健安喜）董事长，张先生目前兼任香港交易及结算所有限公司（联交所上市公司，股份代码：0388）独立董事。张先生是第十一、十二、十三及十四届全国政协委员。张先生曾任通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、哈药集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600664）董事长、顺丰控股股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002352）董事、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1675）董事等。

3、监事

解冻先生，1965年出生，现任公司监事会主席、工会主席，兼任中国上市公司协会监事会专业委员会委员。1987年获南京工学院学士学位；1997年获上海交通大学工商管理硕士学位；2007年获上海交通大学管理学博士学位。1992年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014年起任公司监事、监事会主席。加入万科之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。

栗淼先生，1973年出生，现任公司监事，深铁集团董事、财务总监。1993年获上海财经大学学士学位，2009年获上海财经大学工商管理硕士学位；现为高级会计师、注册会计师（非执业会员）。栗先生曾在深圳南油集团有限公司、深圳报业集团等企业工作；2010年9月-2016年12月，任深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；2016年12月至2020年11月，任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监；2020年11月至今，任深铁集团董事、财务总监。栗先生2020年7月至今任公司监事，目前还兼任深圳市投资控股有限公司监事、深圳市水务(集团)有限公司监事。

潘樟良先生，1980 年出生，现任公司职工代表监事、集团总部合伙人。潘先生于 2004 年获浙江大学学士学位。潘先生于 2004 年加入公司，历任广州市万科房地产有限公司总经理办公室主任、深圳市万科房地产有限公司人力资源部经理、本公司集团办公室主任、南方区域事业集团合伙人等。目前担任深圳市青年联合会委员和深圳市福田区人大代表。

4、高级管理人员

郁亮先生，简历请见“董事”部分。

韩慧华女士，1982 年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于 2008 年获江西财经大学管理学硕士学位，于 2003 年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于 2008 年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于 2020 年 3 月至今任公司执行副总裁、财务负责人，目前还兼任公司控股子公司万物云（联交所上市公司，股份代码：2602）监事、以及万科海外投资控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1036）非执行董事。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

刘肖先生，1979 年出生，现任公司执行副总裁、首席运营官。刘先生 2000 年获中国人民大学经济学学士学位；2003 年获中国人民大学经济学硕士学位；2008 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。刘先生于 2009 年加入万科，历任公司投融资与营销管理部总经理，浙江万科南都房地产有限公司总经理，北方区域事业集团首席合伙人、首席执行官（CEO）兼北京万科企业有限公司首席合伙人。刘先生于 2021 年 6 月至今任公司执行副总裁、首席运营官。在加入万科之前，其曾供职于麦肯锡公司。

李锋先生，1974 年出生，现任公司执行副总裁。李先生于 1996 年获吉林工业大学工学学士学位；2018 年获中共中央党校研究生学历。1996 年 8 月-2016 年 1 月，先后任深圳市长城地产（集团）股份有限公司人力资源部总经理，深圳市长城投资控股股份有限公司人力资源部总经理，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局人力资源处处长、外派前海金融控股公司监事。2016 年 1 月-2020 年 3 月，历任深圳市天健商业运营管理有限公司、深圳市天健置业有限公司总经理，深圳市天健地产集团有限公司总经理、党总支书记。2020 年 3 月至今，任深圳市特区建工集团有限公司党委委员、副总经理。2024 年 6 月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000090）董事。2025 年 1 月至今，任公司执行副总裁。

华翠女士，1970 年出生，现任公司执行副总裁。华女士于 1992 年获中南政法学院法学学士学位；2013 年获中山大学工商管理硕士学位；2015 年 6 月获武汉大学研究生学历、法学博士学位。1992 年 7 月-2019 年 5 月，先后任茂名市纪委副书记，市委组织部副部长兼市人力资源和社会保障局局长，电白区区长、党组书记。2019 年 5 月至今，历任深圳地铁运营集团有限公司党委副书记，深铁集团审计法律中心总经理，深圳市建材交易集团有限公司董事、总经理、党支部书记、董事长。2025 年 1 月至今，任公司执行副总裁。

李刚先生，1980 年出生，现任公司执行副总裁。李先生于 2004 年毕业于中国人民公安大学获文学学士学位；2010 年获深圳大学法律硕士学位。2004 年 7 月-2017 年 6 月，历任深圳市公安局南山分局科员、初级警员、四级警员、行政科副科长；深圳市公安局后勤保障处装备科科长、警务保障部装备科科长。2017 年 6 月-2018 年 1 月，任深圳市天健（集团）股份有限公司纪检监察室(监事会办公室)负责人。2018 年 1 月至今，历任深铁集团办公室主任，深圳市地铁商业管理有限公司党委书记、董事长。2021 年 11 月至今，兼任深圳市睿印商业管理有限公司董事、董事长。2025 年 1 月至今，任公司执行副总裁。

田钧先生，1970 年出生，现任公司董事会秘书。田先生获中南财经大学经济学学士、堪培拉大学工商管理硕士。历任中国平安保险(集团)股份有限公司财务分析师、集团投资管理委员会执行秘书、集团财务管理委员会执行秘书，平安资产管理、平安人寿、平安证券、平安基金、平安汇通投资、前海结算等公司高管等重要职位。2017 年 7 月任职深业集团、深圳市地铁集团、鲲鹏资本专职外部董事。2023 年 5 月至今，任深圳市国有免税集团专职外部董事。2024 年 6 月至今，任深圳市投资控股有限公司、深圳市创新投资集团有限公司专职外部董事。2025 年 1 月至今，任公司董事会秘书。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
辛杰	深圳市地铁集团有限公司	党委书记、董事长	是
黄力平	深圳市地铁集团有限公司	党委副书记、董事、总经理	是
雷江松	深圳市地铁集团有限公司	党委委员、副总经理	是
栗淼	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监	是
华翠	深圳市建材交易集团有限公司	董事长	不适用
李刚	深圳市地铁商业管理有限公司	董事长	不适用
	深圳市睿印商业管理有限公司	董事、董事长	不适用

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
胡国斌	深圳市资本运营集团有限公司	党委书记、董事长	是
栗淼	深圳市投资控股有限公司	监事	否
	深圳市水务(集团)有限公司	监事	否
廖子彬	中国平安人寿保险股份有限公司	独立董事	是
	深圳前海微众银行股份有限公司	独立董事	是
	中信银行股份有限公司	独立董事	是
	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
林明彦	Sembcorp Industries Ltd	非执行兼首席独立董事	是
沈向洋	香港科技大学	校董会主席	否
	粤港澳大湾区数字经济研究院	理事长	否
	清华大学高等研究院	双聘教授	否
	美团	独立非执行董事	是
	网易有道	独立非执行董事	是
张懿宸	中信资本控股有限公司	董事长兼首席执行官	是
	信宸资本	董事长	否
	Grand Foods Holdings Limited (麦当劳中国内地和香港特许经营商)	董事会主席	否
	哈药集团有限公司	董事长	否
	GNC (健安喜)	董事长	否
	香港交易及结算所有限公司	独立董事	是
	李锋	深圳市特区建工集团有限公司	党委委员、副总经理
	深圳市天健(集团)股份有限公司	董事	不适用
田钧	深圳市国有免税集团	专职外部董事	不适用
	深圳市投资控股有限公司	专职外部董事	不适用
	深圳市创新投资集团有限公司	专职外部董事	不适用

注：原董事会秘书朱旭在报告期内兼任 GLP Holdings Limited 董事。

(三) 变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

截至本报告披露之日止，公司董事、高管变更情况如下：

2025年1月27日，郁亮先生因工作调整原因辞去公司董事会主席职务，继续担任董事、执行副总裁；祝九胜先生因身体原因辞去公司董事、董事会投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官、授权代表等职务，不再担任公司任何职务；朱旭女士因工作调整原因辞去公司董事会秘书、公司秘书、授权代表等职务，继续在公司工作。

同日，第二十届董事会第十二次会议选举辛杰先生为公司第二十届董事会主席，聘任郁亮先生、李锋先生、华翠女士和李刚先生为公司执行副总裁，聘任田钧先生为公司董事会秘书，任期均从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。

（四）2024 年度薪酬情况

2024 年在公司全职工作的 8 位董事、监事、高级管理人员（含 1 位职工代表董事，1 位职工代表监事）从本集团获得税前报酬（含公司缴纳的“五险一金”）合计 593.1 万元。

4 位独立董事从本集团获得 2024 年度税前酬金 60 万元/人，合计 240 万元。

未在公司全职工作的 4 位董事（辛杰、胡国斌、黄力平、雷江松）以及 1 位监事（栗淼）未从本集团领取 2024 年度董事、监事酬金。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止年月	2024 年度税前报酬总额
辛杰	董事会主席	男	59	2025.1-2026.6	0
	原董事会副主席			2023.10-2025.1	
郁亮	董事	男	60	1994 年至今	33.6
	执行副总裁			2025.1-2026.6	
	原董事会主席			于 2025 年 1 月离任	
胡国斌	董事	男	60	2020.7-2026.6	0
黄力平	董事	男	57	2021.6-2026.6	0
雷江松	董事	男	55	2021.11-2026.6	0
王蕴	职工代表董事	女	50	2023.7-2026.6	105.6
廖子彬	独立董事	男	63	2023.7-2026.6	60
林明彦	独立董事	男	62	2023.7-2026.6	60
沈向洋	独立董事	男	59	2023.7-2026.6	60
张懿宸	独立董事	男	62	2020.7-2026.6	60
解冻	监事会主席	男	60	2014.3-2026.6	32.8
栗淼	监事	男	52	2020.7-2026.6	0
潘樟良	职工代表监事	男	45	2023.7-2026.6	78.7
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	43	2020.3-2026.6	104.1
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	46	2021.6-2026.6	102.1
李锋	执行副总裁	男	51	2025.1-2026.6	不适用
华翠	执行副总裁	女	55	2025.1-2026.6	不适用
李刚	执行副总裁	男	45	2025.1-2026.6	不适用
田钧	董事会秘书	男	55	2025.1-2026.6	不适用
祝九胜	原董事、总裁、首席执行官	男	56	于 2025 年 1 月离任	32.9
朱旭	原董事会秘书	女	50	于 2025 年 1 月离任	103.3

注 1：税前报酬总额包括公司支付给董事、监事和高级管理人员的薪酬以及公司缴纳的“五险一金”等。

注 2：自 2024 年 2 月起，郁亮、解冻、祝九胜自愿领取月薪税前 1 万元，上述三人税前薪酬包括公司为其缴纳的“五险一金”。

（五）报告期内持股变化情况

报告期内，董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

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

注：报告期内，董事、监事和高级管理人员持股变化详见“第八节 股份变动及股东情况”。除上述之外，其他董事、监事未持有公司股份。

上述人员持有的公司股份全部为实益持有的 A 股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）第 352 条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）XV 部界定的相联法团的权益或淡仓。

八、本公司遵守《企业管治守则》情况

（一）企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

- (1) 制订、检讨企业管治政策及常规；
- (2) 检讨、监察董事及高级管理人员的培训及持续专业发展；
- (3) 检讨、监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；
- (4) 制订、检讨及监察董事及员工的操守准则；及
- (5) 检讨公司遵守《企业管治守则》及在企业管治报告内的披露。

报告期内，董事会已检讨、监察董事及高级管理人员的培训及专业发展和遵守相关法律法规等规定履行企业管治职责，其亦致力完善本公司的企业管治实践。

（二）主席与总裁、首席执行官

董事会主席和总裁承担不同的职责。根据《公司章程》，董事会主席主要负责主持董事会会议以及督促检查董事会决议的执行；总裁主要负责主持公司的日常经营管理工作、向董事会报告工作并组织实施董事会决议。

报告期内，本公司董事会主席为郁亮先生，总裁、首席执行官为祝九胜先生。

2025 年 1 月 27 日，郁亮先生因工作调整原因辞去公司董事会主席职务，祝九胜先生因身体原因辞去公司董事、董事会投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官、授权代表等职务；同日，第二十届董事会第十二次会议选举辛杰先生为公司第二十届董事会主席，任期从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。

九、董事及监事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《标准守则》的标准。报告期内，部分董事及监事增持了公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

十、董事及监事的合约权益

报告期内，公司董事及监事并无在公司或任何附属公司的交易、安排或合约上拥有重大权益。

十一、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在受监管部门处罚等情况。

十二、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金。

（1）**固定薪酬**。面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

(2) 年度奖金。公司于第二十届董事会第三次会议审议通过了《关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案》，房地产行业进入新的发展阶段，同时公司不动产开发经营服务并重的战略持续深入，部分涉及到员工考核、激励和约束的管理机制已不适用，新一届董事会进行了审视。董事会审议通过公司 2023-2025 年度奖金方案，继续基于净利润为考核指标，将员工利益与股东利益进行绑定。董事会主席和总裁 2023-2025 年度现金薪酬方案继续和年度净利润挂钩，并增加年度股价变动作为调节系数，将公司 A 股每日复权收盘价的全年平均值作为对比指标，强化股东利益导向。

(二) 公司秘书

报告期内，本公司公司秘书为朱旭女士，朱旭女士拥有香港公司治理公会（前身为“香港特许秘书公会”）会士资格，符合《联交所上市规则》第 3.28 条的规定。同时公司聘请在香港工作的叶凯雯女士作为助理公司秘书协助朱旭女士，叶凯雯女士也符合《联交所上市规则》第 3.28 条的规定。

根据《联交所上市规则》第 3.29 条的要求，2024 年，朱旭女士和叶凯雯女士均接受了超过 15 个小时之相关专业培训。

2025 年 1 月 27 日，因工作调整原因，朱旭女士申请辞去公司董事会秘书、公司秘书。同日，董事会聘用田钧先生为公司董事会秘书、公司秘书，并在 2025 年 3 月 31 日聘用田钧先生和钟明辉先生为本公司联席公司秘书。本公司已获得联交所批准豁免田钧先生担任联席公司秘书任职资格，田钧先生联席公司秘书的聘任于 2025 年 3 月 31 日正式生效。钟明辉先生于本公司的主要联络人为本公司的董事会秘书、联席公司秘书田钧先生。

十三、员工情况

(一) 员工构成

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 127,638 人。

按性别划分，男性员工 70,304 人，女性员工 57,334 人；

按年龄划分，29 岁及以下 42,689 人，30-49 岁 77,218 人，50 岁或以上 7,731 人；

按地区划分，中国大陆 127,269 人，港澳台 348 人，海外 21 人。

(二) 薪酬

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计 190.25 亿元。

（三）培训

万科秉持“文化传承高度统一，人才培养百花齐放”的理念，以乐学学习平台为连接，构建总部通用培养体系和各 BG、BU 分布式培养体系。

总部层面：全面布局人才发展，制定“人才培养一盘棋”计划，打造“3+1”培训体系。总部层面的培训计划聚焦于职业化和专业化，开发了结合企业文化和技术提升的课程，并通过“总部学习日”等活动，深化员工对万科文化和价值观的理解，提升职业通用技能。在区域层面，我们建立了领导力培养体系，旨在培养能够“随时响应、迅速投入”的未来经营管理人才。针对基层员工对“成长路径清晰”的需求，建立专业成长路径，给予专业进阶感，支持员工在日常工作树立专业成长目标，持续提升专业能力。面向管理层，基于专业成就授予学术专家，浓郁学术氛围，鼓励管理层通过专业领域的引领担当、攻坚克难，支持业务打赢。

各 BG、BU 分布式培养体系：万科集团培训体系按开发经营 BG、物业 BG、长租公寓 BU、物流 BU 及酒店与度假 BU 等分布式开展。

关于员工情况详见《2024 年度可持续发展报告》。

十四、利润分配及分红派息预案

2024 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2023 年度	2023 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本
2022 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 6.8 元（含税）现金股息
2021 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.761257 元（含税）现金股息

公司近三年现金分红情况：

单位：元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并报表中归 属于母公司股东的 净利润	占母公司 净利润 的比例	占公司合并报表 中归属于母公司 股东的净利润的 比例	公司合并报表的 年度可分配利润
2023 年度				不适用		
2022 年度	9,354,814,299.04	14,571,458,923.68	22,617,778,516.45	64.20%	41.36%	102,100,161,663.78
2021 年度	11,276,621,873.75	24,945,811,004.21	22,524,033,383.22	45.20%	50.06%	106,418,640,153.17
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润的比例					108.01%	

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

十六、风险管理

2024年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、监控和防范等职能，董事会授权审计委员会负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险性质及程度，检查和评估公司建立的风险管理系统是否有效运行。为促进公司持续实现经营目标，公司相关部门根据既定的发展策略，对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行研究，并对主要风险进行识别及评估，为制订风险应对策略提供依据。公司已建立分层分级的风险管理架构，发布风险管理手册，持续监控风险管理系统的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

经过认真评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：

（一）环境风险

2024年房地产市场继续下行，为维护市场平稳健康发展，各级政府采取措施，推动房地产市场止跌回稳。随着政策的出台，市场信心得到有效提振，房地产市场出现积极变化。从成交情况看，2024年四季度以来市场保持回稳的积极势头。但国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等仍有不确定性，房地产市场仍存在波动的可能性。

公司将积极面对环境变化，以保交房为首要任务，保持现金流安全，抓住市场机会，全力推进销售；充分利用政策，稳定融资，盘活资产；持续提升产品力，优化经营服务水平，打造好房子、好服务、好社区，推动高质量发展。

（二）流动性风险

受行业下行影响，公司销售规模同比下降，货币资金减少，同时面临较为集中的存量债务到期，财务指标弱化，流动性面临考验。

公司将全力保持生产经营稳定，积极推动销售回款，加大力度盘活资产，提升资产价值，加快资产变现。同时与金融机构通力合作争取支持，稳定融资规模。响应国家政策号召，落实白名单工作，积极推进经营性物业抵押贷款，在大股东及各方支持下，尽最大努力保障现金流安全，积极应对化解流动性压力。

（三）业务风险

公司项目开发过程中，建筑企业经营困局、材料成本波动与质量缺陷、合作方资金链断裂、项目经营承诺无法兑现、劳资纠纷、安全意外事故等因素，均可能对工程进度、项目成本、房屋质量等带来风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。

公司已建立项目开发质量、进度、安全、材料、成本管理等体系，将持续完善供应商后评估机制及材料资源备选库、第三方飞检常态化、前置梳理客户风险并建立风险清单，同时面向交付、供应商、客户、合作方分别设立专业应对责任小组，保障业务有序开展。

（四）合规风险

公司业务开展受境内外广泛的法规及政策监管，各地区的房屋销售及建筑法规、物业管理法规、财务及税务法规、个人信息与数据法规以及中国大陆及香港的上市规则等变动均可能对公司产生影响。

公司已搭建合规体系，不断加强对合规风险的防范、对合规遵从的监控，不断提升对合法合规要求的认知水平和管理意识。设立专门人员对法规和政策的变化进行研究，并将相关要求及时落实到业务活动和运营管理中；持续开展对最新法规和政策的培训，加深对政策的理解并及时调整业务以符合政策要求，确保公司经营管理遵守各项相关法规、政策及指引要求。

（五）人才风险

面对房地产行业环境、公司财务与经营状况变化等多重挑战，公司优秀骨干人才保有承压，对年轻及复合型人才吸引力不足，内部人才梯队建设存在挑战。公司持续开展训战结合计划，组织专项技能培训，充分挖掘一线优秀师资，做好经验传承，通过及时的认可鼓励人才、通过持续的学习成长留住人才。同时，基于开发与经营服务业务并重的发展战略，公司坚持落实人才培育一盘棋工作计划，围绕文化价值观、专业能力、管理能力以及新员工培养等方面开展了系列工作。

（六）舞弊风险

公司已建立的内部控制体系覆盖了各业务领域，但信息流通不畅、高新技术的广泛使用使得舞弊手段更为隐蔽，内部控制和监督的人力资源不够充足等增加了监控难度，另外个别员工利用公司资源或资产来谋取个人利益。

大道当然是万科的核心价值观。公司始终倡导健康阳光的企业文化，对舞弊行为秉持“零容忍”态度，要求全体员工遵守诚实守信的原则，并设置有效的职责分离，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。同时通过加强监察审计力量，加大综合审计、专项审计与调查力度，持续迭代流程与权责制度建设，完善举报与问责体系建设，加强对舞弊行为的监督与问责。通过员工潜在利益冲突申报、廉情调查、廉政承诺签署等行动以及与所有合作伙伴签订《阳光合作协议》等举措，持续完善万科廉政体系建设，营造健康廉洁的经营环境，护航业务健康发展。

十七、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

公司董事会负责按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性。董事会授权审计委员会持续监督公司的内部监控系统，评估内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。

公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。由于内部控制存在的固有局限性，内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司每年开展内部控制自我评价。2024 年度的评价时间区间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，纳入评价范围的业务包含房地产开发、物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营等领域；纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。报告期内公司存在财务报告内部控制重大缺陷一项，并在报告期内对有关事项进行了有效整改。同时通过风险检查、内部审计、监事巡视等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

公司已经建立的内部监控系统在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，于内部控制评价报告基准日，公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

报告期内，董事会已对公司的风险管理和内部监控系统进行监控及检讨。根据检讨结果，董事会认为公司于报告基准日的风险管理和内部监控系统有效且足够。

关于公司内部控制情况，详见同日披露的《2024 年度内部控制自我评价报告》。

十八、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第七节 重要事项”之“聘任会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至 2024 年 12 月 31 日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至 2024 年 12 月 31 日止年度财务报表的审计报告中的财务报表审计责任。

十九、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用 不适用

第六节 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

报告期内，公司及子公司被环境保护部门行政处罚的情况如下：

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

二、社会责任情况

公司在职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系、社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2024年可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司在报告期内巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作的具体情况，请参见公司于同日披露的《2024年可持续发展报告》“乡村绿色振兴”部分。

第七节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

深铁集团成为本集团第一大股东后，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，深铁集团已遵守其承诺。

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。I

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

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

根据财政部 2023 年 11 月 9 日颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号)，公司自 2024 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，详见第十一节财务报告。

六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，本公司新增 221 家子公司，减少 205 家子公司，具体情况参见“第十一节财务报告”之“附注六”。

八、聘任会计师事务所情况

2023 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2024 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2024 年度		连续服务年限	2023 年度	
	审计单位	审计费用 (人民币万元)		审计单位	审计费用 (人民币万元)
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680	24 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		32 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	周永明		4 年	周永明	
签字会计师	李瑶		1 年	李默然	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、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。

十三、公司及其第一大股东的诚信状况

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

十四、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

2024年5月，公司委托深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）发布《深圳市国有建设用地使用权转让公告》（深土交告（2024）14号），以挂牌方式公开转让T208-0053宗地的使用权、地上建筑物及附着物。2024年5月27日挂牌截止，由深圳市百硕迎海投资有限公司与深铁集团组成的联合竞买方（以下简称“联合竞买方”）以人民币22.35亿元成功竞得。详细内容请见公司于2024年5月28日在巨潮资讯网站披露的《关于公开挂牌出售资产暨关联交易公告》。

2025年1月，公司向深铁集团转让所持红树湾物业开发项目49%未来的投资收益权等标的，详细内容请见公司于2025年1月27日在巨潮资讯网站披露的《关于转让红树湾物业开发项目投资收益权暨关联交易公告》。

（三）共同对外投资的关联交易

适用 不适用

（四）关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在关联债权债务往来。

（五）与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

（六）公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

（七）其他重大关联交易

适用 不适用

截至本报告披露之日，深铁集团累计向公司提供借款 70 亿元，详细内容请见公司分别于 2025 年 2 月 11 日、2 月 22 日在巨潮资讯网站披露的《关于深铁集团向公司提供股东借款暨关联交易的公告》《关于深铁集团向公司提供 42 亿元借款暨关联交易的公告》。

十五、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

本集团报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

本集团报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

本集团报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

1、担保情况

单位：人民币万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）									
担保对象名称 （包括共同借款人）	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额 （截至 2024 年 12 月 31 日）	担保类型	担保物	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海申养投资管理股份有限公司	2016/12/16	2,050.00	2016/12/16	0.00	连带责任担保		8 年	是	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019/8/21	2,399.32	2019/9/29	0.00	连带责任担保		8 年	是	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019/8/21	516.19	2019/9/29	0.00	连带责任担保		8 年	是	否
Champion Estate (HK) Limited	2023/8/18	34,474.15	2023/8/21	11,106.14	一般保证责任		5 年	否	否
The Stage Shoreditch LLP	2024/1/9	8,147.93	2024/1/5	0.00	连带责任担保		半年	是	否
绍兴元昊置业有限公司	2024/11/14	40,000.00	2024/11/13	34,994.00	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方股权提供质押担保	债务履行期限届满之日起 3 年	否	否
北京半岛印力商业运营管理有限公司	2025/3/31	81,000.00	2022/12/15	77,000.00	连带责任担保		15	否	否
杭州润灏置业有限公司	2025/3/31	21,250.00	2020/10/30	14,024.29	连带责任担保		10	否	否
宁波万高置业有限公司	2025/3/31	15,500.00	2021/7/23	11,037.13	连带责任担保		10	否	否
温州万印置业有限公司	2025/3/31	38,000.00	2024/2/8	36,125.00	连带责任担保		10	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	203,897.93		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）	173,180.42					
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	243,337.59		报告期末实际对外担保余额合计（A4）	184,286.57					

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天兴业置地有限公司	2019/11/28	262,500.00	2019/12/5	204,000.00	连带责任担保		7 年	否	否
万科(重庆)企业有限公司	2021/11/10	580,000.00	2021/11/19	580,000.00	连带责任担保		18 年	否	否
万科(新疆)企业有限公司	2022/1/12	70,000.00	2022/1/25	70,000.00	连带责任担保		18 年	否	否
郑州荣望房地产开发有限公司	2022/11/29	112,000.00	2022/12/13	112,000.00	连带责任担保		6 年	否	否
深圳市万科发展有限公司	2022/11/29	388,000.00	2022/11/24	150,000.00	连带责任担保		6 年	否	否
			2023/3/31	180,000.00	连带责任担保		6 年	否	否
			2023/4/27	58,000.00	连带责任担保		6 年	否	否
佛山市顺德区万彬房地产有限公司	2023/3/2	316,500.00	2023/3/16	75,000.00	连带责任担保		13 年	否	否
佛山市万科企业有限公司	2023/4/18	210,000.00	2023/4/21	210,000.00	连带责任担保		12 年	否	否
福州市万滨房地产有限公司	2023/4/18	140,000.00	2023/4/20	140,000.00	连带责任担保		13 年	否	否
云南浙万置业有限公司	2023/3/2	260,000.00	2023/5/12	260,000.00	连带责任担保		13 年	否	否
云南万科企业有限公司	2023/3/2	110,000.00	2023/5/12	110,000.00	连带责任担保		13 年	否	否
北京万永房地产开发有限公司	2023/9/27	400,000.00	2023/9/25	0.00	连带责任担保		13 年	否	否
厦门鼎泰和投资有限公司	2024/6/1	60,000.00	2024/5/31	58,300.00	连带责任担保	公司全资子公司厦门市万科企业有限公司以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否

广东兴华实业有限公司	2024/7/20	100,000.00	2024/6/28	99,000.00	质押担保、连带责任担保	担保方以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
西安长盛西驿住房租赁服务有限公司	2024/9/12	7,000.00	2024/9/4	6,900.00	质押担保、连带责任担保	西安泊寓住房租赁服务有限公司以持有的担保对象 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
沈阳万科宸北置业有限公司	2024/9/19	16,000.00	2024/9/14	15,990.00	质押担保、连带责任担保	担保方分别以持有的被担保方 90% 及 10% 股权提供质押担保	18 年	否	否
西安宜伽房地产开发有限公司	2024/10/17	60,000.00	2024/10/15	45,000.00	连带责任保证担保、质押担保	西安万科共筑房地产开发有限公司以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	8 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	243,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	225,190.00					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	3,092,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	2,374,190.00					

子公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Chericourt Company Limited	2020/6/18	92,604.00	2020/6/17	0.00	连带责任担保		至 2025 年 6 月 19 日	是	否
财荣有限公司	2024/7/20	485,244.96	2023/8/18	248,366.50	一般保证责任		3.5 年	否	否
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	2022/4/28	205,000.00	2022/4/28	205,000.00	连带责任担保		5 年	否	否
万科(重庆)企业有限公司	2023/9/23	44,000.00	2023/9/21	44,000.00	抵押担保	担保方以所持有国有建设用地使用权及该地块在建工程提供抵押担保	至交易完成,土地使用权和在建工程解除抵押登记之日	否	否
上海中区地产有限公司、上海万科企业有限公司	2024/3/20	140,000.00	2024/3/20	139,000.00	连带责任担保	无	14 年	否	否
万科企业股份有限公司(部分借款份额由深圳市九州房地产开发有限公司、佛山市南海现代城投资开发有限公司、广州市万卓置业有限公司、广州市万毅房地产有限公司作为共同借款人)	2024/5/14	444,900.00	2024/5/9	444,458.74	抵押担保、质押担保等	担保方以所持有的房地产项目或股权提供担保	10 年	否	否
								否	否
								否	否
								否	否
								否	否
	2024/8/16		2024/8/14					否	否

万科企业股份有限公司、深圳市易理房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/5/24	449,200.00	2024/5/24	449,100.00	抵押、质押担保等	担保人以持有的项目地块抵押、股权质押	42 个月	否	否
万科企业股份有限公司、深圳市中科万信实业有限公司（共同借款人）	2024/5/24	329,200.00	2024/5/24	329,100.00	抵押、质押担保等		42 个月	否	否
昆明万宜房地产开发有限公司	2024/6/8	90,000.00	2024/5/28	3,773.41	质押担保	担保方以所持有的担保对象 67% 股权提供质押担保	8 年	否	否
重庆云科置业有限公司	2024/6/21	26,300.00	2024/6/20	26,300.00	质押担保	担保方以持有的担保对象合计 100% 股权分别提供股权质押担保	7 年	否	否
万科企业股份有限公司、北京中联明珠文化投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3	573,600.00	2024/6/19	554,893.23	抵押担保、质押担保	担保方将持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式提供担保	18 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、北京天竺畅想住房租赁有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、清远市万科酒店管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、广州市万科企业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

万科企业股份有限公司、广州市万赫房地产有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、厦门宝呈众华置业有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、龙海市万科置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、福州市万航投资发展有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024/9/28		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024/10/17		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024/10/30		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州嘉树置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万骆置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州南桥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万创产城发展有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

万科企业股份有限公司、南通万科投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、扬州万维置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海国融莘闵置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、武汉万合兴投资管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、大连弘润置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、西安澜岸酒店管理有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、郑州市印誉商业管理有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、长沙市万龙房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海扬子江航空地面服务有限公司（共同借款人）	2024/7/3	23,100.00	2024/6/19	23,100.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	18 年	否	否

万科企业股份有限公司、河南民祥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	6,800.00	2024/6/19	6,800.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	18 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	11,500.00	2023/7/9	8,800.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	22,000.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	10,200.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	7,405.70	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	30,000.00	2023/7/9	25,600.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	23,400.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	25,000.00	2023/7/9	21,000.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	27,400.00	2023/7/9	25,200.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
苏州傅恒企业管理咨询有限公司	2024/7/31	96,000.00	2024/7/29	0.00	连带责任担保			到交易结束之日	是
北京万科汇通置业有限公司、北京万科企业有限公司	2024/8/22	200,000.00	2024/8/23	200,000.00	质押担保等	担保方以其部分应收款提供质押担保	担保期限至担保范围内的所有债务被悉数清偿之日止	否	否

万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2024/9/5	120,000.00	2021/6/25	95,940.50	抵押担保、质押担保	担保人以持有的公司股权提供质押担保、以持有的在建工程提供抵押担保	4 年	否	否
万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2024/9/5	50,000.00	2021/6/24	30,526.24	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的在建工程提供抵押担保	4 年	否	否
万科企业股份有限公司、南宁市万科城房地产有限公司（共同债务人）	2024/9/12	12,800.00	/	0.00	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的资产提供抵押担保	15 年	否	否
深圳市泊寓融资租赁服务有限公司	2024/10/11	40,000.00	2024/3/29	20,000.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供质押担保	1 年	否	否
北京绿城银石置业有限公司	2024/11/7	228,000.00	2024/11/6	80,909.70	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否

上海美源光电材料有限公司	2024/11/27	20,000.00	/	0.00	质押担保	担保人持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	从质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满的期间	否	否
宁波万嘉合实业有限公司	2024/11/27	20,000.00	/	0.00	质押担保	担保人持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	从质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满的期间	否	否
徐州万正置业有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	70,000.00	2024/12/10	17,215.00	质押担保、抵押担保	徐州万正以持有的在建工程提供抵押、徐州万惠以持有的徐州万正 100% 股权提供质押	3 年	否	否
河南天河惠弘房地产开发有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	35,000.00	2024/12/11	0.00	质押担保、抵押担保	河南天河惠弘以持有的在建工程提供抵押、郑州万科以持有的河南天河惠弘 99% 股权提供质押	4 年	否	否

财荣有限公司	2024/12/30	54,358.55	/	0.00	质押担保、一般保证责任	存款质押、股权质押	自担保协议签署之日起至所有实际、或有担保责任已履行，且万科置业（香港）向境外银行发出通知 90 天后终止	否	否
APEX TREND LIMITED	2025/3/31	28,000.00	2024/10/25	28,000.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以账户内存款提供质押担保	7 年	否	否
Dynasty Holding Company Limited	2025/3/31	280,000.00	2023/12/14	0.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押及抵押担保	3 年	否	否
GMI Hangzhou Holdings. Inc	2025/3/31	30,000.00	2023/2/27	27,750.00	连带责任担保		3 年	否	否
GMI Suzhou Holdings. Inc	2025/3/31	68,000.00	2023/2/27	61,200.00	抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保	3 年	否	否
Intense Sunshine Limited (烈阳有限公司)	2025/3/31	97,206.09	2022/6/24	97,206.09	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保、以股权提供质押担保	3 年	否	否
沃尔玛亚洲房地产开发(惠州)有限公司	2025/3/31	39,661.60	2020/3/4	39,661.60	质押担保、连带责任担保	部分担保人以应收账款、股权提供质押担保	5 年	否	否

沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司	2025/3/31	920.00	2020/3/27	920.00	连带责任担保		5 年	否	否
南昌汇贤商业管理有限公司	2025/3/31	920.00	2020/1/13	920.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押担保	5 年	否	否
Lotus Real Estate I Investment Limited	2025/3/31	37,200.00	2023/1/17	34,410.00	连带责任担保		3 年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/3/31	35,349.58	2022/7/6	35,338.29	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	3 年	否	否
江阴尚正企业管理有限公司	2025/3/31	4,000.00	2022/7/19	1,960.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人提供应收账款、资产、权益等抵押或质押担保	3 年	否	否
马鞍山领程商贸有限公司	2025/3/31		2022/7/7	1,960.00			3 年	否	否
SCPG Holdings Co.Ltd (印力集团控股有限公司)	2025/3/31	180,000.00	2023/4/3	173,000.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产或租金收入提供抵押担保	3 年	否	否
TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED (業程投资有限公司)	2025/3/31	21,455.88	2023/2/28	20,797.06	连带责任担保		3 年	否	否
常熟印力商业管理有限公司	2025/3/31	45,000.00	2024/3/4	43,875.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	15 年	否	否
佛山市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	105,800.00	2021/11/5	24,074.52	连带责任担保、一般保证担保		18 年	否	否
佛山市顺德区深国投商用置业有限公司	2025/3/31		2021/11/5	46,176.98		18 年	否	否	
杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	51,000.00	2023/12/29	43,992.86	连带责任担保		15 年	否	否

杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	33,000.00	2024/1/10	27,962.27	连带责任担保		14 年	否	否
杭州深国投企业管理有限公司	2025/3/31	10,000.00	2023/2/27	9,250.00	连带责任担保		3 年	否	否
惠州市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	8,600.00	2024/10/25	4,600.00	连带责任担保		7 年	否	否
南京深国投商用置业有限公司	2025/3/31	12,800.00	2023/1/17	11,840.00	连带责任担保		3 年	否	否
宁波深国投商用置业有限公司	2025/3/31	118,200.00	2023/4/19	111,700.00	质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	18 年	否	否
苏州印力企业管理有限公司	2025/3/31	22,000.00	2023/2/27	18,800.00	质押担保、连带责任担保	担保人以持有的股权提供质押担保	3 年	否	否
天津鼎德置业有限公司	2025/3/31	142,500.00	2022/4/2	112,759.11	连带责任保证担保、一般担保责任		18 年	否	否
武汉深瑞置业有限公司	2025/3/31	100,000.00	2023/8/31	86,900.00	连带责任担保		15 年	否	否
西安君邦置业有限公司	2025/3/31	85,000.00	2024/3/4	82,875.00	质押担保、连带责任担保	担保人以持有的股权提供质押担保	15 年	否	否
西安亚建商业运营管理有限公司	2025/3/31	14,000.00	2023/2/28	12,740.00	连带责任担保		3 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/3/31	359,000.00	2024/3/20	350,852.90	质押担保、连带责任担保	担保人以应收账款提供质押担保	15 年	否	否
南通映尚置业有限公司	2025/3/31	46,000.00	2019/12/20	28,612.00	连带责任担保		11 年	否	否
上海筑浦信息技术有限公司	2025/3/31	2,000.00	2024/12/5	1,000.00	连带责任担保		1 年	否	否

深圳市万礼达投资有限公司、佛山市南海区万喆房地产开发有限公司（共同借款人）	2025/3/31	162,000.00	2022/7/27	145,800.00	质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	5 年	否	否
深圳礼达万圳投资有限公司	2025/3/31	140,000.00	2022/6/29	117,500.00	连带责任保证担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	4 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	5,478,771.71		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）	4,617,522.69					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	6,305,620.67		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	4,866,522.69					
公司担保总额（即前三大项的合计）									
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	5,925,669.64		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	5,015,893.11					
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	9,640,958.26		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	7,424,999.26					
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	36.62%								
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	/								
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（E）	4,989,736.45								
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）	/								
上述三项担保金额合计（D+E+F）	4,989,736.45								

对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

注：

- 1、担保对象为 The Stage Shoreditch LLP 的担保中，间接持有 Abloom Home Ltd 10% 股权的合作方为公司全资子公司万科置业（香港）有限公司提供担保金额的 10% 提供反担保；担保对象为财荣有限公司的两笔担保中，合作方按其在大埔项目中 5% 的权益比例提供反担保。除此之外，上表所列担保事项不存在其他反担保。
- 2、部分担保同时存在公司及其他子公司提供担保的情形，为避免重复统计，仅在公司对子公司提供的担保中列示及统计。
- 3、涉及外币的相关金额以国家外汇管理局公布的 2024 年 12 月 31 日人民币汇率中间价换算为人民币。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

报告期内及截至本报告披露日，按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事件，公司已在巨潮资讯网进行了披露，主要具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2024-05-28	关于公开挂牌出售资产暨关联交易公告
2	2024-07-10	关于公司骨干管理人员拟通过信托计划增持公司 A 股股票的公告
3	2025-01-27	关于部分董事、高级管理人员变更的公告
4	2025-01-27	关于转让红树湾物业开发项目投资收益权暨关联交易公告
5	2025-02-11	关于深铁集团向公司提供股东借款暨关联交易的公告
6	2025-02-22	关于深铁集团向公司提供 42 亿元借款暨关联交易的公告

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

报告期内，万物云实施了关联交易、股份回购等重大事项。详见万物云在联交所披露的相关公告。

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

适用 不适用

十九、优先购买权

本集团《公司章程》并无有关本集团有责任按比例向现有股东提呈发售新股份的优先购买权规定。

第八节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2024 年 12 月 31 日）

单位：股

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

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

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

二、证券发行与上市情况

(一) 报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

(二) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 √不适用

(三) 截至报告期末公司无内部职工股。

三、股东情况介绍（截至 2024 年 12 月 31 日）

(一) 股东情况表

单位：股

2024 年末 股东总数	572,979 户（其中 A 股 572,906 户，H 股 73 户）	2025 年 2 月 28 日 股东总数	571,412 户（其中 A 股 571,342 户，H 股 70 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,321,672	-35,414	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.73%	206,101,297	-29,470,405	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.55%	185,478,200	-	0	0
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.23%	146,255,820	+6,510,000	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	-	0	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.98%	117,504,927	+66,792,800	0	0
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	基金、理财产品等	0.68%	81,060,800	+65,533,700	0	0
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	境内一般法人	0.45%	53,879,190	+42,585,200	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.45%	53,599,489	+14,758,200	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为 72,955,992 股，占总股本的 0.61%。					

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	A 股
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,321,672	H 股
香港中央结算有限公司	206,101,297	A 股
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	A 股
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820	A 股
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	A 股
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	117,504,927	A 股
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	81,060,800	A 股
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	53,879,190	A 股
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	53,599,489	A 股
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无	

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

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

注 3：上表中 2024 年末和 2025 年 2 月 28 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本为 11,930,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。其中，“总股本”包括 2022 年已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

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

适用 不适用

单位：股

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	139,745,820	1.17%	6,510,000	0.0546%	146,255,820	1.23%	0	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	50,712,127	0.43%	44,800	0.0004%	117,504,927	0.98%	0	0
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	15,527,100	0.13%	3,597,900	0.0302%	81,060,800	0.68%	0	0
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	11,293,990	0.09%	3,453,400	0.0289%	53,879,190	0.45%	0	0

注：表格中“期初”的时点为 2024 年 1 月 1 日。

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

适用 不适用

注：依据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》此处的“上期”指前一个定期报告，即 2024 年三季度报告。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

(二) 报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件 股份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,546,209	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,239,484			
3	祝九胜	146,925			
4	韩慧华	105,750			
5	刘肖	118,200			
6	朱旭	104,100			
合计		7,260,668			

(三) 控股股东和实际控制人情况

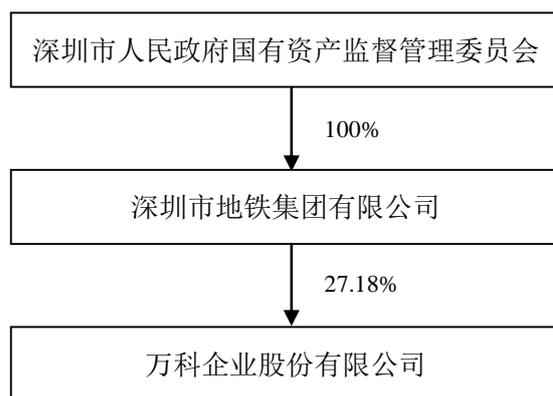
公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(四) 公司第一大股东累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

(五) 持股 10%以上股东情况

截至 2024 年 12 月 31 日，深铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.18%，为公司的第一大股东。具体如下：



深铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,668,121 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

经营范围：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（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）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

（六）控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

五、《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事所知，截至 2024 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量 (股)	权益 性质	股份 类别	占公司已发 行 A 股股 本总额的百 分比	占公司已发行 H 股股本总 额的百分比	占公司已发 行股本总 额的百分比
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.18%
BlackRock, Inc.	所控制的法团的权益	106,149,996	好仓	H 股	-	4.81%	0.89%
		14,775,000	淡仓	H 股	-	0.67%	0.12%
Morgan stanley	所控制的法团的权益	103,157,692	好仓	H 股	-	4.68%	0.86%
		120,274,888	淡仓	H 股	-	5.45%	1.01%
Citigroup Inc.	所控制的法团的权益	104,865,395	好仓	H 股	-	4.75%	0.88%
		50,692,415	淡仓	H 股	-	2.30%	0.42%
上海宁泉资产管理 有限公司	投资经理	174,891,000	好仓	H 股	-	7.93%	1.47%

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

六、按照《联交所上市规则》关于公众持股量的说明

截止本公告披露日，公司在联交所主板上市的 H 股共 2,206,512,938 股，全部为公众持股，占公司总股本的 18.49%。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所上市规则》第 8.08（1）（b）条下的 H 股占公司总股本比例的豁免，截止本公告披露日公司公众持股量符合要求。

第九节 监事会报告

2024 年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定和要求，坚守公司的文化和价值观，认真履行监事会职责，切实维护了公司、股东和员工的利益。现将 2024 年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2024 年，公司第十一届监事会共召开 4 次会议，均为现场会议，审议通过 19 项议案。有关会议及决议情况如下：

1. 第十一届监事会第四次会议

第十一届监事会第四次会议于 2024 年 3 月 28 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2023 年度报告及摘要
2	2023 年度经审计的财务报告
3	2023 年监事会报告
4	2024 年度公司工作重点
5	关于计提和核销 2023 年度减值准备的议案
6	2023 年度利润分配预案
7	2023 年度内部控制自我评价报告
8	关于续聘 2024 年度会计师事务所的议案
9	2023 年度可持续发展报告
10	关于授权总裁决策供应链融资相关事项的议案
11	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
12	关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案
13	关于提请董事会授权公司总裁进行资产抵押等安排的议案

2. 第十一届监事会第五次会议

第十一届监事会第五次会议于 2024 年 4 月 29 日召开，会议审议并通过了《2024 年第一季度报告及财务报表》。

3. 第十一届监事会第六次会议

第十一届监事会第六次会议于 2024 年 8 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2024 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2024 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于计提和核销 2024 年半年度减值准备的议案

4. 第十一届监事会第七次会议

第十一届监事会第七次会议于 2024 年 10 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2024 年第三季度报告及财务报表
2	关于计提和核销 2024 年第三季度减值准备的议案

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的会议均按照《公司章程》规定召开，并由全体有权参与的监事亲自出席会议。此外，监事积极列席董事会会议，全体监事出席了公司 2023 年度股东大会。

三、巡查和巡视情况

2024 年，公司监事会加强对各业务单位的检查和巡视，通过现场走访、约谈、座谈、培训、审计、调查等方式，对业务单位经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本等多个领域，督促有关人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

四、对公司有关事项的意见

（一）公司依法运作情况

2024 年，监事会成员继续通过列席公司经营决策会、董事会等重要会议、审阅专项报告以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。监事会认为公司股东大会和董事会的决策程序合法，公司董事会和经营管理团队切实有效地履行了股东大会的各项决议，符合法律、法规和公司章程的有关规定。

监事会审阅了公司内部控制自我评价报告、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告和公司企业管治报告，认为报告如实反映了公司治理、风险管理和内部控制的现状，同意披露有关报告。

（二）检查公司财务的情况

2024 年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司董事会编制和审议定期报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会和深交所的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）内控体系建设情况

监事会认为，公司根据中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，结合自身行业特性和经营运作的实际情况，建立了覆盖各业务、相对完善的内部控制制度，截至 2024 年 12 月 31 日，公司相关内部控制制度保证了公司各项业务活动的正常开展。公司《2024 年度内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司治理和内部控制的实际情况，同意公司披露《2024 年度内部控制自我评价报告》。

2025 年，公司监事会将围绕公司的整体经营目标和重点工作，按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及上市规则等有关规定恪尽职守，忠实、勤勉地履行监督职责，督促公司规范运作，维护和保障公司、股东和员工等利益相关方的利益。

第十节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

二、公司债券

适用 不适用

(一) 公司债券基本信息

单位：万元

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

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%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 万科 01	148380	2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 24 日	2026 年 7 月 24 日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

(二) 逾期未偿还债券

适用 不适用

(三) 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

报告期内以及截至本报告披露之日，根据公司实际情况及市场环境，公司行使了 21 万科 05、21 万科 03 和 20 万科 02 发行人赎回选择权，并将前述公司债券从深交所摘牌。

(四) 中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	-	杨芳	021-20262380
	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层	房昊、陈泳意、周永明、李默然	李默然	0755-25473335
	广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 层	-	王翠萍	13480145387
20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	石焯	010-85172818
21 万科 04、21 万科 06、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	-	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(五) 募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.00%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.20%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 MTN001	102381014	2023 年 4 月 20 日-2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 MTN002	102381172	2023 年 5 月 10 日-2023 年 5 月 11 日	2023 年 5 月 12 日	2026 年 5 月 12 日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 MTN003	102381399	2023 年 6 月 13 日-2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 15 日	2026 年 6 月 15 日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 MTN004	102381621	2023 年 7 月 5 日-2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

(二) 逾期未偿还债券

适用 不适用

(三) 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(四) 中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	联系人	联系电话
22 万科 GN001	中国工商银行股份有限公司	深圳市深南东路 5055 号金融中心北座 12 楼	徐超	15818580898
22 万科 GN002、 22 万科 GN003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 兴业银行大厦 15 楼	徐豪	010-89926522
22 万科 MTN004、 22 万科 GN001 23 万科 MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
22 万科 GN002、 22 万科 GN003	招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商 商银行大厦	罗莹莹	0755-88026159
23 万科 MTN003	中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
23 万科 MTN002	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号 农业银行	范楷	010-85209781
23 万科 MTN002	平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147
22 万科 MTN004 23 万科 MTN004	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	葛馨蔚	021-31884016
22 万科 MTN005 23 万科 MTN001	交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793
22 万科 MTN005	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 3 号	侯慧娟	010-68859499
22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 22 万科 GN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003、 23 万科 MTN001、 23 万科 MTN002、 23 万科 MTN003	北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号 兆泰国际中心 B 座 16-21 层	成祥波	13161988499
22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 22 万科 GN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003、 23 万科 MTN001、 23 万科 MTN002、 23 万科 MTN003	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

（五）募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

（六）报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

公司报告期出现大额亏损，具体情况详见“第四节 董事会报告”之“报告期内主要工作”。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

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

第十一节 财务报告

万科企业股份有限公司

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

审计报告

毕马威华振审字第 2508989 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

三、关键审计事项 (续)

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2508989 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京

李瑶

2025 年 3 月 31 日

合并资产负债表

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注五	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	23	15,973,061,991.55	1,063,561,883.10
衍生金融负债	3	47,639,371.42	84,885,628.75
应付票据	24	-	7,970,695.90
应付账款	25	160,033,042,049.19	221,688,101,235.72
预收款项		1,890,661,781.24	1,805,237,779.95
合同负债	26	192,361,112,557.18	308,638,338,067.11
应付职工薪酬	27	3,716,230,745.62	4,274,559,877.98
应交税费	28	28,927,410,797.13	29,766,637,551.97
其他应付款	29	152,317,072,414.88	161,777,764,455.05
一年内到期的非流动负债	30	146,045,568,389.92	64,926,827,016.66
其他流动负债	31	17,750,017,552.59	27,751,374,299.91
流动负债合计		719,061,817,650.72	821,785,258,492.10
非流动负债：			
长期借款	32	178,886,209,211.52	197,764,142,683.89
应付债券	33	24,113,132,319.88	59,871,015,948.97
租赁负债	17	16,892,985,753.90	19,644,593,656.55
预计负债	34	1,327,118,006.21	450,399,154.83
其他非流动负债	35	1,775,204,668.21	1,263,768,336.01
递延所得税负债	21	5,348,729,671.64	1,137,462,898.22
非流动负债合计		228,343,379,631.36	280,131,382,678.47
负债合计		947,405,197,282.08	1,101,916,641,170.57
股东权益：			
股本	36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
减：库存股	37	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
资本公积	38	26,097,738,072.68	25,052,332,023.05
其他综合收益	39	(4,435,568,813.87)	(4,750,466,544.82)
盈余公积	40	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	41	44,137,872,679.12	93,616,301,891.08
归属于母公司股东权益合计		202,666,487,973.00	250,784,613,404.38
少数股东权益		136,188,174,510.74	152,148,917,542.88
股东权益合计		338,854,662,483.74	402,933,530,947.26
负债和股东权益总计		1,286,259,859,765.82	1,504,850,172,117.83

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	911,239,043.23	18,397,363,742.88
其他应收款	2	423,075,784,302.16	438,158,140,812.10
其他流动资产		112,719,645.71	99,337,185.78
流动资产合计		424,099,742,991.10	456,654,841,740.76
非流动资产：			
其他非流动金融资产	3	474,838,906.25	474,838,906.25
长期股权投资	4	70,892,087,599.62	69,928,425,887.98
无形资产	5	-	2,587,351,211.95
固定资产		14,434,833.26	17,425,967.27
在建工程		-	964,330,244.95
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		71,648,400,757.29	74,239,411,636.56
资产总计		495,748,143,748.39	530,894,253,377.32

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注十五	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	7	14,430,118,508.71	-
应付票据	8	-	19,747,579.00
应付账款		179,545,338.86	168,875,668.81
合同负债		-	4,043,500,000.00
应付职工薪酬	9	3,112,958,514.24	3,111,251,360.19
应交税费	10	76,315,101.26	36,416,164.13
其他应付款	11	114,087,307,993.87	145,773,150,074.33
其他流动负债	12	139,070,119.24	169,693,351.12
一年内到期的非流动负债	13	111,240,845,038.66	46,443,123,534.28
流动负债合计		243,266,160,614.84	199,765,757,731.86
非流动负债：			
长期借款	14	84,981,117,367.72	113,124,811,383.96
应付债券	15	14,604,753,140.53	47,202,978,171.25
非流动负债合计		99,585,870,508.25	160,327,789,555.21
负债合计		342,852,031,123.09	360,093,547,287.07
股东权益：			
股本	16	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
减：库存股	17	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
资本公积	18	26,168,708,781.03	26,168,708,781.03
盈余公积	19	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
(未弥补亏损) / 未分配利润	20	(10,139,042,190.80)	7,765,551,274.15
股东权益合计		152,896,112,625.30	170,800,706,090.25
负债及股东权益总计		495,748,143,748.39	530,894,253,377.32

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
一、营业总收入	42	343,176,440,712.96	465,739,076,702.23
减：营业成本	42	308,264,871,439.50	394,783,859,517.79
税金及附加	43	18,360,924,993.92	18,584,610,596.73
销售费用	44	10,383,570,472.95	12,272,115,679.08
管理费用	45	6,394,205,912.35	5,766,947,610.21
研发费用		507,843,764.61	535,987,748.16
财务费用	46	5,938,735,987.29	3,714,825,488.38
其中：利息费用	46	7,446,693,379.53	5,737,473,482.08
利息收入	46	2,040,207,470.66	2,997,067,916.70
加：投资收益 (损失以“()”填列)	47	(2,859,267,580.74)	2,687,829,831.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	(3,195,823,778.32)	58,933,925.49
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	48	(10,480,919.72)	340,112,531.44
资产减值损失 (损失以“()”填列)	49	(7,168,377,258.67)	(3,489,952,432.37)
信用减值损失 (损失以“()”填列)	50	(26,397,783,678.71)	(377,876,840.32)
资产处置收益 (损失以“()”填列)	51	(2,534,174,985.11)	10,858,912.42
二、营业 (亏损) / 利润		(45,643,796,280.61)	29,251,702,064.41
加：营业外收入	52	935,906,280.64	1,149,550,301.71
减：营业外支出	53	2,478,669,181.42	595,824,239.68
三、(亏损) / 利润总额		(47,186,559,181.39)	29,805,428,126.44
减：所得税费用	54	1,517,375,220.94	9,349,869,711.70
四、净 (亏损) / 利润		(48,703,934,402.33)	20,455,558,414.74
(一) 按经营持续性分类：			
1.持续经营净 (亏损) / 利润		(48,703,934,402.33)	20,455,558,414.74
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净 (亏损) / 利润		(49,478,429,211.96)	12,162,684,368.86
少数股东损益		774,494,809.63	8,292,874,045.88

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
五、其他综合收益的税后净额	39	327,090,917.76	1,372,238,596.53
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		314,897,730.95	875,059,499.32
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 其他权益工具投资公允价值变动		87,678,052.43	(245,031,067.72)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		(103,806,414.36)	(224,500,386.88)
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		825,732,249.98	1,123,867,038.71
(2) 现金流量套期储备		182,436,772.22	130,617,185.67
(3) 外币财务报表折算差额		(677,142,929.32)	90,106,729.54
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		12,193,186.81	497,179,097.21
六、综合收益总额		(48,376,843,484.57)	21,827,797,011.27
归属于母公司股东的综合收益总额		(49,163,531,481.01)	13,037,743,868.18
归属于少数股东的综合收益总额		786,687,996.44	8,790,053,143.09
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	55	(4.17)	1.03
(二) 稀释每股收益	55	(4.17)	1.03

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2024 年	2023 年
一、营业总收入	21	3,464,310,573.20	2,877,506,009.18
减：营业成本	21	239,135.86	-
税金及附加	22	53,151,290.97	29,870,773.41
管理费用		248,458,288.93	183,132,610.38
财务费用	23	3,217,955,163.02	3,563,009,436.06
其中：利息费用	23	8,890,563,801.41	9,335,323,799.87
利息收入	23	5,175,514,018.47	5,315,895,924.86
加：投资收益	24	8,923,259,468.89	16,292,315,155.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24	30,906,047.20	48,843,025.22
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)	25	(25,006,592,696.94)	(18,955.62)
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)	26	(1,782,662,544.79)	62,795.54
二、营业 (亏损) / 利润		(17,921,489,078.42)	15,393,852,184.67
加：营业外收入		17,094,129.28	57,348,081.76
减：营业外支出		198,515.81	26,000,679.70
三、(亏损) / 利润总额		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
减：所得税费用		-	-
四、净 (亏损) / 利润		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
(一) 持续经营净 (亏损) / 利润		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(17,904,593,464.95)	15,425,199,586.73

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		200,998,272,604.11	296,649,108,624.00
收到其他与经营活动有关的现金	57(1)	18,623,891,216.91	24,479,561,917.45
经营活动现金流入小计		219,622,163,821.02	321,128,670,541.45
购买商品、接受劳务支付的现金		145,629,660,406.43	229,696,864,065.26
支付给职工以及为职工支付的现金		19,583,037,877.67	19,474,682,644.87
支付的各项税费		31,891,015,654.88	49,668,323,588.40
支付其他与经营活动有关的现金	57(2)	18,718,602,249.69	18,376,476,322.81
经营活动现金流出小计		215,822,316,188.67	317,216,346,621.34
经营活动产生的现金流量净额	58(1)	3,799,847,632.35	3,912,323,920.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,628,291,924.18	5,692,277,648.10
取得投资收益收到的现金		4,247,740,633.39	4,877,366,503.85
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		3,704,232,617.62	345,251,579.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58(3)	2,086,556,345.13	1,220,611,929.05
收到其他与投资活动有关的现金	57(3)	6,021,378,013.39	3,137,552,915.10
投资活动现金流入小计		19,688,199,533.71	15,273,060,575.33
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金		4,519,612,174.60	8,334,153,045.10
投资支付的现金		2,629,422,004.70	8,527,928,363.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58(3)	1,148,035,415.68	2,406,352,390.38
支付其他与投资活动有关的现金	57(4)	582,000,333.60	620,268,882.45
投资活动现金流出小计		8,879,069,928.58	19,888,702,681.64
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		10,809,129,605.13	(4,615,642,106.31)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		484,321,515.25	11,867,927,076.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		484,321,515.25	8,403,741,471.58
取得借款收到的现金		77,807,134,938.11	81,811,112,662.28
发行债券所收到的现金		-	9,936,600,000.00
筹资活动现金流入小计		78,291,456,453.36	103,615,639,739.03
归还投资支付的现金		7,129,834,229.79	15,143,128,135.73
偿还债务支付的现金		79,020,294,640.02	88,395,575,245.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,169,043,020.26	34,273,872,911.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,881,285,212.89	12,142,953,339.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	57(5)	2,645,283,168.16	2,616,227,698.04
筹资活动现金流出小计		105,964,455,058.23	140,428,803,991.03
筹资活动使用的现金流量净额		(27,672,998,604.87)	(36,813,164,252.00)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		130,835,774.46	34,389,574.21
五、现金及现金等价物净减少额	58(2)	(12,933,185,592.93)	(37,482,092,863.99)
加：年初现金及现金等价物余额	58(2)	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
六、年末现金及现金等价物余额	58(2)	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目		2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		80,521,593,188.40	167,342,047,762.87
经营活动现金流入小计		80,521,593,188.40	167,342,047,762.87
支付给职工以及为职工支付的现金		88,255,244.08	131,606,421.54
支付的各项税费		242,212,742.15	227,861,413.64
支付其他与经营活动有关的现金		93,032,013,175.58	170,634,319,422.92
经营活动现金流出小计		93,362,481,161.81	170,993,787,258.10
经营活动使用的现金流量净额		(12,840,887,973.41)	(3,651,739,495.23)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	10,449,400.00
取得投资收益收到的现金		1,412,569,879.35	346,186,082.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		2,233,018,200.02	229,203.54
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	12,163,920.40
收到其他与投资活动有关的现金		119,613,012.34	1,033,793,549.04
投资活动现金流入小计		3,765,201,091.71	1,402,822,155.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		69,840.00	67,329.32
投资支付的现金		1,381,866,500.00	1,300,165,200.00
投资活动现金流出小计		1,381,936,340.00	1,300,232,529.32
投资活动产生的现金流量净额		2,383,264,751.71	102,589,625.75

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2024 年	单位：元	币种：人民币
项目		2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	3,464,185,605.17
取得借款收到的现金		53,709,364,096.07	39,590,100,000.00
发行债券所收到的现金		-	9,936,600,000.00
筹资活动现金流入小计		53,709,364,096.07	52,990,885,605.17
偿还债务支付的现金		52,129,789,627.79	58,061,572,459.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,027,880,159.61	17,518,854,892.29
支付的其他与筹资活动有关的现金		51,643,000.00	-
筹资活动现金流出小计		61,209,312,787.40	75,580,427,351.73
筹资活动使用的现金流量净额		(7,499,948,691.33)	(22,589,541,746.56)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		880,574.30	(6,744,334.22)
五、现金及现金等价物净减少额		(17,956,691,338.73)	(26,145,435,950.26)
加：年初现金及现金等价物余额		18,397,363,742.88	44,542,799,693.14
六、年末现金及现金等价物余额		440,672,404.15	18,397,363,742.88

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2024 年

单位：元

币种：人民币

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

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2024 年

单位：元

币种：人民币

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

此财务报表已于 2025 年 3 月 31 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991年1月29日，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日，本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内，本集团新增221家子公司，减少205家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

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

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

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

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

三 公司重要会计政策、会计估计

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

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

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

1 遵循企业会计准则的声明

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

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

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

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

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

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

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

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

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

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点分别：

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

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

14 生物资产

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

(1) 消耗性生物资产

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

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

(2) 生产性生物资产

生产性生物资产按照成本进行初始计量：

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

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

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

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

15 借款费用

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

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

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

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

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

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

16 无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命及其确定依据、摊销方法为：

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

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

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

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

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

17 商誉

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

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

18 长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5 年至 10 年

19 质量保证金

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

20 维修基金

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

21 除存货、金融资产及生物性资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

23 预计负债

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

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

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

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

24 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付

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

25 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

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

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

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

26 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

27 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

28 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

29 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

30 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

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

(1) 本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 本集团作为出租人

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

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

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

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

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

31 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

32 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33 关联方

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

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

34 分部报告

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

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

35 股利分配

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

36 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

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

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

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

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

37 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

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

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

关于流动负债与非流动负债的划分规定

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

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

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

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(2) 主要会计估计变更

本年无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

2 税收优惠及批文

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

本年本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

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

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

2 交易性金融资产

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品及持有的股权投资, 本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3 衍生金融资产、衍生金融负债

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

4 应收账款

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

(1) 应收账款按账龄分析如下：

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

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

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

2024 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	6.52%	6,615,983,196.98	431,165,044.58
1 年至 3 年 (含 3 年)	12.83%	1,758,356,750.98	225,575,135.05
3 年以上	46.75%	738,372,956.91	345,214,467.19
合计		9,112,712,904.87	1,001,954,646.82

2023 年 12 月 31 日应收账款的减值：

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

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

(3) 坏账准备的变动情况

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

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款和合同资产金额前五名单位情况

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

本集团本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2023 年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

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

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

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

(3) 本年计提的减值准备情况如下：

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

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

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

(2) 其他应收款按账龄分析如下

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

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

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

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

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

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

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	224,693,716.47	809,264,665.46	1,267,897,066.80	2,301,855,448.73
2024 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(27,492,426.59)	27,492,426.59	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	23,577,314.96	25,076,814,853.48	667,720,132.80	25,768,112,301.24
本年转回	(5,661.44)	(327,969.68)	-	(333,631.12)
合并范围变化	15,819,511.74	-	-	15,819,511.74
2024 年 12 月 31 日余额	236,592,455.14	25,913,243,975.85	1,935,617,199.60	28,085,453,630.59

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

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

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

7 存货

(1) 存货分类

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

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

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

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

(2) 存货跌价准备

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

报告期内，本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对徐州昆仑、佛山璞悦山、绍兴凤林西路 6 号地块、绍兴凤林西路 8 号地块、厦门白鹭郡、重庆凤凰湖 424 亩项目、重庆界石 296 亩项目、宿迁昆仑上观、西安高陵四季都会、昆明飞虎二期等项目合计计提了存货跌价准备人民币 70.60 亿元。

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

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

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

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

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

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

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

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

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

ii 在建开发产品

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

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

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

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

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

iii 拟开发产品

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

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

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

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

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

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

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2024 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本年的重大变动：

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

9 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

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

合同取得成本本年变动：

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

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

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

10 其他权益工具投资

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

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

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

11 其他非流动金融资产

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

12 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

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

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

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

13 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

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

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

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

14 固定资产

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

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

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

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

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

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

15 在建工程

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

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

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

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

16 生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

17 租赁

(1) 本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

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

租赁负债

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

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

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

短期租赁或低价值租赁

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

(2) 本集团作为出租人的经营租赁情况

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

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

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

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

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

18 无形资产

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

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

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

19 商誉

(1) 商誉变动情况

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

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

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

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

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

(2) 商誉减值准备

本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下：

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

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

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

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

于年末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

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

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

本集团的长期待摊费用主要是装修改造费。

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

(2) 未确认递延所得税资产明细

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

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

22 其他非流动资产

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

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

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

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

*2 以上质押借款由本公司的子公司现有及未来全部租金收入提供质押担保。

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

24 应付票据

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

上述金额均为一年内到期的应付票据。

25 应付账款

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

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

26 合同负债

(1) 合同负债分类

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

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

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

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

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

(4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

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

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

2024 年

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

(2) 短期薪酬

2024 年

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

(3) 离职后福利-设定提存计划

2024 年

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

本年无向职工提供的非货币性福利 (2023 年：无)。

28 应交税费

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

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

29 其他应付款

其他应付款分类：

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

(1) 其他

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

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款。
- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定, 本集团部分项目仍未达至清算条件, 但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础于 2024 年 12 月 31 日计提了土地增值税清算准备金合计人民币 47,926,771,019.81 元 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 40,836,934,078.92 元), 以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

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

30 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	106,182,101,369.60	41,995,038,483.39
一年内到期的应付债券	五、33	36,152,409,031.95	19,359,540,560.62
一年内到期的租赁负债	五、17	1,887,942,595.92	1,959,530,456.57
一年内到期的应付利息		1,823,115,392.45	1,612,717,516.08
合计		146,045,568,389.92	64,926,827,016.66

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

31 其他流动负债

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

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2024 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	75,681,993,929.95	1.0000	75,681,993,929.95	信用*1
	78,589,689,040.32	1.0000	78,589,689,040.32	抵押*2
	44,249,312,937.66	1.0000	44,249,312,937.66	质押*3
港币	34,482,088,137.40	0.9408	32,440,748,519.67	信用*1
	3,663,416,270.34	0.9408	3,446,542,027.14	抵押*2
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押*3
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押*3
英镑	89,190,000.00	9.1805	818,808,795.00	信用*1
小计			241,998,555,101.29	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	41,880,939,032.36	1.0000	41,880,939,032.36	信用*1
	14,728,550,683.42	1.0000	14,728,550,683.42	抵押*2
	11,779,120,818.96	1.0000	11,779,120,818.96	质押*3
港币	404,520,000.00	0.9408	380,572,416.00	信用*1
	1,050,195,437.00	0.9408	988,023,867.13	抵押*2
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押*3
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押*3
小计			76,528,666,669.42	
其他借款				
其中：人民币	36,324,700,000.00	1.0000	36,324,700,000.00	信用*4
	5,272,334,461.01	1.0000	5,272,334,461.01	抵押*2
	1,472,721,018.82	1.0000	1,472,721,018.82	质押*3
小计			43,069,755,479.83	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	26,464,700,000.00	1.0000	26,464,700,000.00	信用*4
	3,188,734,700.18	1.0000	3,188,734,700.18	抵押*2
小计			29,653,434,700.18	
合计			178,886,209,211.52	

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

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

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
美元债券(i)	美元	10.00亿元	2017/11/9	10年	3.98%	993,452,500.00	997,159,738.75	7,105,560,865.80	-	39,750,000.00	674,488.63	-	997,834,227.38	7,322,007,776.58	-
美元债券(i)	美元	6.30亿元	2018/12/11	5.25年	5.35%	626,176,700.00	626,779,731.30	4,466,307,008.40	-	6,553,750.00	220,268.70	627,000,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	6.00亿元	2019/3/7	5.25年	4.20%	596,997,902.90	582,809,536.23	4,152,984,193.27	-	10,850,000.00	(209,536.23)	582,600,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	4.23亿元	2019/11/12	5.5年	3.15%	421,004,026.28	411,499,289.52	2,932,261,637.26	-	13,324,500.00	(1,018,495.23)	-	410,480,794.29	3,012,067,020.42	3,012,067,020.42
美元债券(i)	美元	3.00亿元	2019/11/12	10年	3.50%	296,209,460.72	297,589,951.96	2,120,566,479.68	-	10,500,000.00	366,057.63	-	297,956,009.59	2,186,371,402.77	-
20万科02(vi)*	人民币	10.00亿元	2020/3/13至 2020/3/16	5+2年	3.42%	998,000,000.00	999,042,000.33	999,042,000.33	-	34,200,000.00	298,199.66	-	999,340,199.99	999,340,199.99	999,340,199.99
20万科04(vi)*	人民币	15.00亿元	2020/5/18至 2020/5/19	5+2年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,483,473.83	1,498,483,473.83	-	51,750,000.00	444,059.76	-	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59
20万科06(vi)*	人民币	12.00亿元	2020/6/18至 2020/6/19	5+2年	3.90%	1,197,600,000.00	1,198,762,070.58	1,198,762,070.58	-	46,800,000.00	359,389.90	-	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48
20万科08(vi)*	人民币	16.00亿元	2020/11/12至 2020/11/13	5+2年	4.11%	1,596,800,000.00	1,598,158,296.94	1,598,158,296.94	-	65,760,000.00	471,711.39	-	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33
21万科02(vii)*	人民币	11.00亿元	2021/1/21至 2021/1/22	5+2年	3.98%	1,097,800,000.00	1,099,076,101.92	1,099,076,101.92	-	43,780,000.00	469,576.73	-	1,099,545,678.65	1,099,545,678.65	-
21万科MTN001(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/1/27至 2021/1/29	3年	3.76%	1,994,000,000.00	2,000,168,960.53	2,000,168,960.53	-	6,057,777.78	(168,960.53)	2,000,000,000.00	-	-	-
21万科MTN002(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/4/28至 2021/4/29	3年	3.52%	1,996,000,000.00	1,999,895,369.11	1,999,895,369.11	-	23,075,555.56	104,630.89	2,000,000,000.00	-	-	-
21万科03(x)*	人民币	10.00亿元	2021/5/19至 2021/5/20	3+2年	3.40%	998,000,000.00	999,018,018.84	999,018,018.84	-	13,250,136.99	981,981.16	1,000,000,000.00	-	-	-
21万科04(x)*	人民币	5.66亿元	2021/5/19至 2021/5/20	5+2年	3.70%	564,868,000.00	565,445,605.86	565,445,605.86	-	20,942,000.00	236,266.87	-	565,681,872.73	565,681,872.73	-
人民币债券(i)	人民币	14.45亿元	2021/5/25	3年	3.45%	1,440,496,163.00	1,444,372,408.32	1,444,372,408.32	-	20,214,797.81	627,591.68	1,445,000,000.00	-	-	-
21万科05(viii)*	人民币	23.00亿元	2021/7/23至 2021/7/26	3+2年	3.19%	2,295,400,000.00	2,297,576,529.97	2,297,576,529.97	-	41,576,333.33	2,423,470.03	2,300,000,000.00	-	-	-
21万科06(viii)*	人民币	7.00亿元	2021/7/23至 2021/7/26	5+2年	3.49%	698,600,000.00	699,260,628.48	699,260,628.48	-	24,430,000.00	288,299.01	-	699,548,927.49	699,548,927.49	-
21万科MTN003(iv)*	人民币	20.00亿元	2021/09/02至 2021/09/03	3年	3.08%	1,996,000,000.00	1,999,218,072.18	1,999,218,072.18	-	42,093,333.33	781,927.82	2,000,000,000.00	-	-	-
22万科MTN001(ix)*	人民币	30.00亿元	2022/01/25至 2022/01/26	3年	2.95%	2,994,000,000.00	2,998,143,430.50	2,998,143,430.50	-	88,500,000.00	2,335,671.65	-	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15
22万科MTN002(ix)*	人民币	30.00亿元	2022/02/14至 2022/02/15	3年	2.98%	2,994,000,000.00	2,998,035,727.26	2,998,035,727.26	-	89,400,000.00	2,337,254.00	-	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26
22万科MTN003(ix)*	人民币	20.00亿元	2022/02/23至 2022/02/24	3年	3.00%	1,996,000,000.00	1,998,658,239.21	1,998,658,239.21	-	60,000,000.00	1,558,943.78	-	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99
22万科01(x)*	人民币	8.90亿元	2022/03/03至 2022/03/04	3年	3.14%	888,220,000.00	889,389,719.08	889,389,719.08	-	27,946,000.00	694,932.43	-	890,084,651.51	890,084,651.51	890,084,651.51
22万科02(x)*	人民币	11.00亿元	2022/03/03至 2022/03/04	5年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,549,726.36	1,098,549,726.36	-	40,040,000.00	432,535.06	-	1,098,982,261.42	1,098,982,261.42	-
22万科03(x)*	人民币	3.50亿元	2022/06/02至 2022/06/06	3+2年	2.90%	349,300,000.00	349,624,006.46	349,624,006.46	-	12,687,500.00	349,087.32	-	349,973,093.78	349,973,093.78	349,973,093.78
22万科04(x)*	人民币	6.50亿元	2022/06/02至 2022/06/06	5+2年	3.53%	648,700,000.00	649,087,438.49	649,087,438.49	-	22,945,000.00	258,801.54	-	649,346,240.03	649,346,240.03	-
人民币债券(i)	人民币	5.10亿元	2022/6/8	3年	3.55%	509,286,440.35	509,648,794.98	509,648,794.98	-	18,154,602.74	243,144.45	-	509,891,939.43	509,891,939.43	509,891,939.43
22万科05(x)*	人民币	29.00亿元	2022/7/7至 2022/7/8	3+2年	3.21%	2,894,200,000.00	2,897,224,493.61	2,897,224,493.61	-	93,090,000.00	2,252,829.10	-	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71
22万科06(x)*	人民币	5.00亿元	2022/7/7至 2022/7/8	5+2年	3.70%	499,000,000.00	499,292,241.26	499,292,241.26	-	18,500,000.00	206,328.02	-	499,498,569.28	499,498,569.28	-

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

以上名称带“*”的债券的发行主体为万科企业股份有限公司

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

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

34 预计负债

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

其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损以及预估的诉讼赔偿款。

35 其他非流动负债

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

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

36 股本

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

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

37 库存股

2022 年 3 月 30 日，本公司董事会审议通过了《关于回购公司部分 A 股股份的议案》。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本（含回购的股份股数）的 0.61%，金额为人民币 1,291,800,290.12 元。

38 资本公积

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

39 其他综合收益

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

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

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

40 盈余公积

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

41 未分配利润

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

42 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

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

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

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

(2) 主营业务 (分行业)

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

营业收入前五大项目

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

(3) 营业收入的分解

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

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

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

43 税金及附加

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

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

44 销售费用

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

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

45 管理费用

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

46 财务费用

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

47 投资 (损失) / 收益

投资 (损失) / 收益明细情况

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

48 公允价值变动收益

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

49 资产减值损失

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

50 信用减值损失

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

51 资产处置收益 / 损失

本期资产处置损失主要是处置深圳总部基地项目及北京翡翠书院项目所致。

52 营业外收入

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

53 营业外支出

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

* 其他主要为预提的诉讼赔偿。

54 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

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

递延所得税费用分析如下：

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

(2) 所得税费用与会计 (亏损) / 利润的关系如下：

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

55 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

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

56 利润表补充资料

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

57 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

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

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2024 年	2023 年
收到利息收入	1,526,322,327.61	2,521,591,873.53
收回理财产品	309,160.60	4,528,234.33
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、58(3)注 1)	4,289,885,469.91	611,432,807.24
衍生金融工具到期赎回	204,861,055.27	-
合计	6,021,378,013.39	3,137,552,915.10

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2024 年	2023 年
其他资本性支出	-	110,717,891.03
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、58(3)注 2)	582,000,333.60	509,550,991.42
合计	582,000,333.60	620,268,882.45

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金。

58 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

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

(2) 现金及现金等价物净变动情况

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

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

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

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

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

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

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

(6) 筹资活动产生的各项负债情况

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

(7) 供应商融资安排的有关信息：

(a) 供应商融资安排的条款和条件：

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

(b) 属于供应商融资安排的金融负债的有关信息：

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

上述金融负债的付款到期日区间情况如下：

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

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

59 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

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

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

被购买方于购买日可辨认资产和负债的情况如下：

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

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

本年新设立的主要子公司：

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

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

本年通过收购方式增加的主要子公司：

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

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

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

本年注销的主要子公司：

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

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

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成 —— 主要子公司

A 主要城市公司

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

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

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

B 主要物业管理公司

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

C 其他主要经营子公司

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

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截至报告期末，本集团合并范围内开放跟投项目 894 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 153.97 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 164.99 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

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

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

3 在合营企业或联营企业中的权益

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

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

本集团管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

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

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

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

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

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2023 年 12 月 31 日：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2023 年 12 月 31 日：无)。

八 与金融工具相关的风险

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

1 利率风险

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

本集团于 2024 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具：				
短期借款	2.50% ~ 4.30%	1,593,346	2.75% ~ 3.78%	106,178
长期借款 (包含一年内到期)	2.70% ~ 5.80%	5,162,632	3.40% ~ 4.6%	4,360,890
应付债券 (包含一年内到期)	2.90% ~ 4.11%	6,026,554	2.90% ~ 5.35%	7,923,056
合计		12,782,532		12,390,124
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 LPR 基准利率的 浮动利率	1,000	基于 Hibor 基准利率的 浮动利率	-
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Hibor、SORA、 LPR 等的浮动利率	23,344,199	基于 Hibor、LPR、 RFR 等的浮动利率	19,615,027
合计		23,345,199		19,615,027

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2024 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致本集团净利润以及股东权益减少约人民币 47,788 万元 (2023 年：26,687 万元)

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。2023 年的分析基于同样的假设和方法。

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

2 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款和合同资产总额 14.80% (2023 年：8.25%)。

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

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

3 流动性风险

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

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

	2024年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	302,074,778,412.76	329,200,463,833.24	131,952,484,011.09	76,659,140,681.19	79,625,236,675.46	40,963,602,465.50
应付债券(包含一年内到期的部分)	61,055,250,904.19	63,613,081,937.24	38,395,213,252.62	12,966,237,525.71	12,251,631,158.91	-
应付款项	264,149,030,804.85	264,338,004,938.51	256,828,051,077.81	7,509,953,860.70	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	18,780,928,349.82	25,188,271,771.14	2,589,275,734.92	2,466,467,244.23	6,979,479,801.94	13,153,048,990.05
其他非流动负债	1,297,692,758.76	1,431,893,505.25	-	1,177,816,156.00	-	254,077,349.25
合计	647,357,681,230.38	683,771,715,985.38	429,765,024,076.44	100,779,615,467.83	98,856,347,636.31	54,370,728,804.80

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

4 汇率风险

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

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

	2024年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	419,354,823.46	3,077,183,759.07	7,526,386,227.95	7,080,824,163.26	2,837,547.61	26,050,105.83
长期借款	-	-	30,303,028,663.33	28,509,089,366.46	89,190,000.00	818,808,795.00
其他应付款	11,868,465.65	87,089,614.09	9,570,549.86	9,003,973.31	3,261,215.70	29,939,590.73
应付债券	1,295,790,236.90	9,508,379,179.35	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(17,123,290.79)	(125,648,995.49)	-	-	-	-
其他应收款	(94,463,418.64)	(693,163,119.64)	(2,383,098.90)	(2,242,019.45)	-	-
货币资金	(15,421,182.44)	(113,159,094.64)	(541,746,095.84)	(509,674,726.96)	(200,488.92)	(1,840,588.53)
合计	1,600,005,634.14	11,740,681,342.74	37,294,856,246.40	35,087,000,756.62	95,088,274.39	872,957,903.03

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

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2023 年：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币 46,870 万元 (2023 年：减少约人民币 52,041 万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑币贬值 1% (2023 年：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币 873 万元 (2023 年：减少约人民币 787 万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2023 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

	2024 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	874,205.85	-	175,873,919.04	176,748,124.89
其他非流动金融资产 (附注五、11)	4,388,981.73	-	1,031,983,856.42	1,036,372,838.15
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,132,179,595.89	-	-	1,132,179,595.89
持续以公允价值计量的资产总额	1,137,442,783.47	-	1,207,857,775.46	2,345,300,558.93
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(47,639,371.42)	-	(47,639,371.42)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(47,639,371.42)	-	(47,639,371.42)

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

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

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

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

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

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

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

5 本集团截止 2024 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

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

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
深圳市九州房地产开发有限公司、佛山市南海现代城投资开发有限公司、广州市万卓置业有限公司、广州市万毅房地产有限公司、上海万海泾房地产有限公司、上海万泾置业有限公司、厦门市万科企业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	4446874	2024/5/9	2034/5/9	尚未到期
深圳市万科发展有限公司、深圳市易理房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	44910000	2024/5/24	2027/11/24	尚未到期
深圳市万科发展有限公司、深圳市中科万信实业有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	32910000	2024/5/24	2027/11/24	尚未到期
北京中联明珠文化投资有限公司、北京天竺畅想住房租赁有限公司、清远市万科酒店管理有限公司、广州万科企业有限公司、广州市万赫房地产有限公司、厦门宝呈众华置业有限责任公司、龙海市万科置业有限公司、福州市万航投资发展有限公司、杭州嘉树置业有限公司、宁波万骆置业有限公司、杭州南桥置业有限公司、宁波万创产城发展有限公司、南通万科投资有限公司、扬州万维置业有限公司、上海国融莘闵置业有限公司、武汉万合兴投资管理有限公司、大连弘润置业有限公司、西安澜岸酒店管理有限责任公司、郑州市印誉商业管理有限责任公司、长沙市万龙房地产开发有限公司、北京万科企业有限公司、天津新汇企业管理有限公司、广州万科资产经营有限公司、广州万科置业有限公司、漳州宝呈众华投资有限责任公司、厦门市万象云创住房租赁有限公司、厦门市万谦投资有限公司、福州市万驿停车场管理有限公司、浙江万科南都房地产有限公司、宁波乔源房地产信息咨询有限公司、杭州元德置业有限公司、宁波佳爵房地产信息咨询有限公司、扬州万科房地产有限公司、珠海横琴万之筑实业有限公司、武汉万科万威房地产开发有限公司、大连盈臻置业有限公司、西安泽合房地产开发有限公司、珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	5548823	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
上海扬子江航空地面服务有限公司、珠海万厚达美企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	231000	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
河南民祥置业有限公司、郑州万科星辰房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	68000	2024/6/19	2042/6/19	尚未到期
徐州万正置业有限公司、徐州万惠企业管理服务有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	172500	2024/12/10	2027/12/10	尚未到期
杜昆能源科技(昆山)有限公司、昆山塞纳尔企业管理有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	88000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
宁波青宇锂电能源有限责任公司、余姚青供物流有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	221000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
苏州万致冷链物流有限公司、苏州万明供应链有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	102000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
宁波盛世华途物流有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	7450	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
陕西万仓洋裕供应链有限公司、深圳市万物投第十二流仓储有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	258000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
西安万纬物流有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	230000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
杭州东联仓储有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	210000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
台州市万颖供应链有限公司、深圳市万纬物流投资有限公司	万科物流发展有限公司	控股股东	252000	2023/7/9	2033/7/9	尚未到期
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司、重庆柯航置业有限公司	万科(重庆)企业有限公司*	控股股东	440000	2023/9/21	至交易完成,土地 使用权和在建 工程解除抵押登 记之日	尚未到期
北京万金房地产开发有限公司	北京万科汇通置业有限公司、 北京万科企业有限公司	控股股东	2000000	2024/8/23	担保期限至担保 范围内的所有债 务被悉数清偿之 日止	尚未到期
天津万韵置业有限公司、沈阳万科万西之辉置业有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	959000	2021/6/25	2025/6/25	尚未到期
广西万科企业管理有限公司、沈阳万科万西之辉置业有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司	万科企业股份有限公司	控股股东	303624	2021/6/24	2025/6/25	尚未到期
深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳市泊寓融资租赁服务 有限公司	受同一最终控制方 控股的公司	200000	2024/3/29	2025/3/29	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京绿城银石置业有限公司	全资子公司	809970	2024/11/6	2042/11/6	尚未到期
万科企业股份有限公司、沈阳万科德康之辉置业有限公司、万科城镇开发有限公司	沈阳万科宸北置业有限公司	控股子公司	159000	2024/9/14	2042/9/14	尚未到期
万科企业股份有限公司、西安万科共筑房地产开发有限公司	西安宜伽房地产开发有限公司	控股子公司	450000	2024/10/15	2032/10/15	尚未到期
昆明万润房地产开发有限公司	昆明万宜房地产开发有限公司	控股子公司	37341	2024/5/28	2032/5/28	尚未到期
厦门市万科企业有限公司、万科企业股份有限公司	厦门鼎泰和投资有限公司	全资子公司	530000	2024/5/31	2042/5/31	尚未到期
珠海万厚达美企业管理有限公司、万科企业股份有限公司	广东兴华实业有限公司	全资子公司	990000	2024/6/28	2042/6/28	尚未到期
万科企业股份有限公司、西安泊寓住房租赁服务有限公司	西安长盛西驿住房租赁服务 有限公司	全资子公司	60000	2024/9/4	2042/9/4	尚未到期
万科(重庆)企业有限公司、重庆科畔企业管理咨询有限公司	重庆云科置业有限公司	全资子公司	263000	2024/6/20	2031/6/20	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资 有限公司*	全资子公司	2060000	2022/4/28	2027/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	郑州荣望房地产开发有限公司	全资子公司	1120000	2022/12/13	2028/12/13	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	1500000	2022/11/24	2028/11/24	尚未到期

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

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
SCPG Holdings Co.Ltd、沃尔玛亚洲商业管理(惠州)有限公司、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、IN-POWER NO.4 LIMITED、IN-POWER NO.3 LIMITED、IN-POWER NO.1 LIMITED	Intense Sunshine Limited	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	97269	2022/6/24	2025/6/24	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、惠州市创益商业管理有限公司、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、惠州市创益商业管理有限公司、南昌创益商业管理有限公司、IN-POWER NO.4 LIMITED	沃尔玛亚洲房地产开发(惠州)有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	396160	2020/3/4	2025/3/4	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、南昌汇贤商业管理有限公司、沃尔玛商业管理(惠州)有限公司、南昌创益商业管理有限公司、惠州创益商业管理有限公司	沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	900	2020/3/27	2025/3/27	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、南昌创益商业管理有限公司、沃尔玛商业管理(惠州)有限公司、沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司、惠州市创益商业管理有限公司、南昌创益商业管理有限公司、IN-POWER NO.3 LIMITED	南昌汇贤商业管理有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	900	2020/1/13	2025/1/12	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	Lotus Real Estate Investment Limited	控股子公司	344000	2023/1/17	2026/1/17	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、尚正投资有限公司、领程投资有限公司、JIANG YIN INVESTMENT (CAYMAN) LIMITED、MANN SHAN INVESTMENT (CAYMAN) LIMITED	Lotus Real Estate Investment Limited	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	353829	2022/7/6	2025/7/6	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	江阴尚正企业管理有限公司	控股子公司	19800	2022/7/19	2025/7/19	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、江阴尚正企业管理有限公司	马鞍山领程商贸有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	19800	2022/7/7	2025/7/7	尚未到期
印力商用置业有限公司、Tian jin Holding Company Limited、Changsha Holding Company Limited	SCPG Holdings Co.Ltd	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	1730000	2023/4/3	2026/4/3	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	207906	2023/2/28	2026/2/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、Keypro Company Limited	常熟印力商业管理有限公司	控股子公司	43800	2024/3/4	2039/3/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	佛山市深国投商用置业有限公司	控股子公司	240462	2021/11/5	2039/11/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	佛山市顺德区深国投商用置业有限公司	控股子公司	461638	2021/11/5	2039/11/2	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
印力商用置业有限公司	杭州汇泽置业有限公司	控股子公司	43926	2023/12/29	2038/12/26	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州汇泽置业有限公司	控股子公司	27927	2024/1/10	2038/1/7	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	杭州深国投企业管理有限公司	控股子公司	9500	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期
印力商用置业有限公司、SCPG Holdings Co.Ltd	惠州市深国投商用置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	4000	2024/10/25	2031/10/25	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	南京深国投商用置业有限公司	控股子公司	11900	2023/1/17	2026/1/17	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波深国投商用置业有限公司	控股子公司	117000	2023/4/19	2041/4/15	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、GMI Suzhou Holding Inc.	苏州印力企业管理有限公司	控股子公司	18000	2023/2/27	2026/2/27	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、印力商用置业有限公司	天津鼎德置业有限公司	控股子公司	1127911	2022/4/2	2040/3/29	尚未到期
印力商用置业有限公司	武汉深瑞置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	86000	2023/8/31	2038/8/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、深圳印力管理有限公司	西安君邦置业有限公司	控股子公司	82700	2024/3/4	2039/3/2	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd	西安亚建商业运营管理有限公司	控股子公司	12700	2023/2/28	2026/2/28	尚未到期
SCPG Holdings Co.Ltd、恒瑞侨香物业发展(深圳)有限公司	印力商用置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	308529	2024/3/20	2039/3/18	尚未到期
印力商用置业有限公司	南通映尚置业有限公司	控股子公司及受同一最终控制方控股的公司	28120	2019/12/20	2030/12/18	尚未到期
印力商用置业有限公司	上海筑浦信息技术有限公司	控股子公司	1000	2024/12/5	2025/12/6	尚未到期
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	深圳市万礼达投资有限公司	控股子公司	148000	2022/7/27	2027/7/27	尚未到期
深圳市万三置业有限公司	深圳礼达万圳投资有限公司	全资子公司	117000	2022/6/29	2026/6/29	尚未到期

* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为了一项与复建安置房相关履约义务的担保、北京万科企业有限公司为北京恒焱企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保以及重庆西航溥博企业管理咨询有限公司和重庆柯航置业有限公司为万科(重庆)企业有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至2024年12月31日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合肥伟万置业有限公司	联营企业	95,278,172.68	264,113,253.39
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	94,992,966.19	90,480,000.00
万信金石(南京)商业投资合伙企业 (有限合伙)	联营企业	89,551,454.07	-
昆明万钰物流有限公司	联营企业	79,117,991.01	76,082,454.07
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
重庆招科置业有限公司	联营企业	73,287,997.88	85,244,060.25
江西启创置业有限公司	联营企业	66,215,416.43	65,794,715.02
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	65,864,268.22	64,955,787.46
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	65,364,992.04	63,554,365.72
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	59,795,549.08	60,464,031.53
广州万墩仓储有限公司	联营企业	57,178,316.90	55,676,901.35
重庆万滨置业有限公司	联营企业	54,412,048.40	53,511,301.31
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	49,272,734.26	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	47,857,112.70	45,315,637.25
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	43,706,048.87	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	41,284,663.11	-
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	40,860,658.23	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	39,381,816.30	54,337,832.30
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	35,564,836.72	34,871,641.11
温州万印置业有限公司	联营企业	34,350,223.99	60,078,346.24
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	33,655,095.42	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	33,391,832.60	32,368,578.02
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	32,359,009.15	9,813,025.31
海宁万普仓储有限公司	联营企业	31,793,634.72	28,723,936.85
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	31,374,140.00	38,094,140.00
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	30,555,421.14	55,447,571.34
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	29,608,665.18	18,177,338.39
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	28,879,367.48	29,738,424.46
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	27,987,108.53	13,516,754.67
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	26,904,150.06	26,376,981.02
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	26,303,515.74	38,540,306.23
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	22,739,744.10	6,411,117.53
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	19,877,011.50	24,153,024.16
深圳市华语传媒股份有限公司	联营企业	19,481,936.82	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	13,676,014.21	16,112,288.66
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	12,383,285.92	16,927,116.71
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	10,863,968.25	11,620,365.35
福州安景房地产有限公司	联营企业	10,002,171.90	-

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

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	338,632.78
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	4,289,489.83
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	-	86,163,301.23
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	-	1,500,000.00
重庆云畔置业有限公司	联营企业	-	2,717,386,274.40
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	-	1,659,744,868.54
北京天竺万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	50,445,741.90
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	子公司*1	-	25,593,639.31
成都欢购商业管理有限公司	子公司*1	-	21,746,414.22
上海筑浦信息技术有限公司	子公司*1	-	21,182,916.10
厦门市集美区金域华府梅沙幼儿园	联营企业	-	4,738,739.43
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	-	1,568,000.00
深圳万科景耀投资发展有限公司	子公司*1	-	804,252.57
苏州万科商业管理有限公司	子公司*1	-	685,747.94
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	505,159.38
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	-	484,199.40
珠海采筑电子商务有限公司	联营企业	-	114,372.25
南通映尚置业有限公司	子公司*1	-	97,789.30
山西伯恩御澜湾物业管理有限公司	联营企业	-	86,176.72
上海万科长宁置业有限公司	子公司*1	-	45,000.00
杭州汇泽置业有限公司	子公司*1	-	43,173.79
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	-	1,200.00
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业 (有限合伙)	联营企业	-	22.54
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	-	2,797,185,051.02
深圳市印力物业服务服务有限公司	子公司*1	-	3,608,241.68
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	36,897.80
海南万骏管理服务服务有限公司	子公司*1	-	3,402,104,686.24
天津和谐家园建设开发有限公司	子公司*1	-	2,811,944,775.89
东莞市峰景投资有限公司	子公司*1	-	2,784,249,172.87
东莞市万宸房地产有限公司	子公司*1	-	2,251,281,162.47
印力商用置业有限公司	子公司*1	-	1,568,814,960.26
深圳市筑恒盛企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	990,000,000.00
东莞市万峰房地产有限公司	子公司*1	-	369,565,363.21
Radiant Crystal Limited	子公司*1	-	302,978,229.64
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	-	116,142,048.81
东莞市科邦商贸有限公司	子公司*1	-	11,780.81
北京绿城银石置业有限公司	子公司*1	-	2,989,862,436.32
小计		21,645,738,870.43	50,731,546,837.03
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业的子公司	7,758,789,322.43	7,068,091,774.47
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,264,337,522.93	2,344,397,579.78

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
深圳市安万置业有限公司	合营企业	2,149,779,059.61	2,458,932,354.41
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
中航万科有限公司	合营企业	1,750,020,075.92	1,795,717,417.84
天津万安建创置业有限公司	合营企业	1,547,493,425.01	2,228,830,079.44
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,503,492,388.07	823,657,038.30
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,472,729,195.32	1,440,644,465.95
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,424,309,641.09	1,382,701,655.48
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,308,128,957.73	1,724,552,742.57
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	1,199,355,478.68	2,825,015,640.26
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	1,181,758,570.75	561,633,570.75
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	1,138,935,356.55	3,074,116,398.76
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,041,751,221.92	1,030,297,427.29
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	947,178,969.20	1,015,184,304.24
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	815,251,124.56	200,653,220.71
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	791,058,692.56	794,021,578.14
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	747,903,592.04	867,360,112.78
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	634,324,985.67	742,666,222.36
上海万忒企业管理有限公司	合营企业	625,187,449.51	565,483,382.17
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	607,490,948.77	630,995,414.95
天津万安才智置业有限公司	合营企业	502,571,292.72	68,219,110.93
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	466,009,815.87	580,873,197.84
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	408,784,524.53	410,519,250.96
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	389,881,115.28	307,730,851.14
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	368,272,950.58	368,605,637.29
Wkland Investment II Limited	合营企业	361,273,264.32	381,681,788.38
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	358,672,619.59	406,516,295.31
China Logistics Platform I Limited	合营企业	351,501,120.82	341,341,076.70
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	349,578,298.82	378,595,375.77
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	347,982,980.03	384,557,778.05
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	345,558,491.93	317,021,877.48
上海北万置业有限公司	合营企业	343,277,426.39	294,931,253.93
上海万睿房地产有限公司	合营企业	311,122,639.14	294,799,576.35
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	290,908,444.59	234,003,558.75
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	288,897,672.27	32,115,299.63
北京万越辉置业有限公司	合营企业	284,981,244.38	386,336,616.73
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	282,585,357.22	2,712,562,913.40
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	282,538,755.12	2,888,144,993.49
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	263,590,974.49	256,559,071.76

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	35,902,378.56	41,928,546.58
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	32,770,000.00	38,207,267.12
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	31,454,415.00	52,372,877.67
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	29,657,204.45	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	23,990,690.11	188,490,690.11
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	23,267,547.05	2,630,147.07
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	22,696,347.14	21,720,077.48
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	22,642,753.65	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	22,210,110.29	39,842,603.76
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	21,201,864.74	10,379,179.13
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	21,061,327.58	39,373,358.08
南昌万坤置业有限公司	合营企业	20,791,034.83	15,203,974.71
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	20,536,532.76	14,592,328.55
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	20,498,854.16	22,245,943.93
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	合营企业	20,000,000.00	-
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	19,296,327.45	8,139,164.46
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,185,615.95	16,035,289.98
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	14,001,578.19	677,886.94
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	12,314,199.22	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	12,142,408.87	-
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	10,290,559.79	13,245,337.65
杭州西曜房地产开发有限公司	合营企业	8,358,094.83	-
宁波万霞置业有限公司	合营企业	8,182,754.91	29,921,363.83
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	8,169,008.72	4,341,561.21
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	8,084,348.44	45,232,089.45
杭州万璟置业有限公司	合营企业	7,942,254.62	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	7,252,262.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,216,722.50	7,216,722.50
杭州万晨置业有限公司	合营企业	7,209,435.04	6,908,145.29
杭州京科置业有限公司	合营企业	7,079,845.32	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,840,100.11	6,442,306.02
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,981,257.22	5,781,809.11
温州万祯置业有限公司	合营企业	5,904,952.05	1,896,170.99
温州万楷置业有限公司	合营企业	5,417,600.58	19,557,308.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	5,077,884.09	-
成都锦塘康养服务有限公司	合营企业	4,967,644.83	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	4,671,389.83	142,306.06
万创置业(上海)有限公司	合营企业	4,315,766.62	3,613,963.09
宁波方悖房地产信息咨询有限公司	合营企业	4,226,639.11	-
南宁市青秀区万科城北幼儿园	合营企业	4,083,352.98	864,656.83
天津万疆置业有限公司	合营企业	3,510,563.11	7,800,936.07

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	286,769.27	787,762.58
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	257,091.62	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	229,313.41	505,324,277.52
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	217,114.49	235,818.29
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	202,566.58	247,304.96
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	201,963.66	201,963.66
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	195,591.29	196,614.19
苏州迅和置业有限公司	合营企业	175,305.12	1,609,483.70
上海恺熠置业有限公司	合营企业	161,161.23	5,587,398.81
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	146,029.12	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	123,820.88	153,407.52
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	117,884.89	2,253.53
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	107,526.71	506,334.53
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	105,403.48	234,064.46
杭州万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	104,568.13	-
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	104,384.07	1,397,454.39
VAW Investment Holding Limited	合营企业	95,944.65	43,958.58
Bountiful Time Limited	合营企业	77,392.75	57,100.54
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	75,500.00	3,837.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	66,375.43	-
嘉兴南湖城资运营管理有限公司	合营企业	47,754.79	-
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,776.97	48,588.16
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	44,727.96	46,549.02
VAW Eurasian ReFund LP	合营企业	28,669.90	27,843.96
广州市溪智商业运营管理有限公司	合营企业	27,614.82	-
杭州富临投资有限公司	合营企业	19,480.60	551,740.64
Treasure Mega Corporation Limited	合营企业	19,451.04	6,829.16
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	18,343.00
VAW Eurasian Capital GP Limited	合营企业	17,776.89	17,262.94
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	10,133.21	10,327.94
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
南昌联颐置业有限公司	合营企业	9,953.70	57,134.91
杭州富民投资有限公司	合营企业	9,286.76	9,298.35
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,399.18	4,271.99
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd.	合营企业	4,399.18	4,271.99
Ocean Rainbow Limited	合营企业	4,327.68	2,192.64
海南万锡共创企业管理有限公司	合营企业	1,519.93	-

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

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

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

除上表列示的应收联营 / 合营企业款项之外，本公司还有应收其他企业的款项。

应付关联方款项：

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

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	43,891,627.74	43,891,589.59
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	41,748,112.99	42,098,741.14
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	40,496,042.60	-
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	39,932,106.42	38,464,131.62
上海万狮置业有限公司	联营企业	36,086,053.42	34,352,025.88
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	32,190,828.38	30,214,891.79
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	28,962,959.57	27,408,109.64
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	24,017,618.22	25,505,646.12
佛山市翎辉房地产有限公司	联营企业	23,100,964.01	23,100,963.97
重庆科锦置业有限公司	联营企业	22,420,280.32	37,644,825.60
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	21,995,271.27	-
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	19,993,270.38	30,113,903.13
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	19,992,644.21
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	18,758,831.56	27,440,589.25
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	18,311,109.11	171,542,736.90
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,119,600.00	16,200,300.00
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,850,000.00	850,000.00
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	15,569,779.32	-
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	15,500,000.00	-
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	15,123,025.76	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	14,419,952.30	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	14,367,958.93	-
北京国家高山滑雪有限公司	联营企业	13,910,400.93	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	12,150,000.00	63,792,795.05
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	11,716,863.17	1,202,415.50
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	11,531,163.22	104,498,303.56
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	10,020,000.00	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	9,597,046.24	9,426,335.48
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	9,184,595.95	13,010,243.48
广州科讯实业有限公司	联营企业	8,251,706.72	8,276,700.93
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	7,898,120.30	17,206,049.54
温州万茂置业有限公司	联营企业	7,319,722.26	7,252,466.35
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	6,660,225.07	6,660,224.63
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,500,000.00	2,500,000.00
上海万舫航体育文化有限公司	联营企业	2,317,286.87	2,754,975.06
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	2,263,111.53	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,214,570.57	145,682.75
北京万冰雪体育有限公司	联营企业	1,820,747.38	-
Richford Trading Limited	联营企业	1,682,615.34	9,100,295.54
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	1,439,415.23	375,305.38

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

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

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	510,699,067.39	595,453,494.22
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	495,979,829.62	499,129,226.90
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,343,366.03	451,528,781.86
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	406,832,840.39	-
中投发展有限责任公司	合营企业	386,563,115.87	-
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	377,670,755.14	360,905,349.20
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	375,119,862.64	387,837,965.00
宁波万投置业有限公司	合营企业	329,776,273.94	132,446,395.31
南京裕晟置业有限公司	合营企业	320,288,510.16	322,183,024.23
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,178,867.16	318,213,867.16
成都万新置业有限公司	合营企业	301,870,754.13	301,285,571.24
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	301,773,523.64	304,952,213.48
西安雁顺置业有限公司	合营企业	298,817,570.39	299,716,490.97
南京荟合置业有限公司	合营企业	263,443,375.93	148,390,847.72
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	260,527,369.90	260,742,670.88
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	256,487,469.96	241,424,860.59
大连万兴置业有限公司	合营企业	252,950,232.46	254,354,895.96
重庆星畔置业有限公司	合营企业	246,241,267.64	231,451,447.37
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,448,626.49	241,388,666.57
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	241,079,226.05	233,830,104.05
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	237,632,270.03	191,085,268.23
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	237,000,837.59	262,742,810.85
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	227,057,853.77	287,826,863.54
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	222,948,027.93	215,997,735.14
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	222,803,517.02	-
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	219,941,486.29	248,190,508.40
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	211,543,557.44	211,543,557.44
无锡国信置业有限公司	合营企业	200,216,524.82	477,979,409.73
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,698,162.98	197,657,692.14
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	192,840,545.84	144,545,402.61
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	191,253,871.65	187,802,545.27
青岛昌明置业有限公司	合营企业	176,097,019.15	318,694,969.33
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	162,827,290.97	164,860,152.38
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	155,776,737.18	134,091,933.11
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	151,728,013.34
成都润万置业有限公司	合营企业	149,003,130.41	182,269,230.41
长沙市领域投资有限公司	合营企业	141,654,396.49	173,015,281.97
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	139,492,746.68	140,083,321.00
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	137,759,848.34	366,263,523.14
杭州融恒置业有限公司	合营企业	135,827,018.37	135,537,774.37

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	128,228,461.05	175,773,631.96
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	121,132,838.12	126,032,838.12
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	118,981,186.10	114,481,186.10
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	115,959,023.89	116,055,099.18
杭州万爵置业有限公司	合营企业	115,405,671.45	117,510,705.35
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	110,877,475.46	109,129,580.23
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	109,442,324.64	246,000,000.00
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	108,736,381.08	38,705,919.23
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	102,400,412.57	118,344,318.11
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	102,339,520.28	229,348,998.22
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	98,671,838.63	78,944,669.89
南通申万置业有限公司	合营企业	98,536,718.82	70,940,750.83
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	98,240,347.00	90,240,347.00
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	96,394,633.76	121,106,409.52
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,991,680.00	94,796,651.95
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	91,273,865.76	122,883,541.36
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	89,008,368.51
杭州富耀置业有限公司	合营企业	87,065,550.79	82,043,728.79
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	86,010,537.07	92,028,957.99
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	85,306,568.14	191,405,853.42
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	85,143,091.95	77,643,345.70
杭州南璟置业有限公司	合营企业	84,176,200.24	93,831,586.06
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	82,936,041.06	66,389,214.65
河南省多乐置业有限公司	合营企业	82,566,372.31	282,727,665.98
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	79,781,949.13	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	77,068,894.31	78,562,074.97
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	76,143,498.00	61,656,553.86
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	75,858,265.75
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	71,037,349.08	73,942,390.45
宁波万应置业有限公司	合营企业	70,952,468.66	75,710,156.03
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	69,661,742.27	39,252,094.18
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	63,446,439.35	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
通用地产重庆有限公司	合营企业	62,214,287.90	69,735,356.75
天津信科置业有限公司	合营企业	57,086,702.69	513,932,541.99
广东太古冷链物流有限公司	合营企业	55,775,433.63	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,655,720.00	49,655,720.00
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	42,898,880.00	42,898,880.00
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	41,899,856.94	57,665,544.71
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	41,579,708.76	49,583,208.87
大连万城之光置业有限公司	合营企业	41,200,093.18	40,602,164.86

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,122,710.23	39,115,398.48
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	33,722,813.99	60,480,735.86
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	32,784,892.30	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	31,111,829.58	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	29,596,701.38	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	29,150,192.45	29,150,192.45
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,456,375.78	27,656,720.82
温州万贤置业有限公司	合营企业	26,561,208.57	17,509,401.15
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,422,868.67	24,601,771.84
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	25,179,498.04	21,538,221.57
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,581,930.51	23,525,801.33
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	22,043,952.87	66,417,352.90
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	21,160,148.75	21,708,856.89
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,808,667.09	20,821,789.87
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	20,120,410.70	22,045,410.70
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,646,472.89	19,654,737.16
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,653,244.53	18,653,244.53
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	18,480,358.41	20,807,446.25
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	17,867,776.46	14,859,711.46
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	15,378,478.51	18,386,879.31
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000,000.00	10,000,000.00
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	14,952,256.19	12,813,362.84
Sunshine Business Limited	合营企业	14,656,346.79	14,232,709.08
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	13,005,944.99	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	11,966,010.00	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	11,352,268.74	60,580,038.18
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	10,841,576.42	48,138,300.56
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	10,043,860.91	11,789,591.08
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	9,077,384.54	8,831,784.39
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	8,871,608.06	8,871,608.06
武汉金万置业有限公司	合营企业	8,794,388.44	8,518,953.96
上海顺畅置业有限公司	合营企业	8,513,343.33	8,513,343.33
南京龙西置业有限公司	合营企业	7,993,229.87	12,780,854.40
杭州万业置业有限公司	合营企业	6,570,832.23	12,572,895.33
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
温州万毅房地产有限公司	合营企业	6,447,275.28	6,447,143.99
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,351,971.29	6,448,708.65
扬州万胜置业有限公司	合营企业	6,152,668.21	133,692,887.57
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	5,776,131.64	-

单位名称	与本公司的关系	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	5,687,954.01	5,570,208.95
杭州万照置业有限公司	合营企业	5,324,580.78	7,146,007.11
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	5,132,391.24	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,105,439.91	5,105,439.91
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	4,579,630.33	2,493,134.32
福州市万思置业有限公司	合营企业	4,552,016.80	4,551,512.94
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	4,443,011.11	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	4,200,000.00	4,200,000.00
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	4,164,528.15	-
深圳市万信捷投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	3,750,000.00
深圳市万信荣投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	3,750,000.00
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	3,651,349.22	4,234,196.88
深圳市龙城商业发展有限公司	合营企业	3,400,000.00	-
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	3,297,443.09	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	2,748,894.00	-
天津万和置业有限公司	合营企业	2,571,091.70	2,569,498.51
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,998,900.01	1,998,900.01
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,912,568.14	469,154,930.02
海门坤万置业有限公司	合营企业	1,820,874.27	1,820,874.27
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	1,420,000.00	1,420,000.00
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,315,986.48	55,611.24
杭州协群投资管理有限公司	合营企业	1,290,545.00	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	1,234,702.27	490,000.00
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	1,072,646.78	-
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	531,655.73	546,100.32
海门万和置业有限公司	合营企业	500,000.00	500,000.00
太仓市万启房地产开发有限公司	合营企业	459,000.00	459,000.00
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	449,939.20	449,296.61
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	314,709.98	2,150,747.88
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	273,310.60	-
成都印合信商业管理有限公司	合营企业的子公司	203,777.44	-
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	186,665.92	805,283.50
郑州市耀光商业管理有限公司	合营企业的子公司	54,089.27	-
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	50,162.84	104,949.34
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	48,574.17	-
福州市万骏置业有限公司	合营企业	29,487.10	-
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	22,717.67	-
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	13,831.96	-
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	13,446.31	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,787.17	11,800.77

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

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

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

*1 该等公司本年已变更为子公司，参见附注六、4。

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

6 本集团与其他关联方之间的交易

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

本集团于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 633,628.66 万元 (2023 年：人民币 532,617.49 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“地铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元，于 2024 年 12 月 31 日，对地铁集团的应付往来款为人民币 102.28 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 90.65 亿元)。

于 2020 年，本集团与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，于 2024 年 12 月 31 日，对深铁置业的应收往来款为人民币 2.86 亿元 (2023 年 12 月 31 日：应收往来款人民币 2.86 亿元)。

本集团于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本 10 亿元人民币，其中，万科持股 50%，地铁集团持股 50%。

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

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

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

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

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

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

十二 承诺及或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

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

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

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

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

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

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

2 债券偿还

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

3 关联方交易

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

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

十四 分部报告

报告期内，本集团对于开发经营业务的组织架构进行了调整，明确了各业务单位及职能部门设置，进一步加强了对开发经营业务的管理。因此，本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了开发经营业务和物业管理业务共两大报告分部，并对 2023 年度分部报告进行重述。开发经营业务分部主要包括以住宅为主的可售型产品的开发与销售业务、代建以及商业等持有物业运营与资产管理业务。物业管理业务分部主营包括社区空间居住消费服务、商企和城市空间综合服务及 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务等业务。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

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

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

主营业务收入及主营业务成本在附注五、42 中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

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

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10% 的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

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

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

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

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

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

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

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	448,074,868,458.70	100.00	25,006,643,607.65	5.58	423,068,224,851.05
按组合计提坏账准备	8,042,614.49	0.00	483,163.38	6.01	7,559,451.11
合计	448,082,911,073.19	100.00	25,007,126,771.03		423,075,784,302.16

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

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

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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

(i) 本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本年无金额重大的其他应收款核销情况。

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

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他非流动金融资产

参见附注五、11。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

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

(2) 对子公司的投资

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

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营 / 合营企业投资：

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

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权，本期减少主要是处置深圳总部基地项目所致。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 短期借款

(1) 短期借款分类：

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

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

8 应付票据

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

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

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

(2) 短期薪酬

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

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

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

本年无向职工提供的非货币性福利(2023年：无)。

10 应交税费

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

11 其他应付款

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

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

12 其他流动负债

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

注：待转销项税主要为本公司向子公司收取运营管理费对应收取的增值税销项税。

13 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

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

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2023年12月31日：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2024年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	67,466,120,724.88	1.00	67,466,120,724.88	信用
	38,158,923,432.87	1.00	38,158,923,432.87	抵押
	38,630,866,290.53	1.00	38,630,866,290.53	质押
小计			144,255,910,448.28	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	40,020,059,032.36	1.00	40,020,059,032.36	信用
	10,855,745,712.24	1.00	10,855,745,712.24	抵押
	10,813,988,335.96	1.00	10,813,988,335.96	质押
小计			61,689,793,080.56	
其他借款				
其中：人民币	16,874,700,000.00	1.00	16,874,700,000.00	信用
	1,435,000,000.00	1.00	1,435,000,000.00	抵押
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,894,700,000.00	1.00	15,894,700,000.00	信用
小计			15,894,700,000.00	
合计			84,981,117,367.72	

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

15 应付债券

参见附注五、33。

16 股本

参见附注五、36。

17 库存股

参见附注五、37。

18 资本公积

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

19 盈余公积

参见附注五、40。

20 未分配利润

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

21 营业收入及成本

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

22 税金及附加

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

23 财务费用

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

24 投资收益

投资收益明细

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

25 信用减值损失

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

26 资产处置收益 / (损失)

本年资产处置损失主要是处置深圳总部基地项目所致。

十六 补充资料

1 当年非经常损益明细表

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

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

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

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

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

3 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净亏损	(21.82)	(4.17)	(4.17)
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净亏损	(20.02)	(3.83)	(3.83)