



2019 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〉2020-016

二〇二〇年三月

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2019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。本报告已经公司第十八届董事会第二十七次会议审议通过，各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

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。

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

公司2019年度分红派息预案：以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2019年度拟合计派发现金股息人民币11,810,739,436.05元（含税），占公司2019年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为30.38%，不送红股，不以公积金转增股本。如以2019年末公司总股份数11,302,143,001股计算，每10股派送人民币10.45元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。该等2019年度分红派息预案还需提交本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《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第八节公司治理报告暨企业管治报告”之“十二、内部控制和风险管理”部分。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 致股东.....	4
第三节 公司简介和主要财务指标.....	6
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	68
第六节 股本变动及股东情况.....	78
第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	82
第八节 公司治理报告暨企业管治报告.....	91
第九节 监事会报告.....	107
第十节 内部控制情况.....	109
第十一节 公司债券情况.....	120
第十二节 财务报告.....	124
第十三节 备查文件目录.....	302

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
万科物业	指	万科物业发展股份有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司 (SCPG Holdings Co., Ltd, 在开曼群岛注册)
万纬物流	指	万科物流发展有限公司
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括南方区域 BG、上海区域 BG、北方区域 BG、中西部区域 BG 及物业 BG。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括印力 BU、物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、冰雪 BU、梅沙教育 BU、企业服务 BU 及食品 BU。
央行	指	中国人民银行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
《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	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
H 股（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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2019年，是万科成立35周年。

没有成功的企业，只有时代的企业。企业始终处于不断变化的场景之中。适应变化者生存、变革创新者常青、持续奋斗者长盛，这是古今不变的规律。

三十五年来，是改革开放的历史机遇造就了万科，是国家的繁荣和进步成就了万科。而放眼未来，同样只有敏锐洞察环境变化的趋势，不断拥抱变化、不断升级经营管理，万科才能在基业长青的道路上越走越远。

万科在行业中首先提出了房地产“白银时代”的概念。今天，白银时代已进入深水区，它的特征逐渐清晰起来。从增量到存量、从平衡到极化、从简单到复杂、从单一到全面，这四个方面的变化是从黄金时代到白银时代的主要特征。

城镇化过程逐渐进入第二阶段，城市发展逐渐趋于成熟。无论从客户需求端，还是土地供应端来看，增量都在趋于收敛，对存量价值的挖掘变得日益重要。同时，在城市化第二阶段，将从所有城市全面发展过渡到城市圈集约发展，城市能级的差距逐渐扩大，极化取代平衡成为未来主要趋势。从消费者结构和员工结构来看，新一代年轻人正在成为主流，他们的价值观和偏好更加多元化，企业无论产品服务方案，还是组织管理方法，都必须经历一个从简单到复杂的过程。而企业竞争也出现了升维的趋势，单一产品策划的时代已经结束，综合实力比拼的全面竞争年代已经来临。

存量竞争是精益化的竞争，极化发展使竞争者的距离拉得更近，复杂模式带来更多变数，全面竞争需要更全面的能力结构去覆盖。从黄金时代到白银时代的转变，带来了更多的挑战，但也给了万科提升竞争维度的机会。

面对经济结构性转型、城市化进程深化、人口结构变迁等中长期趋势，万科主动开启了“战略-机制-文化-组织-人”五位一体的全面转型升级。在战略上，万科追求与城乡和客户同步发展，从房地产开发商向“城乡建设与生活服务商”转型；在机制上，以混合所有制为体制基础，推进职业经理人制度向事业合伙人机制的再升级，打造同心同路、合伙奋斗的事业合伙人队伍，共同拥抱新时代的机遇与挑战；在文化上，继承“大道当然”的文化品格，发展“合伙奋斗”的事业合伙人文化，以共识、共创、共担、共享的理念原则，牵引思维、行为与机制的持续创新；在组织上全面重构，以战略方向、文化导向和事业合伙人机制为主线，打造矢量组织、冠军组织和韧性组织；在人才上，打造奋斗为本、劣后担当，持续创造真实价值的事业合伙人队伍，通过凝聚和激发广大奋斗者来推动事业的不断发展，通过事业的发展来实现全面价值和共同成就。

2018年，万科提出了战略检讨、业务梳理、组织重建、事人匹配的经营管理提升主线。这是一个螺旋式上升的长期连贯过程。其中，明确组织重建、事人匹配的基本逻辑，并使其成为组织自我更新的常态，是2019年的管理工作重点。

组织重建、事人匹配的目标，是按照“事在人先”的基本原则，将以职能、层级为骨架的传统刚性组织，变革为以任务、合伙为纽带的新一代柔性组织。

这一工作，具体来看分为两个阶段。第一阶段是“减脂、增肌、活血”。“减脂”不等于减人，而是把组织、流程当中冗余的结构、环节去除掉，释放出更多的组织资源。

“增肌”是指在实践中强化组织的能力，通过有挑战性的实践，走出舒适区，提升个人、锻炼队伍、增强力量。“活血”是提高组织和人的流动性，打破原有职能、岗位对人的局限，打通与社会人才资源的连接，为每个任务匹配其所需要的能力资源，也为每个人找到更丰富的发展机会。第二阶段是打造矢量组织、冠军组织、韧性组织。目标一致、任务自洽、力出一孔的组织，是矢量组织；分工得当、相互补位、能上能下，让场上队员处于最佳状态、发挥各自优势的组织，是冠军组织；百折不挠、健康强健、敏锐应变的组织，是韧性组织。

按照如前所述的连贯逻辑，2020年万科将在吸收过往转型升级成果的基础上，重点做好三件事情。第一是对市场环境变化进行更深入的分析，回到基本商业逻辑，探寻在多变环境中可以保持不变的应变方法。第二是聚焦产品力和服务力，做好精益运营，提升竞争能力和经营效益。第三是深化组织重建，在实践中检验组织能力与效能，完成事人匹配。

而春节前后爆发的新型冠状病毒疫情，则是一个不容忽视的突变因素。我们坚信抗击疫情必将获得最终的胜利，但我们也必须看到，这个过程中企业遭遇的挑战，以及客户生活遇到的种种不便。在疫情结束后，健康会受到更大的关注，人们的生活方式、工作方式也必然发生若干带有永久性的变化。一些之前蓄势待发的技术应用、商业模式可能借此突破瓶颈，而一些我们已经习以为常的传统业态也可能面临重大挑战。患难见真情，企业在过程中如何关怀、照顾好客户，如何敏锐发现、更深入理解客户需求的变化，是培养未来竞争力的一个重要起点。而企业自身的免疫力来自机体的健康，在这个过程中如何改变自身、构筑更强大的抗冲击能力，也是企业必须面对的一次大考。

从基本商业逻辑的角度看，太阳之下并无新事。从企业自身成长的角度看，每天都是全新的一天。放到人类商业史的长河中，万科的三十六年，只是短短一瞬间。万科仍有一颗年轻的心，乐于与全体股东，共同面对无限的未来。

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（H 股）上市。

公司于 1988 年进入房地产行业，经过三十多年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，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。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位，2017 年-2019 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位和第 254 位。

2014 年公司第四个十年发展规划已经把“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”，2018 年公司将这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田、和谐生态建设者。

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。近年来，公司在巩固住宅开发和物业服务业务固有优势的基础上，积极拓展业务版图，已进入商业开发和运营、租赁住宅、物流仓储服务、标准办公与产业园、冰雪度假、教育等领域。未来，公司将始终坚持“大道当然，合伙奋斗”，以“人民的美好生活需要”为中心，以现金流为基础，深入践行“城乡建设与生活服务商”战略，持续创造真实价值。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址: www.vanke.com

电子信箱: IR@vanke.com

法定代表人: 郁亮

联交所授权代表: 王文金、朱旭

联交所替代授权代表: 叶凯雯

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书: 朱旭

电子信箱: IR@vanke.com

股证事务授权代表: 吉江华

电子信箱: IR@vanke.com

联系地址: 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话: 0755-25606666

传真: 0755-25531696

助理公司秘书: 叶凯雯

电子邮件: IR@vanke.com

联系地址: 香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话: 00852-23098888

传真: 00852-23288097

(三) 股票情况

A 股股票上市地: 深交所

A 股股票简称: 万科 A

A 股股票代码: 000002

H 股股票上市地: 联交所

H 股股票简称: 万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码: 2202、299903^注

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

H 股股份过户登记处: 香港中央证券登记有限公司

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

(四) 信息披露及备置地点

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

登载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: 2017年7月14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: 陈泳意、李默然

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21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

单位: 元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	367,893,877,538.94	297,679,331,103.19	23.59%	242,897,110,250.52
营业利润	76,613,136,041.54	67,498,612,522.27	13.50%	50,812,916,408.40
利润总额	76,539,289,517.59	67,460,201,390.98	13.46%	51,141,952,665.41
归属于上市公司股东的净利润	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61	15.10%	28,051,814,882.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,314,387,512.31	33,490,078,355.00	14.41%	27,279,538,697.37
经营活动产生的现金流量净额	45,686,809,515.08	33,618,183,388.52	35.90%	82,322,834,216.50
基本每股收益	3.47	3.06	13.30%	2.54
稀释每股收益	3.47	3.06	13.30%	2.54
全面摊薄净资产收益率	20.67%	21.68%	减少 1.01 个百分点	21.14%
加权平均净资产收益率	22.47%	23.24%	减少 0.77 个百分点	22.80%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
资产总额	1,729,929,450,401.23	1,528,579,356,474.81	13.17%	1,165,346,917,804.55
负债总额	1,459,350,334,988.27	1,292,958,626,477.23	12.87%	978,672,978,646.26
归属于上市公司股东的净资产	188,058,491,912.82	155,764,131,544.43	20.73%	132,675,315,293.33
股本	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00	增加 262,991,000 股	11,039,152,001.00
归属于上市公司股东的每股净资产	16.64	14.11	17.92%	12.02
资产负债率	84.36%	84.59%	下降 0.23 个百分点	83.98%
净负债率	33.87%	30.89%	增加 2.98 个百分点	8.84%

注: 净负债率= (有息负债-货币资金) /净资产

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)	11,302,143,001.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	3.44

(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	48,374,630,775.09	90,945,446,066.24	84,594,680,645.79	143,979,120,051.82
归属于上市公司股东的净利润	1,120,626,569.29	10,721,125,602.14	6,398,992,893.57	20,631,341,816.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,128,443,791.31	10,621,235,151.00	6,425,883,616.07	20,138,824,953.93
经营活动产生的现金流量净额	(26,712,603,541.40)	35,565,713,607.75	(7,118,697,810.11)	43,952,397,258.84

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	2019年	2018年	2017年
非流动资产处置损益	(9,665,523.59)	(3,409,185.58)	(4,915,545.41)
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	272,791,440.64	160,771,714.99	55,886,748.24
出售、处理部门或投资单位收益	544,711,079.60	255,939,060.42	61,498,251.79
除上述各项之外的其他投资收益、营业外收入和支出	(73,846,523.95)	(38,411,131.29)	735,489,630.97
所得税影响	(167,931,665.15)	(84,672,383.91)	(70,328,510.53)
少数股东损益影响	(8,359,438.54)	(7,644,751.02)	(5,354,390.07)
合计	557,699,369.01	282,573,323.61	772,276,184.99

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	
	2019年	2018年	2019年12月31日	2018年12月31日
按境外会计准则	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61	188,058,491,912.82	155,764,131,544.43
按境内会计准则	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61	188,058,491,912.82	155,764,131,544.43
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

报告期内，宏观经济形势错综复杂，房地产调控持续推进，行业竞争日趋激烈，外部经营环境呈现出高度的不确定性。本集团在“城乡建设与生活服务商”的战略定位下，坚持“收敛聚焦，巩固提升基本盘”的工作主题，各 BG、BU 基于战略检讨、业务梳理、商业逻辑检验的结论，明确业务主航道，聚焦资源，持续提升经营质量；同时秉持“组织为战略服务，管理为业务服务”的原则，全面开展组织重建与事人匹配，为支持集团长远发展筑实基础。

报告期内，本集团业绩稳健增长，实现营业收入 3,678.9 亿元，归属于上市公司股东的净利润 388.7 亿元，同比分别增长 23.6% 和 15.1%。集团财务、资金状况安全健康，继续保持行业领先的信用评级，截至报告期末，本集团持有货币资金 1,661.9 亿元，净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）33.9%。在促进业务发展的同时，本集团亦积极参与精准扶贫、乡村振兴、环境保护等公益事业，致力于创造更多社会效益。

面对突如其来的新冠肺炎疫情，万科公益基金会于除夕夜向武汉紧急捐赠 1 亿元。武汉万科团队配合政府严格做好社区、商办和租赁住宅的疫情防控；万科物业挺身而出，支援武汉火神山医院物业服务；当地酒店团队全力以赴，为外地支援武汉的医疗队打造温暖可靠的大后方。在全国，万科商业板块对部分旗下商场租户减免租金；长租公寓在疫情期间推迟租户缴纳租金时间，并对湖北籍等部分受疫情影响而无法正常返程的客户实施租金减免；万纬物流无偿开放全国 27 个城市 59 个物流园，协助各级政府、慈善机构仓储运输防疫物资；万科还为部分城市企业复工复产提供隔离住房……万科人用自己的热血和行动，为抗击疫情“助力”、为保障民生“担当”。

（一）2019 年房地产市场回顾

2019 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。分区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。

全国商品房销售面积同比微降。国家统计局数据显示，2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平米，同比下降 0.1%；销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，增速比 2018 年低 1.5 个百分点。分季度看，全国商品房销售面积增速分别为 -0.9%、-2.3%、2.9% 和 0.1%。

重点城市的新房成交面积有所增长。公司长期重点观察的 14 个城市¹商品住宅批准预售面积同比增长 4.2%，成交面积同比增长 8.8%。截至 2019 年底，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约 9.7 个月。

¹北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州

房地产新开工面积增速回落。全国房地产开发投资 13.2 万亿元，同比增长 9.9%，增速较 2018 年提高 0.4 个百分点；房屋新开工面积 22.7 亿平方米，同比增长 8.5%，增速较 2018 年下降 8.7 个百分点。

土地市场供应和成交面积同比微增。根据中国指数研究院统计，2019 年，全国 300 个城市住宅类用地供应建面同比增长 4.7%，成交建面同比增长 7.4%。下半年土地市场热度明显下降，土地底价成交和流拍现象明显增加，四季度住宅类用地平均溢价率下降至 8.6%。

行业融资渠道依然受限。报告期内，行业融资渠道继续受到严格监管，房地产贷款增速回落。2019 年末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长 14.8%，增速较上年末回落 5.2 个百分点。

(二) 报告期内主要工作

本集团以“城乡建设与生活服务商”为战略定位，主营业务包括房地产开发和物业服务，在此基础上，本集团亦遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”的策略，围绕人民美好生活场景积极开展其他业务。

报告期内，本集团实现营业收入 3,678.9 亿元，同比增长 23.6%；实现归属于上市公司股东的净利润 388.7 亿元，同比增长 15.1%；每股基本盈利 3.47 元，同比增长 13.3%；全面摊薄的净资产收益率为 20.7%，较 2018 年减少 1.0 个百分点。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产及相关业务的营业收入为 3,526.5 亿元，占比 95.9%，来自物业服务的营业收入为 127.0 亿元，占比 3.5%。

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		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	36,535,371.68	24.09%	23,419,853.18	26.56%	26.90%	-2.39 个百分点
其中：房地产及相关业务	35,265,353.16	23.90%	22,385,715.70	26.41%	27.22%	-2.45 个百分点
物业服务	1,270,018.52	29.65%	1,034,137.48	29.75%	17.96%	-0.04 个百分点
2.其他业务	254,016.07	-22.14%	35,180.10	-66.44%	85.24%	+18.59 个百分点
合计	36,789,387.75	23.59%	23,455,033.28	26.03%	27.30%	-2.40 个百分点

注：1、营业利润率数据已扣除税金及附加。

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

分区域看，本集团房地产及相关业务的营业收入中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 32.98%、27.23%、20.53%、19.26%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	营业收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	5,893,573	23.95%	11,630,319.17	32.98%	1,358,033.41	28.51%
上海区域	5,812,943	23.63%	9,602,462.43	27.23%	1,636,455.07	34.36%
北方区域	7,016,569	28.52%	7,239,003.38	20.53%	871,197.27	18.29%
中西部区域	5,880,183	23.90%	6,793,568.18	19.26%	897,471.13	18.84%
合计	24,603,268	100.00%	35,265,353.16	100.00%	4,763,156.88	100.00%

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

1、业务发展情况

(1) 房地产开发业务

①销售和结算情况

销售规模上升。2019年本集团实现销售面积4,112.2万平方米，销售金额6,308.4亿元，分别增长1.8%和3.9%。所销售的产品中，住宅占86.4%，商办占10.0%，其它配套占3.6%。本集团的住宅产品继续坚持面向主流客户自住需求的定位，144平方米以下的中小户型占比91.2%。2019年本集团在全国商品房市场的份额约4%，在21个城市的销售金额位列当地第一，在12个城市排名第二。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	658.18	16.01%	1,274.23	20.20%
上海区域	1,166.37	28.36%	2,045.11	32.42%
北方区域	1,045.85	25.43%	1,422.13	22.54%
中西部区域	1,236.41	30.07%	1,506.58	23.88%
其他	5.43	0.13%	60.35	0.96%
合计	4,112.24	100.00%	6,308.40	100.00%

注：报告期内有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、海宁、盐城、绍兴；北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海；中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、西安、郑州、重庆、昆明、玉溪、贵阳、乌鲁木齐、兰州、银川、鄂州；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图、新加坡。

结算收入增长。本集团实现结算面积 2,460.3 万平方米，同比增长 12.3%；实现开发业务结算收入²3,340.4 亿元，同比增长 21.8%；开发业务的结算均价为 13,577 元/平方米（2018 年：12,516 元/平方米）。

已售未结资源规模上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,288.5 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 6,091.0 亿元，较上年末分别增长 15.6% 和 14.8%。

② 开发投资情况

开竣工面积同比增长。2019 年本集团开发项目新开工面积约 4,241.1 万平方米，同比下降 15.1%，完成年初计划的 118%；开发项目实现竣工面积约 3,007.9 万平方米，同比增长 9.1%，完成年初计划的 98%。

坚持审慎投资。投融资工作对集团经营安全和健康稳定发展影响重大，本集团继续坚持理性投资的策略，在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下，严格控制投资质量，规范投资要求，加强投后管理，提升管理精细化水平。2019 年本集团获取新项目 147 个，总规划建筑面积 3,716.5 万平方米，权益规划建筑面积 2,478.4 万平方米，权益地价总额约 1,549.6 亿元，新增项目平均地价为 6,252 元/平方米。

坚持围绕城市经济圈布局。按建筑面积计算，2019 年新增项目 71.5% 位于一二线城市；按权益投资金额计算，79.9% 位于一二线城市。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 10,256.1 万平方米，权益建筑面积约 6,170.0 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,394.3 万平方米，权益建筑面积约 3,360.2 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，权益建筑面积合计约 492.9 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”之“非募集资金投资情况”之“项目投资情况”。

（2）物业服务

本集团物业服务以“让更多用户体验物业服务之美好”为使命，持续践行住宅商企两翼齐飞的发展战略，提升服务质量，扩大市场份额。报告期内，万科物业实现营业收入 127.0 亿元，同比增长 29.7%。万科物业连续第十年蝉联“中国物业服务百强企业综合实力 TOP1”，连续第六年蝉联“中国房地产开发企业 500 强首选物业品牌”榜首，连续三年获得“中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号，并蝉联中国物业服务品牌价值榜首。

报告期内，万科物业继续积极拓展项目资源，新拓展项目的年饱和收入（指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入）54.06 亿元，同比增长 33.13%。新拓展项目中，住宅物业服务新增签约面积 1.03 亿平方米，新增饱和收入 33.39 亿元，非住宅物业服务新增签约面积 0.18 亿平方米，新增饱和收入 20.66 亿元。截至报告期末，万科物业累计签约面积 6.4 亿平方米，同比增长 26.1%，其中已接管合同面积 4.5 亿平方米，为未来储备 1.9 亿平方米。

报告期内，万科物业与戴德梁行成立合资公司，实现商业物业服务和设施管理的强强联合。“城市空间整合服务”模式拓展至珠海横琴新区、雄安新区、广州白云及成都高新区，由万科物业承接当地的城市环境卫生、城市公共绿地养护、市政基础设施养护、社区综合治理、公共资源经营管理等城市管理业务。

² 不含建造及经营服务业务产生的收入。

万科物业还积极开展数字化建设，以更好地响应客户服务需求，实现降本提效和精细运营，包括纸电一体化发票管理平台、人行出入口无人值守智能化产品、“黑猫二号”智慧停车场管理系统等。

（3）租赁住宅

租赁住宅业务以青年长租公寓（“泊寓”）为主要产品线，同时探索为不同类型客户提供长期租住解决方案；通过让客户“放心、省心、开心、暖心”的四心服务文化，积极提高服务质量。

报告期内，租赁住宅业务继续坚持围绕核心城市布局，积极提高项目经营与服务质量。2019 年租赁住宅业务新增开业 5.6 万间，截止报告期末，累计开业 11 万间，已开业房间中 81%位于北京、上海、深圳、广州、杭州、天津、成都、厦门、青岛、南京、苏州、武汉、西安、济南等 14 个核心城市，成熟期项目（开业半年及以上）的平均出租率约 90%。

本集团努力提升城中村内的长租公寓改造和开业效率，报告期内城中村内的长租公寓新增开业 3.5 万间。

（4）商业开发与运营

本集团以印力集团作为商业开发与运营平台。2019 年底，印力集团运营管理项目 108 个，覆盖 50 多个城市，管理面积近 900 万平方米，已开业面积为 644 万平方米。

报告期内，杭州金沙印象城、济南印象城、合肥万科广场、贵阳印象城四个购物中心开业，融合城市和区域特点形成的独有 IP 受到消费者的欢迎；上海三林印象城、长沙印象汇、淄博印象汇和潍坊印象汇更新升级并重新开业后均有不错表现；数字化会员运营系统覆盖 52 个项目，会员数量超过 500 万，上海印力荣获 2019 年世界互联网大会（乌镇）“中国大数据应用最佳实践案例”；积极开展资本市场创新探索，2019 年 11 月发起印象壹号商业投资基金，总规模 30 亿元，未来将投向购物中心的开发和运营。

（5）物流仓储服务

本集团以“万纬物流”为物流仓储服务平台，经过近五年发展，服务客户超过 850 家，涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。

2019 年万纬物流进一步完善核心节点布局。新获取项目 21 个，合计可租赁物业的建筑面积约为 191 万平方米。截至报告期末，万纬物流进驻 44 个城市，获取 138 个项目，其中高标库 123 个（包括 9 个高标库与冷库一体化综合物流园），冷库 15 个，可租赁物业的建筑面积约 1086 万平方米。截至本报告披露日，万纬物流共计稳定运营 53 个项目，包括 45 个高标库项目和 8 个冷链项目，其中高标库稳定运营项目平均出租率为 92%，冷库的全年仓库使用率为 82%，较 2018 年大幅提升。

2019 年，万纬物流通过精益管理及信息化手段逐步提升经营能力，以优质服务赢得客户，一方面逐步强化一体化服务能力，提高库内操作、运输业务对营收的贡献；另一方面加强成本支出管理，着力于降低管理费用及间接成本比例。期内，万纬在 2019 中国物流企业家年会上获社会责任贡献奖，万纬冷链获“金飞马奖”金牌企业。

2019 年 12 月 31 日，万纬物流完成“万纬物流-易方达资产-物流仓储 1 期资产支持专项计划”深交所簿记流程，该专项计划总规模 5.73 亿，其成功发行体现了市场对于万纬物流资产管理能力的认可与信任。

(6) 其他业务

本集团冰雪业务在 2019 年继续保持业内领先的标杆位置。目前本集团运营吉林松花湖，北京石京龙与北京西山滑雪场三个项目，其中吉林松花湖度假区客流量、客户满意度持续保持国内领先，并连续第三年获得世界滑雪大奖“中国最佳滑雪度假区”称号。在 2019 年 11 月至 2020 年 1 月末因疫情影响暂停营业前，以上三个冰雪项目累计接待滑雪游客 39 万人次。2 月 25 日吉林松花湖度假区针对省内市场有限度恢复营业。此外，本集团作为第二大股东的北京国家高山滑雪有限公司，负责建设 2022 北京冬奥会延庆冬奥村及媒体中心和大众雪场，现场建设及运营筹备工作进展顺利。

此外，本集团继续探索和人民美好生活相关的产品和服务，完善生活配套，解决客户痛点，在养老、教育等领域的品牌影响力逐步扩大。2019 年 3 月，万科梅沙书院被《2018 胡润百校排行榜》评为“深圳民办国际学校第 2 位”。

2、产品和工程管理情况

强化安全和质量管控。安全生产关乎工友的生命保障，产品质量关乎用户的长期体验。面对日益增加的项目规模，本集团时刻保持如履薄冰的意识、以不侥幸、零容忍的态度踏踏实实落实好每一个管理动作，为客户打造可靠耐久的好质量产品。

期内，本集团在两个工具一张表（即季度评估、交付评估、验房指引表）的体系基础上新增地下工程评估，并每个季度迭代完善评估规则，结合第三方飞行检查评估方式，实现项目从地下到交付阶段全覆盖的安全、质量检查，做到风险隐患提前识别，及时整改和关闭。

为确保施工材料和部品部料的品质，本集团持续开展“天网行动”，严格把控材料及部品质量，为“好产品”保驾护航。2019 年材料部品及项目检测覆盖率达到 100%。

2019 年，集团交付规模超过 20 万套，公区质量满意度、室内质量满意度较上年分别提高 4 个和 5 个百分点。

打造好产品。报告期内，本集团持续开展销售冠军访谈、客户研究等行动，不断发现、理解和顺应客户的需求及其变化，创新产品策划、营销设计与内容服务方法，打造可推广的优秀产品和服务。基于对客户真实需求的洞察，本集团年内完成了装修 C 标升级及集采封装的落地应用，通过标准化定型，发挥规模化效益。

关注人居、生活、环境的可持续发展。本集团积极践行绿色低碳发展理念，持续推进绿色建筑和工业化技术应用。2019 年集团范围内绿色建筑覆盖率 100%，绿色建筑面积 4,662.0 万平方米，其中绿色一、二星项目面积 4,254.2 万平方米，绿色三星项目面积 407.8 万平方米；自 2009 年推广绿色建筑以来，集团绿色建筑面积累计达 1.93 亿平方米。为提高质量、提高效率，减少对人工依赖、节能减排，本集团持续完善“5+2”装配式建造体系，以五项建筑技术体系、主体适度预制、装配式装修等新技术、新材料、新工艺突破质量瓶颈。报告期内，本集团 86%新开工主流产品应用工业化体系进行建造。

3、组织建设

本集团继续推进组织重建与事人匹配工作，打造“矢量组织、冠军组织、韧性组织”。期内，本集团各 BG、BU 重构本部及直属业务单位的组织架构，进一步迭代总部职能和协作机制，从而打造“一个总部、集团总部、协同总部”。同时，本集团全面重构职务、职级和薪级体系，检视组织结构的合理性和事人匹配程度，通过年度动态检视、大江大海等方式实现动态事人匹配，提升组织能力。

4、科技助力业务情况

本集团通过数字化全面助力业务发展，旗下全资子公司万翼科技获国家高新技术企业认证。

期内，本集团加大 BIM 技术的研发与应用，打造地产开发不动产数字化平台，自主创新的 AI 审图技术可有效提升图纸审查效率与准确度，保障生产质量与安全；上线智慧工地平台，融合匠心系统，通过实名制管理、人脸门禁管理、现场视频监控管理、现场环境监测等功能，降低风险发生几率；推广数字化营销工具，如置业神器、在线家、分享家、销售家和 E 选房等，为数百万客户提供从看房到交付的全周期在线服务，使获客、成交更高效；联合合作伙伴开发智能家居和智慧小区，为客户提供更高科技的产品与服务；与战略合作伙伴微软共同发起设立“万科未来城市实验室”，共同研发适合国内市场、与未来城市相关的行业标准，以及适用各类空间的智慧化未来城市解决方案。

5、社会责任

本集团积极履行社会责任，开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，并注重维护员工权益及促进员工成长，积极推动供应链履责及社区发展，与利益相关方共赢。报告期内本集团履行社会责任的情况，详见同日发布的《2019 年企业社会责任报告》。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 551.3 亿元，同比增长 11.9%；实现权益净利润 388.7 亿元，同比增长 15.1%。

本集团房地产及相关业务的结算毛利率为 27.2%，较 2018 年下降 2.5 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 20.7%，较 2018 年下降 1.0 个百分点。

2019 年本集团实现投资收益 49.8 亿元，同比减少 26.6%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为 37.9 亿元。

2、负债情况

(1) 负债率

截至 2019 年底，本集团净负债率为 33.9%。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 2,578.5 亿元，占总资产的比例为 14.9%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 938.9 亿元，占比为 36.4%；一年以上有息负债 1,639.7 亿元，占比为 63.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 54.5%，应付债券占比为 24.1%，其他借款占比为 21.4%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 36.5%，浮动利率负债占比 63.5%。有抵押的有息负债 50.1 亿元，占总体有息负债的 1.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 73.9%，境外负债占比 26.1%。人民币负债占比 74.1%，外币负债占比 25.9%。

融资情况表（截至 2019 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	14,041,015.80	Libor 按约定利率上浮~5.88%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	6,212,600.62	2.95%-5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券、其他流动负债
其他借款	5,531,606.08	3.62%-6.16%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	25,785,222.50		

(3) 融资情况

本集团通过公司债券、超短期融资券、中期票据等融资工具持续优化债务结构、降低融资成本，提升公司对财务风险的防范能力。

凭借良好的市场信用，本集团境内外资本市场发行得到各类金融机构认可。报告期内，本集团分两次完成总额为 45 亿元住房租赁专项债券发行，发行利率分别为 3.65% 和 3.55%；完成 5 亿元超短期融资券发行，发行利率 3.18%；此外还完成多次美元中期票据发行，最低票面利率为 3.15%。

报告期内，本集团实际利息支出合计 139.6 亿元，其中资本化的利息合计 56.9 亿元。

(4) 信用评级

报告期内，标普、惠誉维持本集团“BBB+”的信用评级，穆迪维持本集团“Baa1”的信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信证券评估有限公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

3、资金情况

本集团坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念，不断提高资金管理的计划性和精细度，全年实现经营性现金净流入 456.9 亿元，截至报告期末，本集团持有货币资金 1,661.9 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 938.9 亿元。货币资金中，人民币占比 97.2%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.8%。

4、汇率波动风险

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

报告期内本集团产生汇兑收益约 3.3 亿元。

2019 年人民币兑外币汇率波动较大，为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)余额为 20.91 亿美元。报告期内新增交叉货币掉期(CCS)金额 3.75 亿美元，8.75 亿美元针对外币负债购买的远期外汇契约(DF)到期。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 8,970.2 亿元，较 2018 年底增长 19.6%。其中，拟开发产品为 2,076.1 亿元，占比 23.1%；在建开发产品 6,222.2 亿元，占比 69.4%；已完工开发产品（现房）660.3 亿元，占比 7.4%。

报告期末，项目存货跌价准备为 29.9 亿元，公司基于审慎的市场策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备。具体情况如下：

单位：万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	成都	成都君逸	28,978.56	28,978.56
2	大连	大连海港城	35,396.61	33,410.26
3	抚顺	抚顺金域蓝湾	8,118.78	5,104.63
4	合肥	合肥未来之光	-	85,237.76
5	南充	南充金润华府	18,169.33	8,496.61
6	宁波	宁波万科城	24,024.77	1,239.58
7	上海	上海天际	40,681.16	40,681.16
8	上海	上海金域澜湾鹭语墅	24,927.95	24,927.95
9	温州	温州龙湾花园	1,251.96	-
10	乌鲁木齐	乌鲁木齐南山郡	20,837.79	20,837.79
11	厦门	厦门白鹭郡	-	28,429.57
12	烟台	烟台海云台	8,951.90	2,878.39
13	营口	营口海港城	6,772.04	6,772.04
14	镇江	镇江蓝山花园	13,174.40	12,014.91
合计			231,285.25	299,009.21

本年计提的存货减值准备，影响本报告期税后净利润 11.4 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 7.8 亿元。

6、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2019-12-31	2018-12-31	变动幅度	说明
衍生金融资产	33,225.75	1,078.29	2,981.33%	公允价值变动
合同资产	344,493.80	136,412.68	152.54%	受托建造业务规模增长
持有待售的资产	425,275.49	662,463.14	-35.80%	部分项目已完成交割
其他流动资产	2,073,262.28	1,458,765.74	42.12%	待抵扣增值税增加
其他权益工具投资	224,995.37	163,658.37	37.48%	公允价值变动
投资性房地产	7,356,467.81	5,405,578.48	36.09%	物流仓储、产办等物业增加
在建工程	417,983.95	191,300.75	118.50%	租入经营性资产改造增加
长期待摊费用	723,520.24	504,430.86	43.43%	租赁住宅业务改造支出增加
递延所得税资产	2,342,758.61	1,574,920.47	48.75%	土地增值税清算准备金增加
短期借款	1,536,523.18	1,011,167.80	51.96%	融资结构调整
衍生金融负债	-	63,122.70	-100.00%	衍生品合约到期交割
应付票据	94,127.97	165,145.39	-43.00%	票据到期兑付
预收款项	77,078.15	25,396.51	203.50%	经营性业务预收款增加
应交税费	2,510,973.11	1,873,086.08	34.06%	计提企业所得税及土地增值税增加
其他非流动负债	106,543.61	233,804.82	-54.43%	部分款项转为一年内到期
递延所得税负债	28,232.84	53,891.24	-47.61%	应纳税暂时性差异减少
资本公积	1,238,448.45	800,562.77	54.70%	H股增发，股本溢价增加
使用权资产	2,213,535.96	-	不适用	会计政策变更影响
租赁负债	2,127,736.58			
项目	2019年1-12月	2018年1-12月	变动幅度	说明
税金及附加	3,290,522.39	2,317,606.22	41.98%	结算规模增加及土地增值税计提增加
公允价值变动损益	(6,851.89)	8,663.46	-179.09%	其他非流动金融资产公允价值变动
营业外收入	71,473.21	47,449.72	50.63%	没收订金及违约金收入增加
营业外支出	78,857.87	51,290.83	53.75%	对外捐赠增加

7、资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2019-12-31		2018-12-31		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	172,992,945.04	100.00	152,857,935.65	100.00	-
货币资金	16,619,459.57	9.61	18,841,744.68	12.33	-2.72
其他应收款	23,546,500.73	13.61	24,432,414.29	15.98	-2.37
存货	89,701,903.56	51.85	75,030,262.74	49.08	2.77
其中：完工开发产品	6,603,446.28	3.82	6,396,209.74	4.18	-0.36
在建开发产品	62,221,845.01	35.96	50,699,120.34	33.17	2.79
拟开发土地	20,760,923.80	12.00	17,829,858.70	11.66	0.34
其他	115,688.47	0.07	105,073.96	0.07	-
应付账款	26,728,086.55	15.45	22,794,592.82	14.91	0.54
合同负债（含税）	62,440,145.43	36.09	54,631,503.93	35.76	0.33
其他应付款	25,069,846.07	14.49	22,607,562.22	14.88	-0.39
一年内到期的非流动负债	8,064,621.80	4.66	7,043,824.55	4.52	0.14
长期借款	11,431,977.85	6.61	12,092,905.54	7.91	-1.30

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率	变动原因
销售费用	904,449.68	786,807.56	14.95%	销售规模增长
管理费用	1,101,840.53	1,034,080.52	6.55%	经营规模增长，人工费用增加
所得税	2,140,767.49	1,818,790.69	17.70%	应税利润增加

9、现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	46,984,872.20	42,395,014.78	10.83%
经营活动现金流出小计	42,416,191.25	39,033,196.44	8.67%
经营活动产生的现金流量净额	4,568,680.95	3,361,818.34	35.90%
投资活动现金流入小计	1,593,375.28	1,879,241.41	-15.21%
投资活动现金流出小计	4,456,048.74	8,615,685.01	-48.28%
投资活动产生的现金流量净额	(2,862,673.46)	(6,736,443.60)	57.50%
筹资活动现金流入小计	12,339,353.68	16,930,783.78	-27.12%
筹资活动现金流出小计	15,673,174.72	12,451,018.97	25.88%
筹资活动产生的现金流量净额	(3,333,821.04)	4,479,764.81	-174.42%
现金及现金等价物净变动额	(1,592,951.21)	1,134,215.62	-240.45%

10、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为 1,962.9 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。

11、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 2,281.5 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。

12、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

13、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

14、根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》披露主要项目

适用 不适用

本集团不存在《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》（2019 年修订）所规定的“主要项目”。

15、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，将项目经营成果与员工利害关系直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值。截至 2019 年底，本集团累计有 865 个项目引入跟投机制。报告期内新获取的项目中，跟投认购金额为 41.57 亿元，占跟投项目资金峰值的 1.87%，占万科权益资金峰值的 2.48%。

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，项目各股东暂无退出计划。

（四）未来发展展望

1、外部环境

当前外部环境呈现出高度的复杂和不确定性。中长期来看，行业已步入存量竞争时代，市场从卖方市场转变为买方市场，对客户的竞争更加激烈，对企业综合实力的考量更加严峻。短期来看，新冠肺炎疫情的爆发进一步加大了不确定性，对企业在认识、态度、能力、行动方面提出了更高要求。

尽管挑战很多，但行业巨大的体量仍然为企业提供了大量发展机会。不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然明显。轨道上盖物业、城市更新的发展空间广阔；物业服务在参与社区治理、城市治理上大有潜力；租赁住房、冷链仓储尚有广泛需求。本集团相信，只要遵循“和城市同步发展、和客户同步发展”的策略，聚焦客户需求，踏踏实实做好产品、服务，企业仍能实现长足的发展。

2、2020 年经营策略

在“以客户为中心，以现金流为基础，坚持合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营方针下，本集团将以“聚焦产品服务，深化组织重建，巩固提升基本盘”作为年度工作主题，做好各项工作。具体而言：

- (1) 平稳度过疫情，增强企业免疫力，做好热身准备，在保障员工安全的前提下加快复工进度，全力减少疫情给经营带来的影响。
- (2) 持续巩固提升基本盘，聚焦产品服务，打造客户愿意买单的好产品、好服务、好项目。
- (3) 落实精益运营，提高经营效率和效益。
- (4) 量入为出，做好投融资工作，保持融资安全弹性，保持行业领先的信用评级。
- (5) 坚持城乡建设与生活服务商的既定战略，“与城市同步发展，与客户同步发展”，持续开展战略修订，探索数字化战略，指导和助力业务发展。

2020 年，本集团现有项目预计新开工面积 2,921.2 万平方米；预计项目竣工面积 3,319.3 万平方米。有关本集团 2020 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2019 年开发情况和 2020 年开发计划”。

境内主要项目 2019 年开发情况和 2020 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
南方区域										
深圳瑧山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	-	107,866	107,866	-	-	-
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	196,000	921,019	1,209,311	-	-	126,199
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	148,616	870,987	278,619	4,190	592,368	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	54,202	354,695	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	-	-	-	-	169,978
深圳龙城广场	龙岗区	34.0%	66,600	264,941	-	37,864	264,941	-	-	-
深圳瑧湾汇	南山区	43.0%	68,285	419,000	-	72,255	72,255	-	-	82,196
深圳深南道 68 号	罗湖区	59.9%	12,841	146,435	-	123,119	123,119	-	-	9,472
深圳汇隆商务中心	龙华新区	39.2%	20,339	142,400	-	126,150	126,150	-	-	10,184
深圳滨海置地大厦	福田区	100.0%	5,775	57,750	-	57,750	57,750	-	-	-
深圳瑧山道	福田区	40.0%	16,370	77,575	-	77,575	77,575	-	-	-
深圳蛇口公馆	南山区	100.0%	19,447	141,970	-	141,970	141,970	-	-	-
深圳金域领峰花园	龙岗区	60.0%	34,996	107,512	-	107,512	107,512	-	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.6%	6,705	64,800	-	-	-	64,800	64,800	-
深圳万科总部大厦项目	南山区	44.7%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悦城	龙华区	27.8%	95,999	487,279	68,745	-	-	293,059	293,059	74,605
深圳自行车厂项目	龙岗区	99.3%	44,406	356,370	24,180	-	-	332,190	332,190	-
深圳中电宝安项目	宝安区	100.0%	8,414	58,900	-	-	-	58,900	58,900	-
长沙四季花城	岳麓区	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	332,575	-
长沙金域蓝湾	芙蓉区	96.2%	120,208	362,976	-	74,759	362,976	-	-	-
长沙金域缇香	岳麓区	100.0%	43,737	129,261	-	-	129,261	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,176	-	22,320	120,049	136,001	129,336	14,126
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	40,673	-	83,980	-	-	58,828
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	95.0%	460,237	1,335,730	56,292	214,359	803,439	229,756	151,412	166,572
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	18,302	61,424	358,119	-	-	120,495
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,501	-	-	310,501	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	36,705	36,705	-	-	-	-	23,633
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	151,064	517,107	441,848	-	-	75,259	75,259	-
东莞翡翠山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	48,529	374,302	-	-	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	425,964	-	-	343,126	82,838	82,838	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	-
东莞万科云城	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	139,270	349,115	-	-	-
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	-	56,452	519,652	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	-	-	-	-	-	136,422
东莞松朗花园	大朗镇	86.9%	75,663	233,017	-	139,259	233,017	-	-	-
东莞城市花园	东城区	40.8%	74,813	272,318	-	140,730	263,459	-	-	-
东莞东江之星	南城区	45.1%	59,200	367,548	-	133,400	133,400	-	-	177,266
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	-	-	-	-	-	204,556
东莞金域广场	东坑镇	45.0%	17,420	78,388	-	-	-	-	-	78,388
东莞皇马郦宫	东城区	24.2%	180,523	394,887	212,961	-	-	-	-	130,175
东莞御景湾 8 号项目	东城区	24.2%	159,856	119,506	78,973	-	-	40,533	-	-
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	36,874	128,926	39,833	-	-	-	-	23,901
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,958	-	35,638	35,638	-	-	96,517
东莞东江大道项目	万江区	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
东莞厚沙路项目	厚街镇	64.9%	45,228	54,053	-	-	-	54,053	-	-
东莞松山湖金融谷项目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	-	-	-	-	-	-
东莞金色城品	南城区	51.4%	13,967	61,695	-	-	-	-	-	61,695
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	-	-	-	-	-	29,348
东莞城市花园 II	东城区	49.5%	32,196	90,062	-	-	-	-	-	84,713
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	-	50,708	50,708	121,408	-	14,033
东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	-	21,154	21,154	-	-	131,268
东莞翡翠东望	南城区	32.5%	67,477	235,911	-	-	-	-	-	115,432
东莞松山湖环湖路项目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	44,142	-	-	-	-	44,142
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	101,437	-	-	-	-	45,253
东莞长安莲湖路项目	长安镇	67.4%	54,178	108,356	-	-	-	108,356	108,356	-
东莞万科江湾花园	麻涌镇	98.6%	28,752	86,183	-	-	-	86,183	86,183	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
东莞麻涌大盛 031 地块	麻涌镇	99.0%	36,215	108,544	-	-	-	108,544	108,544	-
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	-	307,950	-	-	-
佛山南海万科广场	南海区	51.0%	89,009	373,821	-	-	373,821	-	-	-
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	79,879	251,021	-	-	187,885
佛山金色领域	南海区	100.0%	47,254	354,405	-	92,326	354,405	-	-	-
佛山金域中央	南海区	49.9%	188,996	793,784	-	247,790	793,784	-	-	-
佛山 A32	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	-	-	-	104,374
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金域缇香	南海区	62.9%	87,157	331,196	-	-	331,196	-	-	-
佛山金色里程	禅城区	98.8%	77,562	298,004	-	191,455	265,209	-	-	32,795
佛山金域滨江三期	顺德区	98.8%	54,648	163,944	-	73,266	73,266	-	-	90,678
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	99,125	-	-	-	-	-
佛山城市之光	南海区	90.7%	72,711	228,312	-	107,061	228,312	-	-	-
佛山尚都荟	南海区	97.0%	13,718	61,340	-	61,340	61,340	-	-	-
佛山又一城	禅城区	94.5%	30,367	75,917	-	54,246	75,917	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	291,378	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,487	-	32,842	32,842	-	-	101,645
佛山壹都荟	南海区	90.0%	13,986	62,937	-	25,284	25,284	-	-	37,653
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,385	-	143,271	143,271	-	-	189,114
佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	-	-	-	-	-	23,009
佛山天空之城	顺德区	99.1%	86,789	390,553	239,410	-	-	151,143	151,143	-
佛山城市花园	三水区	65.8%	35,271	98,757	-	40,060	40,060	-	-	58,697
佛山金域学府	顺德区	97.0%	45,432	127,210	-	18,060	18,060	-	-	109,150
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	-	-	-	-	-	56,038
佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	230,869	-	-	-	-	-
佛山坚果社区	南海区	27.9%	7,804	23,400	-	23,400	23,400	-	-	-
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	182,777	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	161,837	-	-	-	-	-
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	187,591	-	-	-	-	-
佛山乐从卓越项目	顺德区	49.5%	131,842	351,063	213,042	-	-	138,021	138,021	-
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	390,808	-	94,986	183,604	207,204	207,204	-
福州金域中央	台江区	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	闽侯县	51.0%	213,602	676,654	-	45,503	229,517	340,585	340,585	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	42,729	-	56,629	-	-	-
福州仓前九里	仓山区	100.0%	83,099	99,384	-	-	-	-	-	-
福州九如府	鼓楼区	96.3%	15,456	43,277	-	43,277	43,277	-	-	-
福州翡翠里凤栖	仓山区	45.2%	23,628	30,931	-	-	-	-	-	30,931
福州翡翠里溪望	仓山区	48.2%	35,543	40,428	-	-	-	-	-	40,428
福州麓园	仓山区	69.3%	34,000	77,129	-	30,000	30,000	-	-	47,129
福州紫台	马尾区	38.7%	113,570	156,018	156,018	-	-	-	-	-
福州城翡翠之光	仓山区	16.8%	81,196	145,500	-	-	-	-	-	-
福州台江排尾项目	台江区	99.3%	205,862	624,811	624,811	-	-	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,021,059	-	170,540	719,684	192,332	192,332	-
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.3%	41,895	117,213	-	-	-	117,213	117,213	-
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	451,682	31,579	85,553	85,553	211,994	72,676	68,204
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	-	121,803	510,142	30,025	-	-
广州云城米酷	天河区	98.9%	89,229	357,433	-	-	357,433	-	-	-
广州山景园	黄埔区	99.1%	192,923	373,634	-	-	373,634	-	-	-
广州里享花园	黄浦区	84.5%	103,306	310,230	-	84,951	274,158	-	-	36,072
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	127,226	368,960	51,444	151,243	219,204	-	-	133,745
广州幸福誉花园三期	黄埔区	16.3%	112,600	161,800	-	67,150	136,119	-	-	25,681
广州桃源里	增城区	92.4%	16,492	36,282	-	36,282	36,282	-	-	-
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	129,875	-	-	-	-	-	129,875
广州城市之光	黄埔区	88.8%	33,589	85,813	-	-	85,813	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,000	-	13,347	13,347	-	-	8,653

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	58,121	104,618	-	-	-	-	-	39,868
广州桃源里二期	增城区	50.0%	145,736	172,300	-	22,556	22,556	59,271	-	90,473
广州未来森林项目	白云区	99.6%	27,129	81,387	-	-	-	-	-	81,387
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	-	-	-	-	62,447
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	33,533	-	-	-	-	-
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	230,548	-	-	-	-	-	45,472
广州广信资产包项目	广州市	100.0%	799,743	2,110,000	-	-	-	2,110,000	174,000	-
广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	268,906	-	-	76,050	5,464	44,992
广州金色里程	增城区	43.4%	45,450	136,215	117,155	-	-	19,060	19,060	16,563
广州增城万科城	增城区	71.3%	133,653	400,957	-	-	-	400,957	400,957	-
晋江金域滨江二期	晋江市	40.8%	45,789	192,260	-	-	-	-	-	112,835
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	165,867	-	-	-	-	-	-
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	-
柳州白露项目	柳北区	53.6%	37,472	112,415	112,415	-	-	-	-	-
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	6,718	282,490	643,143	-	-	51,620
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,834	-	68,248	117,834	-	-	-
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	329,887	-	-	329,887	-	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	69.1%	71,599	224,436	-	51,858	176,131	-	-	42,267
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	117,289	47,547	47,547	-	-	30,224
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,822	-	102,244	102,244	-	-	77,849
南宁臻山悦	青秀区	69.3%	26,956	46,364	-	-	-	-	-	9,330
南宁金域缇香	高新区	90.2%	54,326	217,303	-	92,303	92,303	-	-	82,591
南宁悦府	高新区	90.8%	14,948	58,821	-	-	-	-	-	53,357
南宁悦湾	高新区	41.2%	11,989	41,364	-	41,364	41,364	-	-	-
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	-	-	-	-	-	87,836
南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	42,064	-	-	-	-	43,850
南宁星都荟	高新区	76.2%	155,510	506,546	391,698	-	-	114,848	114,848	-
南宁兴宁东项目	兴宁区	97.0%	69,836	125,704	125,704	-	-	-	-	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	433,572	194,446	1,184,643	504,165	240,000	160,000
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,279	-	-	537,279	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	130,191	459,631	-	-	18,960
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,797	-	148,943	148,943	-	-	167,257
泉州悦城	清濛开发区	16.4%	54,864	202,995	-	-	-	-	-	100,447
泉州麓城	丰泽区	98.9%	40,201	72,362	-	-	-	-	-	72,362
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	60,000	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	459,414	-	-	360,550	83,661	25,836	15,203
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	397,080	436,425	-	92,435	308,527	-	-	110,644
石狮金域中央	虞山镇	70.0%	82,769	211,503	-	109,417	211,503	-	-	-
厦门国投商务中心	湖里区	99.0%	11,190	26,613	-	26,613	26,613	-	-	-
厦门海西金融广场二期	湖里区	100.0%	10,730	17,075	-	-	17,075	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	-	-	219,951	-	-	126,478
厦门万科云城	集美区	97.0%	47,454	148,110	-	-	86,644	-	-	61,466
厦门万科云玺	湖里区	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	95,000	-	-	-	-	-	95,000
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	-
厦门万科世茂溪望	同安区	31.9%	54,164	119,160	-	-	-	-	-	-
厦门金域缇香	翔安区	97.4%	19,080	42,200	-	-	-	-	-	12,079
厦门万科雅居乐金域缇香	翔安区	43.7%	7,964	19,100	-	-	-	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	-	57,071	517,356	-	-	228,629
漳州玖龙台	芗城区	10.0%	44,201	114,922	-	-	-	-	-	114,922
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	101,725	305,429	88,644	-	-	216,785	216,785	-
中山金色家园	东凤镇	100.0%	260,982	830,525	-	240,640	830,525	-	-	-
中山柏悦湾	火炬开发区	65.0%	251,900	465,205	-	102,822	442,129	-	-	23,076
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,449	-	149,257	332,606	-	-	85,843
中山万科城	古镇	90.0%	139,968	419,807	-	146,697	180,044	-	-	239,763
中山金色梦想	火炬开发区	90.0%	6,628	14,635	-	14,635	14,635	-	-	-
中山西湾汇	火炬开发区	79.2%	77,974	233,834	158,116	-	-	-	-	-
中山金域中央	东区	97.7%	68,149	204,413	204,413	-	-	-	-	73,647
珠海海愉半岛花园(续建)	香洲区	50.0%	76,293	108,544	-	-	42,320	66,224	66,224	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
珠海万科城	香洲区	40.8%	193,150	624,223	-	383	624,223	-	-	-
珠海石花 66 号	香洲区	19.1%	8,117	40,055	-	-	40,055	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	266,409	27,269	85,308	-	-	73,174
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	-	-	-	-	47,807
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.5%	110,972	170,997	-	-	-	170,997	170,997	-
珠海桃源里居	香洲区	98.6%	16,310	48,929	48,929	-	-	-	-	-
南方区域小计			21,501,175	54,138,121	6,275,507	7,545,196	26,568,645	8,210,371	4,536,797	6,540,871
上海区域										
上海翡翠滨江	浦东新区	100.0%	78,334	207,980	-	26,571	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	349,038	-	63,595	349,038	-	-	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	-
上海虹桥云	闵行区	51.0%	269,476	417,186	-	-	417,186	-	-	-
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	194,976	-	-	194,976	-	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	21.8%	137,270	162,141	-	-	162,141	-	-	-
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	5,862	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	624,428	490,575	-	70,095	286,417	131,370	131,370	72,788
上海翡翠雅宾利	静安区	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	260,119	455,247	192,967	-	40,170	90,980	90,980	111,666
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	66,261	-	-	43,493	43,493	-
上海金域澜湾鹭语墅	浦东新区	49.6%	40,361	48,433	-	-	-	-	-	48,433
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	96,780	96,780	-
上海万科启宸	宝山区	47.0%	80,805	145,449	-	31,408	31,408	-	-	114,041
上海天际	嘉定区	74.4%	84,838	194,894	62,233	-	-	-	-	-
上海七宝商务区 17-04 地块	闵行区	49.6%	22,890	80,114	-	-	-	-	-	80,114
太仓翡翠铂樾	高新区	97.6%	43,004	90,269	-	-	-	-	-	90,269
上海七宝商务区 18-03 地块	闵行区	49.6%	30,324	87,939	-	-	-	-	-	-
嘉兴盛塘景苑	当湖镇	45.9%	42,348	84,695	-	-	-	-	-	84,695
上海四季都会	宝山区	33.2%	69,448	142,228	96,740	-	-	-	-	40,181
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	49,466	89,039	56,292	-	-	-	-	89,039
上海青藤公园	闵行区	99.7%	71,552	128,794	128,794	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	49,500	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,933	-	-	-	356,933	125,567	-
常熟公望	文化片区	42.9%	82,469	197,926	-	-	197,926	-	-	-
常熟及第阁	虞山镇	28.8%	66,686	146,393	-	146,393	146,393	-	-	-
常熟璞悦雅筑	常熟市	75.9%	58,264	87,396	-	-	-	-	-	87,396
常熟臻湾雅筑	虞山镇	48.0%	90,004	165,715	-	-	-	25,447	25,447	67,753
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	-	48,192	234,983	-	-	-
常州君望甲第	新北区	37.3%	67,225	147,874	-	-	-	-	-	147,874
常州皇粮浜地块	钟楼区	79.3%	84,285	168,571	94,556	-	-	74,015	74,015	-
常州教育小镇项目	天宁区	74.6%	117,458	273,994	-	-	-	273,994	273,994	-
海宁城市之光	长安镇	50.0%	29,300	73,250	-	73,250	73,250	-	-	-
海宁潮起东方	长安镇	44.0%	62,601	137,722	-	-	-	-	-	137,722
海宁桂语东方一期	许村镇	32.2%	37,696	82,931	-	-	-	-	-	-
海宁桂语东方二期	许村镇	94.8%	63,805	146,752	-	-	-	-	-	-
海宁开元名都	硖石镇	40.0%	52,965	156,111	-	156,111	156,111	-	-	-
海门翡翠甲第	高新区	46.9%	92,886	178,172	48,104	-	-	-	-	123,705
海门中央公园	高新区	21.2%	141,257	289,379	130,231	-	-	-	-	109,892
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,074	132,441	101,145	1,715,805	222,783	25,180	-
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	36,707	141,951	38,394	-	-
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	164,845	-	9,387	9,387	62,859	62,859	-
杭州君望	富阳区	42.4%	138,233	152,231	-	29,821	76,418	-	-	31,590
杭州万科海上明月	萧山区	33.0%	57,571	143,925	-	-	143,925	-	-	-
杭州万科铁建江湾城	萧山区	39.3%	80,340	200,848	-	200,848	200,848	-	-	-
杭州未来城	余杭区	41.5%	82,834	182,235	-	159,915	182,235	-	-	-
杭州九都会	富阳区	27.8%	30,063	66,139	-	66,139	66,139	-	-	-
杭州海上明月西	萧山区	26.4%	21,211	46,665	-	46,665	46,665	-	-	-
杭州西雅图	西湖区	48.8%	62,200	174,132	-	174,132	174,132	-	-	-
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	133,496	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	-	-	-	50,796

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	-	-	-	-	-	68,263
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	-	-	-	-	137,094
杭州尚堂府	拱墅区	36.4%	42,000	84,000	-	-	84,000	-	-	-
杭州旭润和府	拱墅区	36.4%	43,000	86,000	-	86,000	86,000	-	-	-
杭州紫晶首府	暨阳街道	36.4%	97,500	195,000	-	126,468	195,000	-	-	-
杭州中城汇一期	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	-	-	-	-	-	-
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	22,550	56,900	-	-	-	-	-	-
杭州奥体万科中心	萧山区	69.4%	13,969	69,845	-	-	-	-	-	69,845
杭州运河万科中心	拱墅区	40.0%	36,592	128,072	-	-	-	-	-	-
杭州悦虹湾	萧山区	24.7%	106,872	277,867	-	-	-	-	-	-
杭州临安西望	临安区	92.8%	31,258	56,264	-	-	-	-	-	56,264
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	550,011	-	29,648	29,648	169,011	118,080	-
杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	-
杭州金茂万科新都会	富阳区	49.5%	63,457	177,680	177,680	-	-	-	-	-
杭州LOFT49项目	拱墅区	38.8%	15,925	36,628	-	-	-	-	-	-
杭州名城博园	余杭区	46.0%	82,981	232,341	-	91,972	232,341	-	-	-
杭州城市之光	滨江区	46.0%	41,153	90,536	-	90,536	90,536	-	-	-
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	232,284	232,284	-
杭州五常车辆段项目	余杭区	50.8%	447,654	782,921	266,163	-	-	516,758	516,758	-
杭州运河万科中心二期	余杭区	42.9%	17,795	62,283	62,283	-	-	-	-	-
杭州瓶窑项目	余杭区	49.3%	82,935	115,180	-	-	-	115,180	115,180	-
合肥森林城	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	58,332	97,988	1,094,222	-	-	188,143
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	151,514	424,240	-	37,029	409,258	-	-	14,982
合肥时代观邸	滨湖区	40.0%	85,254	218,014	-	48,921	166,789	-	-	28,000
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,794	-	41,114	41,114	244,511	100,000	96,251
合肥中央公馆	长丰县	39.7%	212,512	410,507	74,482	97,796	97,796	71,270	71,270	89,235
合肥时光印象	滨湖区	27.6%	115,492	250,571	2,400	119,894	119,894	-	-	130,677
合肥都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	254,572	4,312	115,738	115,738	-	-	138,834
合肥万科红郡	肥东县	90.0%	64,328	159,425	-	159,425	159,425	-	-	-
合肥公园大道	长丰区	98.7%	122,070	256,262	57,527	-	-	-	-	85,297

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
合肥红郡二期	肥东县	90.3%	20,890	52,224	-	-	-	-	-	52,224
合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	48,488	-	-	43,967	43,967	81,085
合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	149,020	-	-	129,296	129,296	80,299
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	154,751	-	-	182,579	182,579	36,639
合肥春晖悦府	雨山区	36.6%	57,930	73,372	-	-	73,372	-	-	-
嘉兴香樟国际	经济开发区	51.8%	88,912	222,139	-	222,139	222,139	-	-	-
嘉兴中环公园	经济开发区	90.3%	37,911	83,354	-	83,354	83,354	-	-	-
嘉兴宝石公馆	南湖区	57.5%	179,696	215,843	-	40,495	215,843	-	-	-
嘉兴紫元尚宸	经济开发区	36.5%	75,259	165,020	-	143,896	165,020	-	-	-
嘉兴翡翠天御府	桐乡县	74.1%	42,027	75,641	-	-	-	-	-	75,641
嘉兴翡翠四季	经济开发区	98.5%	56,608	118,847	-	-	-	-	-	118,847
嘉兴城市之光	南湖区	95.8%	88,411	176,784	-	-	-	-	-	-
嘉兴东山北地块	海宁市	97.4%	65,142	117,256	-	-	-	117,256	117,256	-
嘉兴中环西地块项目	经济开发区	93.1%	56,509	112,945	112,945	-	-	-	-	-
嘉兴香樟东地块项目	经济开发区	97.9%	68,211	149,981	-	-	-	149,981	149,981	-
嘉兴都会东方	许村镇	99.0%	41,541	103,853	-	-	-	103,853	103,853	-
嘉兴潮起东方二期	许村镇	96.3%	54,396	125,111	-	-	-	125,111	103,853	-
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	283,156	99,472	99,472	-	-	181,687
金华八达路项目	婺城区	41.3%	24,558	36,801	36,801	-	-	-	-	-
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	506,352	156,296	84,420	84,420	-	-	258,600
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	51,536	-	365,826	-	-	16,800
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	348,201	23,559	-	319,159	-	-	3,218
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	285,029	84,269	32,421	209,842	-	-	-
南昌公园里	青山湖区	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-
南昌洪都1951	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	-	44,452	91,122	-	-	-
南昌金域国际	经开区	45.6%	129,142	322,839	-	3,060	322,839	-	-	-
南昌金域滨江	青山湖区	16.2%	20,069	50,172	-	-	50,172	-	-	-
南昌金域传奇	经开区	35.9%	87,065	174,124	-	6,375	174,124	-	-	-
南昌城市花园	南昌县	32.5%	78,733	196,832	-	113,127	196,832	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
南昌璞悦里	湾里区	8.3%	116,115	201,919	-	199,889	199,889	-	-	-
南昌红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	-	111,980	111,980	-	-	100,704
南昌玖里	红谷滩区	44.9%	57,493	145,076	-	71,637	71,637	-	-	71,491
南昌万创科技城 F04/F02 地块	赣江新区	27.4%	209,526	391,122	-	-	-	391,122	162,593	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	赣江新区	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	63,551	63,551	-
南昌海上明月	高新区	24.2%	120,578	265,271	-	-	-	265,271	265,271	-
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	312,388	-	34,728	267,288	-	-	22,159
南京安品街	白下区	100.0%	27,325	21,825	-	6,534	12,003	-	-	9,822
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	1,894	102,127	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京万科城	溧水区	69.5%	218,794	515,467	-	184,189	471,064	-	-	44,403
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	143,813	-	-	98,258	-	-	45,555
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,519	-	1,452	260,519	-	-	-
南京九都荟南	雨花台区	58.8%	42,401	104,710	-	34,154	104,710	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	91,903	133,653	-	-	1,590
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	188,404	-	40,389	122,263	-	-	-
南京 G46 项目	江宁区	50.9%	23,350	73,992	-	-	-	73,992	-	-
南京金域东方	江宁区	32.2%	66,267	130,214	-	91,191	130,214	-	-	-
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	396,343	132,000	-	-	-	-	-
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,976	-	-	-	-	-	-
南京云都会	栖霞区	26.9%	117,922	237,300	-	-	-	105,979	-	-
南京都会四季	江宁区	25.8%	153,261	385,095	385,095	-	-	-	-	-
南京翡翠天际	雨花台区	29.0%	52,532	125,982	-	-	-	-	-	-
南京南站项目	江宁区	75.0%	37,697	94,150	-	-	-	94,150	94,150	-
南京溧水 G09 地块	溧水区	99.7%	162,782	406,956	134,332	-	-	272,624	190,753	-
南通城市之光	崇川区	68.6%	149,409	239,020	-	68,254	239,020	-	-	-
南通白鹭郡	港闸区	88.8%	191,882	180,217	-	85,427	180,217	-	-	-
南通大都会	通州区	24.1%	115,610	233,211	-	156,955	233,211	-	-	-
南通翡翠心湖	开发区	92.9%	85,145	161,246	-	-	14,830	-	-	99,584

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
南通翡翠东第	港闸区	72.1%	98,003	155,486	-	-	-	-	-	86,633
南通湖山源著	通州区	29.9%	83,920	132,390	-	34,235	34,235	-	-	22,147
南通海上传奇	开发区	16.9%	180,729	318,721	134,092	-	-	-	-	101,901
南通白鹭湾	开发区	56.2%	67,205	92,811	-	-	-	-	-	91,783
南通翡翠公园	开发区	97.0%	111,862	217,008	-	-	-	-	-	98,954
南通崇州府	开发区	47.0%	48,794	48,308	-	-	-	-	-	40,860
南通中创大都会	开发区	11.5%	47,963	83,799	-	46,728	46,728	-	-	35,890
南通胜利路西地块	崇川区	99.7%	75,362	167,818	63,215	-	-	104,603	104,603	-
昆山高尔夫项目	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	100.0%	309,217	773,042	-	54,792	685,316	-	-	87,726
昆山公园大道	周市镇	89.1%	383,117	451,293	-	82,840	129,024	-	-	253,630
昆山海上传奇	锦溪镇	56.3%	163,930	246,068	54,812	67,507	67,507	-	-	80,809
昆山未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,618	125,149	92,697	162,036	64,684	64,684	123,730
昆山云璞	昆山花桥	16.0%	18,068	117,701	-	-	-	-	-	28,586
昆山夏驾河项目	昆山开发区	92.6%	112,727	202,771	80,214	-	-	122,557	122,557	-
昆山开发区项目	开发区	59.6%	40,595	93,356	93,356	-	-	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	85.0%	314,208	387,966	-	-	387,966	-	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	573,644	-	45,782	573,644	-	-	-
宁波桂语里	鄞州区	42.7%	69,774	139,548	-	-	139,548	-	-	-
宁波格拉美西	鄞州区	95.8%	53,549	80,312	-	-	-	-	-	80,312
宁波白石湖东	鄞州区	69.4%	138,665	140,052	-	-	-	-	-	66,695
宁波官山望花苑	江北区	90.0%	40,219	46,828	-	46,828	46,828	-	-	-
宁波望庐花苑	海曙区	75.2%	30,247	60,893	-	60,893	60,893	-	-	-
宁波甲第十七	镇海区	40.3%	21,259	41,009	-	41,009	41,009	-	-	-
宁波翰林甲第北苑	镇海区	95.5%	35,967	61,083	-	61,083	61,083	-	-	-
宁波蓝色东方	镇海区	41.1%	87,051	200,178	-	200,178	200,178	-	-	-
宁波未来之光	北仑区	97.9%	87,392	174,766	-	-	-	-	-	174,766
宁波翰林甲第南苑	镇海区	59.9%	25,587	38,378	-	-	-	-	-	38,378
宁波万科印	海曙区	24.6%	42,515	95,646	-	-	-	-	-	95,646
宁波未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
宁波云谷中心	江北区	94.1%	149,306	228,256	92,000	-	-	-	-	-
宁波云著花苑	江北区	98.0%	60,556	166,787	-	-	-	-	-	-
宁波印东方	北仑区	18.6%	45,108	81,180	-	-	-	-	-	81,180
宁波滨河道	江北区	50.5%	86,800	180,834	180,834	-	-	-	-	-
宁波槐树路项目	江北区	99.7%	29,516	90,720	90,720	-	-	-	-	-
宁波蔚蓝城市	镇海区	99.1%	65,445	130,876	-	-	-	-	-	-
宁波海曙段塘项目	海曙区	99.7%	74,346	157,780	157,780	-	-	-	-	-
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.8%	49,902	50,401	-	-	-	50,401	50,401	-
宁波镇海骆驼项目	镇海区	99.6%	159,678	375,417	375,417	-	-	-	-	-
绍兴大都会	越城区	98.0%	65,200	136,000	-	-	-	-	-	-
绍兴君望	诸暨市	46.0%	62,190	74,628	74,628	-	-	-	-	-
宿迁未来之光	苏宿工业园区	41.0%	123,848	196,453	-	-	-	-	-	196,453
宿迁十里春风东侧地块	老城区	43.1%	28,207	62,019	-	-	-	62,019	62,019	-
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	-	54,739	361,338	-	-	-
苏州北宸之光	相城区	100.0%	138,601	415,804	-	105,586	415,804	-	-	-
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	38,175	233,264	-	-	795
苏州大家	工业园区	94.1%	51,579	30,948	-	30,948	30,948	-	-	-
苏州公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	-	62,101	323,252	-	-	36,085
苏州大象山舍	高新区	49.8%	138,470	193,664	2,081	-	-	-	-	80,047
苏州公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	-	69,960	69,960	-	-	-
苏州苏河湾	吴江区	13.3%	16,627	62,583	-	-	-	-	-	62,583
苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	-	-	-	-	-	75,417
苏州翡翠四季花园	高新区	20.1%	34,683	46,768	-	-	-	-	-	46,768
苏州左岸项目	工业园区	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-
苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	132,659	-	-	61,513	61,513	-
苏州向阳路项目	高新区	79.5%	93,688	222,214	222,214	-	-	-	-	-
苏州吴中党校项目	吴中区	99.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	52,520	-
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,121	-	-	-	-	-	-
台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	467,994	-	-	-	-	-
台州董家洋东项目	椒江区	50.7%	109,350	273,375	-	-	-	273,375	273,375	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
台州董家洋西项目	椒江区	50.8%	117,447	293,618	-	-	-	293,618	293,618	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	鹿城区	97.8%	75,727	84,530	10,183	-	-	-	-	74,449
温州TOD国际新城	龙湾区	16.6%	136,472	433,411	165,719	-	-	-	-	-
温州万科时代中心	鹿城区	38.8%	24,017	96,103	-	96,103	96,103	-	-	-
温州鹿岛甲第	鹿城区	37.3%	51,458	113,204	-	113,204	113,204	-	-	-
温州新都会	瓯海区	32.0%	61,843	182,908	-	182,908	182,908	-	-	-
温州西江月	瓯海区	26.5%	59,678	149,194	-	-	-	-	-	149,194
温州云著	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	-	-	-	-	-	74,544
温州翡翠天地 I 期	瓯海区	39.1%	55,896	223,585	-	-	-	-	-	-
温州理想之城	龙湾区	22.0%	65,148	168,065	-	-	-	-	-	108,065
温州翡翠天地 II 期	鹿城区	17.1%	10,240	22,528	-	-	-	-	-	22,528
温州大都会	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	-	-	-	-	-	-
温州瑞安西岙村地块	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	195,717	-	-	-	-	-
温州中心区 D-28-1 地块	鹿城区	99.1%	23,543	56,503	56,503	-	-	-	-	-
温州三溪区 B-07 地块	鹿城区	99.7%	69,099	207,297	207,297	-	-	-	-	-
温州翡翠心湖	鹿城区	94.8%	11,989	33,569	33,569	-	-	-	-	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	491,466	-	-	491,466	-	-	-
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	413,157	-	90,242	368,441	-	-	44,716
芜湖江东府	镜湖区	40.5%	84,372	112,013	15,042	-	-	-	-	112,013
常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	302,585	-	-	-	190,985	173,977	111,600
常州公园大道二期	金坛区	68.7%	182,741	445,430	145,869	-	-	299,561	161,230	-
无锡金域缇香	新吴区	100.0%	224,118	620,713	-	23,967	571,490	-	-	14,449
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	-	-	267,442	86,809	-	31,919
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,257	-	32,648	1,299,769	-	-	18,488
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,298	-	38,242	371,174	-	-	14,124
无锡维园	新吴区	88.6%	73,769	138,581	-	82,381	138,581	-	-	-
无锡北门塘上	梁溪区	39.2%	55,933	159,788	-	127,627	127,627	-	-	32,161
无锡天一玖著	惠山区	46.0%	88,173	193,726	-	95,563	95,563	-	-	98,163
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	275,714	-	71,769	71,769	-	-	143,945
无锡万科有山	惠山区	90.0%	47,717	59,989	-	59,989	59,989	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	-	-	-	137,871	137,871	107,385
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,841	55,876	-	-	58,432	-	-
无锡运河传奇	梁溪区	50.3%	81,834	188,286	48,739	-	-	-	-	135,109
无锡翡翠之光	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	153,707	-	-	-	-	-
无锡南门 44-1 地块项目	江阴市	99.2%	60,267	144,035	144,035	-	-	-	-	-
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,262,703	-	276,195	1,117,020	-	-	145,683
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	811,924	-	60,632	525,925	-	-	110,844
徐州北宸天地	鼓楼区	88.4%	28,149	96,997	-	-	96,997	-	-	-
徐州尚都会	云龙区	58.6%	53,697	202,572	49,626	152,946	152,946	-	-	-
徐州未来城	铜山区	39.3%	49,448	86,589	-	-	86,589	-	-	-
徐州翡翠天御	泉山区	88.5%	51,050	150,662	-	23,476	23,476	-	-	127,186
徐州新都会	铜山区	89.4%	132,703	382,414	-	181,594	181,594	-	-	130,197
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	122,207	355,930	-	-	-	-	-	130,618
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	284,770	29,099	-	-	-	-	161,235
徐州璟悦	云龙区	27.8%	19,634	49,084	-	-	-	-	-	49,084
徐州茅村项目 5 号地项目	铜山区	42.8%	72,878	145,756	-	-	-	145,756	145,756	-
徐州时代之光	铜山区	42.8%	59,137	147,843	87,496	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.8%	103,670	266,228	79,248	-	-	-	-	-
徐州四季连城	鼓楼区	21.9%	163,394	434,109	383,244	-	-	50,865	50,865	-
徐州北区客运站项目	鼓楼区	67.0%	67,922	165,256	-	-	-	165,256	165,256	-
盐城翡翠国际	亭湖区	44.7%	54,286	94,638	-	-	-	-	-	70,943
盐城翡翠云台	城南新区	27.2%	126,022	264,645	22,595	-	-	-	-	32,716
盐城翡翠书院	亭湖区	44.7%	39,251	78,458	13,127	-	-	-	-	32,045
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	313,970	-	-	313,016	-	-	954
扬州金色梦想	邗江区	88.9%	87,325	215,850	-	1,277	215,850	-	-	-
扬州城市之光	广陵区	55.1%	95,275	140,261	-	68,880	68,880	-	-	71,381
扬州运河之光	经济技术开发区	71.8%	94,464	151,142	-	39,429	39,429	-	-	47,182
扬州金色梦想二期	邗江区	27.5%	41,723	66,757	-	47,848	47,848	-	-	18,909
扬州金色新著	邗江区	60.0%	28,641	45,825	-	45,825	45,825	-	-	-
扬州朗润园	广陵区	48.1%	28,103	29,917	-	-	-	-	-	29,917

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	50,000	-
扬州翡翠公园	邗江区	27.9%	52,581	90,965	-	-	-	-	-	63,194
扬州北宸之光	邗江区	27.0%	69,326	110,922	-	110,922	110,922	-	-	-
扬州未来之光	邗江区	16.1%	47,137	82,976	-	-	-	-	-	-
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,001	79,606	-	-	191,475	44,960	-
扬州教投资产包	邗江区	93.6%	177,381	352,984	288,242	-	-	64,742	64,742	72,228
张家港公园大道	张家港	46.0%	191,795	469,378	211,001	3,297	123,194	26,000	-	112,606
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	-	905,089	22,749	-	14,982
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	404,048	-	45,541	258,446	-	-	106,067
镇江金域江湾	京口区	40.0%	83,500	113,128	-	41,251	41,251	-	-	71,877
镇江翡翠公园	润州区	99.0%	112,889	247,049	42,597	-	-	143,105	25,910	11,417
镇江金域蓝湾	大港新区	41.9%	133,100	317,654	-	-	-	129,520	11,851	57,051
镇江翡翠江湾	润州区	40.3%	61,236	104,567	-	-	-	-	-	55,686
上海区域小计			33,374,611	62,213,560	8,329,348	8,085,885	27,904,387	8,372,571	6,076,926	8,995,815
北方区域										
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	-	-	559,214	-	-	-
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%	437,179	859,085	-	-	855,750	-	-	3,335
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缇香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	201,386	328,149	-	-	261,868	66,281	22,751	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京翡翠四季	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	-	175,140	-	-	35,598
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	242,447	17,444	-	208,351	-	-	16,652
北京翡翠四季二期	通州区	50.0%	61,717	123,434	-	21,811	91,355	-	-	32,079
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,996	-	2,883	126,996	-	-	-
北京长阳半岛中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	-	5,078	152,803	-	-	3,581
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	20,499	122,483	-	-	-
北京天竺悦府	顺义区	26.2%	10,282	19,758	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
北京观承别墅	顺义区	35.0%	187,830	170,568	-	-	43,325	-	-	127,243
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,563	-	51,935	150,575	-	-	81,988
北京顺义 28 街区项目	顺义区	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	240,089	-	78,415	193,689	-	-	-
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	144,385	-	-	144,385	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	144,157	93,392	30,387	30,387	-	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	339,478	20,089	-	-	319,389	109,264	-
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,041	-	-	-	-	-	62,041
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,088	430,899	-	144,181	205,137	166,463	54,614	59,299
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	97,910	73,617	142,949	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	51,895
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	94,966	-	-	-	-	-	88,054
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	59.5%	15,593	90,000	-	-	-	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	17,630	52,889	-	-	-	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	40.0%	400,486	384,881	34,240	-	95,301	130,218	113,173	120,044
北京翡翠西湖项目	丰台区	39.8%	230,355	249,999	-	-	-	94,010	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	155,133	156,761	38,339	-	-	-	-	-
北京七橡墅	房山区	50.4%	89,132	133,698	-	-	-	-	-	-
北京翡翠云图	海淀区	88.2%	54,881	104,000	-	-	-	-	-	-
北京翡翠山晓	石景山区	39.6%	202,600	346,500	70,085	-	-	188,516	127,691	-
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	42,952	-	-
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	66,610	-	-	117,509	117,509	-
北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	58,988	-	-	6,000	6,000	-
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	279,378	-	-	-	-	-
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	624,996	-	121,463	573,224	-	-	46,800
鞍山金域国际	铁东区	51.0%	225,715	668,718	132,247	148,315	334,521	201,950	72,316	55,135
鞍山高新万科城	高新区	69.1%	272,910	491,006	148,300	-	-	342,706	112,200	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	77,039	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,885	23,758	-	-	87,127	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	44,640	-	-	-	-	-
包头中央公园	青山区	55.3%	228,173	562,416	481,291	-	-	81,125	81,125	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	-	454,625	-	-	-
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	30,751	4,339	344,983	108,980	-	-
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	88,573	446,511	-	-	8,293
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	24,435	150,340	751,929	215,513	-	91,522
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	320,347	7,925	118,426	320,347	-	-	-
长春如园	净月区	42.9%	181,283	222,003	-	102,181	222,003	-	-	-
长春惠斯勒班芙花园	净月区	45.9%	187,439	243,671	5,919	97,373	189,394	3,299	-	50,978
长春金色里程	汽开区	88.6%	44,154	75,002	-	-	75,002	-	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	142,242	261,372	173,667	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	56,567	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	111,757	702,385	-	-	187,385	314,477	314,477	162,915
长春新都会	高新区	95.3%	50,003	103,600	31,751	29,503	29,503	-	-	74,097
长春翡翠学院	高新区	49.3%	82,000	174,193	-	63,899	83,399	-	-	42,284
长春西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	142,624	-	-	-	-	-
长春月潭湾	净月区	90.0%	80,000	120,000	-	-	-	-	-	120,000
长春柏翠阅湖	南关区	57.5%	12,911	52,078	52,078	-	-	-	-	-
长春溪望	科技开发区	94.6%	155,044	289,701	289,701	-	-	-	-	-
长春北湖溪望东地块	科技开发区	98.3%	129,436	237,602	-	-	-	237,602	135,000	-
长春公主岭项目	公主岭市	43.7%	617,240	1,086,342	-	-	-	1,086,342	493,000	-
长春新立城	净月开发区	55.1%	50,349	67,000	-	-	-	67,000	47,100	-
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.7%	226,629	453,258	-	-	-	453,258	260,000	-
长春西宸 A 地块	经济开发区	50.0%	82,107	173,839	-	-	-	173,839	77,500	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	146,269	146,269	-
大厂 233、234 地块	大厂回族自治县	79.8%	50,606	84,291	-	-	-	84,291	84,291	-
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	-	45,180	221,480	-	-	66,268
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	146,947	31,792	31,792	-	-	65,179
大连西山别墅	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	-	91,308	-	-	-
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	57,116	51,520	292,648	548,464	231,000	70,394

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	658,153	-	180,188	611,873	-	-	43,419
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大连城花东项目	沙河口区	51.0%	35,757	64,260	32,608	-	-	31,652	31,652	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	-	5,022	274,835	-	-	-
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大连半山半海	沙河口区	88.6%	12,233	45,140	-	-	45,140	-	-	-
大连翡翠公园	甘井子区	44.5%	146,290	248,710	-	115,055	219,895	26,712	-	2,103
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	29,735	46,336	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	-	72,508	135,047	-	-	298
大连翡翠四季	甘井子区	90.5%	73,601	129,292	-	129,292	129,292	-	-	-
大连滨海大都会	高新技术产业园区	90.0%	10,955	26,292	-	-	-	-	-	26,292
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	126,155	134,550	-	3,313	3,313	-	-	47,140
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	76,778	-	-	-	-	-	-
大连翡翠春晓	高新区	76.1%	193,011	177,795	-	-	-	111,189	66,712	31,738
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	41,051	-	-	62,714	33,000	62,271
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	311,150	-	-	-	-	-
大连未来之光	金州区	53.4%	212,731	464,721	270,340	-	-	194,381	85,568	-
大连钻石湾	甘井子区	48.4%	67,674	108,646	-	-	-	108,646	90,000	-
哈尔滨城市之光	香坊区	45.0%	110,669	349,237	-	207,638	207,638	-	-	141,599
哈尔滨公园大道	道外区	24.0%	39,392	101,800	101,800	-	-	-	-	-
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	120,374	120,374	-	-	-	-	-
哈尔滨金域悦府	香坊区	70.0%	123,043	288,777	-	-	-	288,777	288,777	-
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	152,338	151,388	1,070,316	614,140	151,000	180,052
吉林滨江九里	丰满区	24.5%	35,476	106,428	-	25,291	25,291	-	-	81,137
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	599,999	-	103,498	277,265	280,491	-	-
济南悦峯	市中区	95.9%	16,906	80,378	-	-	46,992	-	-	33,386

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
济南万科海晏门	历下区	53.6%	31,976	132,940	-	78,307	78,307	-	-	54,633
济南城市之光、济南紫郡	历城区	24.0%	203,151	451,721	-	271,368	326,818	-	-	124,903
济南万科城	历下区	100.0%	191,418	481,001	-	-	481,001	-	-	-
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,913	-	-	250,913	-	-	-
济南翡翠公园	历下区	50.0%	87,149	287,555	-	-	-	-	-	137,939
济南海右府	历城区	95.5%	35,260	70,149	-	70,149	70,149	-	-	-
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	265,098	151,415	-	-	-	-	-
济南玖唐府	历城区	16.0%	100,470	221,034	-	-	-	-	-	146,658
济南公园里	槐荫区	42.7%	48,763	152,371	-	-	152,371	-	-	-
济南大都会	历下区	32.0%	78,771	245,891	145,293	-	-	-	-	33,136
济南中麓府	章丘区	31.0%	110,411	215,782	100,858	-	-	-	-	55,336
济南百脉悦府	章丘区	25.0%	201,116	402,189	-	-	-	212,961	212,961	-
济南万科山望	市中区	42.1%	120,618	572,428	464,660	-	-	-	-	109,712
济南产业城镇化项目	济阳区	51.0%	176,075	103,455	-	103,455	103,455	-	-	-
济南江山一品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	-	-	-	-	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	333,345	-	-	-	-	-
济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	-	-	-	-	-	-
济南天宸	历城区	17.7%	103,211	260,091	45,727	-	-	-	-	-
济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	73,098	-	-	90,299	90,299	-
济阳时代之光	济阳区	41.9%	129,000	338,000	237,577	-	-	100,423	-	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	187,736	-	-	-	-	-
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,500	-	-	-	-	-	-
廊坊启航之光一期	永清县	89.5%	24,057	42,991	-	-	-	-	-	-
廊坊启航之光二期	永清县	89.5%	32,178	57,918	-	-	-	57,918	28,959	-
廊坊东尖塔项目	南尖塔镇	37.6%	38,714	71,790	71,790	-	-	-	-	-
廊坊安次龙河项目	龙河高新区	55.6%	71,400	142,800	-	-	-	142,800	142,800	-
临沂新都会项目	河东区	52.0%	154,165	354,580	168,653	-	-	185,927	185,927	-
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	96.3%	234,931	679,874	299,066	-	-	380,808	380,808	36,336
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	124,672	306,612	-	-	184,960	-	-	121,652

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	76,384	84,881	-	5,297	84,881	-	-	-
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河区	100.0%	85,659	92,357	-	-	-	-	-	25,700
秦皇岛拾光海湾	北戴河新区	16.0%	89,811	94,707	-	7,296	7,296	-	-	18,300
秦皇岛未来城二期	海港区	57.6%	68,011	135,625	135,625	-	-	-	-	-
青岛未来城	市北区	36.8%	139,768	442,015	-	-	312,738	-	-	129,277
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	470,954	-	57,172	470,954	-	-	-
青岛平度万科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	37,071	-	113,215	-	-	21,103
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,989	-	20,204	402,900	490,604	85,000	-
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	-	123,703	-	-	-
青岛玫瑰里	城阳区	60.0%	340,069	535,153	-	34,503	535,153	-	-	-
青岛桃花源一期	城阳区	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	-	-	350,385	-	-	-
青岛金域华府一期	城阳区	58.6%	63,599	127,198	-	-	127,198	-	-	-
青岛金域华府二期	城阳区	59.2%	64,222	128,444	-	91,063	91,063	-	-	33,020
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	34,718	-	-	-	-	157,883
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	-	-
青岛金域华府三期	城阳区	59.2%	56,286	101,315	101,315	-	-	-	-	-
青岛翡翠长江	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	42,404	-	-	-	-	-
青岛新都会 1907	市北区	50.0%	11,222	39,300	-	-	-	-	-	39,300
青岛星空	市北区	53.6%	5,043	17,649	-	-	-	-	-	-
青岛新都会	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	227,519	7,855	7,855	-	-	-
青岛胶州植物园项目	胶州市	46.6%	52,937	153,622	-	-	-	153,622	153,622	-
青岛动车小镇项目	城阳区	55.9%	19,270	48,175	48,175	-	-	-	-	-
青岛远通物联项目	黄岛区	47.8%	38,545	96,362	11,563	-	-	84,799	84,799	-
青岛北宸之光	即墨区	49.8%	70,037	112,060	112,060	-	-	-	-	-
石家庄翡翠公园一期	桥西区	41.0%	53,100	180,466	-	-	-	-	-	180,466
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	168,944	411,746	241,253	-	-	170,493	85,247	-
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	-	-	-	-	-
石家庄新都会	循环化工园区	41.0%	60,661	224,049	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
石家庄翡翠公园	桥西区	48.0%	70,549	167,894	167,894	-	-	-	-	-
石家庄公园都会	新华区	41.0%	48,731	121,347	121,347	-	-	-	-	-
石家庄正定文化村项目	正定区	49.0%	61,496	126,622	126,622	-	-	-	-	-
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	196,833	43,126	-	-	153,707	153,707	-
沈阳翡翠别墅	东陵区	100.0%	285,599	286,141	127,740	57,782	158,401	-	-	-
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	431,232	-	8,158	350,551	-	-	80,681
沈阳金域华府	皇姑区	100.0%	200,000	474,883	-	101,232	430,247	-	-	44,636
沈阳城市之光	大东区	94.6%	87,643	350,517	-	-	350,517	-	-	-
沈阳城市阳光	铁西区	62.4%	54,257	166,356	-	108,901	108,901	-	-	57,455
沈阳中山公园	和平区	40.0%	9,444	75,965	-	1,973	75,965	-	-	-
沈阳翡翠公园	于洪区	62.8%	109,776	219,552	-	118,342	219,552	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	40,495	-	-	159,442	-	40,495
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	53,784	205,442	-	-	81,444
沈阳四季公园	于洪区	89.2%	45,100	99,220	-	62,249	99,220	-	-	-
沈阳长江府	于洪区	88.2%	24,143	48,286	-	26,071	48,286	-	-	-
沈阳西华府	经济技术开发区	97.7%	208,177	372,382	-	193,919	200,459	-	-	171,923
沈阳时代之光	大东区	69.0%	30,742	91,765	-	67,542	91,765	-	-	-
沈阳万科城	浑南区	40.1%	198,479	407,939	57,146	89,148	168,755	-	-	132,582
沈阳如园	沈河区	40.0%	12,051	41,872	-	41,872	41,872	-	-	-
沈阳千山府	于洪区	97.0%	19,105	66,867	-	-	-	-	-	66,867
沈阳大都会公元	皇姑区	47.5%	16,247	113,483	-	-	-	-	-	113,483
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	-	-	-	-	101,114
沈阳翡翠书院	浑南区	45.1%	56,325	122,881	-	122,881	122,881	-	-	-
沈阳明日之光	苏家屯区	69.5%	127,099	284,223	116,628	99,591	99,591	-	-	69,694
沈阳翡翠四季	浑南区	69.5%	60,148	142,097	-	78,820	78,820	-	-	63,277
沈阳翡翠滨江	和平区	99.2%	79,763	159,526	159,526	-	-	-	-	70,546
沈阳吉宝项目	浑南区	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	186,295	-
沈阳翡翠臻园	浑南区	98.8%	82,371	140,031	73,495	-	-	-	-	63,341
沈阳中旅万科城	浑南区	49.6%	1,018,234	1,057,074	194,807	-	22,067	840,200	253,904	187,652
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	334,407	691,697	357,220	-	-	334,477	241,253	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	101,468	-	-	-	101,468	52,654	-
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	104,031	-	-	146,586	-	-
沈阳四季花城大家(AC地块)	于洪区	57.2%	28,909	54,927	-	-	-	54,927	54,927	-
沈阳北宸之光	沈北新区	70.0%	105,527	232,159	-	-	-	232,159	232,159	-
沈阳四季花城大家(B地块)	于洪区	57.2%	77,800	147,970	147,970	-	-	-	-	-
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	280,871	-	-	-	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	506,048	158,207	109,266	347,841	-	-	67,563
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	129,232	793,157	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	72,578	687,372	-	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原新都心	小店区	49.6%	37,876	97,537	-	50,884	50,884	-	-	46,653
太原紫郡	万柏林区	24.0%	72,496	201,471	-	-	201,471	-	-	-
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,740	-	4,162	148,740	-	-	-
太原公园里	尖草坪区	88.6%	66,179	210,491	-	210,491	210,491	-	-	-
太原紫院	迎泽区	90.1%	74,373	210,450	-	200,778	200,778	-	-	9,672
太原城市之光	迎泽区	90.1%	133,214	400,716	21,571	-	-	57,993	57,993	90,625
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	434,360	-	173,768	173,768	-	-	187,471
太原金域蓝湾二期	晋源区	50.0%	29,195	114,039	-	114,039	114,039	-	-	-
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	136,854	-	-	-	-	-	-
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	257,786	-	-	-	-	-	98,867
太原长风公馆	万柏林区	42.0%	16,228	56,350	-	-	-	-	-	-
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	534,439	180,875	-	-	99,639	99,639	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.6%	127,040	254,079	156,523	-	-	97,556	-	-
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	130,246	130,246	-	-	-	-	-
太原清徐项目	清徐县	42.5%	107,300	316,300	-	-	-	316,300	316,300	-
太原北营后期	小店区	99.8%	170,490	536,477	-	-	-	536,477	170,752	-
太原控制中心项目	小店区	40.8%	15,225	50,242	-	-	-	50,242	50,242	-
太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	231,750	231,750	-	-	-	-	-
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	154,769	-	2,694	154,769	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	264,639	-	-	264,639	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
唐山金域缇香	路北区	41.0%	53,400	133,499	-	133,499	133,499	-	-	-
唐山南湖春晓	路南区	24.0%	165,834	431,738	-	-	276,755	-	-	94,983
唐山翡翠观唐	路南区	50.4%	106,070	259,591	140,032	-	-	-	-	132,460
唐山公园大道	路北区	13.8%	185,802	446,710	-	-	-	-	-	220,000
唐山未来城	高新区	53.6%	68,237	170,575	115,897	-	-	-	-	-
唐山丰润金域华府	丰润区	32.0%	50,879	126,801	-	-	-	-	-	126,801
唐山翡翠蓝山	高新技术开发区	49.8%	80,103	203,966	155,532	-	-	-	-	-
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港岛中心	丰南区	54.2%	120,241	244,884	83,340	-	-	161,544	161,544	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	-	121,412	1,453,748	29,000	-	147,976
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	361,213	-	37,141	361,213	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	26.0%	215,899	685,897	125,889	-	101,147	93,876	22,750	89,525
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	-	-	373,053	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	192,177	-	70,079	161,232	-	-	-
天津民和巷	东丽区	87.0%	257,768	438,230	-	55,866	345,446	-	-	92,784
天津紫台	滨海新区	40.8%	56,545	136,534	-	10,197	86,666	-	-	49,868
天津东第	西青区	40.8%	133,014	308,328	-	103,886	206,606	-	-	101,722
天津城市之光	东丽区	20.0%	72,358	144,649	-	107,539	144,649	-	-	-
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	-	65,500
天津海天燕居	蓟县	53.9%	81,935	78,100	-	38,944	38,944	-	-	39,156
天津翡翠大道南	西青区	34.0%	167,723	325,895	-	-	-	193,770	-	40,712
天津翡翠大道北	西青区	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	374,612	-	-
天津叠彩道	河西区	33.1%	24,013	47,996	-	-	-	-	-	-
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	182,155	148,155	-	34,000	-	-	-
天津成宁府	北辰区	27.7%	18,500	36,937	-	-	-	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	49.1%	166,735	263,002	91,276	-	-	60,192	30,000	-
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	297,356	123,638	-	-	-	-	-
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,849	45,723	-	-	28,625	-	-
天津南奥体锦庐	西青区	28.5%	40,547	72,985	-	-	-	-	-	-
天津东郡	东丽区	50.0%	34,710	60,325	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
天津西庐南	西青区	99.0%	49,684	81,729	-	-	-	-	-	-
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	82,796	-	-	-	-	-
天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,953	-	-	-	291,953	100,000	-
天津翡翠紫台	西青区	37.6%	68,567	109,309	109,309	-	-	-	-	-
天津宝坻024地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	140,498	-	-	141,006	90,000	-
天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,467	134,577	-	-	205,890	-	12,728
威海翡翠公园	经济开发区	57.7%	176,746	312,390	131,775	-	-	36,066	36,066	100,637
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	11,085	433,357	-	-	-
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	-	64,356	362,813	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	422,791	-	158,284	352,812	-	-	51,237
烟台万科城	开发区	51.0%	241,467	469,165	-	169,029	452,138	-	-	17,027
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	116,000	-	47,542	116,000	-	-	-
烟台翡翠湾	莱山区	89.4%	50,620	111,300	-	111,300	111,300	-	-	-
烟台西雅图	芝罘区	41.0%	61,499	120,300	-	-	-	-	-	120,300
烟台天越湾	高新区	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	120,000	-
烟台城市之光II	福山区	92.9%	58,514	109,477	109,477	-	-	-	-	-
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,414	134,434	-	-	93,192	83,910	-
烟台城市之光III	福山区	51.1%	55,711	150,600	-	-	-	72,742	72,742	77,858
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	133,336	-	-	55,764	55,764	-
烟台南尧B地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,247	71,744	-	-	35,503	23,766	-
烟台翠湖山晓	芝罘区	37.1%	294,800	297,600	60,123	-	-	237,477	141,509	-
烟台御龙山D地块	芝罘区	51.0%	38,701	42,600	-	-	-	42,600	42,600	-
阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	-	-	-	-	-
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	388,637	106,747	-	153,765	-	-	124,550
张家口京城上方	下花园区	33.4%	101,649	225,095	-	-	-	225,095	103,824	-
涿州城际之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	267,051	-	-	-	-	-
涿州码头镇项目	涿州市	79.8%	63,475	126,941	126,941	-	-	-	-	-
淄博万科翡翠书院	张店区	17.0%	128,501	321,245	-	-	-	-	-	182,592
淄博万科新都会	张店区	50.1%	20,486	71,058	71,058	-	-	-	-	-
淄博临淄项目	临淄区	54.3%	118,288	295,720	100,349	-	-	195,371	195,371	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
北方区域小计			37,245,449	73,283,663	12,537,327	6,990,432	30,264,245	16,623,554	8,149,975	7,389,152
中西部区域										
成都万科华茂广场	成华区	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	183,309	-	80,155	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	757,861	207,139	171,281	387,047	-	-	163,675
成都金域缇香	新都区	100.0%	111,166	324,251	49,748	-	185,628	-	-	138,623
成都万科城	郫都区	62.0%	167,375	560,963	-	125,254	549,424	-	-	11,539
成都第五城	双流区	97.8%	274,323	819,126	-	236,152	819,126	-	-	-
成都五龙山蓝山	新都区	95.0%	121,000	145,139	-	14,551	145,139	-	-	-
成都理想城	郫都区	93.5%	201,981	640,170	-	331,285	514,163	-	-	126,007
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	409,541	-	272,502	405,770	-	-	3,771
成都玖西堂	郫都区	60.0%	78,671	183,369	-	183,369	183,369	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	172,500	84,501	-	-	42,001	42,001	45,998
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	45,067	202,700	114,233	-	-	-	-	49,877
成都君逸	天府新区	93.1%	27,266	54,531	-	-	-	-	-	54,531
成都城市之光	仁寿县	26.8%	68,501	137,002	-	137,002	137,002	-	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,349	250,409	-	-	97,567	-	-
成都时光润园	郫都区	91.5%	44,976	89,951	-	-	-	-	-	89,951
成都宸光和悦	高新区	21.6%	62,229	166,005	-	45,339	45,339	-	-	120,666
成都时代之光一期	青白江区	41.2%	22,829	68,296	-	42,876	42,876	-	-	25,420
成都时代之光二期	青白江区	41.2%	40,565	120,439	-	-	-	-	-	120,439
成都怡心湖133亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	220,362	-
成都怡心湖122亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	-	-
成都川商项目	高新区	99.8%	20,939	100,505	100,505	-	-	-	-	-
成都公园传奇	天府新区	50.6%	108,704	329,284	284,753	-	-	-	-	-
成都梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	-	-	-	-	-	93,041
成都翡翠和悦	天府新区	33.0%	55,926	82,600	-	-	-	-	-	82,600
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,333	221,493	-	-	193,840	-	-
成都新川荟	高新区	99.0%	32,637	119,743	119,743	-	-	-	-	-
成都璟南堂	高新区	69.5%	84,423	168,447	-	-	-	-	-	85,173

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
成都公园九里	双流区	49.0%	136,000	411,842	-	65,424	193,425	-	-	158,417
成都天府万科城1期	天府新区	59.6%	665,368	788,220	294,297	-	-	493,923	271,606	-
成都天府万科城2期	天府新区	59.6%	109,161	141,910	-	-	-	141,910	46,825	-
成都香山279亩项目	天府新区	79.8%	186,279	653,977	-	-	-	653,977	273,215	-
成都怡心湖岸	天府新区	31.5%	104,202	260,386	260,386	-	-	-	-	-
成都公园都会	天府新区	68.2%	47,261	99,221	99,221	-	-	-	-	-
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	78,279	117,387	117,387	-	-	-	-	-
成都大丰118亩项目	新都区	99.4%	78,938	157,473	-	-	-	157,473	157,473	-
成都龙潭82亩项目	成华区	99.1%	54,710	105,946	-	-	-	105,946	105,946	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	654,419	-	37,182	654,419	-	-	-
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	587,771	-	113,259	546,307	23,515	-	17,949
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	693,541	-	167,242	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	652,785	-	98,545	226,918	205,593	205,593	153,847
重庆金域学府	南岸区	13.5%	241,314	843,587	280,882	406,800	706,696	-	-	119,637
重庆锦尚	九龙坡区	94.3%	69,160	164,393	-	-	164,393	-	-	-
重庆观承	北碚区	41.6%	195,027	422,818	-	134,032	134,032	-	-	288,786
重庆金域华庭	沙坪坝区	90.1%	26,325	185,439	3,797	181,868	181,868	-	-	3,571
重庆十七英里	北碚区	97.6%	212,044	214,165	-	-	-	-	-	197,034
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	244,117	-	54,652	121,260	42,428	42,428	-
重庆天地	渝中区	38.4%	228,476	1,367,366	439,763	458,334	458,334	128,423	68,391	87,670
重庆金域华府	北碚区	61.8%	128,615	257,231	-	-	-	-	-	257,231
重庆翡翠都会	渝中区	69.5%	23,512	112,288	102,641	-	-	-	-	112,288
重庆鹅岭峰	渝中区	49.7%	27,197	33,743	-	1,200	17,819	-	-	15,924
重庆金开悦府	两江新区	69.6%	173,474	304,927	48,359	-	-	80,981	74,700	168,546
重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	116,804	56,076	-	-	-	-	39,976
重庆森林公园	两江新区	65.5%	204,218	396,471	117,513	-	-	183,109	183,109	88,998
重庆嘉凯城	江北区	46.0%	58,347	135,986	-	24,658	24,658	111,328	111,328	-
重庆翡翠公园商业项目	渝北区	99.5%	16,168	97,006	-	-	-	97,006	97,006	-
重庆照母山项目	渝北区	90.2%	62,111	94,847	94,847	-	-	-	-	-
重庆四季花城	北碚区	41.3%	77,975	194,864	194,864	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.1%	104,692	160,421	160,421	-	-	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,474	132,385	-	-	21,089	21,089	-
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	136,912	136,912	-	-	-	-	-
重庆悦来 117 亩项目	两江新区	99.3%	78,000	117,064	-	-	-	117,064	117,064	-
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,783	-	-	-	469,783	200,000	-
重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.2%	73,686	106,661	-	-	-	106,661	106,661	-
重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	94,644	94,644	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	98.7%	282,795	506,525	225,857	-	-	280,668	74,176	-
重庆水土 99 亩项目	北碚区	97.8%	66,014	99,021	-	-	-	99,021	99,021	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	-	-	200,705	-	-	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	-	-	581,217	-	-	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	-	260,227	-	-	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	41,971	788,983	-	-	-
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	137,964	-	-	-
贵阳公园传奇	云岩区	42.7%	34,325	130,392	-	-	-	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	-	118,910	200,963	-	-	35,219
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	56.0%	6,555	58,991	58,991	-	-	-	-	-
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	173,285	432,277	-	156,305	156,305	-	-	108,712
贵阳万科大都会花样	小河区	60.2%	72,043	369,722	61,884	157,730	157,730	25,755	25,755	85,473
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	-	-	-	48,856	48,856	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	-	-	-	163,763	36,145	263,163
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	-	-	63,746	63,746	127,377
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	41.0%	374,968	935,661	-	-	-	787,922	250,000	42,786
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,428	125,837	201,752	209,264	338,751	150,000	66,266
贵阳万科麓山	云岩区	39.9%	303,067	783,312	244,721	-	-	538,591	200,000	-
贵阳观湖	经开区	64.4%	139,940	349,850	-	-	-	349,850	150,000	-
贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	100,000	-
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	556,887	159,075	48,252	397,812	-	-	-
昆明金域国际	五华区	100.0%	105,484	314,642	-	-	256,450	58,192	58,192	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	277,163	184,015	1,067,703	-	-	240,900
昆明银海泊岸	滇池度假区	29.7%	243,605	432,099	50,268	77,428	326,579	-	-	55,237
昆明城市之光	盘龙区	96.6%	37,916	153,236	-	31,973	153,236	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,474	165,429	172,258	172,258	-	-	105,980
昆明金域水岸	盘龙区	99.5%	65,004	287,406	-	-	-	-	-	189,427
昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	525,014	148,771	72,096	72,096	164,019	164,019	139,755
昆明白沙润园	盘龙区	90.0%	14,932	46,981	-	-	-	-	-	46,981
昆明中天北宸	五华区	57.4%	43,053	166,487	-	-	-	-	-	166,487
昆明大都会	官渡区	24.0%	92,972	286,246	161,599	-	-	-	-	124,133
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	912,045	411,864	-	-	500,181	131,794	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	-	-	-	519,213	200,738	-
昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	147,273	-	-	679,727	199,380	-
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	682,317	-	-	175,731	175,731	245,931
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	334,551	-	-	4,095	4,095	-
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	229,337	-	-	-	-	-
眉山眉州文化村	东坡区	64.0%	624,711	1,026,893	376,857	-	-	650,036	255,422	-
眉山仁峰	文林镇	38.7%	43,661	109,152	-	-	-	-	-	-
眉州崇礼新城二期	崇礼镇	69.7%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	212,139	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	146,401	518,004	-	-	-
渭南万科城	临渭区	90.7%	556,062	1,160,111	-	-	-	1,160,111	671,326	-
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,386	-	119,586	119,586	-	-	86,298
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	66,077	370,566	-	106,537	211,442	29,925	29,925	98,291
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,388	1,127,688	19,265	165,061	828,235	-	-	123,683
武汉汉阳国际	汉阳区	100.0%	166,817	568,974	-	-	568,974	-	-	-
武汉万科锦程	东湖新技术开发区	95.5%	38,286	202,620	-	-	202,620	-	-	-
武汉万科翡翠云台	洪山区	41.0%	53,866	73,299	-	-	73,299	-	-	-
武汉万科翡翠玖玺	经济技术开发区	50.0%	160,682	370,689	-	175,814	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	52.7%	225,157	912,307	155,098	-	168,226	588,983	567,572	155,098
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	114,629	569,843	569,843	-	-	-	-	-
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,965	-	-	-	-	-	65,137

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	-	-	-	-	96,278
武汉万科五彩城	葛店经济技术开发区	41.0%	126,026	295,398	-	86,036	86,036	-	-	88,181
武汉万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	115,043	-	-	42,547	42,547	229,951
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	-	-	-	171,853	32,031	-
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	-	-	-	-	-
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	-	-	-	-	-	-
武汉金域天地	硚口区	46.0%	96,684	337,643	291,535	-	-	46,108	-	-
武汉万科理想城悦府	夷陵区	90.0%	32,041	51,050	-	-	-	-	-	-
武汉万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	80,760	-	-	-	-	66,193
武汉万科新都会	洪山区	69.7%	59,917	287,499	287,499	-	-	-	-	-
武汉万科保利理想城	洪山区	49.6%	96,897	336,989	229,588	-	-	107,401	-	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	-	245,779	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	23,635	208,972	-	-	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	80.0%	80,698	201,745	-	12,698	201,745	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	555,676	-	57,977	350,129	-	-	155,138
乌鲁木齐中央公园二期	水磨沟区	88.6%	39,065	117,196	-	117,196	117,196	-	-	-
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	101,984	255,536	106,949	-	-	-	-	182,799
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	12,663	12,663	-	-	92,860
乌鲁木齐中央公园三期	水磨沟区	80.0%	11,825	41,184	-	-	-	-	-	41,184
乌鲁木齐公园里	高新区	61.0%	61,148	145,419	-	-	-	-	-	137,842
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	70.0%	36,104	162,470	-	-	-	-	-	162,470
乌鲁木齐天王府	天山区	78.8%	120,090	280,301	168,465	-	-	111,836	111,836	40,736
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,782	300,782	-	-	-	-	76,977
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.3%	38,204	92,975	92,975	-	-	-	-	-
乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,350	135,721	-	-	24,629	24,629	-
乌鲁木齐锦荟里	高新区	99.1%	118,041	280,661	-	-	-	280,661	220,652	-
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	682,674	-	2,867	680,278	-	-	2,396
西安理想城	西咸新区	90.1%	459,707	901,141	63,288	-	-	618,634	256,402	237,188
西安翡翠国宾	高新区	72.3%	161,244	613,226	120,263	-	-	131,836	131,836	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
西安万科大都会一期	沣西新城	86.9%	141,500	358,808	-	-	-	105,800	105,800	-
西安万科大都会二期	沣西新城	65.9%	135,900	359,384	224,950	-	-	134,434	134,434	-
西安万科城	长安区	85.0%	186,849	619,565	67,609	-	480,819	68,121	68,121	-
西安大明宫	未央区	70.0%	69,052	222,690	-	-	159,539	-	-	63,151
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	26,616	-	-
西安金域华府	经开区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	-	-
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	701,815	-	14,617	437,925	189,155	189,155	74,735
西安金域国际	雁塔区	90.6%	23,831	152,133	-	-	152,133	-	-	-
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	227,885	-	-	227,885	-	-	-
西安金色悦城四期	莲湖区	100.0%	36,708	150,122	-	37,874	37,874	-	-	37,849
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	477,642	-	-	380,097	-	-	97,545
西安东方传奇	雁塔区	40.5%	109,695	383,057	-	86,459	310,964	-	-	72,093
西安城市之光	曲江新区	78.6%	100,340	309,081	35,394	2,650	273,687	-	-	-
西安翡翠天誉	雁塔区	88.6%	74,527	296,106	-	73,464	179,474	-	-	84,003
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	58,710	96,089	201,914	417,650	268,599	136,113
西安万科城润园	长安区	88.6%	144,467	478,771	-	41,367	227,686	-	-	135,432
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,661	-	55,580	55,580	-	-	58,804
西安城市之光二期	曲江新区	40.8%	60,136	210,483	44,186	47,236	47,236	-	-	75,457
西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	-	139,880	139,880	-	-	135,228
西安金域未央	未央区	60.0%	41,840	204,238	-	-	-	-	-	192,698
西安金域蓝湾	灞桥区	90.0%	144,467	146,303	-	102,973	102,973	-	-	43,330
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	267,268	149,025	-	-	-	-	38,182
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	-	-	-	-	-
西安幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	137,636	-	-	-	-	-	137,636
西安滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	8,741	80,391	80,391	-	-	236,141
西安悦湾	浐灞生态区	47.6%	75,406	178,256	142,160	-	-	-	-	-
西安澜岸	浐灞生态区	98.4%	140,736	288,027	237,384	-	-	50,643	50,643	-
西安公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	60,631	-	-	-	-	-
西安大都会云境	沣西新城	29.6%	148,195	438,115	438,115	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
西安万科雁鸣湖	浐灞生态区	65.3%	168,666	337,333	-	-	-	337,333	132,777	-
西安万科璞悦	浐灞生态区	97.6%	99,494	261,798	35,848	-	-	225,950	69,518	-
西安万科金域缇香	秦汉新城	97.1%	74,515	148,985	-	-	-	148,985	148,985	-
西昌万科17度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	307,276	-	-	314,098	-	-
西宁万科城云湾	城中区	38.2%	70,667	177,143	177,143	-	-	-	-	-
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	439,576	273,676	-	-	165,900	165,900	-
西宁万科城云麓	城中区	38.2%	37,140	100,311	100,311	-	-	-	-	-
西宁万科城后期	城中区	19.2%	195,454	520,147	-	-	-	520,147	213,512	-
西双版纳曼西缇	勐海县	23.3%	454,043	761,975	57,147	-	-	662,279	115,264	42,550
咸阳金域华府	秦都区	62.8%	62,966	178,727	178,727	-	-	-	-	-
银川城市之光初听苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	-	-	-	-	-	92,717
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	-	-	-	-	63,891
银川翡翠公园	金凤区	19.2%	179,686	169,033	3,843	-	-	-	-	92,433
银川御宸	金凤区	16.8%	56,556	84,833	84,833	-	-	-	-	-
银川理想城	金凤区	25.5%	98,215	196,311	196,311	-	-	-	-	-
银川翡翠湖望	贺兰县	32.0%	67,591	107,994	107,994	-	-	-	-	-
银川万科翡翠公园A/B地块	金凤区	19.2%	297,366	436,211	209,126	-	-	227,085	209,126	-
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江县	33.2%	4,431,237	1,795,412	151,920	144,797	293,291	1,281,262	389,036	122,845
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	437,834	228,953	-	-	208,881	208,881	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	286,838	-	39,662	247,365	39,473	-	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	282,162	218,041	615,780	-	-	109,248
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	191,564	202,590	-	59,633	59,633	63,765	63,765	76,880
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	327,697	801,038	104,601	-	516,948	-	-	182,698
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	508,421	1,560,281	-	233,566	1,560,281	-	-	-
郑州万科美景金兰苑	高新区	41.0%	129,527	453,065	-	-	-	-	-	156,302
郑州万科美景橙果	高新区	41.0%	7,893	21,688	-	-	-	-	-	21,688
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,979	572,422	18,978	206,395	380,812	-	-	172,632
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	303,582	59,439	112,713	159,293	-	-	-
郑州万科美景世玠	金水区	68.2%	62,197	186,346	-	-	-	-	-	186,346
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	71,933	71,933	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	19年开工面积	19年竣工面积	截至19年末竣工面积	19年末储备	20年计划开工面积	20年计划竣工面积
郑州万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,836	-	-	-	-	-	154,836
郑州万科溪望	经开区	99.3%	60,374	150,588	-	-	-	-	-	70,349
郑州万科民安三度湖山	上街区	43.2%	374,620	426,832	50,761	-	-	324,285	113,972	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	55,312	220,778	8,908	-	-	-	-	-
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	236,904	-	-	-	-	-
郑州新田项目	荥阳市	50.4%	79,849	159,139	-	-	-	159,139	159,139	-
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.6%	33,812	168,444	-	-	-	168,444	168,444	-
郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	346,205	-	-	-	346,205	346,205	-
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,198	172,198	-	-	-	-	-
中西部区域小计			33,800,495	77,923,604	15,268,416	7,457,288	26,317,496	20,736,215	10,448,682	10,267,524
集团小计			125,921,730	267,558,948	42,410,598	30,078,801	111,054,773	53,942,711	29,212,380	33,193,362

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

2019年4月4日，公司成功配发及发行总数为262,991,000股之新H股，募集资金净额约为77.8亿港元，按2019年4月4日的汇率计算约为人民币66.4亿元。详见“第六节 股本变动及股东情况”之“（三）证券发行与上市情况”。

2019年2月，公司完成2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），最终发行规模为20亿元，票面利率为3.65%；2019年9月，公司完成2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期），最终发行规模为25亿元，票面利率为3.55%。详见“第十一节 公司债券情况”。

(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

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
0267.HK	中信股份	98,758,493.91	约 0.04%	98,198,817.74	77,875,829.68	-
合计		98,758,493.91	约 0.04%	98,198,817.74	77,875,829.68	-

(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掉期（CCS）和利率掉期（IRS）。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确定性有关。IRS 所面临的风险与利率市场风险以及本集团的未来外币债务利息现金流的确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，本年到期结算的 CCS 给公司带来 88.74 万元人民币的盈利。 报告期末 IRS 及 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过 IRS 及 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2019 年末净资产比例 (%)
IRS	438,600.00	446,300.00	-	1.65%
CCS	2,017,208.16	1,608,964.42	88.74	5.95%
DF	601,177.50	-	-	-
合计	3,056,985.66	2,055,264.42	88.74	7.60%

(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	会计政策变更影响	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
金融资产							
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	1,295,313.74	-	33,347.03	-	-	87,736.00	1,240,924.77
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	163,658.38	-	2,447.43	58,889.57	-	-	224,995.38
金融资产小计	1,458,972.12	-	35,794.46	58,889.57	-	87,736.00	1,465,920.15
金融负债							

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	会计政策 变更影响	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
金融资产							
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	64,011.28	-	2,629.45	-	-	48,878.99	17,761.74
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	163,658.38	-	2,447.43	58,889.57	-	-	224,995.38
金融资产小计	227,669.66	-	5,076.88	58,889.57	-	48,878.99	242,757.12
金融负债							

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	1,490,000.00	1,173,821.79	-
合计		1,490,000.00	1,173,821.79	-

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，新增投资额271.1亿元，主要由以下几项构成：

①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10家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本(元) (原币)	公司实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	常州万翔房地产有限公司	人民币	2,530,450,000.00	2,530,450,000.00	房地产开发
2	昆山万庄置业有限公司	人民币	1,423,000,000.00	853,800,000.00	房地产开发
3	常州万滨房地产有限公司	人民币	1,392,270,000.00	1,113,816,000.00	房地产开发
4	徐州万坤置业有限公司	人民币	899,000,000.00	629,300,000.00	房地产开发
5	海宁塞深供应链有限公司	人民币	500,000,000.00	500,000,000.00	仓储服务
6	成都万吉房地产开发有限公司	人民币	450,000,000.00	315,000,000.00	房地产开发
7	青岛天万合融置业有限公司	人民币	380,000,000.00	380,000,000.00	房地产开发
8	海宁塞升供应链有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	仓储服务
9	龙海市万科置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
10	苏州悦恒置地有限公司	人民币	100,000,000.00	60,000,000.00	房地产开发
合计		-	-	6,682,366,000.00	-

除此之外，还发起设立其他公司共 288 家，合计投资金额人民币 9.2 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本期总共收购了 90 家公司，合计收购对价人民币 121.5 亿元。

③期内，对 23 家子公司合计增资人民币 73.6 亿元，其中万科地产（香港）有限公司增资 46.7 亿元，其他公司增资合计 26.9 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 147 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 2,478.4 万平方米，总建筑面积约 3,716.5 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 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	东莞万科江湾花园	麻涌镇	98.6%	28,752	86,183	84,976	前期
2	东莞麻涌大盛 031 地块	麻涌镇	99.0%	36,215	108,544	107,459	前期
3	佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	181,132	在建
4	佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	160,057	在建
5	佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	93,045	在建
6	佛山乐从卓越项目	顺德区	49.5%	131,842	351,063	173,776	在建
7	福州台江排尾项目	台江区	99.3%	205,862	624,811	620,437	在建
8	惠州小金口公开地项目	惠城区	78.3%	41,895	117,213	91,778	前期
9	广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	229,396	在建
10	广州金色里程	增城区	43.4%	45,450	136,215	59,117	在建
11	广州增城万科城	增城区	71.3%	133,653	400,957	285,882	前期
12	柳州白露项目	柳北区	53.6%	37,472	112,415	60,254	在建
13	南宁兴宁东项目	兴宁区	97.0%	69,836	125,704	121,933	在建
14	漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	101,725	305,429	303,902	在建
15	深圳中电宝安项目	宝安区	100.0%	8,414	58,900	58,900	前期
16	珠海滨海大都会花园	金湾区	99.5%	110,972	170,997	170,142	前期
17	珠海桃源里居	香洲区	98.6%	16,310	48,929	48,244	在建
18	常州皇粮浜地块	钟楼区	79.3%	84,285	168,570	133,676	在建
19	常州教育小镇项目	天宁区	74.6%	117,458	273,994	204,400	前期
20	杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	89,246	232,284	232,052	前期
21	杭州五常车辆段项目	余杭区	50.8%	447,654	782,921	397,724	在建
22	杭州运河万科中心二期	余杭区	42.9%	17,795	62,283	26,719	在建
23	杭州瓶窑项目	余杭区	49.3%	82,935	115,180	56,784	前期
24	嘉兴东山北地块	海宁市	97.4%	65,142	117,256	114,207	前期
25	嘉兴中环西地块项目	经济开发区	93.1%	56,509	112,945	105,152	在建
26	嘉兴香樟东地块项目	经济开发区	97.9%	68,211	149,981	146,831	前期
27	嘉兴都会东方	许村镇	99.0%	41,541	103,853	102,814	前期
28	嘉兴潮起东方二期	许村镇	96.3%	54,396	125,111	120,482	前期
29	金华八达路项目	婺城区	41.3%	24,558	36,801	15,199	在建
30	南昌万创科技城 H01E01 地块	赣江新区	30.0%	37,373	63,551	19,065	前期
31	南昌万创科技城 F04/F02 地块	赣江新区	27.4%	209,526	391,122	107,167	前期
32	南昌海上明月	高新区	24.2%	120,578	265,271	64,196	前期
33	南京南站项目	江宁区	75.0%	37,697	94,150	70,613	前期
34	南京溧水 G09 地块	溧水区	99.7%	162,782	406,956	405,735	在建
35	南通胜利路西地块	崇川区	99.7%	75,362	167,818	167,315	在建
36	昆山夏驾河项目	昆山开发区	92.6%	112,727	202,771	187,766	在建
37	昆山开发区项目	开发区	59.6%	40,595	93,356	55,640	在建
38	宁波海曙段塘项目	海曙区	99.7%	74,346	157,780	157,307	在建
39	宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.8%	49,902	50,401	25,100	前期
40	宁波镇海骆驼项目	镇海区	99.6%	159,678	375,417	373,915	在建
41	宿迁十里春风东侧地块	老城区	43.1%	28,207	62,019	26,730	前期
42	苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	115,921	在建
43	苏州向阳路项目	高新区	79.5%	93,688	222,214	176,660	在建
44	苏州吴中党校项目	吴中区	99.6%	12,735	52,520	52,310	前期
45	台州董家洋东项目	椒江区	50.7%	109,350	273,375	138,601	前期
46	台州董家洋西项目	椒江区	50.8%	117,447	293,618	149,158	前期
47	温州瑞安西岙村地块	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	194,934	在建
48	温州中心区 D-28-1 地块	鹿城区	99.1%	23,543	56,503	55,994	在建
49	温州三溪区 B-07 地块	鹿城区	99.7%	69,099	207,297	206,675	在建
50	温州翡翠心湖	鹿城区	94.8%	11,989	33,569	31,823	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
51	无锡南门 44-1 地块项目	江阴市	99.2%	60,267	144,035	142,883	在建
52	徐州北区客运站项目	鼓楼区	67.0%	67,922	165,256	110,722	前期
53	扬州教投资产包	邗江区	93.6%	177,381	352,984	330,393	在建
54	鞍山高新万科城	高新区	69.1%	272,910	491,006	339,285	在建
55	保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	18,793	在建
56	北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	183,751	在建
57	北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	31,389	在建
58	北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	153,379	在建
59	长春柏翠阅湖	南关区	57.5%	12,911	52,078	29,945	在建
60	长春溪望	科技开发区	94.6%	155,044	289,701	274,057	在建
61	长春北湖溪望东地块	科技开发区	98.3%	129,436	237,602	233,563	前期
62	长春公主岭项目	公主岭市	43.7%	617,240	1,086,342	474,731	前期
63	长春新立城	净月开发区	55.1%	50,349	67,000	36,917	前期
64	长春硅谷大街项目	公主岭市	41.7%	226,629	453,258	189,009	前期
65	长春西宸 A 地块	经济开发区	50.0%	82,107	173,839	86,920	前期
66	大连未来之光	金州区	53.4%	212,731	464,721	248,161	在建
67	大连钻石湾	甘井子区	48.4%	67,674	108,646	52,585	前期
68	哈尔滨金域悦府	香坊区	70.0%	123,043	288,777	202,144	前期
69	济阳时代之光	济阳区	41.9%	129,000	338,000	141,622	在建
70	临沂新都会项目	河东区	52.0%	154,165	354,580	184,382	在建
71	淄博临淄项目	临淄区	54.3%	118,288	295,720	160,576	在建
72	盘锦兴隆台项目	兴隆台区	96.3%	234,931	679,875	654,720	在建
73	青岛胶州植物园项目	胶州市	46.6%	52,937	153,622	71,588	前期
74	青岛动车小镇项目	城阳区	55.9%	19,270	48,175	26,930	在建
75	青岛远通物联项目	黄岛区	47.8%	38,545	96,362	46,061	在建
76	青岛北宸之光	即墨区	49.8%	70,037	112,060	55,806	在建
77	石家庄公园都会	新华区	41.0%	48,731	121,347	49,752	在建
78	石家庄正定文化村项目	正定区	49.0%	61,496	126,622	62,045	在建
79	石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	196,832	92,314	在建
80	沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	334,407	691,698	672,330	在建
81	沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	101,468	92,336	前期
82	沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	112,778	在建
83	沈阳四季花城大家 (AC 地块)	于洪区	57.2%	28,909	54,927	31,418	前期
84	沈阳北宸之光	沈北新区	70.0%	105,527	232,159	162,511	前期
85	沈阳四季花城大家 (B 地块)	于洪区	57.2%	77,800	147,970	84,639	在建
86	沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	275,534	在建
87	太原清徐项目	清徐县	42.5%	107,300	316,300	134,428	前期
88	太原北营后期	小店区	99.8%	170,490	536,477	535,404	前期
89	太原控制中心项目	小店区	40.8%	15,225	50,242	20,499	前期
90	太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	231,750	95,018	在建
91	唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	60,064	前期
92	唐山港岛中心	丰南区	54.2%	120,241	244,885	132,728	在建
93	天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,953	202,031	前期
94	天津翡翠紫台	西青区	37.6%	68,567	109,309	41,100	在建
95	天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	279,252	在建
96	天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,468	135,506	在建
97	烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,247	25,954	在建
98	烟台翠湖山晓	芝罘区	37.1%	294,800	297,600	110,410	在建
99	烟台御龙山 D 地块	芝罘区	51.0%	38,701	42,600	21,726	前期
100	张家口京城上方	下花园区	33.4%	101,649	225,095	75,182	前期
101	成都天府万科城 1 期	天府新区	59.6%	665,368	788,220	469,779	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
102	成都天府万科城 2 期	天府新区	59.6%	109,161	141,910	84,578	前期
103	成都香山 279 亩项目	天府新区	79.8%	186,279	653,977	521,874	前期
104	成都怡心湖岸	天府新区	31.5%	104,202	260,386	82,022	在建
105	成都公园都会	天府新区	68.2%	47,261	99,221	67,669	在建
106	成都国寿嘉园	温江区	40.0%	78,279	117,387	46,955	在建
107	成都大丰 118 亩项目	新都区	99.4%	78,938	157,473	156,528	前期
108	成都龙潭 82 亩项目	成华区	99.1%	54,710	105,946	104,992	前期
109	重庆照母山项目	渝北区	90.2%	62,111	94,847	85,552	在建
110	重庆四季花城	北碚区	41.3%	77,975	194,864	80,479	在建
111	重庆理想城一期	沙坪坝区	99.1%	104,692	160,421	158,977	在建
112	重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,474	77,044	在建
113	重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	136,912	65,992	在建
114	重庆悦来 117 亩项目	两江新区	99.3%	78,000	117,064	116,245	前期
115	重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,783	465,085	前期
116	重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.2%	73,686	106,661	105,808	前期
117	重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.2%	68,554	94,644	93,887	前期
118	重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	98.7%	282,795	506,525	499,940	在建
119	重庆水土 99 亩项目	北碚区	97.8%	66,014	99,021	96,843	前期
120	贵阳万科麓山	云岩区	39.9%	303,067	783,312	312,541	在建
121	贵阳观湖	经开区	64.4%	139,940	349,850	225,303	前期
122	贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	168,102	前期
123	贵阳翡翠公园后续 31 亩地块	观山湖区	41.0%	20,936	52,340	21,459	前期
124	昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	206,128	前期
125	昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	328,319	在建
126	兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	207,091	在建
127	眉州崇礼新城二期	崇礼镇	69.7%	632,863	1,381,079	962,612	前期
128	渭南万科城	临渭区	90.7%	556,062	1,160,111	1,052,221	前期
129	武汉万科新都会	洪山区	69.7%	59,917	287,499	200,387	在建
130	武汉万科保利理想城	洪山区	49.6%	96,897	336,989	167,147	在建
131	武汉汉宜路项目	硚口区	46.0%	84,804	313,746	144,323	在建
132	乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,350	148,324	在建
133	乌鲁木齐锦荟里	高新区	99.1%	118,041	280,661	278,135	前期
134	西安大都会云境	沣西新城	29.6%	148,195	438,115	129,682	在建
135	西安万科雁鸣湖	浐灞生态区	65.3%	168,666	337,333	220,278	前期
136	西安万科璞悦	浐灞生态区	97.6%	99,494	261,798	255,515	在建
137	西安万科金域缇香	秦汉新城	97.1%	74,515	148,985	144,664	前期
138	西宁万科城后期	城中区	19.2%	195,454	520,147	99,868	前期
139	咸阳金域华府	秦都区	62.8%	62,966	178,727	112,241	在建
140	银川翡翠湖望	贺兰县	32.0%	67,591	107,994	34,558	在建
141	银川万科翡翠公园 A/B 地块	金凤区	19.2%	297,366	436,211	83,753	在建
142	郑州新田项目	荥阳市	50.4%	79,849	159,139	80,206	前期
143	郑州万科洛达庙项目	中原区	43.6%	33,812	168,444	73,442	前期
144	郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	346,205	141,252	前期
145	郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,198	69,568	在建
146	郑州雁鸣湖后续 68 亩地块	中牟县	43.0%	44,838	43,648	18,769	前期
147	郑州百荣 E10 地块	二七区	88.6%	91,917	275,234	243,857	在建
合计				17,087,217	37,164,812	24,784,360	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 1,549.6 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目6个，按万科权益计算的规划建筑面积约39.2万平方米，总建筑面积约71.3万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	上海宝山新城地块	宝山区	33.3%	58,864	94,182	31,363	前期
2	南通 CR2018-021 地块	通州区	70.0%	71,445	121,457	85,020	前期
3	乌鲁木齐翠泉路 62 亩地块	天山区	100.0%	41,286	78,711	78,711	前期
4	郑州洞林湖项目	荥阳市	50.4%	29,879	63,495	32,001	前期
5	江门里村项目地块	蓬江区	65.0%	36,947	92,222	59,944	前期
6	武汉东风村 K1 地块	硚口区	40.0%	77,000	263,000	105,200	前期
合计				315,421	713,067	392,239	

报告期内，本集团获得 21 个物流地产项目，总建筑面积约 190.88 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	总建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	昆明	昆明长水空港物流园（三期）	官渡区	100%	10.41	5.89	5.89	未开工
2	杭州	杭州大江东义蓬物流园	萧山区	100%	10.87	13.05	13.05	在建
3	重庆	重庆南岸东港物流园	南岸区	100%	8.82	5.03	5.03	在建
4	宁波	余姚城南物流园	余姚市	100%	10.75	11.07	11.07	未开工
5	武汉	武汉汉口北物流园	黄陂区	100%	7.21	6.72	6.72	在建
6	济南	济南高新区物流园	济南高新区	100%	11.47	7.68	7.68	在建
7	深圳	深圳盐田港物流园	盐田区	60%	2.54	9.26	5.56	未开工
8	诸暨	诸暨南物流园	安华镇	100%	10.67	9.84	9.84	在建
9	南宁	南宁金海物流园（二期）	五象新区	100%	8.91	6.92	6.92	未开工
10	成都	成都龙泉物流园	龙泉驿区	100%	10.04	10.17	10.17	在建
11	上海	上海浦东祝桥物流园	祝桥镇	100%	1.70	2.29	2.29	已运营
12	淮安	淮安经开区物流园	淮安经开区	100%	10.67	6.38	6.38	未开工
13	合肥	合肥肥西物流园	肥西县	100%	12.93	10.46	10.46	未开工
14	昆山	昆山开发区物流园	昆山开发区	51%	19.00	21.79	11.11	未开工
15	昆山	昆山千灯物流园（二期）	昆山千灯镇	80%	4.00	4.11	3.29	未开工
16	上海	上海金山漕泾物流园（二期）	金山区	80%	13.27	8.83	7.06	未开工
17	佛山	佛山南海物流园	南海区	84%	10.01	9.85	8.25	未开工
18	嘉兴	嘉兴平湖冷链产业园	平湖市	100%	2.67	2.84	2.84	未开工
19	杭州	杭州空港物流园	萧山区	100%	5.27	9.11	9.11	在建
20	长沙	长沙香江高岭智慧园	开福区	50%	22.33	21.52	10.76	未开工
21	武汉	武汉东西湖冷链产业园	东西湖区	80%	6.60	8.07	6.46	未开工
合计					200.14	190.88	159.94	-

三、重大资产和股权出售

(一) 出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

(二) 出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

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) 向前 5 大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

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 66.9 亿元，占全年采购总额的 3.0%，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 16.6 亿元，占全年采购总额的 0.8%。

(二) 向前 5 大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

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 名客户的营业额约为人民币 20.2 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.6%，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 8.9 亿元，占本集团全年营业收入的比例 0.2%。

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。2019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459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。2019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30场，组织月度销售和经营会议12场、境内外业绩推介会4场，网络路演2次，通过深交所互动易回复投资者提问140余条；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、近期地产销售项目、经营性业务等公司重要信息，加强与投资者的互动，推送的微信图文全年阅读量达13万次。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。

本集团于2015年设立投资者教育基地，并在2016年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2019年，本集团投资者教育基地举办以及参与专项投教活动8场，同时还通过微信公众号、万科投资者教育网站等多渠道宣传投教知识，积极与投资者沟通，为广大投资者提供贴心入微的投资者教育服务。

2019年本集团投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象
国盛证券活动	2019.1	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
长江证券活动	2019.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2019.3	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
年度业绩推介会	2019.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2019.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
华创证券活动	2019.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2019.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2019.5	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2019.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根士丹利活动	2019.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
兴业证券活动	2019.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根士丹利活动	2019.6	纽约	见面会	券商、基金等各类投资者
联昌国际银行活动	2019.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2019.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2019.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2019.7	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中期业绩推介会	2019.8	深圳（上海、北京）、香港、新加坡 见面会	见面会	券商、基金等各类投资者
中信里昂活动	2019.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2019.11	珠海	见面会	券商、基金等各类投资者
美林证券活动	2019.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2019.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2019.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2019.11	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者
天风证券活动	2019.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者

注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。

接待券商	报告期内	鞍山、北京、成都、大连、东莞、佛山、福州、广州、贵阳、中山、哈尔滨、杭州、济南、嘉兴、昆明、兰州、南京、宁波、青岛、上海、深圳、沈阳、苏州、太原、石家庄、天津、无锡、武汉、西安、烟台、长春、长沙、郑州、重庆、珠海、常州、合肥、厦门	小组或 一对—	中信证券、中信建投、广发证券、元富证券、长江证券、招商证券、中金公司、天风证券、兴业证券、三菱日联证券、汇丰前海证券、平安证券、摩根大通、华泰证券、汇丰银行、华泰金融控股（香港）、海通证券、华创证券、国泰君安、高华证券、东方证券、方正证券、元富证券、申银万国、瑞银证券、招商证券（香港）、高盛高华、滨银综合研究所、冈三证券、东方证券、方正证券、国信证券、瑞信方正证券、太平洋证券、东吴证券、高盛、广发证券（香港）、国金证券、西部证券、中达证券、西南证券、未来资产大宇、BCP Securities、Bank of America、Citi Research、Citigroup、CLSA、Credit Suisse、DBS、Morgan Stanley、HSBC Hong Kong、DBS (Hong Kong)、Exane BNP Paribas、UBS Securities、Barings 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	上海、珠海、厦门、北京、天津、合肥、长沙、成都、重庆、西安、温州、兰州、广州、佛山、东莞、福州、杭州、珠海、太原、郑州、苏州、温州、武汉、宁波、贵阳	小组或 一对—	宝盈基金、易方达基金、华夏基金、大成国际、新华资管、上海信托、中信产业基金、安信基金、中国人寿资产管理、南方基金、兴全基金、如今投资、银华基金、民生加银基金、交银基金、广发信德投资管理、汇添富基金、博时基金、上海东方证券资产管理、景林资产、瑞士信贷、睿远基金、丹麦银行、农银汇理基金、招商银行、摩石资本、海富通基金、富国基金、韩华资管、BlackRock Asset Management、Schroders、Deutsche Asset Management、Fidelity International、Flossbach Von Storch AG、Matthews Asia、Morningstar、

类别	时间	地点	方式	接待对象
				Wellington Management、Vontobel、Teng Yue Partners、GMO Singapore Pte. Limited、J.P. Morgan、UBS Asset Management、Brilliance Capital Management、Carnegie Fonder、First Manhattan First Beijing、GF Intl Investment Mgt、LBBW Asset Management、Newport Asia、Janus Henderson Investors、Danske Bank Finland、Solidium、Aurator Asset Management、Platinum 等

在上述投资者接待活动中，公司谈论的主要内容是公司日常经营情况、发展战略、公司对行业变化的看法等，并提供了公司定期报告等公开披露的资料。

2019 年，公司荣获多个奖项如下：

序号	奖项	颁发单位
1	《财经》第三届长青奖“可持续发展贡献奖”	《财经》杂志
2	2019 中国房企绿色信用指数 top50	中国投资协会&标准排名&《财经》杂志
3	新财富最佳上市公司	新财富
4	第二届新财富最佳 IR 港股公司（A+H）	新财富
5	2018 年度金牛最具投资价值公司	《中国证券报》
6	2019 “金质量”上市公司系列评选活动——企业领袖奖	《上海证券报》
7	2019 “金质量”上市公司系列评选活动——公司治理奖	《上海证券报》
8	金骏马奖-最具社会责任之分红王奖	《证券日报》
9	第十三届中国上市公司价值评选主板上市公司优秀董秘—朱旭	《证券时报》
10	第二届中国证券分析师“金翼奖”A 股“漂亮 100”潜力榜	《证券时报》
11	地产行业最佳 A 股上市公司大奖	《亚洲货币》
12	杰出投资者回报上市公司	《金融界》
13	2019 年度中国上市公司公益贡献奖	《金融界》
14	港股综合实力 100 强	《财华社》
15	70 年 70 人——郁亮	《中国房地产报》
16	2019 年度中国地产金砖奖年度卓越成就企业	《21 世纪经济报道》
17	2019 年度中国企业公民评选综合榜——年度优秀企业公司	《21 世纪经济报道》
18	2019 中国价值地产总评榜年度价值地产企业	《每日经济新闻》
19	2019 第九届中国上市公司口碑榜——最具社会责任上市公司	《每日经济新闻》
20	2019 年最受赞赏的中国公司 NO.40	《财富》（中文版）
21	2019 年最受尊敬企业	《经济观察报》
22	华夏房地产金瓴奖 · 2019 年度地产行业领军企业	《华夏时报》
23	2019 第一财经 · 中国企业家社会责任榜——责任典范奖	《第一财经日报》
24	certificate of excellence	香港投资者关系协会
25	2019 中国年度影响力地产企业 TOP30	观点地产
26	2019 中国年度投资价值地产企业 TOP30	观点地产
27	2019 中国房企综合实力 TOP2	亿翰智库
28	2019 物业服务品牌价值研究成果榜第一名	中国指数研究院
29	2019 精准扶贫先锋奖	时代传媒
30	2019 年度房地产上市公司十大财务健康榜样	和讯房产
31	2019 深圳市上市公司 TOP10 董事会秘书	深圳市公司治理研究会
32	2019 深圳市上市公司 TOP10 董事会治理	深圳市公司治理研究会

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

本集团深明在可持续发展的路上，员工、客户和业务伙伴是本集团可持续发展的关键。本集团致力与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与业务伙伴协力同心，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。本集团提供有具竞争力的薪酬待遇，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的各项原则落实执行。本集团为员工提供定期培训，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巡视等作出了解。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。

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。

董事并不知悉任何重大不确定因素涉及可能对本集团持续经营能力造成重大影响的事件或情况。

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。

第五节 重要事项

一、利润分配及分红派息预案

2019 年度，经审计师分别按照中国会计准则和国际财务报告准则审计，公司合并报表口径归属于母公司股东的净利润均为人民币 388.7 亿元，母公司净利润均为人民币 360.5 亿元。

根据财政部《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》财会函[2000]7 号的要求，公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2019 年度按照中国会计标准和国际财务报告准则，母公司可分配利润情况如下：

单位：元

	计算方法	母公司（中国会计准则）	母公司（国际财务报告准则）
结转 2019 年初可分配利润	A	12,106,558,798.48	12,106,558,798.48
分配 2018 年度股利	B	11,811,892,641.07	11,811,892,641.07
2019 年度母公司实现的净利润	C	36,050,781,629.60	36,050,781,629.60
母公司可分配利润	D=A-B+C	36,345,447,787.01	36,345,447,787.01

公司可供股东分配利润额为上述数据中母公司可分配利润，即人民币 363.45 亿元。

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2019 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 65%计提任意公积金，共计 23,433,008,059.24 元；
- 3、按照母公司净利润的 35%和 2018 年度未分配利润共同作为分红基金的来源，共计 12,912,439,727.77 元。

公司 2019 年度分红派息方案：2019 年度拟合计派发现金股息 11,810,739,436.05 元（含税），占公司 2019 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 30.38%，不送红股，不以公积金转增股本。如以 2019 年末公司总股份数 11,302,143,001 股计算，每 10 股派送人民币 10.45 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

剩余未分配利润 1,101,700,291.72 元留存到下一年。

独立董事认为，公司 2019 年度利润分配及分红派息方案的制定符合《公司章程》及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

就本公司所知，概无股东就放弃或同意放弃任何股息订立任何安排。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2018 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 10.451020 元（含税）现金股息
2017 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 9.0 元（含税）现金股息
2016 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 7.9 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

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
2018 年度	11,811,892,641.07	22,986,348,424.81	33,772,651,678.61	51.39%	34.97%	103,218,024,960.16
2017 年度	9,935,236,800.90	13,437,215,980.28	28,051,814,882.36	73.94%	35.42%	80,531,154,604.94
2016 年度	8,720,930,080.79	12,777,146,023.88	21,022,606,256.56	68.25%	41.48%	65,672,270,911.73
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						110.33%

二、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

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

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，地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）专长在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的职务及领取薪酬。

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

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，地铁集团承诺：

“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，地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

三、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。

四、董事会、监事会、独立董事（如有）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

财政部修订并发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表决格式的通知》(财会 [2019] 6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式 (2019 版) 的通知》(财会 [2019] 16 号)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》，根据相关规定，本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。除已经在财务报表的会计政策变更影响的披露外，采用上述准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

本报告期会计政策变更对当年财务报表的影响按规定在财务报告附注中披露。本报告期无主要会计估计变更。

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 388 家子公司，减少 119 家子公司，具体情况参见“第十二节 财务报告”之“附注六”。

八、聘任会计师事务所情况

2018 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 2019 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2019 年度		连续服务年限	2018 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）	1,400.00	19 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,400.00		
			27 年				
签字会计师	陈泳意		4 年	房灵			
签字会计师	李默然		1 年	陈泳意			

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、重大收购资产事项进展情况

2019年1月9日，公司下属企业广州市万科房地产有限公司（以下简称“广州万科”）的全资子公司广州市万溪房地产有限公司（以下简称“广州万溪”）与广东国际信托投资公司破产清算组（以下简称“破产清算组”）签署《关于改制土增税预估及转让款确认书》，双方结束对广东省信托房产开发公司、广东国际信托投资公司广州房地产分公司（以下简称“两家公司”）的共同监管。截至2019年末，广州万溪累计向破产清算组支付投资权益款及债权转让款人民币201亿元，并按相关约定继续履行其他义务。目前公司正在与多个意向方就协商合作事宜，未来如达成合作，本公司于两家公司拥有的权益比例将发生变更。

十三、重大关联交易

本集团报告期内不存在重大关联交易事项。

十四、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：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担 保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	446,300.00	连带责任担保	2015/10/30	2020/10/30
2	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	56,392.67	连带责任担保	2016/4/14	2021/4/14
3	汇荣发展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	118,891.18	连带责任担保	2016/10/5	2021/4/19
4	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2020/12/31
5	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2020/12/31
6	Malola Garden City Sdn Bhd (90%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	61,275.60	连带责任担保	2019/3/26	2020/3/26
7	汇荣发展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	34,563.18	连带责任担保	2019/11/14	2023/3/31
8	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2017/5/9	2020/5/8
9	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,435.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
10	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	44,750.00	连带责任担保	2017/2/22	2020/2/20
11	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司 (100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2017/8/4	2020/8/3
12	深圳森懋置地有限公司 (100%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	114,800.00	连带责任担保	2017/9/15	2022/9/15
13	上海闵行区万科双语学校 (100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	2,480.00	连带责任担保	2017/12/27	2021/6/27
14	上海浦东新区民办万科学校 (100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	9,066.00	连带责任担保	2017/12/27	2021/6/27
15	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	40,511.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
16	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	46,908.00	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
17	广州市万锦房地产有限公司 (100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	55,900.00	连带责任担保	2018/1/18	2021/1/18
18	万科物业服务(香港)有限公司 (63%)	万科物业发展股份有限公司 (63%)	1,060.00	连带责任担保	2018/5/24	2021/5/24
19	合肥市碧合房地产开发有限公司 (25%)	合肥万科置业有限公司 (100%)	26,975.00	连带责任担保	2018/6/28	2021/6/28
20	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产有限公司 (100%)	16,371.00	连带责任担保	2018/10/10	2021/10/9

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担 保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
21	北京恒燚企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
22	上海申养投资管理股份有限 公司 (41%)	上海万科投资管理有限 公司 (100%)	451.00	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
23	上海申养投资管理股份有限 公司 (41%)	上海万科投资管理有限 公司 (100%)	697.00	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
24	北京万启绣企业咨询管理有 限公司 (50%)	广州万科置业有限公司 (100%)	60,000.00	连带责任担保	2019/11/22	2024/12/6
25	成都万兴产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	210,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
26	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	130,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
27	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5
28	佛山市南海区万轩房地产有 限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	100,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12

报告期内，本公司为控股子公司提供79.83亿元担保，本公司控股子公司未为其他控股子公司提供担保，为联营公司及合营公司提供6.11亿元担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定，履行了相应的审批程序。

截至2019年12月31日，公司担保余额为人民币240.17亿元，占公司2019年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为12.77%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币216.36亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币23.81亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、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。

十六、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地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。

十七、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

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

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。

二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项

报告期内，按照《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事项，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2019-1-10	关于广信房产资产包完成交割的公告
2	2019-1-16	关于董事辞职的公告
3	2019-2-27	2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行结果公告
4	2019-3-8	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2024 年到期的 6 亿美元中期票据的公告
5	2019-3-28	关于根据一般性授权配售新 H 股的公告
6	2019-4-8	关于根据一般性授权配售新 H 股完成交割的公告
7	2019-4-9	关于 2018 年度拟派发的每股股息更新的公告
8	2019-5-9	关于变更公司财务负责人的公告
9	2019-6-29	2018 年度股东大会决议公告
10	2019-8-9	2018 年度 A 股股份分红派息实施公告
11	2019-9-21	关于股东权益变动的提示性公告
12	2019-9-27	2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）发行结果公告
13	2019-10-8	关于参与投资和谐鼎泰基金的公告
14	2019-10-19	2019 年度第一期超短期融资券发行结果公告
15	2019-11-23	关于股东权益变动的提示性公告
16	2019-12-20	关于股东权益变动的提示性公告

二十一、报告期后事项

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2020-3-16	2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告	完成 25 亿元公司债券发行，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 15 亿元，票面利率 3.02%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 10 亿元，票面利率为 3.42%。
2	2020-2-29	关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告	中国证监会核准公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 90 亿元的公司债券、面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的住房租赁专项公司债券。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2019 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2018年12月31日		增减变动 (+, -)	2019年12月31日	
	数量(股)	比例	发行新股(股)	数量(股)	比例
一、有限售条件股份					
1.国家及国有法人持股					
2.境内法人持股					
3.境内自然人持股	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
4.外资持股					
有限售条件股份合计	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	9,715,170,043	88.01%	0	9,715,170,043	85.96%
2.境外上市外资股	1,314,955,468	11.91%	+262,991,000	1,577,946,468	13.96%
无限售条件股份合计	11,030,125,511	99.92%	+262,991,000	11,293,116,511	99.92%
三、股份总数	11,039,152,001	100.00%	+262,991,000	11,302,143,001	100.00%

2019 年 4 月 4 日，公司发行总数为 262,991,000 股之新 H 股，详见本部分之“证券发行与上市情况”。

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深交所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定执行
王文金	1,735,718	0	0	1,735,718		
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
张旭	678,029	0	0	678,029		
周清平	15,000	0	0	15,000		
合计	9,026,490	0	0	9,026,490	-	-

(三) 证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行情况

适用 不适用

2019 年 2 月 26 日，公司完成 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），最终发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.65%，期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2019 年 4 月 4 日，公司以每股 29.68 港元的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见《联交所上市规则》）），成功配发及发行总数为 262,991,000 股之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 16.67% 及全部已发行股本约 2.33%。配售所得款项总额约为 78.1 亿港元，扣减所有相关成本及费用（包括佣金及律师费用）后，配售所得款项净额总额约为 77.8 亿港元，按 2019 年 4 月 4 日汇率计算约为人民币 66.4 亿元。本次配售的募集资金净额已于 2019 年 8 月用于偿还本集团的境外债务性融资，本次配售的募集资金用途符合本公司已披露的募集资金使用计划。因 H 股配售，公司总股数增加至 11,302,143,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,577,946,468 股。

2019 年 9 月 26 日，公司完成 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期），最终发行规模为 25 亿元，票面利率为 3.55%，期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2、截至报告期末公司无内部职工股。

二、股东情况介绍（截至 2019 年 12 月 31 日）

（一）股东情况表

前 10 名股东持股情况							单位：股
2019 年末 股东总数	245,882 户（其中 A 股 245,835 户， H 股 47 户）	2020 年 2 月 29 日 股东总数	286,949 户（其中 A 股 286,901 户，H 股 48 户）				
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	
地铁集团	境内国有法人	28.69%	3,242,810,791	0	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	境外法人	13.96%	1,577,878,274	+262,966,290	0	0	
香港中央结算有限公司 ^{注2}	境外法人	4.32%	488,358,543	+259,572,411	0	0	
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.04%	456,993,190	0	0	0	
钜盛华	境内非国有法人	3.57%	403,328,062	-522,742,410	0	403,327,966	
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	3.04%	343,024,099	-356,599,884	0	0	
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.91%	329,352,920	0	0	0	
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.68%	189,566,000	0	0	0	
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.17%	132,669,394	0	0	0	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.86%	97,301,776	+72,175,044	0	0	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无						

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
地铁集团	3,242,810,791	A 股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,577,878,274	H 股
香港中央结算有限公司	488,358,543	A 股
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1号集合资产管理计划	456,993,190	A 股
钜盛华	403,328,062	A 股
安邦人寿保险股份有限公司—保守型 投资组合	343,024,099	A 股
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项 资产管理计划	329,352,920	A 股
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000	A 股
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	A 股
中国人寿保险股份有限公司—分红— 个人分红-005L-FH002 深	97,301,776	A 股
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。	
参与融资融券业务股东情况说明	无	
参与约定购回交易的股东	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: 2019 年 8 月, 经中国银行保险监督管理委员会批复同意, 安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司;

注 4: 上表中 2019 年末和 2020 年 2 月 29 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。

(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

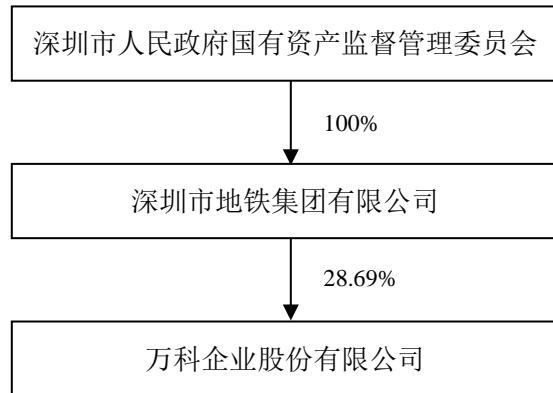
序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件股 份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,479,684	—	—	按照深交所相关规定, 所持股份被限售。
2	王文金	1,735,718			
3	解冻	1,118,059			
4	张旭	678,029			
5	周清平	15,000			

(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) 持股 10%以上股东情况

截止 2019 年 12 月 31 日, 地铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股, 占公司股份总数的 28.69%, 为公司的第一大股东。具体如下:



地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4,407,136万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层

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。

（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，截止2019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
地铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A股	33.35%	-	28.69%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	112,892,735	好仓	H股	-	7.15%	1.00%
	所控制法团的权益	317,600	淡仓	H股	-	0.02%	0.00%
Citigroup Inc.	所控制的法团的权益	2,615,675	好仓	H股	-	0.17%	0.02%
	核准借出代理人	201,713,499	好仓	H股	-	12.78%	1.78%
GIC Private Limited	投资经理	157,446,901	好仓	H股	1.62%	5.00%	1.39%

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》关于公众持股权量的说明

截止本公告披露日，公司在联交所主板上市的境外上市外资股（H股）共1,577,946,468股，全部为公众持股，占公司总股份的13.96%。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股占公司总股份比例的豁免，截止本公告披露日公司公众持股权量符合要求。

第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员

(一) 基本情况及主要经历

1、董事

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；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、首席执行官，2017 年 7 月任公司董事会主席。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生曾兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事、上海美特斯邦威服饰股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002269）独立董事。

林茂德先生，1956 年出生，现任公司董事会副主席、董事会薪酬与提名委员会委员。林先生于 1983 年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位，现为正高职高级经济师。林先生曾任地铁集团副总经理、董事总经理、党委副书记、董事长兼党委书记，深圳市振业（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理，以及四川财经学院金融系讲师。

孙盛典先生，1955 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生于 2005 年获得西安交通大学工学博士学位，现为高级经济师。孙先生曾任深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理、董事长兼党委书记，深圳市赛格日立彩色显示器件有限公司副总经理、党委副书记、总经理兼党委书记、董事长，深圳市华星光电技术有限公司董事，创维数码控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：0751）独立董事，深圳华控赛格股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000068）副董事长，深圳市电子行业协会会长。孙先生目前兼任康佳集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000016）独立董事。

陈贤军先生，1972 年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员；地铁集团董事、财务总监。陈先生于 1993 年毕业于杭州电子工业学院(现名杭州电子科技大学)会计学专业，获学士学位；2004 年获得厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、正高级会计师。加入地铁集团之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务部副部长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核(审计)处、监督稽查处(审计处)科员、副主任科员，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。

王文金先生，1966 年出生，现任公司董事、执行副总裁、财务负责人。王先生于 1994 年获中南财经政法大学硕士学位，现为中国注册会计师非执业会员。王先生于 1993 年加入万科，历任财务管理部总经理、财务总监、首席风险官。在加入万科之前，王先生先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。王先生目前兼任万科投资的徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事。

张旭先生，1963 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。张先生 1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特洛伊州立大学（Troy State University）MBA 学位。张先生 2002 年加入万科，历任武汉市万科房地产有限公司总经理、公司副总裁。在加入万科之前，张先生曾供职于中国海外集团。张先生目前兼任万科控股的万科置业（海外）有限公司（联交所上市公司，股份代码：1036）董事会主席以及万科投资的悦榕集团（Banyan Tree Holdings Limited，新加坡交易所上市公司，股份代码：B58.SG）非执行非独立董事、GLP Holdings Limited 董事。

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民。现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于 1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601336；联交所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长，中国农村信托投资公司副总裁，中国包装总公司副总经理，香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理，粤海金融控股有限公司董事长兼总经理，粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员，中央财经大学中国企业研究中心研究员。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。刘女士目前兼任珠海格力电器股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000651）独立董事。

吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师行，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生目前兼任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：00386；纽约股票交易所上市公司，股份代码：SNP；伦敦股票交易所上市公司，股份代码：SNP）独立董事、房多多网络集团有限公司（纳斯达克证券交易所上市公司，股份代码：DUO.O）独立董事、中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。吴先生于 2020 年 1 月 20 日被提名为中国冶金科工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601618；联交所上市公司，股份代码：1618）第三届董事会独立董事候选人，尚待 2020 年 3 月 27 日召开的中国冶金科工股份有限公司股东大会审议。

李强先生，1972 年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，前海金融控股有限公司董事长、世纪证券有限责任公司董事长。李先生于 1995 年毕业于西安统计学院国民经济管理专业，获学士学位；于 2002 年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。李先生于 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理，2013 至 2014 年在深圳市前海管理局挂职担任副局长，1998 年至 2013 年历任证监会深圳监管局副主任科员、主任科员、处长，1995 年至 1998 年在中国建设银行陕西省分行工作。

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 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；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。解先生曾于 2011 年 2 月至 2017 年 5 月兼任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002399）独立董事。

郑英女士，1970 年出生，现任公司监事。郑女士于 1991 年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于 1994 年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士历任深圳市建设投资控股有限公司经理助理，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理，地铁集团下属的资源开发分公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党委书记。

周清平先生，1969 年出生，现任公司职工代表监事。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，2011 年毕业于香港科技大学工商管理专业（EMBA），研究生学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任深圳市万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、监察审计部总经理。

4、高级管理人员

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939 /联交所上市公司，股份代码：0939)深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等； 2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。祝先生目前兼任易居（中国）企业控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：2048）非执行董事。祝先生曾兼任徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事、绿景（中国）地产投资有限公司（联交所上市公司，股份代码：0095）独立非执行董事、深圳市康达尔（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000048）董事。

王文金先生，简历请见“董事”部分。

张旭先生，简历请见“董事”部分。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司董事会秘书，兼任深交所第十届上市委员会委员，中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员，中国税务学会理事。朱旭女士为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。1997 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001 年毕业于中南财经政法大学，获管理学硕士学位；2006 年获伦敦大学学院公共政策硕士学位；朱女士于 2016 年加入万科，加入万科之前，曾任职于深圳市国家税务局，国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077），深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002482）。多次荣获新财富金牌董秘，百佳董秘称号。朱女士目前兼任万科投资的 GLP Holdings Limited 董事。

(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
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监	是

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
孙盛典	康佳集团股份有限公司	独立董事	是
王文金	徽商银行股份有限公司	非执行董事	否
张旭	悦榕集团 (Banyan Tree Holdings Limited)	非执行非独立董事	否
	GLP Holdings Limited	董事	否
刘姝威	中央财经大学	中国企业研究中心研究员	是
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	是
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
	房多多网络集团有限公司	独立董事	是
李强	前海金融控股有限公司	董事长	是
	世纪证券有限责任公司	董事长	否
祝九胜	易居 (中国) 企业控股有限公司	非执行董事	是
朱旭	GLP Holdings Limited	董事	否

注：2019 年，张旭先生在悦榕集团担任非执行非独立董事所获董事津贴，已全部捐赠予悦榕慈善全球会，未实际领取。

(三) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

2019 年 1 月 15 日，公司董事肖民因工作变动拟担任公职人员，辞去公司董事职务。

2019 年 5 月 7 日，经第十八届董事会第二十一次会议审议通过，董事会同意聘任王文金为公司财务负责人，王文金不再兼任公司首席风险官，孙嘉不再兼任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。

(四) 2019 年度薪酬情况

在公司任职的 8 位董事、监事、高级管理人员，2019 年在任职期间内从本集团获得的税前报酬合计人民币 5,942.0 万元；其他董事、监事 2019 年在担任董事、监事期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 385.4 万元。

根据林茂德、李强、孙盛典、肖民、陈贤军、郑英的不领取报酬的个人申明，公司将上述 6 人的税后报酬直接转给其所在单位或曾任职单位，上述 6 位董事或监事本人并未实际获得前述报酬。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2019年税前 报酬总额	2018年税前 报酬总额
郁亮	董事会主席	男	55	2017.7~2020	1,251.7	1,253.0
	董事			1994~2020		
林茂德	董事会副主席	男	64	2017.7~2020	36.0	33.3
康典	独立董事	男	72	2017.7~2020	60.0	55.5
刘殊威	独立董事	女	68	2017.7~2020	60.0	55.5
吴嘉宁	独立董事	男	60	2017.7~2020	60.0	55.5
李强	独立董事	男	48	2017.7~2020	60.0	55.5
孙盛典	董事	男	65	2017.7~2020	36.0	33.3
肖民	董事	男	57	2017.7~2019.1	1.4	33.3
陈贤军	董事	男	48	2017.7~2020	36.0	33.3
王文金	董事	男	54	2014~2020	878.9	927.3
	执行副总裁			2007~2020		
张旭	董事	男	57	2017.7~2020	941.0	1,004.5
	执行副总裁			2014~2020		
解冻	监事会主席	男	55	2014~2020	878.9	880.2
郑英	监事	女	50	2017.7~2020	36.0	33.3
周清平	监事	男	51	2010~2020	259.8	264.4
祝九胜	总裁、首席执行官	男	51	2018~2020	1,127.4	1,127.8
孙嘉	原执行副总裁	男	42	2016~2019.5	36.0	1,004.5
朱旭	董事会秘书	女	45	2016~2020	568.3	849.2
合计					6,327.4	7,699.3

注 1：2019 年 1 月 15 日，肖民不再任公司董事，上表的薪酬为其 2019 年担任董事期间的报酬。

注 2：2019 年 5 月 7 日，孙嘉转任公司其他职务，不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，上表的薪酬为其 2019 年担任执行副总裁、财务负责人期间的薪酬。

注 3：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社保等。

2019 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序号	从公司领取的税前报酬总额 (人民币万元)	是否在股东单位或其他关联 单位领取薪酬
1	1,375.9	否
2	1,251.7	否
3	1,251.6	否
4	1,201.1	否
5	1,127.4	否
合计	6,207.7	-

2019 年公司薪酬最高的五位人士中，有 1 位为董事。

(五) 报告期内持股变化情况

现任董事、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	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	7,306,245	0.0646%
王文金	董事、执行副总裁	2,314,291	2,314,291	0.0205%
张旭	董事、执行副总裁	904,039	904,039	0.0080%
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.0132%
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%
合计		12,035,320	12,035,320	0.1065%

注：除上述之外，其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

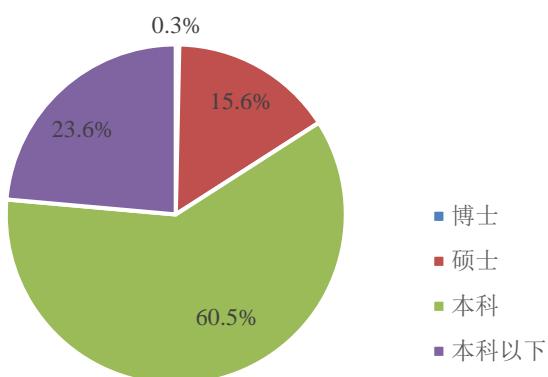
上述人员持有的公司股份全部为实益持有的A股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第571章）第352条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第571章）XV部界定的相联法团的权益或淡仓。

二、员工数量、专业构成

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 131,505 人，较上年增长 26.1%，平均年龄为 31.2 岁，平均司龄 1.62 年。其中男性员工 85,498 人，女性员工 46,007 人。分业务系统看，构成如下：

(一) 房地产开发系统

房地产开发系统共有员工 19,372 人，较上年增长 52.9%，平均年龄 31.24 岁，平均司龄 2.7 年。学历构成：博士占 0.3%，硕士占 15.6%，本科占 60.5%，本科以下占 23.6%，本科及以上学历占 76.5%。



专业构成：

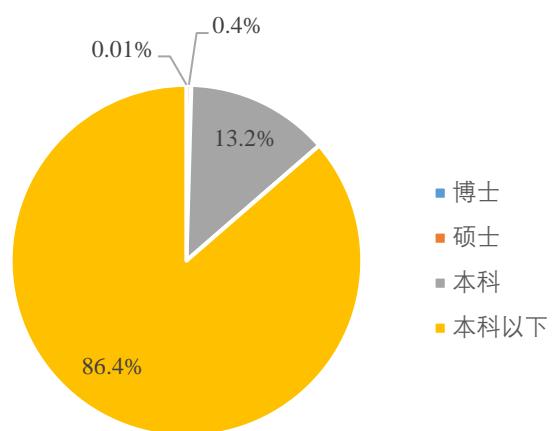
序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	5,589	28.9%	390.3%
2	专业技术人员	8,874	45.8%	10.0%
3	管理类人员	4,909	25.3%	41.9%

注：1、专业技术人员包括工程、设计、成本管理、采购和项目发展人员。

2、管理类人员包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等及高级管理人员。

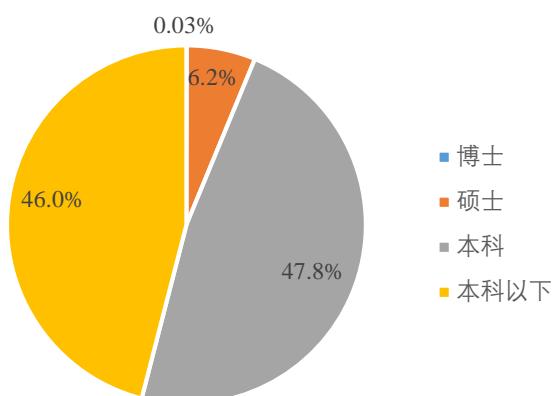
(二) 物业服务系统

物业服务系统共有员工 100,575 人，较上年增加 25.5%，平均年龄 31.3 岁，平均司龄 1.4 年。学历构成如下：博士占 0.01%，硕士占 0.4%，本科占 13.2%，本科以下占 86.4%，本科及以上学历占 13.6%。



(三) 其他系统

其他系统共有员工 11,558 人，较上年增长 0.4%，平均年龄 32.2 岁，平均司龄 2.4 年，学历构成如下：博士占 0.03%，硕士占 6.2%，本科占 47.8%，本科以下占 46.0%，本科及以上学历占 54.0%。



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。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币175.4亿元。

本集团始终秉持“人才是万科最宝贵的资本”，持续对人才培养和管理加大投入。本集团已构建了总部奋斗者大学和浦江学院、知之学院为代表的各BG/BU的分布式学院，并分别针对各自业务和地域特点，构建了分层分类的人才培育项目体系和相关规章制度流程，持续提升员工的职业技能和拓展员工的视野和思维。奋斗者大学立足集团视野，定期组织“珠峰行动”、“万科大讲堂”、“集团公开课”、“发现万科”等项目；建设“乐学”线上移动学习平台，不断优化和迭代，充分发挥其沉淀和传承组织智慧功能，持续丰富学习资源；各分布式学院亦有完善的培训项目体系，全面覆盖“三新人员”（新入职员工、新任管理者、新任总经理）、各业务场景（如开发业务设计、工程、营销、客户等各专业条线；以及物业服务、租赁住宅、冰雪酒店等经营性业务领域）。

本集团秉承“人文精神”，相信“人是创新的起点，人才是理性的河流”，因此致力于“以我们的事业为每个人提供施展才干的舞台”，为每位奋斗者创造自我挑战和不断学习和发展的机会。

第八节 公司治理报告暨企业管治报告

公司始终遵循简单、透明、规范及负责的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，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、公司治理情况综述

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、香港相关法律法规以及《联交所上市规则》，并结合公司实际情况，不断完善和提高公司治理规范运作水平。

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

报告期内，本公司共召开1次股东大会，因于相关时间有其他重要事务等原因，董事们未能出席每次股东大会。董事出席情况可参见本报告本章节之“四、股东与股东大会”之“2、董事出席股东大会的情况”。

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、监事会及高级管理层严格按照《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，有效实施公司治理，维护股东和公司的利益，保障公司持续健康发展。2019年，公司荣获《亚洲货币》颁发的“地产行业最佳A股上市公司大奖”，《上海证券报》颁发的“2019‘金质量’上市公司系列评选活动-公司治理奖”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，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立情况

公司与第一大股东地铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向地铁集团报送未公开信息等违反公司治理准则的行为。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会情况

(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：

2019 年 6 月 28 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 2018 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，所持股数占公司总股本的比例为 68.52%，具体详见公司日期为 2019 年 6 月 28 日及 2019 年 6 月 29 日（分别在联交所及巨潮资讯网披露）的公告。

2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事努力做到亲身出席股东大会，积极了解公司股东的意见。各董事出席股东大会的情况如下³：

姓名	职位	亲自出席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	1
林茂德	董事会副主席、非执行董事	0
康典	独立董事	0
刘姝威	独立董事	1
吴嘉宁	独立董事	1
李强	独立董事	0
孙盛典	非执行董事	1
陈贤军	非执行董事	0
王文金	执行董事	1
张旭	执行董事	1

(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。

³ 本公司部分董事因公务原因未能亲自出席股东大会。

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。

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。

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。

报告期内，本公司未修改《公司章程》。最新的《公司章程》在联交所网站及本公司网站可供查阅。

(四) 投资者关系

截止 2019 年末，公司发行内资股（A 股）9,724,196,533 股，占公司总股份的 86.04%；发行在联交所上市的外资股（H 股）1,577,946,468 股，占公司总股份的 13.96%。H 股全部为公众持股，2019 年末总市值约为港币 524.67 亿元。详情请参见本报告之“第六节 股本变动及股东情况”。

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。2019 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，董事会副主席1-2人。2019年1月15日，肖民先生因担任公职辞去董事职务，公司目前董事会由10名董事组成，设主席1名，副主席1名，成员包括：执行董事3名，非执行董事3名，以及独立非执行董事4名。董事具体名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、王文金先生、张旭先生。

非执行董事：林茂德先生（副主席）、孙盛典先生、陈贤军先生。

独立董事：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、李强先生。

(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，决定公司内部管理机构的设置，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) 董事会履职情况

1、董事会会议情况

报告期内，董事会共召开 10 次会议，其中 4 次现场会议、6 次通讯表决。各董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	10	10	0	0
林茂德	董事会副主席、非执行董事	10	7	3	0
康典	独立董事	10	9	1	0
刘姝威	独立董事	10	10	0	0
吴嘉宁	独立董事	10	10	0	0
李强	独立董事	10	10	0	0
孙盛典	非执行董事	10	10	0	0
陈贤军	非执行董事	10	10	0	0
王文金	执行董事	10	10	0	0
张旭	执行董事	10	10	0	0

(1) 2019 年共召开 4 次现场董事会会议

第十八届董事会第十八次会议

第十八届董事会第十八次会议于 2019 年 3 月 25 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2019 年 3 月 25 日收市后在联交所网站发布，并于 2019 年 3 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮信息网。

序号	议案
1	2019 年度公司工作重点
2	2018 年度经审计的财务报告
3	2018 年度报告和摘要
4	关于计提和核销 2018 年度资产减值准备的议案
5	2018 年度利润分配预案
6	2018 年度内部控制评价报告
7	关于执行新修订的租赁准则的议案
8	关于续聘 2019 年度会计师事务所的议案
9	关于确认 2018 年度经济利润奖金的议案
10	2018 年度企业社会责任报告
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	关于设立公司环境、社会及管治（ESG）工作小组的议案

第十八届董事会第十九次会议

第十八届董事会第十九次会议于 2019 年 4 月 29 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2019 年 4 月 29 日收市后在联交所网站发布，并于 2019 年 4 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2019 年第一季度报告及财务报表
2	关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案

第十八届董事会第二十二次会议

第十八届董事会第二十二次会议于 2019 年 8 月 20 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2019 年 8 月 20 日收市后在联交所网站发布，并于 2019 年 8 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2019 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2019 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于为合营企业上海申养公司借款按股权比例提供担保的议案
4	关于董事会转授权公司总裁全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案

第十八届董事会第二十三次会议

第十八届董事会第二十三次会议于 2019 年 10 月 24 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2019 年 10 月 24 日收市后在联交所网站发布，并于 2019 年 10 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于计提和转销存货跌价准备的议案
2	2019 年第三季度报告及财务报表

(2) 2019 年董事会共进行了 6 次通讯表决

序号	第十八届董事会会议次数	提交董事会日期	议案
1	第十七次会议	2019 年 3 月 15 日	关于进一步授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案
			关于审议变更因 H 股派息公司与香港信托机构签署的《代理协议》项下授权人的议案
2	第二十次会议	2019 年 5 月 5 日	关于发行公司 H 股股份的一般性授权的议案
			关于召开 2018 年度股东大会的议案
3	第二十一次会议	2019 年 5 月 7 日	关于变更公司财务负责人的议案
4	第二十四次会议	2019 年 11 月 8 日	关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案
			关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案
			关于修改公司章程注册资本相关条款的议案
5	第二十五次会议	2019 年 11 月 25 日	关于为合营企业北京万启绣借款提供担保的议案
			关于为控股子公司融资提供担保的议案
6	第二十六次会议	2019 年 12 月 9 日	关于变更香港助理公司秘书等职务人员的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2019 年 5 月 7 日晚间、11 月 13 日晚间、11 月 24 日晚间以及 12 月 12 日晚间在联交所网站发布，并于 2019 年 5 月 8 日、11 月 14 日、11 月 28 日以及 12 月 13 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 关于发行债券的情况

2018 年第一次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 350 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。报告期内，本集团完成人民币 5 亿元的超短期融资券，票面利率为 3.18%；2019 年 2 月和 9 月，本集团分别完成人民币 20 亿元和人民币 25 亿元住房租赁专项公司债券发行，票面利率分别为 3.65% 和 3.55%，位于同期发债利率低位。

2018 年度股东大会审议并批准公司在不超过人民币 320 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。2020 年 2 月，中国证监会核准公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 90 亿元的公司债券、及面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的住房租赁专项公司债券。截止本报告披露日，公司完成 25 亿元公司债券发行，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 15 亿元，票面利率 3.02%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 10 亿元，票面利率为 3.42%。

(2) 2018 年度分红派息方案执行情况

根据 2018 年度股东大会决议，董事会组织实施了公司 2018 年度分红派息方案。2018 年度分红派息方案为：2018 年度合计派发现金股息人民币 11,811,892,641.07 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。如以 2018 年末公司总股份数 11,039,152,001 股计算，每 10 股派送人民币 10.70 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

公司已于 2019 年 4 月 4 日以每股 29.68 港元的价格成功发行总数为 262,991,000 股之新 H 股（以下简称“本次配售”），详见公司于 2019 年 4 月 8 日披露的《关于根据一般性授权配售新 H 股完成交割的公告》（公告编号：〈万〉2019-029）。本次配售完成后，公司已发行股份总数由 11,039,152,001 股增加至 11,302,143,001 股。据此，2018 年度每 10 股可获派发的现金股息将由人民币 10.70 元调整至人民币 10.451020 元，现金股息总额维持不变。

A 股个人股东、证券投资基金管理人，实际每 10 股派现金人民币 10.451020 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 2.090204 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款 1.045102 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。

A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10%的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 9.405918 元。

对于通过深港通持有公司 A 股的香港市场投资者，由公司按照 10%的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 9.405918 元。香港市场投资者中属于其他国家税收居民且其所在国与中国签订的税收协定规定股息红利所得税率低于 10%的，企业或个人可以自行或委托本公司，向税务机关提出享受税收协定待遇退还多缴税款的申请，经查实后，对符合退税条件的，按已征税款和根据税收协定税率计算的应纳税款的差额予以退税。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20%的税率代扣股息所得税。

A 股股权登记日为 2019 年 8 月 14 日，除息日为 2019 年 8 月 15 日；H 股除净日为 2019 年 7 月 19 日，派息的股东记录日期为 2019 年 7 月 24 日，派息日为 2019 年 8 月 15 日。H 股现金股息以公司 2018 年股东周年大会决议日后香港第一个工作日（2019 年 7 月 2 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.87692 人民币）折合港币兑付。

公司 2018 年度分红派息股权登记日总股份数为 11,302,143,001 股，公司派付现金股息人民币 11,811,892,641.07 元（含税）。

（3）关于增发 H 股股份一般性授权的情况

2017 年度股东大会授权

2017 年度股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以便董事会根据市场情况和公司需要，单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于公司 2017 年度股东大会通过一般性授权时公司已发行境外上市外资股（H 股）20%的新增股份，发行价格须满足《联交所上市规则》第 13.36(5)条之规定，并作出或授出需要或可能需要配发股份之售股建议、协议及购股权（包括但不限于认股权证、可转换债券及附有权利认购或转换成股份之其他证券）。公司第十八届董事会第十六次会议于 2018 年 10 月 25 日审议并通过了《关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》及《关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案》。

2019 年 4 月 4 日，公司根据与配售代理于 2019 年 3 月 27 日订立的配售协议，以每股 29.68 港元（相较于同日公司在联交所报收市价每股 H 股 31.25 港元折让约 5.3%）的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见联交所上市规则）），成功配发及发行总数为 262,991,000 股，每股面值为人民币 1.00 元之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 16.67% 及全部已发行股本约 2.33%。

配售所得款项总额约为 78.1 亿港元。配售完成后每股 H 股筹集的净额（扣减所有相关成本及费用，包括佣金及律师费用）为 29.72 港元。本次配售的募集资金净额将于 2019 年 8 月用于偿还本集团的境外债务性融资，本次配售的募集资金用途符合本公司已披露的募集资金使用计划。

因本次 H 股配售，公司总股数增加为 11,302,143,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,577,946,468 股。H 股配售有助于进一步增强本公司的财务状况，同时提高公司 H 股的占比及流动性。

2018 年度股东大会授权

2018 年度股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以便董事会根据市场情况和公司需要，单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于公司 2018 年度股东大会通过一般性授权时公司已发行境外上市外资股（H 股）20%的新增股份，发行价格须满足《联交所上市规则》第 13.36(5)条之规定，并作出或授出需要或可能需要配发股份之售股建议、协议及购股权（包括但不限于认股权证、可转换债券及附有权利认购或转换成股份之其他证券）。公司第十八届董事会第二十四次会议于 2019 年 11 月 13 日审议并通过了《关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》及《关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案》。

（四）董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事参加了多项培训、学习、考察及交流活动，持续获取专业发展。

董事会主席郁亮于2019年12月应邀出席由深圳证监局指导，中国上市公司协会、上海证券交易所、深交所主办，深圳上市公司协会协办的上市公司董事长、总经理研修班活动，与200余位上市公司董事长、总经理、高级管理人员以及监管机构领导分享万科的文化和治理理念。郁亮主席以“没有成功的企业，只有时代的企业”为主题，系统回顾了万科的发展历程，感恩深圳改革开放、资本市场以及行业黄金时代赋予万科的发展给予，展示了万科“大道当然、合伙奋斗”的理念落地举措与实施成效，并与参会的上市公司高管，就万科的企业文化、跟投制度、公司治理等问题积极互动。此次分享增进了各上市公司代表和监管部门对万科的了解和认可，进一步提升了万科在资本市场的影响力与标杆形象。

报告期内，孙盛典董事、周清平监事参加了深圳证监局组织的董事、监事合规方面的学习；吴嘉宁独立董事、李强独立董事和刘姝威独立董事参加了深交所组织的独立董事培训；吴嘉宁独立董事还参加了中国上市公司协会组织的独立董事专业委员会闭门交流会；公司全体董事参加了公司董事会办公室组织的公司环境、社会及管治（“ESG”）报告培训。

此外，公司董事、监事实地考察了公司多地的房地产开发及新业务项目，深入了解公司业务情况；考察了多家深圳知名公司，学习交流科技研发、企业文化、公司治理等先进经验。

（五）独立董事

报告期内，公司非执行董事（含独立非执行董事）7名，任期均为3年，其中，独立非执行董事4名。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。2019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，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、聘请会计师事务所、聘任高管、内部控制等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
康典	10	9	1	0	否
刘姝威	10	10	0	0	否
吴嘉宁	10	10	0	0	否
李强	10	10	0	0	否

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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。

各位委员参加专业委员会会议情况：

姓名	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
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	3	-
刘姝威	审计委员会委员	5	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	5	3	-
李强	投资与决策委员会召集人	-	-	0
林茂德	薪酬与提名委员会委员	-	2	-
陈贤军	审计委员会委员	5	-	-
孙盛典	投资与决策委员会委员	-	-	0
张旭	投资与决策委员会委员	-	-	0

注：林茂德董事因故缺席1次薪酬与提名委员会会议。

1、审计委员会

审计委员会目前由独立董事吴嘉宁、独立董事刘姝威和董事陈贤军组成，吴嘉宁担任召集人，主要负责审核公司财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，检查和评估公司风险管理等。

报告期内，审计委员会召开工作会议5次，所有该等会议均根据《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则（2016年8月19日修订）》的规定召开，审议并讨论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、年度经济利润奖金、执行新会计准则、计提和转销存货跌价准备等事项。

审计委员会已审阅截至2018年12月31日止年度财务报告、截至2019年3月31日止三个月的第一季度财务报告、截至2019年6月30日止六个月的半年度财务报告及截至2019年9月30日止九个月的第三季度财务报告。此外，审计委员会召开了会议审阅并同意将未经审计的2019年度财务报告提交审计师审计，并亦审阅了截至2019年12月31日止年度已经审计的财务报告，且已提出建议供董事会考虑。

会议时间	事项
2019年3月13日	听取关于2018年度财务报告编制进展情况的汇报
	听取审计师关于2018年度财务报告工作进度的汇报
	审阅2018年度财务报告并审议交审计师进行审计
	审议2018年度内部控制评价报告
	审议关于执行新修订的租赁准则的议案
	审议关于续聘2019年度会计师事务所的议案
	听取2018年度内部审计情况汇报
	听取关于计提2018年度资产减值准备的初步方案
2019年3月25日	审议关于计提和核销2018年度减值准备的议案
	审议2018年度经审计的财务报告
	审议2018年度利润分配预案
	审议关于确认2018年度经济利润奖金的议案
	听取独立董事就公司关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见
2019年4月29日	2019年第一季度报告及财务报表
2019年8月19日	审议2019年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
	审议2019年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
	审计委员会其他沟通事项
2019年10月24日	审议关于计提和转销存货跌价准备的议案
	审议2019年第三季度报告及财务报表
	审计委员会其他沟通事项

2、薪酬与提名委员会

薪酬与提名委员会目前由独立非执行董事康典、吴嘉宁以及非执行董事林茂德组成，康典担任召集人。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。

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3次，所有该等会议均根据《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定召开，讨论并审议了年度经济利润奖金、高级管理人员薪酬等事项。

会议时间	事项
2019年1月24日	关于确认公司2018年度年终奖金包及审议高级管理人员薪酬情况的议案
2019年3月25日	关于确认公司2018年度经济利润奖金的议案
	关于扣除部分奖励对象年功积分的议案
2019年12月31日	关于确认董事会主席2018年度经济利润奖金金额的议案
	关于2018年度经济利润奖金其他奖励对象分配方案的通报

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会目前由独立董事李强、董事孙盛典、董事张旭组成，李强担任召集人。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，投资与决策委员会各位委员积极关注公司2019年投资与决策相关工作，与公司管理层保持密切沟通，深入了解公司业务开展情况。本报告期内未召开专项的决策会议。

六、监事会

截至2019年12月31日，监事会由3名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事郑英女士及职工代表监事周清平先生，各位监事的简历详见于本报告之“第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况”。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2019年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、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。

八、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，董事及监事未买卖公司股份。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。

九、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、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

本公司总裁、首席执行官祝九胜先生因深圳市康达尔（集团）股份有限公司未能在2018年4月30日前披露2017年度报告和2018年第一季度报告，作为该公司时任董事会成员受到深交所通报批评。

除上述外，报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在其他受监管部门处罚等情况。

十一、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

1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金和经济利润奖金。

（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。根据年度利润实现完成情况，进行计提；根据净利润、销售收入及事件合伙等进行分配发放。报告期内，第十八届董事会第二次会议审议通过了《关于制定2017-2019年度奖金方案的议案》，明确了2017-2019年度集团年度奖金计算方式。

（3）经济利润奖金。

2010 年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，本集团对整体薪酬体系进行调整，减少年度奖金计提比例，经第十五届董事会第十二次会议审议，公司引入了基于经济利润（EP）的经济利润奖金制度。目前公司的经济利润奖金方案于 2018 年 1 月经第十八届董事会第四次会议审议通过。

经济利润奖金奖励对象包括在公司全职工作的董事、监事，本集团管理人员，以及本集团业务骨干和突出贡献人员。

每一年度经济利润奖金以公司当年实现的经济利润(EP)作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照10%的固定比例提取或返还。即，如当年公司EP为正数，则按规定比例计提相应的经济利润奖金；如当年公司EP为负数，则需按相同比例从递延奖金池中返回相应的金额（简称“或有返还”）。每年提取的经济利润奖金，在提取后的三年内属于递延封闭期（简称“封闭期”），此时其为受限资金。奖励对象委托第三方对受限资金进行投资管理并获取投资收益，也相应承担投资损失。递延期满后，对公司不再承担任何义务。

2、2018年度经济利润奖金计提情况

公司2018年度经济利润奖金总额为人民币17.4亿元。

根据2018年度第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司董事、监事薪酬方案的议案》，明确董事会主席经济利润奖金分配比例为公司年度经济利润奖金的1.8%-2.2%，具体授权董事会薪酬与提名委员会每年决定。据此，经第十八届董事会薪酬与提名委员会第九次会议确认，公司董事、监事、高级管理人员获得的2018年度经济利润奖金金额如下：

姓名	职位	分配 2018 年度经济利润奖金税后金额（元）
郁亮	董事会主席	19,309,320
祝九胜	总裁、首席执行官	13,015,627
解冻	监事会主席、工会主席	10,164,192
王文金	董事、执行副总裁、财务负责人	9,971,253
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	11,589,909
朱旭	董事会秘书	4,486,052
周清平	职工监事	1,724,170
合计	-	70,260,523

3、2019年度经济利润奖金计提情况

2020年3月17日，经第十八届董事会第二十七次会议确认，公司2019年度经济利润奖金总额为人民币19.997亿元。2019年度经济利润奖金计划在2019年度股东大会之后分配，董事、监事和高级管理人员分配情况将在2020年度报告披露。

4、经济利润奖金之“集体奖金”持有公司股票情况

2014年，受资本市场整体景气度影响，公司股价持续低迷，资本市场迫切希望公司主要股东、管理团队增持公司股票，提振市场信心。为回应资本市场的要求，奖励对象自愿将当时“集体奖金”账户的资金作为劣后级资金，通过国信金鹏分级1号和2号资产管理计划（以下简称“金鹏计划”）购买万科A股股份。2014年5月28日至2015年1月28日，金鹏计划累计购买了495,934,792股万科A股股票，占公司目前总股本的4.39%，并进行了自愿披露。2015年1月29日至今，金鹏计划未再增持万科A股股票，也未减持其所持的万科A股股票。

（二）公司秘书

现任公司秘书为朱旭女士。为了满足《联交所上市规则》第3.28条以及第8.17条的要求，报告期内公司聘请在香港工作的陈颖杰先生和叶凯雯女士作为助理公司秘书协助朱旭女士。报告期内，朱旭女士已取得香港特许秘书公会会士资格，亦符合《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，2019年，朱旭女士、陈颖杰先生和叶凯雯女士均接受了超过15个小时之相关专业培训。

2019年12月12日，陈颖杰先生辞去助理公司秘书及公司委任的其他一切职务。公司聘任在香港工作的叶凯雯女士于同日起接替陈颖杰先生担任助理公司秘书，并接替陈颖杰先生担任联交所替代授权代表、根据《联交所上市规则》第19A.13(2)条规定的代公司在香港接受向其送达的法律程序文件及通知书的法律程序代理人及《公司条例》（香港法例第622章）第十六部规定的获授权代表职务。

十二、内部控制和风险管理

2019年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化了风险识别、监控和防范等职能，由董事会授权审计委员会具体负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险及其性质，检查和评估公司建立的风险管理系统是否有效运行；由内部风险管理委员会负责公司层面的风险识别和防控，并逐步在各事业集团/事业单元、一线公司建立风险管理职能，进行风险识别及评估工作。

同时，本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，并评价其有效性。董事会下设审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督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。

公司每年开展内部控制自我评价，2019年度的评价时间区间为2019年1月1日至2019年12月31日，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，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。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2019年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。

本公司制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批程序，控制及保证各类信息以适当的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。

董事会认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营的能力，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

公司所处的行业与宏观经济和国民生活紧密相关。2019年，国内外风险挑战明显上升。经济结构性、体制性、周期性问题相互交织，增速下行压力加大。长期以来促进经济增长的一些传统因素，如人口红利、资本投入、出口拉动等均出现疲态。同时，2020年初出现的新冠疫情严重影响了各行各业的正常运行，房地产市场受到的冲击尤为明显。2020年上半年行业销售减少、库存上升已成定数，长期表现还需视疫情持续时间而定，目前尚存在不确定性。

为了更好应对经济环境变化和政策变化带来的机遇与挑战，公司深入研究宏观经济走势和政策动态，提出“收敛聚焦，巩固提升基本盘”，坚持以“以客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营指导方针，聚焦市场需求坚实、商业前景明朗的基本盘业务，以“好房子、好服务、好社区”赢得客户，强化现金流管理，进一步巩固公司应对市场不确定性的能力。

（二）项目开发风险

在多业态、大规模项目开发过程中，严守生命安全与质量底线、严控成本、按时且安全地完成项目开发目标面临一定挑战。建筑材料供应不及时、施工人员劳动熟练度不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，均可能带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度等风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。

公司建立了项目开发过程中的质量、进度、安全、材料、成本管理等体系。各事业集团/事业单元和一线公司的工程管理人员实时对安全生产、工程质量、工程进度等情况进行监控。公司实行严格的供货商评审和工程变更管控机制，完善施工安全保障措施，并设置明确的考核指标。此外，公司积极提升项目管理的科技化水平，落地智慧工地，持续推进工业化建造体系，广泛应用工程管理IT工具，在保障施工安全基础上提高施工质量和管理效率。公司践行“以客户为中心”的经营理念，积极开展客户满意度调查和回访，及时响应客户诉求，搭建和持续完善线上客户服务平台，通过线上服务，不断提升改善产品与服务。

（三）新业务风险

公司围绕“城乡建设与生活服务商”的发展战略，与城市同步发展，与客户同步成长。根据客户需求变化，公司产品服务体系逐步丰富。租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务、冰雪度假、教育、养老等新业务不断发展，其中多个业务已成立独立的事业单元进行经营，全力服务美好生活的新要求，做“美好生活场景师”。

互联网时代，新业务所处的商业环境正在发生化，客户习惯还需要培养、标准商业模式还需要探索。因此，如何有效提升资金利用效率、经营性业务回报水平和客户满意度仍是公司面临的重要挑战。在长期经营方针指导下，公司围绕总体战略，以培育商业模式与强化经营服务能力为先，对新业务进行拓展与投入。公司通过三年事业计划书的形式，明确新业务的发展方向和能力建设核心，为处于不同发展阶段的新业务设定阶段性发展目标；系统性地对其发展质量进行持续监控和评估，并采取相应的管理措施；通过事业合伙人机制建设，为新业务提供组织资源支持，强化其运营能力。期内，公司持续积累各类新业务运营经验，加强各业务间的交流和协同，促进整体运营水平不断提升。

（四）人才风险

匹配事业发展的需求，找对人、做成事，实现动态事人匹配，是当下组织建设面临的重要课题。一方面，如何突破已有找人、用人的思维惯性和路径依赖，准确识别做事所需的能力拼图，并通过公司的事业、文化和机制优势吸引最合适、最优秀的人才，需要管理人员形成共识并找到突破之策。另一方面，随着不同业务规模体量、地域分布、业务复杂度的不断提升，加之行业内对公司人才的挖角现象频繁出现，人力资源和能力储备面临摊薄、无法满足业务发展需要的风险。

2019年，公司继续推进组织重建与事人匹配工作，一方面利用事业合伙人制度优势，重塑组织架构和运作机制，强化目标认同，提升协作效率；另一方面，全面重构职务、职级和薪级体系，通过年度动态检视、大江大海等方式实现动态事人匹配，以激发每个人的奋斗潜能，提升组织能力，在应对事业挑战的同时成就更多的人才。

（五）合规风险

公司的业务受到广泛的法规及政策监管，其中包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑法规，以及中国大陆及香港的上市规则等，其要求或变动对公司亦会产生影响。公司在2019年持续积极遵守有关法律法规及政策的规定，对合法合规要求的认知水平和管理意识不断提升。

公司设立了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。公司还邀请内、外部专家提供培训和最新政策信息；结合咨询外部专家，由富有经验的员工处理合规事宜；定期开展内部控制检查和内部审计，确保管理运营遵守各项相关法规、政策及指引。

（六）数据安全风险

在互联网时代下，保持信息系统良好运行、加强数据保密已经成为日常管理工作的重点之一。近年来，公司业务多元化程度提升，业务流程日趋复杂多样，数据体量快速扩大，数据敏感性不断提高，对信息系统的物理安全与网络安全提出了更高要求，也对信息系统规划、开发、运作与持续升级等一系列工作带来挑战。

公司持续进行信息化建设工作，涵盖各核心业务、各管控流程与环节，通过集成实现各系统之间的数据对接，确保数据处理的准确性和及时性。同时公司积极推进信息安全工作的规划、设计及实施，制定及落实信息安全管理规章制度及安全策略；规范公司内部及对外的经营管理信息传递活动；通过集中信息安全技术管控机制，加强对外部恶意入侵的防范，重点保护客户信息；提升信息安全合规性，降低信息安全风险，保障公司信息系统和信息资产的安全。

（七）舞弊风险

大道当然，合伙奋斗是万科核心价值观。公司倡导健康阳光的企业文化，持续建设阳光照亮的体制，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。

公司对舞弊行为“零容忍”态度，设立了“万科舞弊举报网”，宣传公司反舞弊政策，提供内外畅通的渠道接收舞弊行为的举报。总部及各事业集团均已设置监察审计职能，配备专职人员，履行内部反舞弊职能，开展专项审计与调查，发挥监督作用；通过定期员工潜在利益冲突申报、廉正认证、廉情调查、廉正承诺签署等行动以及与所有合作伙伴签订《阳光合作协议》等手段，持续完善万科廉正体系建设，营造健康廉洁的经营环境，护航业务健康发展。

报告期内，公司审计委员会已对本公司的风险管理及内部监控系统及程序是否有效做出检讨。根据审计委员会的检讨结果，本报告期内的风险管理和内部监控系统及程序有效且足够。

十二、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第五节 重大事项”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2019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2019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。

第九节 监事会报告

2019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2019年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2019年，公司监事会共召开4次会议，审议通过19项议案，有关会议及决议情况如下：

(一) 第九届监事会第九次会议

第九届监事会第九次会议于2019年3月25日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2019年度公司工作重点
2	2018年度经审计财务报告
3	2018年度报告及摘要
4	2018年度监事会工作报告
5	关于计提和核销2018年度资产减值准备的议案
6	2018年度利润分配预案
7	2018年度内部控制评价报告
8	2018年度企业社会责任报告
9	关于执行新修订的租赁准则的议案
10	关于续聘2019年度会计师事务所的议案
11	关于确认2018年度经济利润奖金的议案
12	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

(二) 第九届监事会第十次会议

第九届监事会第十次会议于2019年4月29日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2019年第一季度报告及财务报表
2	关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案

(三) 第九届监事会第十一次会议

第九届监事会第十一次会议于2019年8月20日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2019年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
2	2019年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于为合营企业上海申养公司借款按股权比例提供担保的议案

(四) 第九届监事会第十二次会议

第九届监事会第十二次会议于2019年10月24日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	关于计提和转销资产减值准备的议案
2	2019年第三季度报告及财务报表

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的4次会议均按照《公司章程》规定召开，并由全体有权参与的监事亲身或委任代表出席积极参与会议。此外，监事积极列席董事会议（现场会议），部分监事列席了公司股东大会，对监督事项无异议。

三、巡查和巡视情况

2019年，公司监事会加强对各BG、BU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BG、BU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、对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

2019年，监事会成员继续通过列席董事会和经营决策会等重要会议、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；未发现董事及高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

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、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

2019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，公司已建立了完整、规范、有效的内部控制体系并正严格执行，内部控制制度的建立健全符合相关法律、法规的规定和要求，能够保障公司实现经营与发展的战略目标。公司内部控制评价报告全面、客观、真实地反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司内部控制建设不断健全与完善。

2020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、股东和员工的利益。

第十节 内部控制情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，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，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。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司的三级自我评估体系，持续组织总部各职能及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。公司结合香港联交所《企业管治守则》要求，设立了风险管理工作委员会，建立总部、事业集团/事业单元、一线公司三级风险管理架构，发布风险管理手册，通过对总部、各事业集团/事业单元及一线公司开展风险调研、风险走访，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

一、内部控制评价范围

公司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；纳入评价范围的主要业务包括销售、成本、资金、财务、采购、投资、关联交易、对外担保、募集资金、信息披露。同时通过风险检查、内部审计、监事巡查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。

二、内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作，并对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理要求。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

(一) 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（不同量化指标采用孰低原则确认缺陷）：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%	合并会计报表经营收入的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%	潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 1.5%	合并会计报表利润总额的 1.5%<潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 3%	潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 3%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%	合并会计报表资产总额的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%	潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；

重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

(二) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围等因素来确定，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

缺陷类型	直接财产损失金额
重大缺陷	直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的 3%
重要缺陷	合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3%
一般缺陷	直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；

重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

三、内部控制具体评价结果

(一) 内部环境

1、治理结构

(1) 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《规范运作指引》、《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职业权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，依法行使公司的经营管理权。目前董事会 10 名董事中，有 4 名独立董事。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。独立董事担任各个专业委员会的召集人，并在审计委员会和薪酬与提名委员会占据多数，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事以及相应专业背景的董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与主要股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

(2) 机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职业权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责公司内部控制和风险管理职能的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督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。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在内控责任方面明确事业集团/事业单元及各一线公司第一负责人为内控第一负责人，落实事业集团/事业单元及各一线公司的内控责任，在总部统一的管理框架下，自能动地制定内控工作计划并监督落实。总部、事业集团/事业单元及一线公司持续进行内控宣传培训工作，提升各级员工的内控意识、知识和技能。

公司总部管理中心财务管理职能具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过梳理业务流程、编制内部控制评估表、内控检查表、调查问卷、专项研讨会等，组织总部各职能、各事业集团/事业单元、各一线公司进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各职能、各事业集团/事业单元及各一线公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

公司企业服务事业部下设财务共享中心，负责总部及各一线公司款项支付审核与核算。财务共享中心通过统一的系统平台、规范的业务流程、标准的作业程序，提高业务处理效率，促进集团财务核算规范化水平的提升。财务共享中心未来职能将不断拓展，并为集团经营及管控提供有力支撑。

(3) 内部审计

公司支持中心监察审计职能负责内部监察及内部审计工作，通过开展综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进集团内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

(4) 人力资源政策

公司基于事业合伙人理念和机制落地的要求，始于人、终于人，制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司始终以奋斗者为本，我们鼓励人人都成为奋斗者，自愿担当、自发涌现，与职位高低、资历深浅、任职长短无关，也通过政策和机制建设帮助每一位奋斗者成为我们的事业合伙人。公司不断完善和迭代人才激发、成长、发展和激励机制，帮助员工不断挑战和突破自我、不断自觉走出舒适区，拓展自身的能力边界，追求更高的目标和更大的事业成就。

总部管理中心人才培育职能每年制定相关培训计划，组织具体培训活动，培养专业人员全面的知识和技能。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司建立并完善了员工奖惩信息系统，严重违法违纪行为可通过集团外部网站进行查询。公司每年组织全体员工进行潜在利益冲突申报、廉正认证考试，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

(5) 企业文化

公司秉承“大道当然，合伙奋斗”的核心价值观，人文精神与市场原则是我们持续传承的文化根基；“共识、共创、共担、共享”，是我们继往开来、长期合伙奋斗所遵循的核心理念。我们以奋斗者为本，倡导在奋斗中成长、在贡献中收获、在担当中成就，相信创造真实价值的奋斗者定当得到全面而长期的回报。我们热情拥抱阳光健康的文化，倡导员工时刻保持积极向上的阳光心态，锻造健康的身心；保持自省、开放学习，不断强健心智，始终以充满正能量的状态投入工作、热爱生活。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织面向集团全体范围的“目标与行动沟通会”，由集团合伙人进行公司目标和核心价值观的宣讲；总部和各业务单位也分别组织形式多样的企业文化锻造和推广活动，积极宣导奋斗者标杆及事迹，开展健康运动、读书思考等活动，帮助员工追求健康丰盛的人生。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

随着董事会审计委员会明确承担风险管理职能，公司设立风险管理委员会，在外部专业机构的协助下，公司由总部、各事业集团/事业单元、一线公司相关部门负责对经济形势、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收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年开始，为了进一步激发组织活力，激发每一位奋斗者，持续创造真实价值，同时强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司全面探索事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，项目的管理人员必须投资，并承担劣后责任，跟投机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识。在公司层面，推出事业合伙人持股计划，公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。2017 年公司凝聚共识推出万科事业合伙人纲领，全面凝练万科事业合伙人的理论内涵和机制要义，目前总部、各事业集团/事业单元和一线公司在《纲领》指导下，全面开展战略检讨、业务梳理、组织重建和事人匹配的经营管理工作，以支持业务持续健康发展，激发和成就更多奋斗者。

（三）控制活动

本公司的主要控制措施包括：

1、职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各子公司的日常审批，通过系统进行自动控制，保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，根据各项准则及财经政策的变动及时进行相应更新，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务管理系统的建设和完善，提高财务核算工作信息化程度，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

4、财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，通过资产管理系统及管理台账对各项实物资产进行记录、管理，坚持采取定期盘点以及账实核对等措施，保障公司财产安全。

5、经营监控

公司通过编制营运计划等实施动态管理，明确各责任单位在经营中的职责权限，规范编制程序，促成目标共识，通过对营运计划的持续跟踪和动态调整，实现经营目标以及成本费用预算约束效果。

6、绩效考评控制

公司制定了《万科集团绩效考核管理办法》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，并重点关注销售、成本、资金、财务、采购、投资等高风险领域，同时对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

(1) 销售

2019 年公司持续深化销售管理各领域管控措施。在项目销售管理方面，针对国家对房地产行业销售合规性要求的不断强化，公司对全部首开项目开展全覆盖飞行风险检查，保障项目在价格制定、客户承诺等各方面符合风险控制要求。根据业务实际情况，公司制定并发布相关制度文件，在全国各案场开展培训并落实到位。与此同时，公司利用 IT 技术为业务流程风险控制赋能，进一步提升销售管理系统对业务风险性与合规性的控制能力；在营销费用与采购方面，加强专项核查与横向对标，进一步明确管理要求，保障营销费率合理性与营销采购合规性。

(2) 成本

总部管理中心成本管理职能负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理系统对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本造价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与各事业集团通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

(3) 资金

公司的融资与结算业务由总部事业发展中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部事业发展中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部事业发展中心资金管理职能统一结算。同时通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

(4) 财务

集团执行统一的会计政策，总部管理中心财务管理职能制定了包括《万科集团会计管理及核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导各事业集团/事业单元、各一线公司的财务核算工作。财务报告期末，各事业集团/事业单元组织各一线公司须按照总部管理中心财务管理职能发布的结算通知要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部管理中心财务管理职能对各一线公司的核算质量进行考核与评价。

(5) 采购

总部事业发展中心采购管理职能负责采购业务的管理控制，制定了包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台，所有采购操作均通过平台进行；每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

(6) 重大投资

总部事业发展中心投资管理职能负责投资业务的管控，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将根据跟投制度要求同步跟投。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，新进入城市、非传统住宅业务的投资，以及其他特殊项目的投资，由集团在董事会授权范围内决策；事业集团本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本事业集团各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关职能联合评审后，报由公司管理层组成的集团投融资工作小组，在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

(7) 关联交易

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护所有投资者的利益，必要时聘请专业评估机构或审计师对相关交易进行评估或审计并按规定披露，同时聘请独立财务顾问对交易是否公平合理等发表意见，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事及独立财务顾问的意见。

(8) 对外担保

公司按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，董事会授权范围之外的担保事项须提公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后方可实施。必要时对外（非关联公司）提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

(9) 募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则进行统一管理。

(10) 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》。通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司股证事务职能负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由股证事务职能负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，对于常规事项由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。对于需要董事会、监事会审议事项，须经董事会、监事会审核后披露文稿方可进行发布。经董事会批准，公司设立信息披露委员会。信息披露委员会负责对重大、疑难、无先例事项审核。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及香港联交所披露易网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司股证事务职能设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网站中的投资者关系栏目、微信公众号“万科投资者关系”及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其他当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。股证事务职能根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

(四) 信息与沟通

公司制定了包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团关键信息保密管理规范》等在内的各项制度，规范公司经营管理信息传递活动。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营管理信息。

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。万翼科技作为集团信息化工作的执行及管理机构，负责集团业务运营系统、财务管理系统、办公管理系统及各类信息系统的规划、开发与维护，面向全集团提供数字化产品、系统服务；制定及落实集团信息安全管理规章制度及安全策略，提供集中的信息安全技术支撑，保障集团信息系统的安全性及信息的安全流转。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“以客户为中心”的客户理念，贯彻“客户是我们的衣食父母”，持续做好从总部到前线，从地产开发到物业服务及各新增业务场景的客户服务工作，通过网络方式的多种投诉沟通渠道，接收与倾听客户意见与反馈，持续开展围绕客户产品、服务感受的客户满意度评价工作，覆盖商业开发和运营、物流仓储服务、产业城镇、冰雪度假、养老、教育等领域；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解的信任；对员工，设立多种形式的内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对外开展商业合作时，倡导合作共赢，保持良好的合作关系。公司要求所有供应商均须签订阳光合作协议，表明万科价值观及对员工的廉洁要求，明确万科廉正政策及举报渠道；重大节假日主动向员工、合作伙伴发出廉洁提示，共同营造阳光健康的廉正氛围。

（五）内部监督

公司已经建立起涵盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司多层次的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立了受理违反职业道德行为投诉和举报的万科反舞弊网站（<http://5198.vanke.com>），并在公司内外公示，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。支持中心监察审计职能履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

四、内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告及非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷。

公司针对内部管理风险采取实质内控的管理模式，强调对风险的实质性消除或降低，避免风险重复发生。同时，强化底线意识，关注业务流程建设，有效防范风险，提高业务运作效率。通过公司自我评价及整改，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司风险管理及内控体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

五、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

第十一节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式	
万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 万科 01	112285	2015 年 9 月 25 日至 2015 年 9 月 28 日	2020 年 9 月 25 日	500,000	3.50%	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。	
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 万科 01	112546	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日	2022 年 7 月 18 日	300,000	4.50%		
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第二期）	17 万科 02	112561	2017 年 8 月 3 日至 2017 年 8 月 4 日	2022 年 8 月 4 日	100,000	4.54%		
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	18 万科 01	112742	2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 9 日	2023 年 8 月 9 日	150,000	4.05%		
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）	18 万科 02	112784	2018 年 10 月 26 日 至 2018 年 10 月 29 日	2023 年 10 月 29 日	200,000	4.18%		
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19 万科 01	112844	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 26 日	200,000	3.65%		
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%		
公司债券上市或转让的交易场所	深交所							
投资者适当性安排	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 股证券账户的合格投资者公开发行。							
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息							
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	17 万科 01、17 万科 02、18 万科 01、18 万科 02、19 万科 01 及 19 万科 02 均附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，未执行上述选择权条款。							

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	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	联系人	杨芳、陈小东、张新晋	联系人电话	010-60837028

报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:			
名称	中诚信证券评估有限公司	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用		

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券上市规则》等有关规定和要求使用公司债券募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
期末余额（万元）	截止 2019 年 12 月 31 日，募集资金按照规定使用。
募集资金专项账户运作情况	公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信用评级情况

报告期内及期后，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对公司存续期的公司债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网披露。具体情况如下：

债券简称	公司主体 信用等级	公司评级 展望	公司债券 信用等级	信用等级通知书	最新跟踪评级时间	报告披露时间
15 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2019]跟 踪 169 号	2019 年 5 月 15 日	2019 年 5 月 17 日
17 万科 01	AAA	稳定	AAA			
17 万科 02	AAA	稳定	AAA			
18 万科 01	AAA	稳定	AAA			
18 万科 02	AAA	稳定	AAA			
19 万科 01	AAA	稳定	AAA			
19 万科 02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2019] G008-F4 号	2019 年 8 月 21 日	2019 年 9 月 23 日
20 万科 01、20 万 科 02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020] G077 号	2020 年 3 月 4 日	2020 年 3 月 11 日

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

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

报告期内，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

公司债券的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。

八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润（万元）	8,792,072.14	7,506,018.76	17.13%
流动比率	1.13	1.15	-2.36%
资产负债率	84.36%	84.59%	-0.23%
速动比率	0.43	0.49	-5.56%
EBITDA 全部债务比	0.060	0.058	3.78%
利息保障倍数	7.58	6.78	11.80%
现金利息保障倍数	7.97	6.42	24.19%
EBITDA 利息保障倍数	8.16	7.05	15.75%
贷款偿还率	100.00%	100%	-
利息偿付率	100.00%	100%	-

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止 2019 年 12 月末，本集团获得银行授信 4,030.5 亿元，已使用 2,224.4 亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

详见本报告“第五节 重要事项”之“二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项”。

十三、公司债券是否存在保证人

不存在。

第十二节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2019 年 1 月 1 日
至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2000709 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 2000709 号

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。

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>2019 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司(以下合称“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。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对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作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)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未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对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包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些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，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；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，并将截止 2019 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2018 年 12 月 31 日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以及潜在的管理层偏向。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 2000709 号

三、关键审计事项(续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释1及“五、合并财务报表项目附注”注释28、29、42。	
贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。 贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。 由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于 2019 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断；• 评价管理层对可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；• 在抽样的基础上重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 2000709 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25及“五、合并财务报表项目附注”注释41。	
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 2019 年度营业收入总额的 92.6%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <p>(1) 与客户签署了买卖合同；</p> <p>(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</p> <p>(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> <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，因此，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>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键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相关会计准则的要求；就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，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集团的收入确认政策确认；就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，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 2000709 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 2019 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 2000709 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、结构和内容（包括披露），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 2000709 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

陈泳意(项目合伙人)

中国北京

李默然

2020年3月17日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 12 月 31 日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注五	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	166,194,595,726.42	188,417,446,836.14
交易性金融资产	2	11,735,265,424.66	11,900,806,302.82
衍生金融资产	3	332,257,520.78	10,782,930.40
应收票据		28,970,047.83	2,558,430.72
应收账款	4	1,988,075,737.67	1,586,180,764.10
预付款项	5	97,795,831,444.26	75,950,895,073.34
其他应收款	6	235,465,007,349.80	244,324,142,938.75
存货	7	897,019,035,609.52	750,302,627,438.80
合同资产	8	3,444,938,025.74	1,364,126,797.84
持有待售资产	9	4,252,754,905.02	6,624,631,369.45
其他流动资产	10	20,732,622,761.28	14,587,657,410.01
流动资产合计		1,438,989,354,552.98	1,295,071,856,292.37
非流动资产：			
其他权益工具投资	11	2,249,953,722.90	1,636,583,744.09
其他非流动金融资产	12	673,982,298.05	1,052,331,100.20
长期股权投资	13	130,475,768,323.53	129,527,655,772.47
投资性房地产	14	73,564,678,069.11	54,055,784,751.50
固定资产	15	12,399,838,267.28	11,533,798,650.31
在建工程	16	4,179,839,536.92	1,913,007,479.18
使用权资产	17	22,135,359,592.40	-
无形资产	18	5,269,647,193.30	4,952,584,999.04
商誉	19	220,920,784.68	217,109,245.26
长期待摊费用	20	7,235,202,389.07	5,044,308,633.85
递延所得税资产	21	23,427,586,089.92	15,749,204,673.50
其他非流动资产	22	9,107,319,581.09	7,825,131,133.04
非流动资产合计		290,940,095,848.25	233,507,500,182.44
资产总计		1,729,929,450,401.23	1,528,579,356,474.81

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	2019年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	23	15,365,231,785.08	10,111,677,982.38
衍生金融负债		-	631,226,970.86
应付票据	24	941,279,690.68	1,651,453,937.28
应付账款	25	267,280,865,500.05	227,945,928,165.35
预收款项		770,781,495.16	253,965,141.13
合同负债	26	577,047,227,178.73	504,711,414,422.66
应付职工薪酬	27	6,896,261,420.24	5,770,851,836.95
应交税费	28	25,109,731,106.59	18,730,860,802.20
其他应付款	29	250,698,460,720.96	226,075,622,240.18
一年内到期的非流动负债	30	80,646,217,975.53	70,438,245,498.20
其他流动负债	31	47,854,227,137.67	55,592,689,788.42
流动负债合计		1,272,610,284,010.69	1,121,913,936,785.61
非流动负债:			
长期借款	32	114,319,778,454.74	120,929,055,439.40
应付债券	33	49,645,512,945.07	47,095,145,785.83
租赁负债	17	21,277,365,792.32	-
预计负债	34	149,629,291.04	143,527,842.81
其他非流动负债	35	1,065,436,144.05	2,338,048,204.19
递延所得税负债	21	282,328,350.36	538,912,419.39
非流动负债合计		186,740,050,977.58	171,044,689,691.62
负债合计		1,459,350,334,988.27	1,292,958,626,477.23
股东权益:			
股本	36	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	37	12,384,484,513.99	8,005,627,653.57
其他综合收益	38	(1,806,426,631.62)	(2,398,744,899.34)
盈余公积	39	70,826,254,100.68	47,393,246,041.44
未分配利润	40	95,352,036,928.77	91,724,850,747.76
归属于母公司股东权益合计		188,058,491,912.82	155,764,131,544.43
少数股东权益		82,520,623,500.14	79,856,598,453.15
股东权益合计		270,579,115,412.96	235,620,729,997.58
负债和股东权益总计		1,729,929,450,401.23	1,528,579,356,474.81

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注十五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	73,411,485,591.42	77,677,228,103.71
交易性金融资产	2	11,504,468,493.15	11,502,044,931.51
其他应收款	3	326,665,812,727.88	334,757,818,390.25
其他流动资产		36,874,628.15	-
流动资产合计		411,618,641,440.60	423,937,091,425.47
非流动资产：			
其他非流动金融资产	4	257,838,906.25	257,838,906.25
长期股权投资	5	32,310,671,842.49	28,528,085,729.22
投资性房地产		1,348,828.93	1,809,691.23
无形资产	6	3,018,641,176.91	3,032,935,495.09
固定资产		33,989,801.79	37,025,636.76
在建工程		215,547,838.03	104,583,982.59
其他非流动资产	7	267,039,418.16	482,840,668.16
非流动资产合计		36,105,077,812.56	32,445,120,109.30
资产总计		447,723,719,253.16	456,382,211,534.77

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	2019 年 12 月 31 日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注十五	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	8	13,652,804,601.95	6,655,680,000.00
应付票据	9	580,492,627.15	760,888,568.83
应付账款		105,547,377.57	1,572,656,341.93
合同负债		3,402,202,949.74	3,386,091,698.11
应付职工薪酬	10	3,335,276,502.13	2,741,317,136.93
应交税费	11	248,501,545.84	14,326,198.11
其他应付款	12	155,956,601,501.28	197,053,426,687.85
其他流动负债	13	510,212,214.47	14,192,230,386.15
一年内到期的非流动负债	14	71,885,696,874.31	47,044,540,756.71
流动负债合计		249,677,336,194.44	273,421,157,774.62
非流动负债:			
长期借款	15	71,110,260,782.59	79,460,145,576.49
应付债券	16	15,941,160,997.44	23,388,237,865.39
非流动负债合计		87,051,421,780.03	102,848,383,441.88
负债合计		336,728,757,974.47	376,269,541,216.50
股东权益:			
股本	17	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	18	15,954,124,449.24	9,573,713,477.35
盈余公积	19	70,826,254,100.68	47,393,246,041.44
未分配利润	20	12,912,439,727.77	12,106,558,798.48
股东权益合计		110,994,961,278.69	80,112,670,318.27
负债及股东权益总计		447,723,719,253.16	456,382,211,534.77

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2019 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2019 年	2018 年
一、营业收入	41	367,893,877,538.94	297,679,331,103.19
减：营业成本	41	234,550,332,806.05	186,104,224,241.81
税金及附加	42	32,905,223,898.57	23,176,062,239.30
销售费用	43	9,044,496,840.07	7,868,075,611.02
管理费用	44	11,018,405,286.60	10,340,805,184.61
研发费用		1,066,676,028.92	946,064,361.26
财务费用	45	5,735,941,711.58	5,998,574,652.64
其中：利息费用	45	9,255,269,023.67	8,181,335,589.90
利息收入	45	3,530,404,983.55	3,839,923,292.95
加：投资收益	46	4,984,126,780.28	6,787,934,513.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46	3,790,598,202.87	6,279,910,444.74
公允价值变动收益（损失以“（ ）”填列）	47	(68,518,913.61)	86,634,641.18
资产减值损失（损失以“（ ）”填列）	48	(1,648,756,785.74)	(2,354,254,781.00)
信用减值损失（损失以“（ ）”填列）	49	(216,850,482.95)	(263,817,478.04)
资产处置收益（损失以“（ ）”填列）		(9,665,523.59)	(3,409,185.58)
二、营业利润		76,613,136,041.54	67,498,612,522.27
加：营业外收入	50	714,732,128.72	474,497,187.13
减：营业外支出	51	788,578,652.67	512,908,318.42
三、利润总额		76,539,289,517.59	67,460,201,390.98
减：所得税费用	52	21,407,674,945.50	18,187,906,856.37
四、净利润		55,131,614,572.09	49,272,294,534.61
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		55,131,614,572.09	49,272,294,534.61
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		38,872,086,881.32	33,772,651,678.61
少数股东损益		16,259,527,690.77	15,499,642,856.00

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

2019 年

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注五	2019 年	2018 年
五、其他综合收益的税后净额	38	553,256,970.60	(2,993,286,093.33)
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		592,318,267.72	(2,631,826,600.64)
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		603,230,190.59	(373,621,610.49)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		103,440,110.38	(723,853,046.45)
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		(320,162,674.74)	(1,176,856,149.35)
(2) 现金流量套期储备		248,059,533.31	(226,888,525.95)
(3) 外币财务报表折算差额		(42,248,891.82)	(130,607,268.40)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(39,061,297.12)	(361,459,492.69)
六、综合收益总额		55,684,871,542.69	46,279,008,441.28
归属于母公司股东的综合收益总额		39,464,405,149.04	31,140,825,077.97
归属于少数股东的综合收益总额		16,220,466,393.65	15,138,183,363.31
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	53	3.47	3.06
(二) 稀释每股收益	53	3.47	3.06

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2019 年

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十五	2019 年	2018 年
一、营业总收入	21	4,096,766,236.99	3,063,497,614.08
减：营业成本	21	148,417,654.18	460,862.29
税金及附加	22	56,338,605.09	30,512,736.01
管理费用		2,850,403,876.34	2,501,151,119.21
财务费用	23	2,687,272,880.72	2,875,349,113.56
其中：利息费用	23	8,598,242,812.01	9,038,045,524.88
利息收入	23	5,647,917,774.93	6,220,945,908.83
加：投资收益	24	37,736,882,124.52	25,489,017,395.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失以“()”填列)	24	(9,826,262.69)	226,695,033.88
公允价值变动收益(损失以“()”填列)		4,468,493.15	2,044,931.51
信用减值损失(损失以“()”号填列)		(157,297.09)	(12,002.90)
资产处置收益(损失以“()”填列)		-	265,175.52
二、营业利润		36,095,526,541.24	23,147,339,282.99
加：营业外收入		1,739,908.11	358,091.15
减：营业外支出		46,484,819.75	514,666.69
三、利润总额		36,050,781,629.60	23,147,182,707.45
减：所得税费用		-	160,834,282.64
四、净利润		36,050,781,629.60	22,986,348,424.81
(一) 持续经营净利润		36,050,781,629.60	22,986,348,424.81
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		36,050,781,629.60	22,986,348,424.81

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2019 年

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注五	2019 年	2018 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		432,735,958,602.82	398,148,270,444.38
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	37,112,763,422.55	25,801,877,348.71
经营活动现金流入小计		469,848,722,025.37	423,950,147,793.09
购买商品、接受劳务支付的现金		317,300,741,504.91	255,895,209,249.65
支付给职工以及为职工支付的现金		16,414,442,465.40	14,118,374,985.27
支付的各项税费		61,286,938,736.26	54,023,459,052.99
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	29,159,789,803.72	66,294,921,116.66
经营活动现金流出小计		424,161,912,510.29	390,331,964,404.57
经营活动产生的现金流量净额	56(1)	45,686,809,515.08	33,618,183,388.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,760,945,806.47	1,472,713,852.59
取得投资收益收到的现金		2,911,602,779.14	4,536,305,688.81
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		96,121,888.34	47,552,405.61
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	56(3)	2,987,795,243.33	1,843,485,464.33
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	8,177,287,114.23	10,892,356,680.92
投资活动现金流入小计		15,933,752,831.51	18,792,414,092.26
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		6,244,191,970.95	5,896,749,487.32
投资支付的现金		27,924,969,315.42	47,295,233,900.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56(3)	9,032,616,118.89	18,541,696,353.03
支付的其他与投资活动有关的现金	55(4)	1,358,709,980.10	14,423,170,381.37
投资活动现金流出小计		44,560,487,385.36	86,156,850,122.12
投资活动产生的现金流量净额		(28,626,734,553.85)	(67,364,436,029.86)

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	2019年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2019年	2018年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		11,814,284,511.15	19,491,299,493.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,170,882,539.26	19,491,299,493.42
取得借款收到的现金		79,016,907,942.38	96,052,992,340.52
发行债券所收到的现金		14,603,433,448.27	38,982,789,782.99
收到的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	17,958,910,865.42	14,780,756,175.56
筹资活动现金流入小计		123,393,536,767.22	169,307,837,792.49
归还投资支付的现金		9,316,229,225.09	7,587,413,552.19
偿还债务支付的现金		100,715,561,181.44	73,854,371,223.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,822,907,476.50	40,249,338,583.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,147,482,397.91	16,350,151,123.76
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	9,877,049,330.59	2,819,066,338.38
筹资活动现金流出小计		156,731,747,213.62	124,510,189,698.41
筹资活动产生的现金流量净额		(33,338,210,446.40)	44,797,648,094.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		348,623,418.48	290,760,714.61
五、现金及现金等价物净(减少) / 增加额	56(2)	(15,929,512,066.69)	11,342,156,167.35
加：年初现金及现金等价物余额	56(2)	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30
六、年末现金及现金等价物余额	56(2)	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

(公司蓋章)

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

2019 年

单位: 元

币种: 人民币

项目		2019 年	2018 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		241,670,363,052.55	202,957,877,249.31
经营活动现金流入小计		241,670,363,052.55	202,957,877,249.31
支付给职工以及为职工支付的现金		2,013,497,516.32	645,020,598.97
支付的各项税费		312,321,455.25	329,364,749.32
支付其他与经营活动有关的现金		252,707,959,502.43	240,888,846,140.13
经营活动现金流出小计		255,033,778,474.00	241,863,231,488.42
经营活动产生的现金流量净额		(13,363,415,421.45)	(38,905,354,239.11)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	208,823,497.21
取得投资收益收到的现金		8,552,562,292.20	10,033,767,618.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	349,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		621,497,744.99	484,893,131.54
投资活动现金流入小计		9,174,060,037.19	10,727,833,246.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,129,859.62	842,261.27
投资支付的现金		7,095,010,000.00	6,460,998,931.23
支付的其他与投资活动有关的现金		-	11,500,000,000.00
投资活动现金流出小计		7,097,139,859.62	17,961,841,192.50
投资活动产生的现金流量净额		2,076,920,177.57	(7,234,007,945.72)

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

2019 年

单位: 元

币种: 人民币

项目		2019 年	2018 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		6,643,401,971.89	-
取得借款收到的现金		56,956,680,000.00	76,541,198,357.18
发行债券所收到的现金		4,986,500,000.00	24,420,683,300.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		17,983,071,780.55	9,636,060,833.26
筹资活动现金流入小计		86,569,653,752.44	110,597,942,490.44
偿还债务支付的现金		59,317,927,993.90	52,973,879,580.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,457,233,878.30	18,242,885,921.24
筹资活动现金流出小计		79,775,161,872.20	71,216,765,501.93
筹资活动产生的现金流量净额		6,794,491,880.24	39,381,176,988.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		226,260,851.35	(2,842,634.37)
五、现金及现金等价物净减少额		(4,265,742,512.29)	(6,761,027,830.69)
加：年初现金及现金等价物余额		77,677,228,103.71	84,438,255,934.40
六、年末现金及现金等价物余额		73,411,485,591.42	77,677,228,103.71

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2019 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	8,005,627,653.57	(2,398,744,899.34)	47,393,246,041.44	91,724,850,747.76	155,764,131,544.43	79,856,598,453.15	235,620,729,997.58
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		262,991,000.00	4,378,856,860.42	592,318,267.72	23,433,008,059.24	3,627,186,181.01	32,294,360,368.39	2,664,025,046.99	34,958,385,415.38
(一) 综合收益总额		-	-	592,318,267.72		38,872,086,881.32	39,464,405,149.04	16,220,466,393.65	55,684,871,542.69
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	4,378,856,860.42	-	-	-	4,641,847,860.42	(163,897,097.53)	4,477,950,762.89
1、股东投入的普通股	五、36	262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	-	6,643,401,971.89	10,234,663,413.66	16,878,065,385.55
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(10,398,560,511.19)	(10,398,560,511.19)
3、其他	五、37	-	(2,001,554,111.47)	-	-	-	(2,001,554,111.47)	-	(2,001,554,111.47)
(三) 利润分配		-	-	-	23,433,008,059.24	(35,244,900,700.31)	(11,811,892,641.07)	(13,392,544,249.13)	(25,204,436,890.20)
1、提取盈余公积	五、39	-	-	-	23,433,008,059.24	(23,433,008,059.24)	-	-	-
2、对股东的分配	五、40	-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(13,392,544,249.13)	(25,204,436,890.20)
三、本年末余额		11,302,143,001.00	12,384,484,513.99	(1,806,426,631.62)	70,826,254,100.68	95,352,036,928.77	188,058,491,912.82	82,520,623,500.14	270,579,115,412.96

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 (续)

2018 年

编制单位：万科企业股份公司

单位：元

币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	234,977,764.41	35,900,071,829.04	77,171,850,609.87	132,675,315,293.33	53,998,623,864.96	186,673,939,158.29
加：会计政策变更	-	-	(1,896,063.11)	-	2,208,759,472.58	2,206,863,409.47	449,530,445.29	2,656,393,854.76
其中：新金融工具准则影响	-	-	(1,896,063.11)	-	1,896,063.11	-	-	-
新收入准则影响	-	-	-	-	2,206,863,409.47	2,206,863,409.47	449,530,445.29	2,656,393,854.76
本年年初经调整余额	11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	233,081,701.30	35,900,071,829.04	79,380,610,082.45	134,882,178,702.80	54,448,154,310.25	189,330,333,013.05
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)	-	(323,635,435.44)	(2,631,826,600.64)	11,493,174,212.40	12,344,240,665.31	20,881,952,841.63	25,408,444,142.90	46,290,396,984.53
(一) 综合收益总额	-	-	(2,631,826,600.64)	-	33,772,651,678.61	31,140,825,077.97	15,138,183,363.31	46,279,008,441.28
(二) 股东投入和减少资本	-	(323,635,435.44)	-	-	-	(323,635,435.44)	17,858,689,332.22	17,535,053,896.78
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	28,110,101,487.30	28,110,101,487.30
2、股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(10,251,412,155.08)	(10,251,412,155.08)
3、其他	-	(323,635,435.44)	-	-	-	(323,635,435.44)	-	(323,635,435.44)
(三) 利润分配	-	-	-	11,493,174,212.40	(21,428,411,013.30)	(9,935,236,800.90)	(7,588,428,552.63)	(17,523,665,353.53)
1、提取盈余公积	-	-	-	11,493,174,212.40	(11,493,174,212.40)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(7,588,428,552.63)	(17,523,665,353.53)
三、本年末余额	11,039,152,001.00	8,005,627,653.57	(2,398,744,899.34)	47,393,246,041.44	91,724,850,747.76	155,764,131,544.43	79,856,598,453.15	235,620,729,997.58

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

2019 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	47,393,246,041.44	12,106,558,798.48	80,112,670,318.27
二、本年增减变动金额		262,991,000.00	6,380,410,971.89	23,433,008,059.24	805,880,929.29	30,882,290,960.42
(一) 综合收益总额		-	-	-	36,050,781,629.60	36,050,781,629.60
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
1、股东投入的普通股		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
(三) 利润分配		-	-	23,433,008,059.24	(35,244,900,700.31)	(11,811,892,641.07)
1、提取盈余公积	19	-	-	23,433,008,059.24	(23,433,008,059.24)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
三、本年末余额		11,302,143,001.00	15,954,124,449.24	70,826,254,100.68	12,912,439,727.77	110,994,961,278.69

此财务报表已于 2020 年 3 月 17 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表 (续)

2018 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	35,900,071,829.04	10,548,621,386.97	67,061,558,694.36
二、本年增减变动金额		-	-	11,493,174,212.40	1,557,937,411.51	13,051,111,623.91
(一) 综合收益总额		-	-	-	22,986,348,424.81	22,986,348,424.81
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	11,493,174,212.40	(21,428,411,013.30)	(9,935,236,800.90)
1、提取盈余公积	19	-	-	11,493,174,212.40	(11,493,174,212.40)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
三、本年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	47,393,246,041.44	12,106,558,798.48	80,112,670,318.27

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388家子公司，减少119家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

本集团自2018年1月1日起执行了财政部2017年度修订的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等新金融工具准则，并自2019年1月1日起执行了财政部2018年度修订的《企业会计准则第21号——租赁》(参见附注三、35(1))。

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本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 2019 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2019 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”)2014 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

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、16）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使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，按照本集团收到到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

14 借款费用

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

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

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

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

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

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

15 无形资产

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

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

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

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

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

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

16 商誉

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

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

17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
装修费	5 年至 10 年

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下列原则计量公允价值：

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

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

22 预计负债

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

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

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

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

23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

24 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

25 收入

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

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

本集团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或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

26 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

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

(1) 本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 本集团作为出租人

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

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

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

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

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

29 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

30 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

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

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

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

- (i) 附注五、7、14 和 15 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；及
- (ii) 附注七、1 和 3 - 对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：

- 《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订)》(“新租赁准则”)
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)
- 《关于修订印发合并财务报表格式 (2019 版) 的通知》(财会 [2019] 16 号)
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订)》(“准则 7 号 (2019)”)
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订)》(“准则 12 号 (2019)”)

本集团自 2019 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 会计政策变更的主要影响

(a) 财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号

本集团根据财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	1,588,739,194.82	(1,588,739,194.82)	-
应收票据	-	2,558,430.72	2,558,430.72
应收账款	-	1,586,180,764.10	1,586,180,764.10
应付票据及应付账款	229,597,382,102.63	(229,597,382,102.63)	-
应付票据	-	1,651,453,937.28	1,651,453,937.28
应付账款	-	227,945,928,165.35	227,945,928,165.35
短期借款	10,101,917,384.71	9,760,597.67	10,111,677,982.38
其他应付款	227,431,215,319.93	(1,355,593,079.75)	226,075,622,240.18
一年内到期的 非流动负债	69,092,413,016.12	1,345,832,482.08	70,438,245,498.20
合计	537,811,667,018.21	-	537,811,667,018.21

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应付票据及应付账款	2,333,544,910.76	(2,333,544,910.76)	-
应付票据	-	760,888,568.83	760,888,568.83
应付账款	-	1,572,656,341.93	1,572,656,341.93
其他应付款	198,081,624,244.56	(1,028,197,556.71)	197,053,426,687.85
一年内到期的 非流动负债	46,016,343,200.00	1,028,197,556.71	47,044,540,756.71
合计	246,431,512,355.32	-	246,431,512,355.32

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

(b) 新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(i) 本集团作为承租人

原租赁准则下，本集团根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本集团不再区分融资租赁与经营租赁。本集团对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，本集团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。

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在应用上述方法时同时采用了如下简化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；
- 对首次执行新租赁准则当年期初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(ii) 本集团作为出租人

在新租赁准则下，本集团作为转租出租人应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。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租赁外，本集团无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本集团自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，本集团根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

(iii) 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则对财务报表的影响

在计量租赁负债时，本集团使用 2019 年 1 月 1 日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现，折现率在 3.65%~4.16% 之间。

	本集团
2018 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	28,082,079,516.06
减：简化处理的短期租赁承担	90,492,168.25
简化处理的低价值资产租赁承担（低价值资产的短期租赁费用除外）	-
小计	27,991,587,347.81
按 2019 年 1 月 1 日本集团增量借款利率折现的现值	24,184,694,083.87
2019 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	24,184,694,083.87

上述会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

	本集团		
	调整前*	调整数	调整后
使用权资产	-	24,184,694,083.87	24,184,694,083.87
一年内到期的非流动负债	70,438,245,498.20	1,554,636,055.04	71,992,881,553.24
租赁负债	-	22,630,058,028.83	22,630,058,028.83

* 已包含财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号的影响（附注三、35(2)(a)）。

(c) 准则 7 号 (2019)

准则 7 号 (2019) 细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号 (2019) 自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(d) 准则 12 号 (2019)

准则 12 号 (2019) 修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号 (2019) 自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 9%、10%、11% 13%、16%、17%
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	3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	2%
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)。

(ii) 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

2 税收优惠及批文

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

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 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 5,153,478.56	1.0000	5,153,478.56	人民币 6,628,363.72	1.0000	6,628,363.72
小计			5,153,478.56			6,628,363.72
银行存款	人民币 161,134,111,177.91	1.0000	161,134,111,177.91	人民币 182,512,057,502.34	1.0000	182,512,057,502.34
	美元 211,213,914.92	6.9622	1,470,513,518.46	美元 159,206,350.13	6.8706	1,093,843,149.22
	港币 3,089,339,534.89	0.8926	2,757,600,227.52	港币 4,823,885,651.18	0.8772	4,231,478,641.38
	新加坡币 5,598.23	5.1775	28,984.84	新加坡币 -	-	-
	英镑 24,358,704.95	9.2447	225,188,919.65	英镑 19,857,011.71	8.7622	173,991,108.01
	马来西亚币 46,943,423.25	1.7021	79,902,400.71	马来西亚币 5,005,736.54	1.6618	8,318,532.98
	俄罗斯卢布 374,457,538.07	0.1120	41,939,244.26	俄罗斯卢布 250,903,000.00	0.0990	24,839,397.00
	欧元 24,334.34	7.8182	190,250.74	欧元 1,000.00	7.8785	7,878.50
小计			165,709,474,724.09			188,044,536,209.43
其他货币资金	人民币 479,967,523.77	1.0000	479,967,523.77	人民币 366,282,262.99	1.0000	366,282,262.99
合计			166,194,595,726.42			188,417,446,836.14

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、35)。于 2019 年 12 月 31 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 6,455,944,254.46 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 12,749,283,297.49 元)，其中因质押对使用有限制的资金为人民币 3,841,600,000.00 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 8,095,340,000.00 元)。无因抵押等对使用有限制的款项 (2018 年 12 月 31 日：无)。于 2019 年 12 月 31 日存放境外货币资金共计折合人民币 5,689,787,565.68 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 6,560,303,487.14 元)。本集团年末存于联营公司徽商银行的存款为人民币 417,750,251.72 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,094,129,958.33 元)。

2 交易性金融资产

种类	2019年12月31日	2018年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的理财产品	11,735,265,424.66	11,900,806,302.82

3 衍生金融资产

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 与交叉货币互换合约 (CCS) 形成的资产。本集团持有的主要 IRS、CCS 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、58。

4 应收账款

应收账款主要为待收取的购房款和物业服务应收款，并包括建造合同业务应收款人民币 136,379,662.82 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,606,379.42 元)。

(a) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	1,330,099,355.39	1,084,868,663.11
1年至3年(含3年)	545,096,133.19	476,865,068.01
3年以上	185,924,563.75	63,266,783.64
小计	2,061,120,052.33	1,625,000,514.76
减：坏账准备	73,044,314.66	38,819,750.66
合计	1,988,075,737.67	1,586,180,764.10

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(b) 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。

2019 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.96%	1,330,099,355.39	12,716,207.99
1 - 3 年 (含 3 年)	3.89%	545,096,133.19	21,217,479.37
3 年以上	21.04%	185,924,563.75	39,110,627.30
合计		2,061,120,052.33	73,044,314.66

2018 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.82%	1,084,868,663.11	8,875,134.29
1 - 3 年 (含 3 年)	4.16%	476,865,068.01	19,845,120.66
3 年以上	15.96%	63,266,783.64	10,099,495.71
合计		1,625,000,514.76	38,819,750.66

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。

(c) 坏账准备的变动情况

	2019 年	2018 年
年初余额	38,819,750.66	50,843,204.00
本年增加	52,926,987.50	8,954,821.02
本年收回或转回	(18,023,854.86)	(22,258,080.44)
合并范围变化	(678,568.64)	1,279,806.08
年末余额	73,044,314.66	38,819,750.66

(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。

(d) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2019 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 386,015,063.84 元 (2018 年：人民币 395,864,445.94 元)，占应收账款总额比例为 18.73% (2018 年 12 月 31 日：24.36%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 18,493,661.08 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 5,387,758.94 元)。

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 (2018 年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	65,479,402,838.90	66.55	49,284,677,324.07	64.39
1 - 2 年 (含 2 年)	6,247,362,419.88	6.35	24,973,785,958.03	32.63
2 - 3 年 (含 3 年)	24,495,601,930.11	24.90	752,356,098.46	0.98
3 年以上	2,168,245,891.36	2.20	1,534,857,328.77	2.00
小计	98,390,613,080.25	100.00	76,545,676,709.33	100.00
减：坏账准备	594,781,635.99		594,781,635.99	
合计	97,795,831,444.26		75,950,895,073.34	

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广信资产包前期项目款人民币 233.90 亿元，有关交易已于 2019 年 1 月 9 日完成交割。

(2) 本集团本年末预付款项前五名总额为人民币 46,160,104,088.41 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 28,926,304,390.66 元)，占预付款项总额比例 46.92% (2018 年 12 月 31 日：37.79%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2018 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：

	2019 年	2018 年
年初余额	594,781,635.99	241,799,732.04
本年增加	-	352,981,903.95
年末余额	594,781,635.99	594,781,635.99

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2019年12月31日	2018年12月31日
土地及其他保证金	26,249,723,218.46	20,743,237,579.59
合作方经营往来款	90,993,166,603.05	84,157,936,223.03
应收联营 / 合营企业款	114,544,260,713.85	136,894,780,483.08
应收利息	11,855,603.02	2,608,382.06
应收股利	19,024,413.08	27,329,808.99
其他	5,313,958,683.96	3,992,498,566.85
小计	237,131,989,235.42	245,818,391,043.60
减：坏账准备	1,666,981,885.62	1,494,248,104.85
合计	235,465,007,349.80	244,324,142,938.75

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	129,681,350,232.80	155,569,740,448.26
1年至2年(含2年)	65,782,599,275.56	57,600,994,026.67
2年至3年(含3年)	23,479,132,367.29	20,943,905,944.26
3年以上	18,188,907,359.77	11,703,750,624.41
小计	237,131,989,235.42	245,818,391,043.60
减：坏账准备	1,666,981,885.62	1,494,248,104.85
合计	235,465,007,349.80	244,324,142,938.75

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	2019 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	232,239,520,267.76	97.94	1,049,332,065.06	0.45	231,190,188,202.70
按组合计提坏账准备	4,892,468,967.66	2.06	617,649,820.56	12.62	4,274,819,147.10
合计	237,131,989,235.42	100.00	1,666,981,885.62		235,465,007,349.80

类别	2018 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	243,289,400,241.88	98.97	915,608,846.19	0.38	242,373,791,395.69
按组合计提坏账准备	2,528,990,801.72	1.03	578,639,258.66	22.88	1,950,351,543.06
合计	245,818,391,043.60	100.00	1,494,248,104.85		244,324,142,938.75

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

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

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	116,695,513.88	461,943,744.79	915,608,846.18	1,494,248,104.85
2019 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(15,590,463.07)	15,590,463.07	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	16,852,850.02	53,327,188.85	136,911,897.88	207,091,936.75
本年转回	(5,272,433.89)	(16,683,473.55)	(3,188,679.00)	(25,144,586.44)
合并范围变化	(9,213,569.54)	-	-	(9,213,569.54)
2019 年 12 月 31 日余额	103,471,897.40	514,177,923.16	1,049,332,065.06	1,666,981,885.62

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
杭州西曙置业有限公司	应收合营往来	7,229,922,300.69	一年以内	3.05	-
昆明万睿房地产开发有限公司	应收合营往来	4,444,786,766.76	一年至两年(含两年)	1.87	-
成都万科南城置业有限公司	应收合营往来	4,275,137,487.95	一年至三年(含三年)	1.80	-
深圳市凯福投资实业有限公司	应收联营往来	3,359,924,298.14	一年以内、两年至三年(含三年)	1.42	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	应收联营往来	3,244,949,372.17	一年至三年、三年以上	1.37	-
合计		22,554,720,225.71		9.51	-

(6) 本集团本年末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(2018 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	66,176,069,038.94	141,606,275.77	66,034,462,763.17
在建开发产品	624,495,400,213.66	2,276,950,155.29	622,218,450,058.37
拟开发产品	208,180,773,664.13	571,535,667.74	207,609,237,996.39
其他	1,156,884,791.59	-	1,156,884,791.59
合计	900,009,127,708.32	2,990,092,098.80	897,019,035,609.52

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	64,114,138,777.81	152,041,355.86	63,962,097,421.95
在建开发产品	508,982,388,578.01	1,991,185,131.91	506,991,203,446.10
拟开发产品	178,468,212,997.72	169,626,003.75	178,298,586,993.97
其他	1,050,739,576.78	-	1,050,739,576.78
合计	752,615,479,930.32	2,312,852,491.52	750,302,627,438.80

于 2019 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 16,300,324,881.26 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 14,679,627,940.51 元)。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为 5.01% (2018 年 12 月 31 日：5.30%)。

于 2019 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 6,747,419,886.96 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 6,392,587,839.83 元），主要系境外借款抵押。

(2) 存货跌价准备

	年初账面余额	本集团				年末账面余额	
		本年计提额	本年减少额		转销 / 转出		
			转回	转销 / 转出			
成都君逸	289,785,586.53	-	-	-	-	289,785,586.53	
大连海港城	353,966,054.46	-	-	19,863,416.25	-	334,102,638.21	
抚顺金域蓝湾	81,187,790.53	-	-	30,141,520.43	-	51,046,270.10	
合肥未来之光	-	852,377,626.00	-	-	-	852,377,626.00	
南充金润华府	181,693,322.52	-	-	96,727,182.40	-	84,966,140.12	
宁波万科城（注 1）	240,247,658.40	-	-	227,851,887.83	-	12,395,770.57	
上海天际	406,811,598.70	-	-	-	-	406,811,598.70	
上海金域澜湾鹭语墅	249,279,510.65	-	-	-	-	249,279,510.65	
温州龙湾花园	12,519,589.52	-	-	12,519,589.52	-	-	
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	-	208,377,886.86	
厦门白鹭郡	-	284,295,675.75	-	-	-	284,295,675.75	
烟台海云台	89,518,964.36	-	-	60,735,077.60	-	28,783,886.76	
营口海港城	67,720,367.03	-	-	-	-	67,720,367.03	
镇江蓝山花园	131,744,161.96	-	-	11,595,020.44	-	120,149,141.52	
合 计	2,312,852,491.52	1,136,673,301.75	-	459,433,694.47	-	2,990,092,098.80	

注 1：宁波万科城部分存货因持有意图改变且已达可使用状态，本期转入固定资产及投资性房地产。

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

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2019年10月	35,033,115.20	554,792,750.61	504,038,791.54	85,787,074.27	-
北京埃弗顿项目	2018年5月	2,335,257,367.53	-	-	2,335,257,367.53	-
北京翡翠四季二期	2019年5月	178,700,667.70	639,063,394.48	615,652,433.41	202,111,628.77	-
北京金域华府	2018年6月	66,755,031.95	171,781,080.08	134,165,583.26	104,370,528.77	-
北京金域缇香	2015年12月	86,396,667.82	13,599,271.28	20,092,619.48	79,903,319.62	-
北京首开万科中心	2019年8月	1,946,804,109.88	438,888,610.13	356,490,569.60	2,029,202,150.41	-
北京万科橙	2016年2月	163,840,771.65	-	29,609,257.97	134,231,513.68	-
北京长阳半岛	2018年4月	-	225,542,043.19	103,270,569.00	122,271,474.19	-
北京长阳天地	2018年9月	1,267,547,475.60	-	885,596,681.18	381,950,794.42	-
长春柏翠园	2019年10月	284,110,176.57	835,323,791.53	790,292,757.60	329,141,210.50	-
长春城市之光	2019年10月	39,740,974.28	1,254,279,907.80	1,095,242,019.56	198,778,862.52	-
长春繁荣里	2019年6月	-	468,677,880.72	362,090,764.33	106,587,116.39	-
长春翡翠滨江	2017年12月	417,074,990.41	32,822,198.20	135,031,973.20	314,865,215.41	-
长春翡翠学院	2019年12月	138,569,744.99	777,459,815.28	672,136,318.51	243,893,241.76	-
长春万科城	2019年12月	290,917,840.57	922,900,475.33	961,656,940.01	252,161,375.89	-
长春新都会	2019年12月	-	397,366,176.30	325,894,769.84	71,471,406.46	-
长沙白鹭郡	2016年11月	104,691,708.54	-	27,639,913.52	77,051,795.02	-
长沙金域国际	2019年1月	202,961,808.69	540,485,492.49	525,180,548.65	218,266,752.53	-
长沙金域蓝湾	2019年9月	299,394,894.18	484,819,660.05	702,344,048.56	81,870,505.67	-
长沙金域缇香	2018年6月	107,307,115.15	-	20,049,634.48	87,257,480.67	-
长沙梅溪郡	2018年2月	114,367,178.63	-	20,766,812.70	93,600,365.93	-
长沙魅力之城	2019年12月	187,193,005.68	1,327,793,861.49	1,366,756,000.00	148,230,867.17	-
成都第五城	2019年11月	227,796,499.25	1,390,584,913.83	1,269,032,326.72	349,349,086.36	-
成都翡翠公园	2019年12月	39,598,467.11	2,700,004,677.16	1,627,533,778.34	1,112,069,365.93	-
成都金色乐府音乐广场	2019年12月	351,029,114.52	1,999,845,828.31	902,358,803.34	1,448,516,139.49	-
成都金域缇香	2017年10月	363,081,464.57	-	135,763,523.28	227,317,941.29	-
成都玖西堂	2019年6月	-	1,736,069,481.88	1,685,598,744.14	50,470,737.74	-
成都理想城	2019年4月	47,382,518.03	2,466,629,034.80	2,245,496,138.27	268,515,414.56	-
成都万科华茂广场	2016年4月	1,373,921,866.19	-	1,062,007,848.03	311,914,018.16	-
重庆麟岭峰	2018年12月	631,375,889.04	-	575,839,995.91	55,535,893.13	-
重庆金色悦城	2019年11月	253,057,046.78	977,467,270.50	858,174,702.88	372,349,614.40	-
重庆万科城	2019年12月	97,693,857.51	484,397,506.81	489,494,164.03	92,597,200.29	-
重庆御澜道	2019年10月	274,342,457.85	1,293,671,198.48	1,268,604,347.53	299,409,308.80	-
大连八栋墅	2019年11月	29,080,121.22	619,300,163.37	533,696,051.72	114,684,232.87	-
大连城市之光	2019年12月	209,440,785.16	182,366,993.19	196,334,893.13	195,472,885.22	-
大连翡翠四季	2019年12月	-	1,130,981,822.39	1,044,504,709.25	86,477,113.14	-
大连翡翠之光	2019年11月	-	331,588,473.47	274,573,141.24	57,015,332.23	-
大连海港城	2019年12月	208,144,412.38	405,970,735.42	182,432,034.55	431,683,113.25	7,062,574.52
大连金域华府	2018年12月	164,573,934.45	-	30,381,139.60	134,192,794.85	-
大连蓝山	2016年11月	184,781,445.70	-	58,179,101.36	126,602,344.34	-
大连万科城	2019年6月	329,418,492.10	1,000,352,191.25	1,149,713,682.32	180,057,001.03	-
大连新都会	2019年12月	113,456,303.89	554,335,483.44	551,059,333.18	116,732,454.15	-
大连中南府	2018年12月	64,692,164.62	933,105.42	10,073,587.58	55,551,682.46	-
东莞东江之星	2019年12月	-	2,122,390,246.96	1,576,724,942.14	545,665,304.82	-
东莞翡翠松湖	2019年11月	-	503,059,537.40	138,802,253.55	364,257,283.85	-
东莞翡翠丽山	2019年1月	161,795,172.07	381,057,749.83	478,261,166.10	64,591,755.80	-
东莞江南院子	2019年12月	-	179,689,557.75	81,655,883.73	98,033,674.02	-
东莞松朗花园	2019年11月	7,760,271.31	1,495,087,598.07	1,258,898,206.99	243,949,662.39	-
东莞万科云城	2019年4月	70,155,655.87	1,448,060,930.64	1,464,764,918.25	53,451,668.26	-
佛山城市之光	2019年11月	159,646,611.53	1,293,459,583.24	1,269,552,958.95	183,553,235.82	-
佛山翡翠江望	2019年10月	-	726,321,032.03	247,409,685.64	478,911,346.39	-
佛山金色城市	2019年8月	514,553,345.99	38,557,570.69	404,797,878.14	148,313,038.54	-
佛山金色里程	2019年12月	209,112,818.49	1,971,462,580.18	2,093,427,614.09	87,147,784.58	-
佛山金色领域	2019年9月	69,569,777.65	640,793,028.48	591,666,095.85	118,696,710.28	-
佛山金域滨江	2019年11月	145,864,339.75	594,191,415.72	597,098,653.31	142,957,102.16	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
佛山金域滨江三期	2019年11月	-	1,254,774,172.36	1,156,802,112.93	97,972,059.43	-
佛山魅力之城	2019年12月	-	1,019,614,525.66	833,079,997.37	186,534,528.29	-
佛山南海万科广场	2017年12月	547,985,015.91	59,263,251.55	269,557,008.70	337,691,258.76	-
佛山尚都荟	2019年12月	-	975,755,048.20	570,182,995.29	405,572,052.91	-
佛山水晶城	2017年12月	111,833,370.44	55,881,812.95	-	167,715,183.39	-
佛山万科城	2018年11月	155,681,601.90	-	62,826,966.42	92,854,635.48	-
佛山万科广场	2017年12月	665,461,800.60	52,070,473.19	-	717,532,273.79	-
佛山西江悦	2019年12月	-	1,827,966,644.89	1,622,607,210.10	205,359,434.79	-
佛山壹都荟	2019年12月	-	242,823,468.39	-	242,823,468.39	-
福州金域中央	2015年12月	375,606,238.41	-	7,986,988.95	367,619,249.46	-
福州九如府	2019年11月	-	820,951,148.13	-	820,951,148.13	-
福州万科大樟溪岸	2019年12月	-	688,293,251.77	594,152,795.58	94,140,456.19	-
福州又一城	2019年11月	80,248,719.08	344,420,193.20	341,388,433.81	83,280,478.47	-
广州里享花园	2019年12月	65,651,872.02	688,164,653.73	550,742,911.25	203,073,614.50	-
广州山景园	2019年8月	349,249,299.81	121,945,011.65	319,468,266.79	151,726,044.67	-
广州尚城御府	2019年9月	106,907,135.58	3,179,279,602.77	3,096,425,356.65	189,761,381.70	-
广州世博汇	2019年9月	-	1,347,544,588.01	441,516,631.22	906,027,956.79	-
广州桃源里	2019年9月	-	349,403,273.06	173,259,963.41	176,143,309.65	-
广州桃源里二期	2019年9月	-	126,599,475.41	72,436,539.31	54,162,936.10	-
广州未来之丘	2019年10月	-	449,519,687.15	98,794,428.05	350,725,259.10	-
广州云城米酷	2018年12月	689,776,886.20	-	474,189,489.92	215,587,396.28	-
贵阳公园5号	2018年12月	118,541,033.83	-	30,950,712.56	87,590,321.27	-
贵阳万科城	2019年12月	56,382,327.51	572,808,347.87	295,191,075.83	333,999,599.55	-
贵阳万科大都会花样	2019年12月	-	1,065,783,656.89	228,393,083.32	837,390,573.57	-
贵阳新都荟	2019年9月	241,582,360.87	1,607,386,582.77	1,585,603,325.89	263,365,617.75	-
贵阳悦城	2019年11月	273,416,600.93	358,946,348.49	-	632,362,949.42	-
哈尔滨城市之光	2019年12月	67,214,616.21	1,211,863,029.57	1,111,533,175.84	167,544,469.94	-
海宁城市之光	2019年12月	-	806,746,504.90	416,768,707.87	389,977,797.03	-
杭州城市之光	2019年1月	-	1,710,285,476.19	15,558,109.84	1,694,727,366.35	-
杭州大都会79号	2018年5月	545,193,157.21	29,812,052.60	80,410,344.87	494,594,864.94	-
杭州公望	2019年12月	48,724,252.20	699,784,778.54	692,393,079.55	56,115,951.19	-
杭州良渚文化村	2019年4月	267,717,503.40	1,205,635,799.65	1,234,440,513.93	238,912,789.12	-
杭州名城博园	2019年5月	-	1,493,779,618.72	1,426,027,223.86	67,752,394.86	-
杭州劝学里	2019年9月	-	1,292,909,972.52	1,113,287,540.80	179,622,431.72	-
杭州未来城	2019年12月	9,650,945.42	1,500,598,726.34	982,288,943.26	527,960,728.50	-
合肥城市公馆	2019年9月	470,654,884.73	427,767,944.94	682,163,067.24	216,259,762.43	-
合肥森林城	2019年12月	609,644,642.72	456,814,350.88	800,397,410.37	266,061,583.23	-
合肥时代观邸	2019年12月	76,010,184.46	647,344,143.18	556,336,785.11	167,017,542.53	-
合肥万科红郡	2019年12月	-	1,360,147,796.74	723,336,552.95	636,811,243.79	-
合肥未来之光	2019年12月	-	610,540,936.45	511,413,512.73	99,127,423.72	-
惠州双月湾	2019年12月	90,544,819.12	1,151,178,349.73	1,137,197,093.43	104,526,075.42	-
吉林滨江九里	2019年12月	-	193,781,092.00	108,295,115.28	85,485,976.72	-
吉林松花湖项目	2019年9月	47,466,945.70	821,520,988.70	239,189,698.85	629,798,235.55	-
吉林万科城	2019年12月	277,172,071.53	580,127,811.34	623,695,854.45	233,604,028.42	-
济南产业城镇项目	2019年12月	-	270,148,502.94	-	270,148,502.94	-
济南海右府	2019年11月	-	1,468,200,724.18	1,392,626,358.30	75,574,365.88	-
嘉兴香樟国际	2019年9月	-	2,275,229,830.86	1,919,194,624.17	356,035,206.69	-
昆明翡翠滨江	2019年11月	-	603,368,663.95	471,412,899.28	131,955,764.67	-
昆明魅力之城	2019年12月	55,470,809.81	1,115,077,113.78	1,034,414,631.66	136,133,291.93	-
昆明银海泊岸	2019年12月	163,774,348.77	668,537,749.72	367,017,641.16	465,294,457.33	-
昆山公园大道	2019年4月	15,480,239.92	630,592,425.10	592,116,511.47	53,956,153.55	-
昆山海上传奇	2019年8月	-	660,748,643.73	325,239,567.44	335,509,076.29	-
昆山魅力花园	2019年9月	307,296,002.13	268,899,609.42	281,568,866.26	294,626,745.29	-
昆山未来之城	2019年6月	30,726,817.68	887,341,502.25	864,793,188.06	53,275,131.87	-
南昌城市花园	2019年9月	5,495,122.33	733,595,973.66	670,723,743.47	68,367,352.52	-
南昌红郡	2019年12月	-	883,239,983.40	769,257,411.51	113,982,571.89	-
南昌金域传奇	2019年12月	26,116,592.47	35,917,354.49	-	62,033,946.96	-
南昌玖里	2019年12月	-	831,958,729.38	398,889,062.09	433,069,667.29	-
南昌璞悦里	2019年12月	-	960,629,313.77	780,156,527.75	180,472,786.02	-
南昌时代广场	2019年8月	70,780,579.34	11,492,325.47	31,979,993.58	50,292,911.23	-
南昌天空之城	2019年12月	-	583,741,016.13	280,640,273.93	303,100,742.20	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
南昌万科城	2016年9月	64,656,054.07	377,750.40	1,578,125.23	63,455,679.24	-
南充金润华府	2019年9月	403,927,207.31	527,057,208.14	768,838,507.98	162,145,907.47	84,966,140.12
南京安品街	2019年4月	78,084,961.96	383,674,716.76	234,822,452.69	226,937,226.03	-
南京大都会	2019年12月	-	2,647,231,908.64	2,466,416,978.92	180,814,929.72	-
南京翡翠公园	2019年6月	109,097,476.35	55,191,959.34	95,391,306.16	68,898,129.53	-
南京金域东方	2019年8月	-	1,715,584,971.55	1,611,861,836.39	103,723,135.16	-
南京金域蓝湾	2016年6月	270,118,000.09	-	50,594,074.94	219,523,925.15	-
南京金域国际	2019年6月	153,741,715.27	659,666,423.43	615,777,174.98	197,630,963.72	-
南京九都荟	2019年6月	216,740,872.23	627,584,136.74	546,490,063.38	297,834,945.59	-
南京九都荟南	2019年12月	181,570,841.55	699,722,575.69	619,549,645.90	261,743,771.34	-
南京万科城	2019年11月	40,226,263.59	1,386,752,929.30	1,046,511,269.73	380,467,923.16	-
南宁金域蓝湾	2019年12月	-	443,245,828.81	354,503,604.18	88,742,224.63	-
南宁万科城	2019年12月	18,514,596.03	2,178,396,042.03	1,877,075,890.62	319,834,747.44	-
南宁万科大厦	2019年12月	22,355,242.98	430,380,194.08	-	452,735,437.06	-
南宁悦湾	2019年12月	-	306,675,656.22	117,083,168.97	189,592,487.25	-
宁波万科城	2017年12月	65,671,122.05	-	34,772,035.81	30,899,086.24	12,395,770.57
青岛福州路万科中心	2016年1月	212,350,500.44	29,148,887.81	124,521,163.76	116,978,224.49	-
青岛金域华府二期	2019年12月	-	987,706,963.91	689,403,292.44	298,303,671.47	-
青岛金域华府一期	2018年9月	76,596,070.41	-	13,815,533.00	62,780,537.41	-
青岛玫瑰里	2019年6月	512,601,434.25	228,520,033.89	407,836,968.40	333,284,499.74	-
青岛生态新城	2018年12月	1,048,300,508.45	47,134,713.61	1,032,051,796.46	63,383,425.60	-
青岛桃花源二期	2018年12月	266,108,247.61	-	194,511,622.35	71,596,625.26	-
青岛桃花源一期	2018年12月	221,124,584.61	9,867,130.88	173,601,142.77	57,390,572.72	-
青岛未来城	2018年12月	768,058,867.63	-	566,495,936.68	201,562,930.95	-
青岛新都会	2019年10月	-	146,436,784.37	-	146,436,784.37	-
清远万科城	2019年11月	233,393,308.44	424,796,206.82	570,254,733.44	87,934,781.82	-
泉州城市之光	2019年11月	-	1,459,668,743.94	960,185,649.71	499,483,094.23	-
泉州万科城	2019年3月	-	1,126,267,604.42	876,671,938.48	249,595,665.94	-
三亚湖畔度假公园	2019年12月	104,622,294.26	1,353,012,110.55	1,360,388,658.33	97,245,746.48	-
三亚森林度假公园	2018年12月	1,227,362,063.61	-	1,051,703,307.57	175,658,756.04	-
厦门国投商务中心	2019年9月	-	466,403,271.57	15,121,127.06	451,282,144.51	-
厦门海西金融广场二期	2018年4月	250,220,422.30	12,748,404.28	151,880,540.87	111,088,285.71	-
厦门万科云城	2018年12月	405,371,301.30	50,482,651.60	12,625,239.94	443,228,712.96	-
厦门万科云玺	2016年12月	216,725,759.39	30,171,675.67	44,122,918.21	202,774,516.85	-
上海安亭新镇项目	2019年12月	205,028,322.93	924,664,111.90	986,459,209.71	143,233,225.12	-
上海翡翠滨江	2019年4月	1,538,077,780.50	243,848,667.85	1,105,473,724.76	676,452,723.59	-
上海翡翠公园	2018年11月	1,140,913,472.78	670,636.36	634,288,095.49	507,296,013.65	-
上海翡翠雅宾利	2016年8月	1,319,085,305.93	-	941,416,499.26	377,668,806.67	-
上海虹桥云	2018年6月	859,260,200.25	-	775,226,402.42	84,033,797.83	-
上海金色城市	2019年7月	1,058,856,883.64	752,096,975.82	1,035,715,528.67	775,238,330.79	-
上海金域华府	2019年12月	292,746,597.85	39,803,518.78	-	332,550,116.63	-
上海万科启辰	2019年11月	-	1,041,526,788.66	952,317,227.77	89,209,560.89	-
上海徐汇万科中心	2017年10月	702,251,086.27	-	390,628,759.66	311,622,326.61	-
深圳金域领峰花园	2019年12月	-	2,794,765,427.33	2,557,806,610.02	236,958,817.31	-
深圳蛇口公馆	2019年12月	-	9,884,889,123.44	9,798,883,489.22	86,005,634.22	-
深圳深南道68号	2019年12月	-	3,429,989,048.00	2,377,975,387.26	1,052,013,660.74	-
深圳天誉花园	2019年1月	577,523,395.69	5,617,029.99	232,761,235.27	350,379,190.41	-
深圳臻山府	2019年12月	-	4,375,049,951.28	4,133,663,449.06	241,386,502.22	-
沈阳春河里	2019年6月	66,470,541.59	84,213,708.36	83,660,576.25	67,023,673.70	-
沈阳翡翠四季	2019年12月	14,249,660.00	724,861,152.90	639,469,948.77	99,640,864.13	-
沈阳明日之光	2019年12月	-	903,809,239.55	660,676,828.86	243,132,410.69	-
沈阳万科城	2019年10月	203,169,058.37	770,703,928.63	840,522,112.93	133,350,874.07	-
沈阳西华府	2019年12月	19,738,134.95	1,864,546,069.80	1,813,644,517.53	70,639,687.22	-
沈阳中旅万科城	2018年6月	184,130,851.55	662,618.21	91,407,741.57	93,385,728.19	-
太原公园里	2019年12月	-	1,272,254,009.48	1,208,098,789.77	64,155,219.71	-
太原金域蓝湾	2019年12月	34,385,964.19	47,074,736.70	1,363,160.88	80,097,540.01	-
太原蓝山	2019年6月	387,629,495.65	572,416,240.84	732,932,018.05	227,113,718.44	-
太原万科城	2019年12月	122,148,804.37	1,122,828,518.87	950,434,638.23	294,542,685.01	-
太原小镇	2019年5月	-	1,229,968,220.78	1,107,347,664.81	122,620,555.97	-
太原紫院	2019年10月	-	1,879,084,005.38	1,725,997,012.97	153,086,992.41	-
唐山金域缇香	2019年5月	-	999,658,533.59	890,852,612.02	108,805,921.57	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
天津东丽湖	2019年9月	303,309,529.43	795,672,188.54	839,541,402.96	259,440,315.01	-
天津海天燕居	2019年9月	-	397,745,250.60	326,878,977.15	70,866,273.45	-
天津金域华府	2019年8月	260,147,325.06	293,286,043.31	488,966,114.50	64,467,253.87	-
天津万科天地	2019年10月	157,287,840.00	372,938,368.44	465,380,703.37	64,845,505.07	-
天津紫台	2019年6月	25,184,611.59	145,978,185.34	116,840,940.26	54,321,856.67	-
温州万科时代中心	2019年12月	-	2,311,897,692.74	2,139,807,827.93	172,089,864.81	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019年10月	38,166,962.11	143,449,829.62	69,824,151.87	111,792,639.86	-
乌鲁木齐中央公园	2019年6月	32,497,345.41	87,905,001.67	-	120,402,347.08	-
无锡金域缇香	2019年9月	155,259,661.66	315,103,440.12	378,311,036.13	92,052,065.65	-
无锡魅力之城	2019年12月	90,581,412.14	264,123,207.73	59,140,979.72	295,563,640.15	-
无锡信成道	2019年1月	129,288,516.63	497,162,669.15	548,434,820.12	78,016,365.66	-
武汉汉口传奇	2019年12月	131,537,109.05	1,452,981,904.34	1,309,870,930.30	274,648,083.09	-
武汉金域湖庭	2019年12月	3,329,815.20	1,352,327,394.50	1,167,278,683.53	188,378,526.17	-
武汉万科翡翠玖玺	2019年9月	215,605,189.75	2,189,692,525.71	2,213,646,067.14	191,651,648.32	-
武汉万科主场	2019年6月	-	1,771,872,189.38	1,676,589,999.23	95,282,190.15	-
西安城市之光	2018年5月	220,368,655.27	-	53,244,384.09	167,124,271.18	-
西安翡翠天誉	2019年12月	33,189,869.86	534,891,794.90	514,907,533.15	53,174,131.61	-
西安高新华府	2018年12月	140,716,597.12	-	56,436,350.75	84,280,246.37	-
西安高新华府二期	2019年12月	-	404,721,863.73	262,137,431.89	142,584,431.84	-
西安公园华府	2019年12月	-	978,716,720.99	511,454,663.49	467,262,057.50	-
西安金域东郡	2019年8月	161,454,457.07	135,810,892.33	240,302,751.98	56,962,597.42	-
西安金域国际	2018年12月	693,336,965.43	-	275,623,615.48	417,713,349.95	-
西安金域华府	2018年12月	-	84,387,120.22	8,115,551.61	76,271,568.61	-
西安万科城二期	2017年10月	174,809,299.09	-	70,962,524.29	103,846,774.80	-
西安万科城润园	2019年12月	895,816,843.21	338,164,602.51	1,019,392,494.80	214,588,950.92	-
徐州翡翠天御	2019年12月	-	298,084,083.16	215,394,171.87	82,689,911.29	-
徐州淮海天地	2019年4月	42,996,700.41	1,182,606,776.35	750,093,790.17	475,509,686.59	-
徐州尚都会	2019年11月	-	1,007,200,533.36	922,086,310.26	85,114,223.10	-
徐州万科城	2019年9月	261,614,071.92	1,561,675,874.79	1,677,025,328.36	146,264,618.35	-
徐州新都会	2019年12月	-	1,129,242,035.56	741,182,112.99	388,059,922.57	-
烟台翡翠公园	2019年9月	146,906,014.97	457,171,508.90	429,980,749.69	174,096,774.18	-
烟台海云台	2019年6月	167,248,040.98	116,140,621.22	209,899,744.37	73,488,917.83	28,783,886.76
烟台万科城	2019年12月	116,871,199.11	991,914,320.79	968,748,743.86	140,036,776.04	-
烟台御龙山	2019年12月	84,562,212.88	1,566,885,976.74	1,549,773,019.90	101,675,169.72	-
扬州教授资产包	2019年3月	-	102,791,593.38	-	102,791,593.38	-
扬州万科城	2017年9月	114,666,049.19	-	737,922.46	113,928,126.73	-
镇江蓝山花园	2019年12月	63,829,371.37	311,391,169.85	162,049,853.13	213,170,688.09	8,397,903.80
镇江魅力之城	2013年12月	145,472,931.90	7,581,941.20	29,345,394.12	123,709,478.98	-
郑州兰乔圣菲	2019年12月	115,387,163.66	1,002,688,045.59	673,510,567.55	444,564,641.70	-
郑州万科大都会	2019年4月	237,775,052.43	1,101,569,861.54	1,088,874,015.85	250,470,898.12	-
郑州万科美景龙门龙堂	2019年9月	283,846,218.73	305,264,366.12	407,224,206.79	181,886,378.06	-
郑州万科美景万科城	2019年9月	950,888,859.21	1,746,885,255.34	1,521,363,946.41	1,176,410,168.14	-
郑州万科民安星辰	2019年12月	-	626,558,237.43	487,027,973.60	139,530,263.83	-
郑州万科天伦紫台	2019年1月	55,074,349.13	2,301,161,190.22	2,211,257,059.85	144,978,479.50	-
郑州长基云庐	2019年12月	-	569,833,024.76	418,446,185.04	151,386,839.72	-
中山柏悦湾	2019年12月	155,662,128.53	930,184,308.18	900,818,845.66	185,027,591.05	-
中山金色家园	2019年12月	76,572,518.82	1,158,787,330.37	1,122,523,254.92	112,836,594.27	-
中山金域蓝湾	2019年8月	175,925,884.76	1,029,416,373.50	1,067,476,934.68	137,865,323.58	-
中山万科城	2019年11月	117,785,510.03	997,423,231.83	956,651,318.10	158,557,423.76	-
其他		19,454,512,945.72	46,017,877,634.77	56,630,629,874.44	8,841,760,706.05	-
合计		64,114,138,777.81	218,840,854,100.75	216,778,923,839.62	66,176,069,038.94	141,606,275.77

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	跌价准备
鞍山高新万科城	2019年7月	2021年9月	928,227,992.00	-	502,418,582.51	-
鞍山金域国际	2019年2月	2020年12月	597,221,620.20	428,617,290.30	375,953,476.07	-
包头中央公园	2019年7月	2021年12月	3,701,889,485.00	-	1,232,805,817.91	-
北京城市之光东望	2019年12月	2021年6月	11,500,000,000.00	-	7,529,194,195.30	-
北京翠湖国际南区	2018年10月	2021年2月	1,399,696,847.92	1,024,173,241.59	1,166,250,331.97	-
北京大都会 79 号	2017年5月	2020年6月	3,261,135,300.00	2,375,612,869.50	2,657,274,468.07	-
北京大都会滨江	2017年8月	2020年12月	2,546,742,992.29	2,047,805,152.51	2,189,165,303.47	-
北京翡翠四季二期	2017年2月	2020年4月	748,787,316.00	837,503,195.21	739,936,384.75	-
北京翡翠西湖雲庐	2019年9月	2021年12月	3,219,335,716.00	-	1,760,792,788.06	-
北京翡翠云图	2018年12月	2021年3月	3,573,029,600.00	2,348,940,088.63	2,744,880,636.79	-
北京七橡墅	2018年5月	2021年10月	3,495,491,181.75	2,173,646,490.54	2,662,995,813.44	-
长春柏翠阅湖	2019年8月	2021年3月	442,920,000.00	-	234,799,011.22	-
长春翡翠滨江	2018年7月	2020年8月	1,800,000,000.00	640,292,679.98	1,488,234,087.55	-
长春翡翠学院	2018年9月	2020年6月	1,085,472,773.88	862,285,855.02	481,971,685.12	-
长春惠斯勒班芙花园	2019年3月	2020年8月	805,881,078.80	542,398,731.85	507,397,841.99	-
长春万科城	2019年6月	2020年12月	1,752,749,602.74	1,168,653,376.20	944,199,926.63	-
长春西宸之光	2019年1月	2021年3月	2,155,168,586.01	360,536,878.03	1,001,598,075.56	-
长春溪望	2019年10月	2021年12月	2,877,267,922.08	-	1,422,062,842.29	-
长春新都会	2019年5月	2020年6月	758,147,453.42	527,053,952.34	519,832,540.70	-
长春月潭湾	2018年12月	2020年6月	1,156,905,501.23	509,036,171.90	803,291,936.14	-
长沙金色麦田	2019年2月	2020年8月	350,000,000.00	-	266,036,445.65	-
长沙金色梦想	2019年5月	2021年6月	4,785,889,285.50	-	2,655,663,579.43	-
长沙金域滨江	2019年7月	2020年11月	1,402,713,259.24	207,073,124.65	462,345,475.05	-
长沙金域国际	2019年1月	2020年6月	2,291,721,791.06	1,149,033,261.26	1,003,883,984.75	-
长沙魅力之城	2019年6月	2020年6月	5,603,807,617.34	2,505,005,512.94	2,493,235,300.08	-
长沙紫台	2018年10月	2020年6月	794,874,239.71	349,676,732.06	663,761,971.47	-
常熟璞悦雅筑	2018年6月	2020年6月	1,552,765,600.00	-	1,258,138,326.95	-
常州公园大道	2018年10月	2020年12月	1,221,768,300.00	489,545,092.21	935,066,304.00	-
常州公园大道二期	2019年6月	2021年6月	1,164,193,700.00	-	701,914,548.86	-
常州皇粮浜地块	2019年12月	2021年12月	1,215,952,000.00	-	810,540,838.32	-
常州君望甲第	2018年7月	2020年5月	1,552,079,900.00	1,075,544,754.41	1,288,107,878.64	-
成都川商项目	2019年8月	2021年12月	1,883,731,755.00	-	734,501,761.82	-
成都公园传奇	2019年12月	2021年6月	4,737,964,410.00	421,834,751.27	3,313,614,376.53	-
成都公园都会	2019年4月	2021年2月	1,707,332,300.00	-	1,296,903,748.85	-
成都金色乐府音乐广场	2019年11月	2020年8月	6,105,547,827.58	3,674,327,820.76	2,624,749,342.47	-
成都金域缇香	2019年5月	2020年8月	1,148,355,076.17	526,546,578.89	735,045,292.74	-
成都锦绣	2019年3月	2021年7月	5,069,599,364.44	923,238,265.58	3,393,213,441.30	-
成都璟南堂	2018年9月	2020年7月	3,277,597,623.50	2,397,929,152.97	2,631,454,932.22	-
成都君逸	2018年6月	2020年5月	1,206,209,697.51	982,896,487.32	1,033,684,473.66	289,785,586.53
成都理想城	2018年8月	2020年6月	876,800,164.14	2,653,706,798.17	734,061,190.59	-
成都梦想之光	2018年7月	2020年5月	893,934,700.00	594,744,182.76	766,007,591.59	-
成都时光润园	2018年5月	2020年5月	1,123,615,317.75	915,246,613.96	1,069,272,929.22	-
成都天府万科城 1 期	2019年12月	2021年11月	3,014,920,000.00	-	1,462,484,658.66	-
成都万科云城二期	2019年5月	2020年5月	2,542,537,700.00	165,075,631.71	1,052,693,620.83	-
成都万科云城一期	2019年10月	2020年9月	572,708,800.00	61,937,055.78	289,354,641.86	-
成都新川荟	2019年9月	2021年9月	1,680,000,000.00	-	746,400,507.93	-
重庆鹅岭峰	2019年11月	2020年12月	457,606,562.98	-	227,325,002.94	-
重庆翡翠都会	2019年3月	2020年12月	2,096,160,199.56	-	1,424,613,246.82	-
重庆翡翠公园	2019年9月	2020年6月	1,695,696,400.00	530,879,333.62	1,091,813,133.40	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2019年9月	2021年9月	1,861,372,338.57	-	678,882,485.25	-
重庆金开悦府	2019年10月	2020年8月	3,365,476,327.11	1,903,136,736.09	2,855,505,909.98	-
重庆金域华府	2018年3月	2020年5月	2,141,538,808.30	1,617,864,714.12	2,072,614,443.64	-
重庆金域蓝湾	2018年11月	2021年5月	1,135,050,897.00	1,009,639,685.93	790,478,285.16	-
重庆理想城二期	2019年4月	2021年9月	1,499,792,100.00	-	844,985,229.17	-
重庆理想城一期	2019年9月	2022年3月	2,064,431,600.00	-	1,034,589,746.93	-
重庆森林公园	2019年9月	2020年6月	3,498,272,200.00	1,975,996,362.60	2,612,875,965.52	-
重庆十七英里	2018年4月	2020年5月	2,376,696,547.78	1,461,694,516.06	1,956,372,340.26	-
重庆四季花城	2019年9月	2021年5月	1,839,658,853.95	-	1,122,241,761.57	-

	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	跌价准备
重庆御澜道	2018 年 4 月	2020 年 9 月	2,705,056,144.00	2,427,559,858.20	1,889,204,251.85	-
重庆照母山项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,375,339,828.03	-	903,660,111.63	-
大连滨海大都会	2018 年 8 月	2020 年 12 月	457,186,100.00	358,726,268.89	361,207,173.77	-
大连大都会星海	2018 年 1 月	2021 年 10 月	800,000,000.00	350,927,083.45	398,708,682.05	-
大连大家	2018 年 9 月	2020 年 6 月	880,969,300.00	592,766,495.31	737,054,342.88	-
大连翡翠春晓	2018 年 12 月	2020 年 10 月	630,938,369.39	295,757,776.67	575,328,449.93	-
大连翡翠都会	2019 年 9 月	2021 年 7 月	4,635,374,600.00	-	3,218,625,758.36	-
大连翡翠之光	2019 年 2 月	2020 年 9 月	1,817,249,804.51	492,935,063.32	804,128,262.48	-
大连海港城	2019 年 6 月	2020 年 12 月	869,099,136.00	618,713,215.95	665,115,986.72	157,414,059.92
大连樱花园	2018 年 8 月	2020 年 12 月	875,150,034.22	899,798,353.51	667,215,085.27	-
大连誉澜道	2019 年 10 月	2020 年 12 月	2,207,168,400.00	-	1,609,372,733.50	-
大连中山中	2019 年 4 月	2021 年 12 月	499,643,700.00	-	278,568,195.24	-
东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2020 年 7 月	1,381,761,667.92	1,043,374,468.16	1,135,470,092.62	-
东莞城市花园 II	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,117,502,664.72	1,084,645,059.46	875,558,051.94	-
东莞第五城	2018 年 4 月	2020 年 7 月	2,073,844,356.15	863,198,260.95	1,656,240,615.40	-
东莞东江之星	2017 年 12 月	2020 年 3 月	4,020,467,480.35	2,886,569,539.72	1,565,132,100.09	-
东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2020 年 12 月	4,118,838,363.41	2,852,070,377.63	3,222,219,108.54	-
东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 3 月	2,085,075,055.28	1,886,129,479.43	1,668,071,325.61	-
东莞江南院子	2018 年 9 月	2020 年 4 月	2,151,234,937.29	1,561,125,938.94	1,769,382,603.98	-
东莞金色城品	2018 年 9 月	2020 年 12 月	874,619,372.00	458,780,807.48	556,546,350.07	-
东莞金域广场	2017 年 9 月	2020 年 6 月	654,272,445.10	515,367,681.17	597,348,114.16	-
东莞松山湖金融谷项目	2018 年 3 月	2021 年 1 月	1,038,098,428.48	860,668,027.26	882,320,783.29	-
东莞天空之城	2019 年 3 月	2020 年 7 月	3,205,187,388.49	1,665,823,334.90	2,659,528,961.94	-
东莞万科城市之光	2017 年 7 月	2020 年 6 月	1,468,478,895.28	1,055,904,193.87	1,306,897,889.32	-
东莞万科云城	2017 年 9 月	2020 年 3 月	248,248,000.00	1,453,933,830.44	246,549,104.06	-
佛山 A32	2018 年 5 月	2020 年 12 月	1,647,694,300.00	883,737,864.38	1,225,381,037.17	-
佛山城市花园	2018 年 11 月	2020 年 3 月	653,648,304.83	567,853,181.14	509,562,065.71	-
佛山翡翠江望	2018 年 9 月	2020 年 4 月	1,536,277,842.30	1,765,316,879.25	1,278,962,872.91	-
佛山金色里程	2018 年 6 月	2020 年 3 月	340,644,991.66	2,012,033,558.75	278,229,265.03	-
佛山金域滨江	2018 年 7 月	2020 年 3 月	2,284,008,300.00	1,365,922,666.34	1,132,890,192.24	-
佛山金域滨江三期	2018 年 5 月	2020 年 3 月	1,485,108,956.76	2,402,678,464.53	1,411,097,231.58	-
佛山金域蓝湾西区	2019 年 2 月	2021 年 8 月	4,543,618,600.00	-	3,981,947,949.08	-
佛山金域时光	2019 年 8 月	2021 年 1 月	1,659,884,343.00	-	1,068,779,014.68	-
佛山金域世家	2019 年 9 月	2021 年 4 月	3,704,848,000.00	-	2,835,995,348.76	-
佛山金域西江府	2019 年 8 月	2021 年 10 月	1,533,261,399.12	-	1,032,523,468.55	-
佛山金域学府	2018 年 9 月	2020 年 4 月	1,433,287,120.29	1,183,705,377.79	1,261,844,055.75	-
佛山京都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	621,943,308.25	394,846,927.29	486,074,924.93	-
佛山魅力之城	2018 年 3 月	2020 年 3 月	1,713,638,689.22	1,895,193,955.98	1,322,386,264.12	-
佛山天空之城	2019 年 1 月	2021 年 4 月	1,614,059,860.55	-	685,747,346.75	-
佛山万科广场	2017 年 11 月	2021 年 1 月	2,253,764,000.00	1,839,953,423.49	1,540,851,260.24	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2022 年 4 月	1,198,585,100.00	-	585,952,716.09	-
佛山星都荟	2018 年 9 月	2020 年 12 月	1,090,134,448.23	497,637,276.20	754,924,375.88	-
佛山壹都荟	2017 年 9 月	2020 年 1 月	502,009,302.77	356,502,319.87	203,942,093.38	-
佛山悦都荟	2018 年 11 月	2022 年 3 月	883,690,290.24	579,523,745.38	639,476,440.10	-
福州仓前九里	2018 年 8 月	2021 年 5 月	2,529,479,042.64	1,804,063,522.98	1,920,323,093.79	-
福州翡翠里凤栖	2018 年 3 月	2020 年 5 月	930,942,957.46	808,501,947.80	750,262,626.06	-
福州金域滨江花园	2019 年 4 月	2021 年 6 月	3,120,457,400.00	1,061,628,783.37	1,485,899,701.61	-
福州台江排尾项目	2019 年 11 月	2021 年 12 月	11,320,007,769.86	-	8,365,939,560.05	-
福州又一城	2016 年 4 月	2021 年 12 月	876,943,400.00	535,019,135.80	297,295,178.17	-
广州白鹭郡	2018 年 12 月	2020 年 5 月	1,803,105,729.00	1,340,456,068.13	1,466,320,406.09	-
广州春风十里	2018 年 9 月	2020 年 10 月	2,899,864,782.00	2,005,066,130.97	2,093,544,475.12	-
广州海上明月项目	2018 年 9 月	2020 年 9 月	4,688,327,759.00	2,519,879,841.37	3,016,162,399.57	-
广州金色里程	2019 年 9 月	2020 年 12 月	1,804,850,347.47	-	1,260,649,924.96	-
广州里享花园	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,019,216,906.00	1,081,910,245.87	592,737,046.14	-
广州尚城御府	2019 年 9 月	2020 年 10 月	2,555,077,857.00	3,682,847,918.49	1,631,691,868.47	-
广州世博汇	2019 年 6 月	2020 年 9 月	2,228,044,215.00	2,304,717,157.52	1,344,872,876.67	-
广州桃源里二期	2018 年 12 月	2020 年 10 月	1,083,137,982.00	493,830,733.31	513,494,787.29	-
广州未来森林项目	2018 年 9 月	2020 年 10 月	3,946,784,483.56	2,770,715,561.74	2,947,204,883.56	-
广州元培里项目	2018 年 9 月	2020 年 5 月	1,955,062,516.65	1,488,532,953.27	1,566,567,599.40	-
广州樾山项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	1,900,678,072.00	687,692,778.71	1,306,431,443.48	-
贵阳翡翠滨江	2018 年 12 月	2020 年 6 月	1,521,903,950.00	683,472,986.56	1,001,098,671.46	-

万科企业股份有限公司
截至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

	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	跌价准备
贵阳翡翠公园项目	2018年10月	2020年12月	1,460,551,878.25	838,177,338.17	1,107,975,680.31	-
贵阳花溪大都会	2018年8月	2020年3月	1,829,036,353.67	1,372,351,119.06	889,026,580.53	-
贵阳万科城	2018年6月	2021年1月	600,000,000.00	737,483,167.73	351,729,867.46	-
贵阳万科大都会花样	2019年10月	2020年12月	1,039,239,368.95	1,243,428,203.41	785,950,372.59	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2021年6月	860,000,000.00	-	626,777,291.31	-
贵阳万科理想城	2018年11月	2020年3月	4,228,468,605.24	1,717,654,101.31	2,719,468,943.02	-
贵阳新都荟	2019年6月	2020年12月	2,141,936,378.40	1,694,576,564.11	857,718,065.15	-
哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2021年6月	1,000,000,000.00	-	544,918,438.07	-
哈尔滨城市之光	2018年12月	2020年6月	900,000,000.00	1,185,451,247.49	355,035,306.71	-
哈尔滨公园大道	2019年3月	2021年6月	1,150,000,000.00	-	630,979,207.52	-
海宁潮起东方	2018年3月	2020年11月	1,757,443,258.43	1,319,046,199.39	1,602,249,795.56	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2021年6月	1,970,010,000.00	1,352,165,264.40	1,548,027,849.28	-
海宁桂语东方一期	2018年7月	2021年6月	1,268,301,577.45	894,545,979.50	988,647,631.40	-
杭州奥体万科中心	2018年6月	2020年12月	944,194,712.90	475,867,281.09	651,351,147.50	-
杭州杭行路天马	2017年7月	2020年6月	1,163,470,000.00	648,638,536.08	842,091,569.17	-
杭州金茂万科新都会	2019年3月	2022年3月	3,204,240,000.00	-	2,414,404,801.39	-
杭州良渚文化村	2019年8月	2021年6月	4,650,815,870.02	2,436,153,696.12	2,531,048,153.98	-
杭州临安西望	2018年10月	2021年3月	1,051,510,000.00	712,045,671.27	811,055,769.81	-
杭州未来之光	2018年11月	2020年9月	2,910,629,967.79	938,411,675.97	1,678,578,103.15	-
杭州智谷	2017年8月	2020年4月	691,320,000.00	475,086,070.07	618,803,022.93	-
杭州中城汇二期	2018年6月	2021年3月	2,028,500,000.00	1,698,072,293.14	1,798,034,391.33	-
合肥公园大道	2019年7月	2020年5月	3,253,050,121.70	1,855,383,161.30	2,748,626,325.00	-
合肥红郡二期	2018年1月	2020年6月	363,376,424.00	308,216,097.24	359,791,033.07	-
合肥森林城	2019年9月	2020年1月	2,200,954,325.23	1,710,076,028.97	1,870,514,264.18	-
合肥时代观邸	2017年8月	2020年4月	324,008,291.80	677,533,489.39	227,534,547.39	-
合肥未来之光	2018年12月	2020年6月	2,597,155,260.00	2,446,685,353.53	2,247,805,283.68	450,467,962.03
惠州双月湾	2018年7月	2021年4月	1,964,057,393.00	1,342,669,424.52	433,315,780.27	-
吉林松花湖项目	2017年9月	2021年6月	277,520,000.00	567,463,840.13	225,965,215.79	-
吉林万科城	2019年1月	2020年12月	1,311,972,289.10	1,227,066,524.39	1,148,810,333.41	-
济南百脉悦府	2018年11月	2021年3月	2,113,651,500.00	1,048,335,536.40	1,430,957,168.80	-
济南翡翠公园	2018年8月	2020年5月	3,935,672,000.00	3,267,255,111.54	3,906,340,383.27	-
济南翡翠山语	2019年9月	2021年3月	4,279,433,000.00	1,789,460,824.53	3,656,646,131.30	-
济南劝学里	2019年1月	2021年6月	3,712,130,000.00	-	2,878,592,636.12	-
济南万科海晏门	2018年3月	2020年6月	488,699,100.00	974,770,328.01	362,701,361.58	-
济南万科山望	2019年5月	2020年5月	8,722,680,200.00	-	4,554,082,358.38	-
济南悦峯	2018年4月	2020年10月	371,356,400.00	282,066,498.92	335,230,246.40	-
济阳时代之光	2019年8月	2021年11月	1,483,838,597.00	-	356,240,636.02	-
嘉兴城市之光	2018年12月	2021年6月	2,433,780,000.00	1,268,353,139.76	1,630,300,084.20	-
嘉兴翡翠四季	2018年10月	2020年7月	1,579,526,700.00	981,441,526.25	1,250,708,209.66	-
嘉兴翡翠天御府	2018年9月	2020年9月	1,544,989,300.00	1,047,499,993.28	1,269,298,427.63	-
嘉兴盛唐景苑	2018年6月	2020年6月	1,631,260,000.00	991,298,855.84	1,157,318,645.13	-
嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2021年11月	1,374,890,000.00	-	812,691,830.34	-
金华八达路项目	2019年8月	2022年3月	550,956,209.51	-	385,846,598.23	-
晋江金域滨江二期	2017年6月	2020年5月	1,268,095,500.00	870,779,339.52	1,034,027,444.25	-
晋江金域滨江三期	2018年11月	2021年11月	1,292,074,234.23	540,991,025.96	819,805,162.19	-
晋江金域滨江一期	2017年12月	2021年5月	673,366,300.00	339,128,929.14	451,166,911.06	-
晋中紫郡	2019年3月	2021年9月	1,823,749,000.00	-	1,113,805,535.91	-
晋中紫院	2018年12月	2021年9月	532,043,300.00	237,725,837.86	342,247,222.43	-
靖江晨阳甲第	2019年11月	2020年6月	2,854,696,400.00	1,344,533,955.53	2,551,412,483.35	-
昆明白沙润园	2018年6月	2020年3月	388,591,335.00	224,337,138.05	345,800,534.07	-
昆明翡翠滨江	2019年4月	2020年4月	2,396,755,300.00	1,214,594,636.04	1,813,332,674.56	-
昆明公园里	2019年6月	2021年9月	1,200,754,539.00	263,259,798.26	246,495,475.40	-
昆明金域水岸	2018年10月	2020年3月	3,581,468,600.00	2,554,957,766.34	3,072,592,977.83	-
昆明魅力之城	2019年1月	2020年6月	4,988,450,000.00	3,028,522,284.58	3,117,740,405.28	-
昆明星河嘉园	2019年9月	2020年9月	2,425,252,000.00	1,188,584,772.85	997,574,410.06	-
昆明银海泊岸	2019年2月	2020年3月	1,743,759,356.18	1,239,698,459.75	1,399,011,332.89	-
昆明中天北宸	2018年10月	2020年6月	1,902,900,000.00	1,064,692,168.08	1,537,413,624.32	-
昆山高尔夫项目	2011年4月	2021年11月	1,229,342,091.17	447,685,113.66	476,950,466.18	-
昆山公园大道	2018年8月	2020年12月	2,884,362,000.00	2,126,321,074.63	2,043,674,929.18	-
昆山西上传奇	2019年8月	2020年9月	1,913,443,200.00	1,466,047,303.75	878,403,504.59	-
昆山开发区项目	2019年10月	2021年6月	1,993,092,608.00	-	1,326,813,391.40	-

	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	跌价准备
昆山魅力花园	2018年5月	2020年1月	793,782,300.00	445,462,236.24	337,005,447.25	-
昆山未来之城	2019年2月	2020年6月	2,044,898,318.97	1,522,988,471.50	1,743,982,981.82	-
昆山夏驾河项目	2019年12月	2021年8月	1,420,865,066.90	-	1,000,033,278.94	-
兰州璞悦澜岸	2019年10月	2021年12月	2,478,201,100.00	-	1,235,515,710.78	-
兰州时代之光	2019年5月	2021年9月	2,343,046,892.31	-	723,997,728.91	-
兰州万科城	2019年8月	2020年6月	5,884,013,982.15	820,020,641.01	2,181,381,287.46	-
廊坊启航之光一期	2018年7月	2022年7月	582,360,000.00	317,341,560.19	331,326,515.10	-
临沂新都会项目	2019年10月	2022年3月	1,268,505,000.00	-	825,336,548.45	-
柳州白露项目	2019年12月	2022年1月	665,000,000.00	-	452,915,681.41	-
眉山眉州文化村	2019年7月	2021年3月	2,793,422,500.00	-	1,589,945,550.56	-
眉山仁峰	2018年12月	2021年10月	1,036,062,876.48	459,897,591.45	696,583,171.70	-
南昌红郡	2018年12月	2020年5月	903,559,800.00	1,442,884,986.34	762,709,720.04	-
南昌玖里	2018年10月	2020年5月	771,486,200.00	1,214,238,696.10	643,197,456.51	-
南昌时代广场	2019年5月	2021年7月	815,993,900.00	91,439,569.81	666,372,998.56	-
南昌天空之城	2019年7月	2020年6月	4,108,428,400.00	1,568,638,151.05	2,246,488,544.05	-
南昌万科城	2019年1月	2020年6月	297,860,000.00	140,345,253.89	204,296,896.98	-
南京安品街	2016年3月	2020年12月	591,502,400.00	735,453,336.38	524,466,687.03	-
南京大都会	2017年4月	2020年1月	584,411,300.00	2,918,982,959.24	391,446,673.64	-
南京金域国际	2018年5月	2021年4月	1,171,039,200.00	1,516,574,572.43	905,634,599.22	-
南京九都荟	2018年9月	2020年12月	495,046,900.00	817,418,331.57	353,148,368.23	-
南京溧水G09地块	2019年10月	2022年6月	1,171,982,871.39	-	970,438,035.23	-
南京万科城	2019年1月	2020年6月	388,355,248.84	1,040,198,530.30	274,227,743.82	-
南宁公园里	2018年8月	2020年6月	1,420,583,381.00	1,339,818,182.71	785,079,853.02	-
南宁金域蓝湾	2017年6月	2020年5月	267,668,846.00	571,761,129.70	242,247,703.62	-
南宁金域缇香	2018年10月	2020年5月	1,219,476,596.75	1,298,373,359.15	790,865,846.67	-
南宁金域中央	2019年4月	2020年5月	5,432,395,611.00	3,091,775,132.83	3,911,929,704.63	-
南宁万科城	2019年1月	2020年8月	6,884,627,433.57	4,222,444,172.84	3,305,208,804.83	-
南宁星都荟	2019年6月	2021年7月	2,650,935,664.50	-	1,590,900,630.66	-
南宁兴宁东项目	2019年12月	2021年12月	1,455,314,900.00	-	808,290,895.82	-
南宁悦府	2017年9月	2020年5月	411,538,071.00	226,478,445.67	296,938,179.51	-
南宁悦江南项目	2018年9月	2020年8月	1,930,964,991.00	1,036,899,560.45	1,377,392,854.62	-
南宁臻山悦	2018年5月	2020年9月	526,171,190.00	266,543,917.61	462,242,365.41	-
南通白鹭湾	2018年10月	2020年4月	938,290,860.59	470,577,076.07	696,004,049.42	-
南通崇州府	2018年3月	2020年4月	1,170,931,940.22	913,713,772.12	1,024,718,405.25	-
南通翡翠东第	2018年9月	2020年5月	2,639,828,116.24	1,935,422,225.06	2,212,153,218.53	-
南通翡翠公园	2018年10月	2020年5月	2,847,380,385.36	1,954,144,344.99	2,357,645,138.25	-
南通翡翠心湖	2018年8月	2020年1月	2,488,001,312.30	322,200,482.12	1,718,383,616.54	-
南通胜利路西地块	2019年12月	2021年12月	1,592,135,140.65	-	1,305,596,059.21	-
宁波白石湖东	2018年11月	2020年10月	2,172,750,600.00	1,558,779,328.79	2,006,709,036.09	-
宁波格拉美西	2018年8月	2020年6月	1,590,528,528.00	1,266,276,420.11	1,561,418,527.17	-
宁波海曙段塘项目	2019年12月	2021年11月	3,856,266,012.93	-	2,674,499,873.78	-
宁波翰林甲第南苑	2017年9月	2020年6月	650,000,000.00	493,590,382.73	579,630,122.24	-
宁波槐树路项目	2019年7月	2022年6月	2,578,378,700.00	-	1,961,166,713.96	-
宁波万科印	2018年6月	2020年12月	1,575,234,700.00	1,228,260,623.84	1,448,002,326.63	-
宁波未来里	2018年8月	2021年3月	2,110,112,760.39	1,156,377,531.63	1,708,083,462.31	-
宁波未来之光	2018年1月	2020年12月	2,592,854,700.00	2,020,164,794.12	2,316,006,758.04	-
宁波蔚蓝城市	2018年12月	2021年7月	2,183,615,704.44	1,448,258,623.25	1,811,284,061.45	-
宁波云谷中心	2019年1月	2021年6月	2,318,428,900.00	690,364,849.49	1,700,763,944.05	-
宁波云著花苑	2018年9月	2021年3月	1,567,585,420.87	650,671,182.15	974,568,045.79	-
宁波镇海骆驼项目	2019年12月	2022年4月	6,000,000,000.00	-	3,099,955,990.32	-
盘锦兴隆台项目	2019年12月	2021年6月	1,816,395,868.00	-	397,709,778.15	-
秦皇岛假日风景	2018年4月	2020年4月	700,000,000.00	293,182,620.52	531,732,984.21	-
秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2020年7月	740,000,000.00	274,560,174.05	344,001,391.29	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年8月	982,201,900.00	-	326,780,110.61	-
青岛北宸之光	2019年5月	2021年7月	1,129,028,713.03	-	546,649,232.69	-
青岛城市之光	2019年3月	2020年10月	2,129,578,815.19	850,001,499.29	1,433,028,781.20	-
青岛翡翠长江	2019年12月	2021年10月	2,172,662,329.66	1,339,303,893.00	1,938,839,310.11	-
青岛金域华府三期	2019年8月	2021年12月	619,841,269.87	-	508,024,540.06	-
青岛未来城	2018年1月	2020年6月	1,105,721,243.00	645,602,631.52	985,847,229.84	-
青岛新都会	2019年12月	2021年12月	2,724,923,273.00	623,370,805.96	1,792,112,169.38	-
青岛新都会1907	2018年5月	2020年11月	706,424,438.47	443,357,023.42	502,648,484.45	-

万科企业股份有限公司
截至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

	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	跌价准备
清远万科城	2019年9月	2020年10月	2,641,251,428.13	994,900,759.91	1,782,356,028.44	-
泉州城市之光	2018年6月	2020年10月	6,941,995,900.00	4,048,519,578.16	3,032,631,606.85	-
泉州麓城	2018年12月	2020年12月	935,681,300.00	548,330,327.74	723,547,744.29	-
三亚湖畔度假公园	2018年10月	2020年6月	1,584,701,200.00	1,823,747,372.27	1,050,671,921.15	-
三亚森林度假公园	2018年3月	2020年1月	601,398,000.00	182,770,502.24	534,058,911.98	-
厦门白鹭郡	2017年6月	2020年12月	3,371,596,000.00	2,884,756,326.47	3,013,660,779.18	284,295,675.75
厦门金域缇香	2018年5月	2020年9月	1,377,570,000.84	1,208,205,933.25	1,267,820,407.52	-
厦门万科广场	2018年11月	2020年7月	3,154,949,266.00	1,507,327,747.22	1,761,786,063.44	-
厦门万科云城	2018年4月	2021年3月	800,000,000.00	786,069,062.51	619,978,911.10	-
上海安亭新镇项目	2018年10月	2020年6月	1,118,061,748.33	1,585,508,672.03	897,899,670.32	-
太仓翡翠铂樾	2018年4月	2020年6月	1,442,000,000.00	1,034,401,178.74	1,230,815,236.24	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017年7月	2020年9月	1,521,584,085.27	1,295,561,865.93	1,308,687,964.83	249,279,510.65
上海青藤公园	2019年5月	2021年1月	4,200,000,000.74	-	3,179,959,990.44	-
上海天空之城星之屿	2019年2月	2020年12月	3,878,459,343.48	1,177,227,548.04	3,481,767,146.07	-
上海万科启宸	2018年8月	2020年7月	3,780,565,681.83	-	3,119,896,019.49	-
上海天际	2019年5月	2021年1月	7,279,492,429.47	3,715,898,436.99	5,837,621,086.63	406,811,598.70
上海徐汇万科中心	2018年8月	2021年8月	9,158,337,702.18	4,457,409,060.45	4,855,479,498.12	-
绍兴大都会	2018年4月	2021年9月	2,553,303,720.06	1,741,295,869.74	2,006,177,003.19	-
深圳天誉花园	2019年1月	2021年12月	8,202,458,591.79	70,039,224.66	4,252,504,353.29	-
深圳万科星城	2018年6月	2020年8月	16,251,057,793.92	12,087,599,144.04	13,334,327,935.61	-
深圳云城	2019年4月	2020年1月	3,236,554,921.05	1,768,711,399.58	700,405,079.27	-
深圳瑧山府	2017年9月	2021年6月	3,906,010,127.13	3,979,511,181.76	1,968,068,649.09	-
深圳瑧湾汇	2018年1月	2020年12月	11,933,000,000.00	6,090,869,885.20	5,332,247,555.10	-
抚顺金域蓝湾	2019年3月	2020年12月	685,090,000.00	246,105,739.16	372,632,111.68	51,046,270.10
沈阳宝马项目	2019年12月	2021年6月	2,445,767,197.76	-	761,674,395.39	-
沈阳城市阳光	2018年8月	2020年6月	366,695,254.60	1,102,194,165.28	351,719,340.67	-
沈阳春河里	2017年6月	2020年10月	1,304,530,425.52	935,545,780.02	892,957,007.47	-
沈阳翡翠滨江	2019年7月	2020年9月	2,862,509,967.74	-	2,189,480,164.82	-
沈阳翡翠四季	2018年5月	2020年12月	482,242,448.66	827,187,857.03	332,474,992.69	-
沈阳翡翠新都会	2018年4月	2020年6月	1,580,811,080.00	683,504,970.77	1,149,672,993.78	-
沈阳翡翠臻园	2019年3月	2021年12月	1,874,389,211.68	400,152,781.50	1,168,978,350.81	-
沈阳金域华府	2018年4月	2020年6月	266,842,472.22	987,181,581.87	255,948,229.08	-
沈阳明日之光	2019年10月	2021年12月	1,170,165,040.82	704,528,300.60	725,019,456.18	-
沈阳千山府	2018年3月	2020年9月	714,259,233.00	504,983,631.50	592,668,301.83	-
沈阳首府云城	2019年4月	2021年5月	3,040,604,960.97	-	2,178,995,314.79	-
沈阳万科城	2019年4月	2020年7月	1,708,329,809.59	1,345,863,058.49	956,275,557.55	-
沈阳西华府	2018年3月	2020年5月	1,489,219,350.41	2,469,812,050.31	1,200,896,290.17	-
沈阳中旅万科城	2019年8月	2020年9月	1,234,090,071.68	-	621,203,329.14	-
石家庄翡翠公园	2019年7月	2022年5月	2,043,000,000.00	-	1,031,997,342.52	-
石家庄翡翠公园一期	2017年9月	2020年6月	2,134,395,867.02	1,392,740,339.82	1,693,477,357.78	-
石家庄翡翠书院	2019年9月	2021年12月	3,327,068,812.63	-	1,817,458,496.44	-
石家庄公园都会	2019年8月	2021年12月	1,529,810,000.00	-	818,283,118.59	-
石家庄新都会	2018年12月	2021年11月	1,987,944,900.00	723,569,382.28	1,040,903,197.51	-
石家庄正定文化村项目	2019年11月	2021年11月	1,579,000,000.00	-	840,701,185.29	-
苏州安元路项目	2019年7月	2022年1月	2,753,361,734.75	-	2,207,574,206.70	-
苏州向阳路项目	2019年5月	2021年11月	6,018,716,900.00	-	4,336,939,870.04	-
台州山海十里	2018年12月	2021年11月	2,190,892,790.69	1,481,745,588.26	1,767,719,982.78	-
台州万科城	2019年1月	2021年12月	5,165,689,700.00	-	3,313,344,064.45	-
太原城市之光	2019年9月	2020年12月	2,481,498,306.00	1,084,429,680.48	1,758,999,769.36	-
太原春和景明	2019年8月	2021年12月	3,443,177,455.36	466,082,245.23	1,455,845,910.19	-
太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2021年12月	1,870,894,164.90	-	1,321,664,973.64	-
太原公园大道	2019年5月	2021年12月	1,252,991,100.00	-	501,138,185.15	-
太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	2,286,085,448.00	-	923,686,194.01	-
太原万科城	2017年8月	2020年6月	312,314,542.86	1,564,745,659.40	214,396,840.49	-
太原小镇	2018年7月	2020年6月	2,103,789,059.00	1,739,082,619.24	1,304,821,881.14	-
太原新都心	2017年4月	2020年5月	601,243,008.00	632,563,617.89	375,100,515.88	-
太原长风公馆	2018年8月	2021年5月	710,573,000.00	397,641,804.54	468,875,433.04	-
太原中央公园	2018年9月	2021年6月	1,625,180,000.00	559,210,566.87	638,268,151.94	-
太原紫院	2018年1月	2020年6月	266,079,306.00	1,718,429,916.20	202,897,182.02	-
唐山翡翠观唐	2019年4月	2020年11月	2,670,012,079.71	793,140,977.86	1,606,153,797.20	-
唐山翡翠蓝山	2019年4月	2021年10月	1,992,952,055.00	676,781,763.28	980,162,897.87	-

	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	跌价准备
唐山丰润金域华府	2018 年 8 月	2020 年 11 月	877,805,137.00	295,976,906.45	490,631,526.77	-
唐山未来城	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,389,447,132.00	212,616,413.00	853,209,523.38	-
天津宝坻 024 地块项目	2019 年 12 月	2021 年 12 月	1,676,161,211.10	-	728,028,299.84	-
天津叠彩道	2018 年 4 月	2022 年 8 月	1,450,000,000.00	1,097,471,521.51	1,193,256,833.81	-
天津东郡	2018 年 11 月	2021 年 5 月	1,441,288,400.00	1,047,184,024.67	1,123,365,445.39	-
天津东丽湖	2018 年 11 月	2020 年 7 月	1,617,974,363.00	1,613,524,056.80	1,570,074,693.42	-
天津翡翠紫台	2019 年 6 月	2021 年 12 月	2,158,780,400.00	-	1,642,674,875.73	-
天津海天燕居	2018 年 3 月	2020 年 4 月	383,736,730.54	494,256,369.13	314,839,842.60	-
天津金域国际	2018 年 12 月	2021 年 12 月	440,000,000.00	327,845,672.50	243,681,990.15	-
天津民和巷	2018 年 10 月	2020 年 11 月	909,465,967.90	909,626,619.98	832,835,271.78	-
天津麒麟湿地万科小镇	2019 年 3 月	2021 年 3 月	1,243,758,509.00	360,334,075.15	1,098,658,388.97	-
天津万科天地	2019 年 4 月	2021 年 12 月	1,123,173,000.00	108,309,280.39	533,946,401.15	-
天津西华府	2019 年 12 月	2021 年 1 月	5,748,300,700.00	2,525,711,952.42	4,571,831,942.94	-
天津西庐北	2019 年 1 月	2021 年 12 月	1,527,905,925.00	222,531,046.67	1,321,317,853.87	-
天津西庐南	2018 年 11 月	2021 年 5 月	1,404,330,500.00	1,004,927,241.33	1,186,689,749.30	-
天津新都会	2017 年 3 月	2021 年 6 月	413,617,600.00	210,553,791.03	310,797,659.87	-
天津紫台	2017 年 6 月	2020 年 4 月	696,826,797.93	703,142,840.12	695,826,797.93	-
威海翡翠公园	2019 年 11 月	2020 年 12 月	3,337,905,977.71	1,592,591,803.85	2,359,995,655.04	-
温州翡翠天地 I 期	2018 年 7 月	2021 年 9 月	6,271,360,200.00	4,191,859,995.63	4,589,987,335.97	-
温州翡翠心湖	2019 年 7 月	2022 年 1 月	856,818,597.71	-	612,665,051.11	-
温州瑞安西岙村地块	2019 年 8 月	2022 年 9 月	3,762,452,053.92	-	2,462,721,190.12	-
温州三溪区 B-07 地块	2019 年 10 月	2022 年 12 月	3,125,860,835.38	-	1,662,814,742.40	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019 年 12 月	2022 年 8 月	1,619,081,729.76	-	1,125,286,382.32	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	2019 年 4 月	2021 年 6 月	1,208,860,000.00	472,435,166.01	715,682,284.55	-
乌鲁木齐大都会	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,283,960,919.02	903,159,533.10	1,033,681,975.05	-
乌鲁木齐都会传奇	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,165,609,800.00	825,860,731.87	823,928,013.36	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	1,011,831,500.00	-	719,561,593.12	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2019 年 3 月	2020 年 6 月	2,538,093,369.37	1,103,108,157.94	2,117,404,267.38	-
乌鲁木齐公园大道	2019 年 3 月	2020 年 9 月	2,020,562,500.00	-	1,026,364,110.52	-
乌鲁木齐公园里	2018 年 11 月	2020 年 10 月	1,900,077,100.00	1,252,620,812.32	1,504,476,816.95	-
乌鲁木齐华府里	2019 年 9 月	2022 年 3 月	1,359,237,867.00	-	695,434,848.93	-
乌鲁木齐天山府	2019 年 3 月	2020 年 9 月	1,819,785,228.00	-	1,323,035,252.20	-
乌鲁木齐南山郡	2013 年 8 月	2021 年 6 月	234,664,037.94	208,534,517.63	211,752,024.76	208,377,886.86
乌鲁木齐中央公园三期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	417,795,900.00	282,155,321.15	373,838,870.03	-
无锡翡翠东方	2018 年 10 月	2020 年 12 月	3,344,057,000.00	2,197,629,008.37	2,370,183,296.75	-
无锡翡翠之光	2019 年 9 月	2021 年 11 月	3,450,325,826.80	-	2,518,370,837.03	-
无锡金域蓝湾	2018 年 3 月	2020 年 12 月	349,561,248.95	17,004,360.72	281,598,610.60	-
无锡金域缇香	2018 年 1 月	2020 年 12 月	605,721,190.09	515,102,822.06	348,162,800.96	-
无锡魅力之城	2018 年 6 月	2020 年 2 月	332,174,166.96	204,516,394.21	216,726,054.20	-
无锡南门 44-1 地块项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	2,287,378,200.00	-	1,508,229,950.52	-
无锡运河传奇	2019 年 12 月	2020 年 7 月	2,698,575,687.00	1,434,365,014.23	2,204,998,735.79	-
芜湖江东府	2019 年 9 月	2020 年 10 月	1,013,713,348.65	461,925,887.40	737,973,023.50	-
武汉翡翠滨江	2019 年 11 月	2020 年 5 月	1,781,143,381.24	-	1,543,320,703.66	-
武汉汉口传奇	2019 年 1 月	2020 年 6 月	4,562,823,980.77	3,701,083,844.70	2,926,911,399.52	-
武汉金域湖庭	2018 年 9 月	2020 年 6 月	2,955,919,014.44	2,367,793,555.43	1,359,799,823.58	-
武汉万科橙	2019 年 1 月	2020 年 12 月	648,710,000.00	-	292,500,977.93	-
武汉万科金域国际	2019 年 2 月	2021 年 6 月	5,569,216,842.38	-	3,857,568,531.53	-
武汉万科理想城	2019 年 10 月	2020 年 7 月	2,453,908,547.52	868,907,738.90	1,625,047,059.56	-
武汉万科理想城悦府	2018 年 10 月	2021 年 1 月	484,946,051.44	271,605,117.86	371,405,878.92	-
武汉万科五彩城	2018 年 12 月	2020 年 1 月	1,433,863,619.64	795,488,107.34	733,879,147.75	-
武汉万科新都会	2019 年 7 月	2022 年 4 月	5,951,032,333.36	-	5,239,846,460.91	-
武汉万科云城	2018 年 12 月	2021 年 1 月	4,313,819,609.31	3,251,317,662.38	3,625,681,872.27	-
武汉万科主场	2017 年 12 月	2020 年 7 月	2,510,373,873.01	3,494,572,593.20	2,102,077,730.88	-
西安城市之光	2019 年 1 月	2021 年 6 月	481,244,501.35	32,594,336.77	275,624,126.41	-
西安城市之光二期	2019 年 1 月	2020 年 6 月	1,211,811,822.86	724,611,554.32	819,164,304.62	-
西安大都会云境	2019 年 10 月	2021 年 3 月	3,044,282,676.00	-	1,137,888,484.11	-
西安大明宫	2017 年 11 月	2020 年 12 月	848,739,178.33	380,596,844.25	523,233,290.70	-
西安翡翠国宾	2019 年 1 月	2021 年 9 月	7,572,429,969.11	2,625,015,309.74	3,856,042,438.18	-
西安翡翠国际	2019 年 7 月	2020 年 1 月	5,838,031,840.20	1,719,972,358.44	1,835,311,242.76	-
西安翡翠天誉	2017 年 8 月	2020 年 9 月	1,458,416,100.00	883,488,109.95	676,303,465.06	-

万科企业股份有限公司
截至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

	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	跌价准备
西安高新华府	2018年3月	2020年1月	948,702,921.73	581,512,539.43	698,158,727.58	-
西安高新华府二期	2018年3月	2020年1月	847,626,209.09	945,015,491.03	579,967,064.56	-
西安公园大道	2019年1月	2021年12月	1,068,825,117.84	412,340,918.50	679,145,777.97	-
西安公园华府	2018年12月	2020年1月	2,147,766,093.00	1,651,147,717.58	1,044,408,012.50	-
西安金色悦城四期	2018年5月	2020年6月	666,801,282.00	587,275,031.61	558,852,356.02	-
西安金域东郡	2016年6月	2020年4月	648,979,586.60	204,710,930.75	209,944,835.76	-
西安金域蓝湾	2017年9月	2020年5月	316,954,847.05	638,871,750.50	238,110,860.32	-
西安金域未央	2017年9月	2020年6月	1,476,365,026.70	619,080,575.86	894,978,512.34	-
西安澜岸	2019年6月	2021年12月	2,509,918,341.00	-	2,099,747,636.36	-
西安理想城	2019年4月	2020年6月	2,189,141,908.77	749,432,291.46	1,466,149,255.96	-
西安万科城如园	2019年8月	2020年12月	2,092,170,000.00	460,914,393.91	1,347,447,123.58	-
西安万科城润园	2018年6月	2020年6月	1,593,380,000.00	1,159,203,553.19	1,131,991,912.69	-
西安万科大都会二期	2019年9月	2021年8月	2,029,123,693.42	-	1,095,737,680.92	-
西安万科大都会一期	2018年11月	2021年6月	2,193,952,401.73	879,415,142.07	1,395,928,591.48	-
西安万科璞悦	2019年12月	2022年6月	407,606,174.35	-	276,114,010.26	-
西安幸福臻园	2018年5月	2020年9月	1,115,597,800.00	523,119,455.01	765,231,652.55	-
西安悦湾	2019年7月	2021年10月	2,029,510,503.78	154,614,722.88	942,221,279.92	-
西安云谷	2018年7月	2021年1月	723,679,800.00	308,547,915.09	584,889,230.57	-
西昌万科 17 度	2019年4月	2021年6月	2,336,289,828.55	-	1,826,034,233.79	-
咸阳金域华府	2019年10月	2021年2月	1,985,000,000.00	-	548,438,283.74	-
宿迁未来之光	2018年5月	2020年6月	1,235,459,564.57	665,706,125.04	901,266,934.97	-
徐州翡翠天御	2017年9月	2020年6月	1,554,480,000.00	1,193,170,817.04	1,141,326,718.08	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2020年5月	2,917,060,000.00	931,254,738.29	1,389,866,447.01	-
徐州淮海天地	2018年1月	2020年12月	2,145,832,000.00	1,359,652,553.43	676,552,610.17	-
徐州璟悦	2018年7月	2020年12月	512,219,916.00	249,993,100.85	287,375,140.25	-
徐州时代之光	2019年1月	2021年12月	1,157,704,100.00	231,768,978.53	533,299,424.76	-
徐州万科城	2017年9月	2020年6月	670,461,376.15	1,109,759,917.91	212,142,509.44	-
徐州新都会	2018年12月	2020年5月	1,434,552,551.19	1,068,829,673.60	529,700,409.76	-
烟台城市之光II	2019年11月	2021年3月	775,931,271.63	-	423,067,045.82	-
烟台城市之光III	2018年10月	2020年12月	545,003,200.00	128,368,802.50	218,576,790.00	-
烟台翠湖山晓	2019年12月	2021年10月	399,064,000.00	-	224,274,016.98	-
烟台翡翠大道	2019年7月	2021年12月	2,399,863,509.01	359,278,062.23	1,367,879,393.47	-
烟台翡翠长安	2019年8月	2021年12月	1,554,117,314.76	-	769,953,082.15	-
烟台西雅图	2018年8月	2020年4月	722,380,937.68	428,129,307.96	570,528,540.90	-
烟台御龙山	2018年11月	2020年6月	1,122,994,226.36	2,548,222,721.91	885,684,211.96	-
盐城翡翠国际	2018年8月	2020年3月	905,991,003.40	462,405,127.26	745,657,984.12	-
盐城翡翠书院	2019年3月	2020年12月	576,445,806.03	310,261,213.22	489,554,202.06	-
盐城翡翠云台	2019年6月	2020年12月	3,170,360,517.00	1,945,864,322.86	2,650,039,165.13	-
扬州城市之光	2018年7月	2020年5月	639,988,000.00	1,013,616,996.58	552,641,998.42	-
扬州教投资产包	2019年1月	2020年5月	2,784,149,803.34	-	1,853,026,875.32	-
扬州朗润园	2018年10月	2020年11月	401,828,800.00	299,919,272.36	374,571,107.65	-
扬州运河之光	2018年7月	2020年3月	1,060,900,000.00	1,036,184,425.10	863,323,857.76	-
阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年9月	1,163,257,100.00	280,020,829.25	573,222,458.19	-
营口海港城	2019年3月	2020年5月	1,055,840,359.00	462,109,530.19	794,906,923.94	67,720,367.03
漳州龙海金域滨江花园	2019年12月	2021年9月	1,146,726,500.00	-	845,352,544.58	-
镇江翡翠公园	2019年12月	2020年12月	1,266,451,182.02	472,678,111.42	935,609,389.32	-
镇江翡翠江湾	2018年10月	2020年9月	643,490,000.00	263,077,752.31	420,033,853.34	-
镇江金域江湾	2018年7月	2020年5月	499,933,760.18	334,242,103.43	312,001,430.00	-
镇江金域蓝湾	2018年8月	2020年6月	1,071,618,900.00	27,105,059.15	567,786,514.30	-
镇江蓝山花园	2018年3月	2020年6月	1,151,686,762.90	832,585,272.37	854,294,116.57	111,751,237.72
郑州百荣 E5 项目	2019年8月	2021年10月	2,109,526,792.97	-	674,065,578.84	-
郑州兰乔圣菲	2019年12月	2021年1月	1,265,932,400.00	1,262,235,587.32	748,888,305.59	-
郑州万科大都会	2019年3月	2020年7月	3,530,465,022.00	1,931,380,400.58	2,201,289,018.34	-
郑州万科美景金兰苑	2018年11月	2020年6月	3,974,692,256.00	3,558,459,159.07	3,221,186,474.59	-
郑州万科美景魅力之城	2019年7月	2020年6月	2,112,543,100.00	1,028,736,352.64	1,246,097,165.66	-
郑州万科美景世玠	2017年8月	2020年12月	3,650,669,285.89	3,096,161,374.09	3,401,766,137.57	-
郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年10月	3,322,596,800.00	622,413,152.17	1,726,655,131.39	-
郑州万科民安三度湖山	2019年4月	2021年4月	889,580,000.00	98,480,616.13	243,889,962.46	-
郑州万科民安星辰	2017年10月	2020年9月	486,646,277.86	493,900,104.66	202,404,000.62	-
郑州万科民安云城	2018年5月	2020年6月	1,772,644,600.00	1,075,771,949.81	1,440,056,973.54	-
郑州万科盛德世曦	2019年9月	2022年6月	2,494,519,900.00	-	1,950,946,045.47	-

万科企业股份有限公司
截至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

	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	跌价准备
郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	2020 年 9 月	2,091,689,261.25	2,890,508,907.32	1,563,560,631.13	-
郑州万科溪望	2018 年 1 月	2020 年 4 月	1,937,097,976.50	1,420,504,028.13	1,767,566,754.95	-
郑州长基云庐	2018 年 12 月	2020 年 10 月	795,055,300.00	746,600,539.26	552,682,368.13	-
中山柏悦湾	2018 年 3 月	2020 年 3 月	278,507,100.00	921,584,509.80	244,284,099.81	-
中山金色家园	2017 年 11 月	2020 年 3 月	227,310,000.00	673,309,974.78	202,011,967.78	-
中山金域蓝湾	2018 年 10 月	2020 年 3 月	779,720,000.00	1,251,401,328.72	606,462,017.70	-
中山金域中央	2019 年 3 月	2020 年 9 月	2,648,780,000.00	-	2,084,176,827.04	-
中山万科城	2018 年 4 月	2020 年 1 月	1,670,214,500.00	1,614,305,309.18	1,257,216,733.08	-
中山西湾汇	2019 年 3 月	2021 年 1 月	2,568,280,000.00	1,056,727,445.32	1,934,057,423.66	-
周口万科溥天龙堂	2019 年 3 月	2021 年 6 月	1,338,591,100.00	-	692,078,847.45	-
珠海翡翠中央	2018 年 6 月	2020 年 9 月	2,106,193,902.97	1,641,243,695.71	1,757,182,413.50	-
珠海桃源里居	2019 年 10 月	2021 年 7 月	1,054,287,374.31	-	787,242,458.92	-
涿州城际之光	2019 年 11 月	2021 年 4 月	2,249,976,967.00	-	468,712,524.70	-
涿州码头镇项目	2019 年 7 月	2021 年 8 月	1,907,741,455.00	-	1,148,415,889.58	-
淄博临淄项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	640,857,514.89	-	456,462,459.44	-
淄博万科翡翠书院	2018 年 11 月	2020 年 10 月	2,502,097,700.00	1,035,809,058.13	1,462,822,848.09	-
淄博万科新都会	2019 年 4 月	2021 年 5 月	746,220,000.00	-	432,506,881.66	-
其他				116,295,739,737.09	33,539,196,969.89	-
合计			891,901,281,028.03	508,982,388,578.01	624,495,400,213.66	2,276,950,155.29

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	跌价准备
鞍山高新万科城	2020年9月	2022年9月	1,815,654,917.00	-	393,799,293.00	-
霸州孔雀湖-77亩地、39亩地项目	2020年5月	2022年5月	1,100,840,000.00	358,855,806.01	325,531,668.41	-
北京翡翠西湖云庐	2020年6月	2022年12月	5,023,059,698.41	-	2,923,804,586.69	-
北京哈洛小镇	2020年4月	2022年2月	3,273,762,912.00	1,565,550,223.69	1,649,672,539.37	-
长春翡翠滨江	2020年8月	2022年8月	2,449,170,969.72	1,534,839,689.59	1,221,090,016.78	-
长春公主岭项目	2020年4月	2022年4月	6,610,340,000.00	-	726,580,546.29	-
长春硅谷大街项目	2020年4月	2022年7月	2,881,710,000.00	-	305,938,500.00	-
长春西宸A地块	2020年6月	2022年6月	1,721,660,000.00	-	580,796,099.00	-
长春北湖溪望东地块	2020年3月	2021年12月	2,399,686,490.00	-	1,076,940,495.58	-
长沙金色梦想	2020年3月	2022年2月	815,175,214.50	2,101,050,329.48	243,403,257.45	-
长沙四季花城	2020年6月	2022年3月	3,674,863,287.00	688,366,583.62	328,602,244.17	-
常州教育小镇项目	2020年1月	2022年3月	4,159,441,300.00	-	2,519,717,142.02	-
常州公园大道	2020年7月	2022年3月	1,671,271,900.00	705,768,607.56	919,358,040.02	-
常州公园大道二期	2020年6月	2022年3月	2,533,812,700.00	-	966,892,930.00	-
常州皇粮浜地块	2020年5月	2022年9月	915,635,900.00	-	588,422,796.14	-
重庆翡翠公园商业项目	2020年4月	2021年12月	1,539,286,900.00	-	394,314,199.15	-
重庆凤凰湖424亩项目	2020年12月	2022年12月	2,274,100,137.17	-	593,190,000.00	-
重庆金开悦府	2020年6月	2022年6月	1,170,490,556.08	1,022,088,193.61	666,098,331.00	-
重庆森林公园	2020年4月	2022年8月	3,152,014,500.00	1,823,000,000.00	1,786,235,139.18	-
重庆水土103亩项目	2020年12月	2022年12月	1,246,920,000.00	-	655,962,670.90	-
重庆水土111亩项目	2020年4月	2023年3月	1,476,800,000.00	-	843,757,170.25	-
重庆水土99亩项目	2020年4月	2022年9月	1,161,520,660.07	-	569,459,916.14	-
重庆御澜道	2020年6月	2023年5月	2,655,360,000.00	878,556,921.70	769,861,310.90	-
重庆悦来117亩项目	2020年6月	2022年4月	2,044,100,000.00	-	1,226,590,978.69	-
重庆悦来493亩项目	2020年4月	2021年12月	7,578,420,000.00	-	3,899,797,016.44	-
成都大丰118亩项目	2020年3月	2021年11月	2,557,718,790.85	-	1,466,380,714.13	-
成都锦绣	2021年6月	2023年6月	2,543,907,914.05	3,236,536,826.62	1,294,297,529.91	-
成都龙潭82亩项目	2020年3月	2022年3月	1,794,070,000.00	-	1,033,792,333.94	-
成都天府万科城1期	2020年4月	2021年12月	6,238,250,000.00	-	1,558,390,764.36	-
成都天府万科城2期	2020年7月	2022年3月	952,356,000.00	-	293,472,780.93	-
成都香山279亩项目	2020年4月	2021年12月	8,887,404,626.65	-	4,507,134,132.73	-
大厂231、232地块	2020年8月	2022年10月	1,810,669,232.00	832,897,937.26	818,797,562.25	-
大厂233、234地块	2020年4月	2022年2月	1,199,542,393.00	551,119,750.64	541,501,961.75	-
大连翡翠春晓	2020年4月	2022年6月	1,163,520,000.00	493,724,460.70	381,854,815.64	-
大连海港城	2020年4月	2022年7月	4,057,386,000.00	769,473,077.57	667,632,579.70	169,626,003.77
大连誉澜道	2020年4月	2022年12月	1,016,900,000.00	-	686,161,181.43	-
大连钻石湾	2020年4月	2021年12月	1,920,000,000.00	-	1,144,364,851.76	-
东莞麻涌大盛031地块	2020年3月	2021年12月	1,462,020,000.00	-	835,866,141.64	-
东莞双城水岸	2020年3月	2021年12月	2,639,197,954.62	1,091,088,817.00	1,192,204,973.21	-
东莞万科江湾花园	2020年1月	2021年12月	1,225,280,000.00	-	737,134,204.95	-
东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2021年12月	2,874,798,590.50	657,522,811.32	1,360,721,223.89	-
佛山天空之城	2020年9月	2022年9月	2,927,058,979.09	1,687,622,918.67	1,174,225,706.99	-
广州城市之光	2020年6月	2022年6月	16,292,792,903.92	12,675,331,355.18	12,201,501,868.85	-
广州金色里程	2020年3月	2021年12月	293,631,920.30	-	205,059,519.90	-
广州世博汇	2020年4月	2021年12月	3,711,273,386.95	2,293,681,309.93	2,371,194,004.14	-
广州增城万科城	2020年3月	2021年12月	7,580,144,000.00	-	4,224,240,551.61	-
贵阳翡翠滨江	2020年7月	2022年12月	478,096,000.00	247,184,233.24	247,184,233.24	-
贵阳翡翠公园项目	2020年4月	2022年9月	7,789,448,121.75	2,876,133,631.27	2,876,133,631.27	-
贵阳观湖	2020年6月	2022年9月	3,249,781,100.00	-	640,874,016.14	-
贵阳万科理想城	2020年6月	2022年6月	1,322,200,000.00	283,162,897.49	283,162,897.49	-
贵阳溪望	2020年6月	2022年12月	3,470,000,000.00	-	1,621,956,872.72	-
贵阳新都荟	2020年6月	2022年6月	2,703,230,985.00	825,732,088.36	738,007,788.27	-
哈尔滨金域悦府	2020年4月	2022年6月	3,300,000,000.00	-	1,378,839,434.42	-
杭州公望	2021年4月	2023年1月	1,800,000,000.00	378,665,480.58	483,876,121.04	-
杭州姑娘桥地块	2020年4月	2022年12月	5,200,000,000.00	-	3,312,462,297.80	-
杭州良渚文化村	2021年12月	2023年12月	2,349,058,489.00	507,903,232.34	539,613,713.57	-
杭州瓶窑项目	2020年3月	2021年12月	2,684,280,924.00	-	1,655,705,741.32	-

	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	跌价准备
合肥未来之光	2020 年 12 月	2022 年 12 月	3,653,433,890.00	2,982,939,645.28	2,824,214,967.38	401,909,663.97
惠州双月湾	2020 年 4 月	2022 年 10 月	1,206,500,000.00	214,507,475.04	216,684,090.00	-
惠州小金口公开地项目	2020 年 3 月	2022 年 7 月	1,261,260,000.00	-	665,948,085.03	-
吉林万科城	2020 年 7 月	2022 年 6 月	2,239,781,473.12	320,068,469.75	478,152,400.87	-
济南百脉悦府	2020 年 12 月	2022 年 12 月	2,518,667,224.13	1,179,819,755.78	1,088,474,247.80	-
嘉兴潮起东方二期	2020 年 3 月	2022 年 2 月	2,058,222,909.00	-	1,150,784,772.10	-
嘉兴东山北地块	2020 年 1 月	2021 年 12 月	1,650,780,000.00	-	1,030,713,577.97	-
嘉兴都会东方	2020 年 1 月	2023 年 1 月	1,680,406,100.00	-	1,012,465,384.96	-
嘉兴香樟东地块项目	2020 年 1 月	2022 年 12 月	2,592,700,000.00	-	1,556,078,390.35	-
昆明昌宏西路项目	2020 年 6 月	2022 年 7 月	6,984,400,000.00	-	2,610,364,810.13	-
昆明翡翠滨江	2020 年 2 月	2021 年 9 月	1,366,960,000.00	1,072,035,452.72	615,723,664.72	-
昆山高尔夫项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,859,626,167.08	374,429,174.32	350,222,178.47	-
昆山未来之城	2020 年 6 月	2021 年 12 月	751,729,990.01	789,017,751.46	363,149,722.25	-
昆山夏莺河项目	2020 年 3 月	2022 年 9 月	2,170,917,333.10	-	1,263,717,067.28	-
廊坊安次龙河项目	2020 年 4 月	2023 年 5 月	2,408,000,000.00	1,445,074,833.36	1,446,913,902.09	-
廊坊启航之光二期	2020 年 6 月	2022 年 10 月	838,512,800.00	469,675,530.70	471,403,024.59	-
临沂新都会项目	2020 年 6 月	2023 年 3 月	1,529,943,680.00	-	346,648,847.41	-
眉山眉州文化村	2020 年 4 月	2021 年 12 月	4,857,162,400.00	1,423,856,712.91	852,034,564.63	-
眉州崇礼新城二期	2020 年 7 月	2022 年 3 月	10,115,215,300.29	-	1,727,637,899.86	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020 年 10 月	2023 年 6 月	3,214,966,475.34	-	1,020,707,003.58	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 10 月	2022 年 6 月	3,316,882,569.75	-	1,527,394,611.92	-
南京南站项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	3,414,030,000.00	-	2,530,000,000.00	-
南宁星都荟	2020 年 6 月	2022 年 3 月	770,129,872.83	1,523,609,730.94	436,433,280.07	-
南通胜利路西地块	2020 年 4 月	2022 年 12 月	2,634,530,686.97	-	2,021,552,677.52	-
宁波东钱湖莫古路项目	2020 年 4 月	2021 年 12 月	1,806,807,634.07	-	1,039,814,350.70	-
盘锦兴隆台项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	1,749,578,376.00	-	353,151,221.92	-
青岛胶州植物园项目	2020 年 2 月	2022 年 6 月	1,780,194,900.00	-	690,533,748.51	-
三亚森林度假公园	2020 年 9 月	2022 年 9 月	1,239,162,200.00	366,848,840.88	331,399,002.83	-
上海安亭新镇项目	2020 年 1 月	2022 年 5 月	1,455,199,984.17	517,417,967.66	766,212,771.24	-
上海七宝 19-04 地块	2020 年 9 月	2022 年 11 月	2,622,000,000.00	1,272,900,494.84	1,309,552,680.87	-
深圳中电宝安项目	2020 年 8 月	2022 年 12 月	2,628,350,000.00	-	1,723,298,443.80	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2022 年 4 月	3,220,000,000.00	-	2,477,671,314.18	-
深圳自行车厂项目	2020 年 5 月	2022 年 11 月	9,560,000,000.00	1,914,454,749.84	4,018,731,289.22	-
深圳三星项目	2020 年 12 月	2023 年 11 月	15,898,390,000.00	10,759,734,985.83	10,820,177,842.51	-
沈阳北宸之光	2020 年 3 月	2022 年 3 月	2,292,646,486.50	-	1,005,979,347.33	-
沈阳富丽华项目	2020 年 4 月	2022 年 9 月	925,754,159.30	-	272,511,039.13	-
沈阳吉宝项目	2020 年 6 月	2022 年 6 月	1,690,729,554.00	196,105,684.40	539,584,672.29	-
沈阳首府云城	2020 年 4 月	2022 年 6 月	3,040,604,960.97	-	1,139,343,968.75	-
沈阳中旅万科城	2020 年 3 月	2021 年 12 月	6,304,614,737.04	1,105,584,488.79	980,094,626.03	-
石家庄翡翠书院	2020 年 8 月	2023 年 5 月	2,751,931,187.37	2,703,778,173.11	1,311,323,760.00	-
石家庄未来城	2020 年 3 月	2022 年 8 月	1,471,844,223.08	-	474,671,695.17	-
苏州安元路项目	2020 年 4 月	2022 年 7 月	1,418,035,895.31	-	950,639,380.00	-
苏州吴中党校项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	852,860,000.00	-	606,709,461.56	-
台州董家洋东项目	2020 年 4 月	2022 年 3 月	3,793,783,605.63	-	1,888,376,195.11	-
台州董家洋西项目	2020 年 4 月	2022 年 4 月	4,043,783,370.35	-	2,085,134,532.82	-
太原北营后期	2020 年 6 月	2023 年 3 月	5,762,931,881.86	-	2,006,390,699.98	-
太原春和景明	2020 年 5 月	2023 年 4 月	877,125,017.00	525,582,106.33	209,712,136.68	-
太原翡翠晋阳湖	2021 年 4 月	2024 年 3 月	1,473,781,853.00	1,257,257,930.15	421,720,000.00	-
太原控制中心项目	2020 年 5 月	2023 年 4 月	586,836,181.00	-	236,563,745.28	-
太原清徐项目	2020 年 2 月	2021 年 12 月	2,252,948,700.00	-	277,023,680.90	-
唐山港岛中心	2020 年 3 月	2022 年 10 月	1,482,949,460.00	-	486,276,285.20	-
唐山新华道项目	2020 年 4 月	2022 年 11 月	1,413,441,100.00	-	317,301,349.06	-
天津宝坻 024 地块项目	2020 年 4 月	2021 年 12 月	1,501,280,188.99	-	649,611,468.86	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 4 月	2022 年 9 月	732,843,989.85	373,173,930.71	228,731,118.90	-
天津四季滨江	2020 年 6 月	2023 年 1 月	4,002,245,900.00	-	2,171,007,125.95	-
渭南万科城	2020 年 4 月	2022 年 5 月	6,877,505,750.27	-	1,603,569,175.84	-
乌鲁木齐锦荟里	2020 年 4 月	2022 年 1 月	2,520,854,900.00	-	1,123,042,060.74	-
乌鲁木齐天山府	2020 年 4 月	2022 年 5 月	1,308,000,000.00	1,435,213,627.98	478,932,555.50	-
无锡翡翠东方	2020 年 2 月	2022 年 6 月	3,489,323,239.00	2,410,437,420.87	2,410,845,914.66	-
武汉翡翠滨江	2020 年 6 月	2022 年 10 月	5,935,865,252.48	2,881,312,813.31	1,894,560,101.97	-
武汉万科云城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	4,313,819,609.31	1,346,661,483.58	1,422,451,730.34	-

	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	跌价准备
西安翡翠国宾	2020 年 4 月	2021 年 12 月	1,626,228,720.00	1,787,475,458.73	1,062,236,404.52	-
西安金域东郡	2020 年 6 月	2022 年 3 月	670,559,996.10	247,976,671.24	397,790,166.64	-
西安理想城	2020 年 9 月	2022 年 6 月	4,593,350,244.42	1,283,729,361.02	1,133,120,653.67	-
西安万科大都会二期	2020 年 4 月	2021 年 12 月	1,240,615,384.62	1,123,583,394.16	357,636,064.06	-
西安万科大都会一期	2020 年 4 月	2021 年 12 月	976,615,384.62	354,046,357.33	380,525,814.12	-
西安万科金域缇香	2020 年 6 月	2023 年 4 月	1,603,981,500.78	-	809,832,478.02	-
西安万科璞悦	2020 年 5 月	2022 年 6 月	2,191,008,208.51	-	1,033,322,703.93	-
西安万科雁鸣湖	2020 年 1 月	2022 年 1 月	3,624,615,487.88	-	1,910,895,012.85	-
西昌万科 17 度	2021 年 3 月	2022 年 9 月	2,382,702,484.00	1,792,683,679.47	760,760,782.87	-
宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	2022 年 12 月	1,230,869,409.04	-	341,071,834.31	-
徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2022 年 12 月	1,890,000,000.00	-	808,539,436.25	-
徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 1 月	2022 年 12 月	971,735,100.00	231,920,682.44	318,840,982.65	-
烟台翠湖山晓	2020 年 5 月	2022 年 12 月	2,039,764,382.87	-	506,588,458.16	-
烟台天越湾	2020 年 12 月	2023 年 9 月	4,405,660,900.06	1,849,354,356.79	1,862,599,232.76	-
扬州 885 项目	2020 年 11 月	2022 年 12 月	1,416,090,000.00	598,761,011.41	608,655,277.37	-
张家口京城上方	2020 年 5 月	2022 年 6 月	1,568,474,728.00	-	379,609,272.87	-
漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2,664,910,000.00	-	1,217,515,887.65	-
镇江翡翠公园	2020 年 7 月	2022 年 5 月	1,667,244,864.18	1,217,464,934.40	914,711,092.64	-
郑州万科洛达庙项目	2020 年 4 月	2022 年 11 月	2,114,220,000.00	-	787,658,515.98	-
郑州万科民安三度湖山	2020 年 4 月	2022 年 4 月	2,934,200,000.00	260,626,813.00	276,698,388.31	-
郑州万科民安星辰	2020 年 4 月	2022 年 6 月	2,298,381,200.00	1,756,317,601.24	2,034,233,219.27	-
郑州万科民安云城	2020 年 8 月	2022 年 9 月	2,782,690,000.00	1,229,724,314.13	1,365,875,223.16	-
郑州新田项目	2020 年 5 月	2022 年 5 月	1,510,780,000.00	-	204,386,922.96	-
郑州云图	2020 年 3 月	2021 年 12 月	3,032,965,786.10	-	884,127,641.03	-
周口万科溥天龙堂	2020 年 2 月	2022 年 6 月	1,189,490,000.00	369,076,458.21	204,316,982.59	-
珠海滨海大都会花园	2020 年 3 月	2021 年 12 月	3,395,934,413.97	-	2,491,949,731.96	-
淄博临淄项目	2020 年 11 月	2022 年 8 月	1,666,251,236.01	-	473,874,552.09	-
其他				83,418,115,490.18	27,673,768,228.07	-
合计				178,468,212,997.72	208,180,773,664.13	571,535,667.74

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
建造合同	3,444,938,025.74	1,364,126,797.84

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 2019 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	2019年
年初金额	1,364,126,797.84
年初确认的合同资产于本年结算	(558,790,828.55)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	7,973,194,782.01
本年增加并结算金额	(5,333,592,725.56)
年末金额	3,444,938,025.74

9 持有待售资产

	2019 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	4,252,754,905.02	5,643,457,000.00

	2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	6,044,309,681.76	7,218,883,000.00
存货	580,321,687.69	887,737,000.00
合计	6,624,631,369.45	8,106,620,000.00

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

10 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合同取得成本	4,714,197,471.61	3,923,391,567.34
待抵扣增值税	16,006,735,023.02	9,964,265,842.67
其他	11,690,266.65	700,000,000.00
合计	20,732,622,761.28	14,587,657,410.01

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	3,923,391,567.34
本年增加	3,471,176,837.94
本年摊销	(2,707,871,144.31)
合并范围变化	27,500,210.64
年末余额	4,714,197,471.61

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

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

11 其他权益工具投资

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	747,151,561.93	586,891,379.30
Cushman & Wakefield plc	1,502,802,160.97	1,049,692,364.79
合计	2,249,953,722.90	1,636,583,744.09

项目名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的 累计利得或损失 (损失以“()”号填列)	其他综合收益转入 留存收益的金额	其他综合收益转入 留存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	14,068,717.50	157,990,200.00	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	266,704,180.11	-	-

12 其他非流动金融资产

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

13 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
对合营企业的投资	57,108,202,520.94	55,690,654,873.41
对联营企业的投资	73,367,565,802.59	73,837,000,899.06
合计	130,475,768,323.53	129,527,655,772.47

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2019年12月31日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	73,837,000,899.06	55,690,654,873.41	129,527,655,772.47
本年变动			
- 追加投资	3,290,773,000.74	10,922,619,607.15	14,213,392,607.89
- 减少投资	(1,419,561,296.64)	(8,713,835,582.49)	(10,133,396,879.13)
- 权益法下确认的投资收益和其他变动	527,603,556.59	3,262,994,646.28	3,790,598,202.87
- 权益法下确认的其他综合收益及权益变动	(260,294,906.47)	-	(260,294,906.47)
- 宣告发放现金股利或利润	(2,089,933,003.61)	(3,360,820,464.97)	(5,450,753,468.58)
- 合并抵消	(518,022,447.08)	(693,410,558.44)	(1,211,433,005.52)
年末余额	73,367,565,802.59	57,108,202,520.94	130,475,768,323.53
减值准备年末余额	-	-	-

14 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
原值			
年初余额	27,188,918,795.83	30,239,803,069.19	57,428,721,865.02
本年增加			
- 存货等其他转入	6,210,463,418.05	2,372,279,337.47	8,582,742,755.52
- 建筑成本	-	7,268,422,812.88	7,268,422,812.88
- 完工转入	13,659,010,933.23	(13,659,010,933.23)	-
- 合并范围变化	358,596,322.89	5,280,993,288.23	5,639,589,611.12
汇兑调整	94,189,816.86	-	94,189,816.86
年末余额	47,511,179,286.86	31,502,487,574.54	79,013,666,861.40
累计折旧			
年初余额	2,258,901,922.73	-	2,258,901,922.73
本年计提	1,551,379,188.13	-	1,551,379,188.13
汇兑调整	7,252,525.07	-	7,252,525.07
合并范围变化	5,336,481.58	-	5,336,481.58
年末余额	3,822,870,117.51	-	3,822,870,117.51
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	982,894,718.07	1,114,035,190.79
本年计提	-	512,083,483.99	512,083,483.99
年末余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
账面价值			
年末账面价值	43,557,168,696.63	30,007,509,372.48	73,564,678,069.11
年初账面价值	24,798,876,400.38	29,256,908,351.12	54,055,784,751.50

于 2019 年 12 月 31 日本集团累计对佛山 C22 项目计提减值准备 14.9 亿。

于 2019 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 9,215,936,580.44 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 8,265,008,222.51 元)。

于 2019 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 8,175,795,283.72 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 6,825,721,058.05 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2019 年 12 月 31 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2018 年 12 月 31 日：无)。

15 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	12,683,859,060.29	219,762,895.97	719,072,494.83	602,684,248.52	430,517,776.32	14,655,896,475.93
本年增加	926,917,423.29	86,889,094.03	73,443,659.38	135,412,157.30	69,657,667.85	1,292,320,001.85
- 购置	109,682,687.45	42,980,173.10	67,860,705.62	135,412,157.30	57,657,667.85	413,593,391.32
- 存货 / 在建工程 转入	817,234,735.84	43,908,920.93	5,582,953.76	-	12,000,000.00	878,726,610.53
本年减少	-	(51,953,440.24)	(51,617,637.63)	(21,372,279.51)	(27,876,083.52)	(152,819,440.90)
合并范围变化	373,604,719.49	3,637,326.93	3,006,070.06	7,337,251.57	5,393,326.82	392,978,694.87
汇兑调整	-	279,233.79	7,838.82	62,792.72	1,938,201.50	2,288,066.83
年末余额	13,984,381,203.07	258,615,110.48	743,912,425.46	724,124,170.60	479,630,888.97	16,190,663,798.58
累计折旧						
年初余额	2,141,070,250.77	140,351,573.89	286,564,573.62	340,291,063.27	213,820,364.07	3,122,097,825.62
本年计提	475,412,533.38	37,405,385.95	57,899,087.42	95,870,614.68	62,737,368.28	729,324,989.71
本年处置或报废	-	(19,522,490.17)	(27,057,469.27)	(15,519,770.74)	(11,149,010.93)	(73,248,741.11)
合并范围变化	-	2,822,018.75	1,917,784.33	4,474,922.72	2,943,498.22	12,158,224.02
汇兑调整	-	120,668.77	6,101.37	31,346.10	335,116.82	493,233.06
年末余额	2,616,482,784.15	161,177,157.19	319,330,077.47	425,148,176.03	268,687,336.46	3,790,825,531.30
账面价值						
年末账面价值	11,367,898,418.92	97,437,953.29	424,582,347.99	298,975,994.57	210,943,552.51	12,399,838,267.28
年初账面价值	10,542,788,809.52	79,411,322.08	432,507,921.21	262,393,185.25	216,697,412.25	11,533,798,650.31

于 2019 年 12 月 31 日日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 471,773,252.30 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 487,539,042.37 元)。

于 2019 年 12 月 31 日日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无)。

于 2019 年 12 月 31 日日本集团没有通过融资租赁租入的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无)。

于 2019 年 12 月 31 日日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无)。

于 2019 年 12 月 31 日日本集团没有持有待售的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无)。

于 2019 年 12 月 31 日日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,421,677,142.33 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,319,489,273.35 元)。

16 在建工程

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	467,576,688.94	-	467,576,688.94
物流冷库	104,936,331.25	-	104,936,331.25
租入经营性物业	3,196,782,747.65	-	3,196,782,747.65
其他	410,543,769.08	-	410,543,769.08
合计	4,179,839,536.92	-	4,179,839,536.92

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	417,735,159.97	-	417,735,159.97
黄山悦榕庄酒店	228,135,074.98	-	228,135,074.98
租入经营性物业	591,811,162.44	-	591,811,162.44
物流冷库	222,810,348.46	-	222,810,348.46
其他	452,515,733.33	-	452,515,733.33
合计	1,913,007,479.18	-	1,913,007,479.18

本年在建工程转入固定资产人民币 471,028,158.31 元 (2018 年：人民币 483,897,469.28 元)。

于 2019 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 5,420,398.73 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 2,246,456.08 元)。

17 租赁

(1) 本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他设备	合计
账面原值			
年初余额	24,176,307,873.63	8,386,210.24	24,184,694,083.87
本年增加	1,103,182,697.92	6,012,618.74	1,109,195,316.66
本年减少	(1,020,067,934.40)	-	(1,020,067,934.40)
年末余额	24,259,422,637.15	14,398,828.98	24,273,821,466.13
累计折旧			
年初余额	-	-	-
本年增加	2,181,880,908.29	4,205,619.20	2,186,086,527.49
本年减少	(47,624,653.76)	-	(47,624,653.76)
年末余额	2,134,256,254.53	4,205,619.20	2,138,461,873.73
账面价值			
年末余额	22,125,166,382.62	10,193,209.78	22,135,359,592.40
年初余额	24,176,307,873.63	8,386,210.24	24,184,694,083.87

租赁负债

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
长期租赁负债		22,703,009,917.15	24,184,694,083.87
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,425,644,124.83	1,554,636,055.04
合计		21,277,365,792.32	22,630,058,028.83

项目	2019 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	107,893,708.29
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)	-
转租使用权资产取得的收入	1,556,628,024.72
与租赁相关的总现金流出	2,569,608,912.73

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

短期租赁或低价值租赁

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

(2) 本集团作为出租人的经营租赁情况

项目	2019 年
租赁收入	4,772,674,255.97
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	48,904,705.16

本集团将部分房屋建筑物用于长租公寓、商场、写字楼出租，租赁期为主要为 1 年至 5 年。本集团将该租赁分类为经营租赁，因为该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	2019 年
1 年以内(含 1 年)	4,185,053,000
1 年至 2 年(含 2 年)	3,593,637,000
2 年至 3 年(含 3 年)	3,594,189,000
3 年至 4 年(含 4 年)	3,545,457,000
4 年至 5 年(含 5 年)	3,671,854,000
5 年以上	3,877,145,000
合计	22,467,335,000

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

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	4,388,392,983.62	676,537,570.38	799,949,751.11	5,864,880,305.11
本年增加	175,544,878.91	-	58,893,179.76	234,438,058.67
本年减少	-	-	(120,000,000.00)	(120,000,000.00)
合并范围变化	526,584,729.42	-	999,493.14	527,584,222.56
年末余额	5,090,522,591.95	676,537,570.38	739,842,424.01	6,506,902,586.34
累计摊销				
年初余额	275,651,165.20	374,906,579.90	261,737,560.97	912,295,306.07
本年增加	139,887,947.97	67,106,424.88	125,279,355.43	332,273,728.28
本年减少	-	-	(7,429,941.74)	(7,429,941.74)
合并范围变化	-	-	116,300.43	116,300.43
年末余额	415,539,113.17	442,013,004.78	379,703,275.09	1,237,255,393.04
账面价值				
年末账面价值	4,674,983,478.78	234,524,565.60	360,139,148.92	5,269,647,193.30
年初账面价值	4,112,741,818.42	301,630,990.48	538,212,190.14	4,952,584,999.04

本集团本年用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 50,319,878.86 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 62,545,711.08 元)。

本集团无形资产-其他主要为待执行物业管理合同。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2018 年 12 月 31 日：人民币 3,032,935,495.09 元)。

19

商誉

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

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

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2019 年 12 月 31 日
长期待摊费用	5,044,308,633.85	3,697,431,490.32	1,506,537,735.10	7,235,202,389.07

本集团的长期待摊费用主要是装修费。

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

	2019年12月31日		2018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	39,069,157,123.92	9,767,289,280.98	26,416,030,036.52	6,604,007,509.13
减值准备	3,062,242,021.08	765,560,505.27	3,279,891,683.92	819,972,920.98
预提成本	6,610,001,962.60	1,652,500,490.65	5,645,696,282.48	1,411,424,070.62
土地增值税清算准备	36,788,804,130.44	9,197,201,032.61	21,986,618,340.18	5,496,654,585.05
未实现内部交易利润	6,081,743,086.20	1,520,435,771.55	4,892,794,141.56	1,223,198,535.39
其他	2,098,396,035.44	524,599,008.86	775,788,209.32	193,947,052.33
合计	93,710,344,359.68	23,427,586,089.92	62,996,818,693.98	15,749,204,673.50

	2019年12月31日		2018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	(611,566,918.54)	(152,891,729.63)	(696,660,846.24)	(174,165,211.56)
合同取得成本	-	-	(1,028,691,356.44)	(257,172,839.11)
代扣代缴所得税	(2,245,423,082.52)	(129,436,620.73)	(2,151,487,374.48)	(107,574,368.72)
合计	(2,856,990,001.06)	(282,328,350.36)	(3,876,839,577.16)	(538,912,419.39)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2019年12月31日		2018年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	5,992,754,255.88	1,498,188,563.97	3,517,632,055.53	879,408,013.88
可抵扣暂时性差异	4,455,305,088.06	1,113,826,272.02	2,733,073,026.06	683,268,256.51
合计	10,448,059,343.94	2,612,014,835.99	6,250,705,081.59	1,562,676,270.39

(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	2019年12月31日	2018年12月31日
2019	-	58,666,015.60
2020	59,169,501.98	66,472,261.86
2021	215,851,695.08	238,897,043.50
2022	1,171,550,707.43	1,399,163,915.10
2023	1,144,671,834.58	1,754,432,819.47
2024	3,401,510,516.81	-
合计	5,992,754,255.88	3,517,632,055.53

(4) 于 2019 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为人民币约 176.29 亿元(2018 年 12 月 31 日：人民币 114.08 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 12.58 亿元(2018 年 12 月 31 日：人民币 8.41 亿元)确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2019 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和股权收购预付款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	2,609,499,700.00	2,609,499,700.00	815,660,784.72	815,660,784.72
- 港币	549,153,074.91	490,174,034.66	2,998,833,333.32	2,630,576,599.99
抵押借款*1				
- 马来西亚币	359,523,542.74	611,945,022.10	-	-
小计		3,711,618,756.76		3,446,237,384.71
其他借款				
信用借款				
- 人民币	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00
小计		11,595,000,000.00		6,655,680,000.00
加：借款应付利息		58,613,028.32		9,760,597.67
合计		15,365,231,785.08		10,111,677,982.38

*1 以上抵押借款由本公司的子公司持有的存货提供抵押。

(2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款情况(2018 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据

	2019年12月31日	2018年12月31日
商业承兑汇票	941,279,690.68	1,651,453,937.28

25 应付账款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付地价	39,260,597,348.10	22,837,917,304.49
应付及预提工程款	218,909,904,759.74	197,964,376,127.02
质量保证金	4,612,969,127.64	3,613,483,549.82
应付及预提销售佣金	3,438,636,690.28	2,533,522,492.19
其他	1,058,757,574.29	996,628,691.83
合计	267,280,865,500.05	227,945,928,165.35

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
深圳万科星城	2020 年 8 月	50%	14,028,962,507.87	3,806,258,868.31
深圳瑧山府	2021 年 6 月	51%	6,650,234,390.67	15,512,221,719.29
西安翡翠国宾	2021 年 9 月	64%	7,523,774,742.32	2,075,092,787.03
武汉汉口传奇	2020 年 6 月	85%	5,464,847,048.74	6,187,493,446.43
合肥森林城	2020 年 1 月	70%	5,262,769,475.10	3,796,607,790.03
南宁金域中央	2020 年 5 月	73%	4,985,907,549.61	3,502,292,261.90
贵阳万科理想城	2020 年 3 月	59%	4,738,604,380.07	3,942,086,827.53
东莞第五城	2020 年 7 月	97%	4,376,064,787.66	731,350,393.13
郑州万科美景世玠	2020 年 12 月	94%	4,355,193,627.18	3,281,123,908.28
武汉万科金域国际	2021 年 6 月	41%	4,308,836,258.06	-
广州海上明月项目	2020 年 9 月	68%	4,145,444,826.69	1,421,464,172.12
温州翡翠天地 I 期	2021 年 9 月	41%	4,008,088,964.88	1,291,799,362.98
杭州良渚文化村	2021 年 6 月	90%	6,578,734,082.35	4,713,632,287.46
昆山公园大道	2020 年 12 月	87%	3,955,285,498.51	4,463,507,518.30
郑州万科美景万科城	2020 年 6 月	60%	3,909,681,036.31	3,261,940,625.58
重庆御澜道	2020 年 9 月	50%	3,835,573,172.71	3,495,090,945.08
靖江晨阳甲第	2020 年 6 月	67%	3,723,328,188.81	2,701,360,581.33
昆明魅力之城	2020 年 6 月	51%	3,571,912,722.46	3,606,855,993.69
淄博万科翡翠书院	2020 年 10 月	79%	3,504,383,210.27	1,689,716,483.84
长沙金色梦想	2021 年 6 月	63%	3,289,877,649.83	-
兰州万科城	2020 年 6 月	45%	3,262,082,688.23	1,574,675,548.22
太原城市之光	2020 年 12 月	60%	3,243,607,716.23	2,060,167,558.19
西安公园华府	2020 年 1 月	91%	3,203,940,784.97	3,293,121,156.16
东莞翡翠松湖	2020 年 3 月	69%	3,084,480,332.53	1,257,480,338.15
上海天空之城星之屿	2020 年 12 月	83%	3,077,503,902.23	-
石家庄翡翠公园一期	2020 年 6 月	92%	3,056,981,593.56	2,191,673,751.58
昆明金域水岸	2020 年 3 月	77%	3,020,553,958.80	1,232,378,167.66
三亚湖畔度假公园	2020 年 6 月	79%	3,001,008,861.50	4,591,426,176.27
长沙魅力之城	2020 年 1 月	42%	2,996,784,130.90	2,560,812,593.28
徐州翡翠之光	2020 年 5 月	46%	2,984,307,395.32	2,139,338,602.96
昆山未来之城	2020 年 6 月	58%	2,940,630,653.76	1,667,771,839.54
宁波白石湖东	2020 年 10 月	92%	2,892,069,018.89	1,215,552,002.21
西安万科城如园	2020 年 12 月	94%	2,863,770,071.01	891,201,167.30
重庆金开悦府	2020 年 8 月	66%	2,831,938,142.80	1,287,319,444.32
绍兴大都会	2021 年 9 月	91%	2,825,037,612.09	755,563,374.67
天津西华府	2021 年 1 月	47%	2,806,508,135.14	754,050,404.55
昆明翡翠滨江	2020 年 4 月	41%	2,793,614,616.74	1,477,773,891.17
东莞万科城市之光	2020 年 6 月	75%	2,710,060,627.88	1,117,120,931.39
南通翡翠公园	2020 年 5 月	71%	2,705,705,974.69	1,018,619,459.02

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2019年12月31日	2018年12月31日
海宁潮起东方	2020年11月	92%	2,599,281,286.58	1,488,152,260.65
郑州万科大都会	2020年7月	79%	2,747,796,246.14	2,207,540,567.44
东莞翡翠东望	2020年12月	36%	2,569,566,982.84	171,196,170.24
南宁万科城	2020年8月	38%	3,881,132,840.47	4,976,959,761.33
天津东丽湖	2020年7月	85%	2,512,424,820.51	4,002,265,924.94
长春西宸之光	2021年3月	91%	2,490,291,435.55	539,044,948.02
西安万科城润园	2020年1月	89%	2,485,127,667.35	3,626,444,770.16
长春万科城	2020年12月	52%	2,457,654,421.49	2,264,138,677.77
南宁星都荟	2021年7月	48%	2,456,947,860.73	-
重庆金域华府	2020年5月	98%	2,456,285,168.96	1,885,664,920.66
佛山金域滨江	2020年3月	94%	2,413,132,299.73	2,103,930,394.76
青岛城市之光	2020年10月	68%	2,380,569,744.35	975,833,679.45
宁波格拉美西	2020年6月	95%	2,363,701,761.85	1,194,447,038.37
徐州新都会	2020年5月	70%	2,345,262,556.99	2,871,633,835.45
太原小镇	2020年6月	91%	2,322,632,739.44	3,470,474,425.14
西安大都会云境	2021年3月	54%	2,321,347,024.50	-
东莞江南院子	2020年4月	70%	2,287,741,904.86	403,223,304.45
武汉万科云城	2021年1月	37%	2,277,745,684.27	695,581,582.24
西安澜岸	2021年12月	60%	2,258,121,331.25	-
西安金域未央	2020年6月	98%	2,247,617,536.09	1,679,242,497.82
宁波未来之光	2020年12月	82%	2,230,009,366.52	483,225,959.12
大连翡翠都会	2021年7月	43%	2,218,842,074.74	-
威海翡翠公园	2020年12月	60%	2,216,628,133.83	819,121,085.00
广州春风十里	2020年10月	87%	2,214,089,297.66	1,244,677,436.43
石家庄新都会	2021年12月	79%	2,197,896,942.61	337,553,687.37
大连誉澜道	2020年12月	54%	2,203,521,810.48	703,645,423.29
南昌天空之城	2020年6月	87%	2,158,967,915.33	1,699,450,382.01
济南万科山望	2020年5月	21%	2,154,296,302.90	397,203,924.58
重庆十七英里	2020年5月	80%	2,140,885,742.62	884,394,977.06
中山万科城	2020年1月	75%	2,127,271,348.45	2,685,399,819.52
上海青藤公园	2021年1月	45%	2,125,615,586.18	-
长春翡翠滨江	2020年8月	22%	2,112,305,949.77	1,146,009,951.51
上海安亭新镇项目	2020年6月	24%	2,060,407,419.45	1,768,421,007.01
贵阳万科大都会花样	2020年12月	60%	2,050,763,307.46	1,714,053,002.81
天津民和巷	2020年11月	95%	2,018,536,799.11	1,604,452,468.51
郑州万科民安江山府	2021年10月	50%	2,015,672,914.82	-
苏州向阳路项目	2021年11月	52%	2,007,564,383.96	-
泉州城市之光	2020年10月	25%	1,999,731,063.25	2,143,421,627.83
贵阳花溪大都会	2020年3月	71%	1,994,659,572.25	2,262,991,676.21
晋江金域滨江二期	2020年6月	88%	1,989,169,049.97	1,503,135,132.19
郑州万科民安云城	2020年6月	91%	1,988,436,681.84	639,787,305.29
徐州翡翠天御	2020年6月	99%	1,980,755,444.35	2,243,322,364.46
东莞城市花园 II	2020年10月	90%	1,893,917,846.63	815,885,135.72
西安城市之光二期	2020年6月	96%	1,974,669,037.99	1,885,953,152.56

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2019年12月31日	2018年12月31日
青岛新都会	2021年12月	49%	1,970,972,333.15	-
宁波万科印	2020年12月	100%	1,969,384,929.94	959,090,705.24
长沙金域国际	2020年1月	69%	1,961,856,649.49	2,223,997,303.57
郑州万科美景魅力之城	2020年6月	70%	1,958,309,306.19	1,218,619,330.54
广州白鹭郡	2020年6月	56%	1,957,827,025.48	1,247,049,100.43
武汉金域湖庭	2020年6月	65%	1,943,754,251.11	4,400,472,810.98
青岛未来城	2020年6月	90%	2,380,350,862.31	2,284,660,398.63
乌鲁木齐公园里	2020年10月	96%	1,925,281,608.55	844,061,322.02
郑州万科天伦紫台	2020年9月	74%	1,924,539,378.64	3,073,928,681.46
南通翡翠东第	2020年5月	71%	1,922,592,955.23	750,974,127.59
吉林万科城	2020年12月	22%	1,922,570,916.03	1,415,302,360.99
沈阳万科城	2020年7月	77%	1,917,541,204.13	1,574,116,502.73
太原春和景明	2021年12月	48%	1,895,474,977.11	692,814,072.32
南通翡翠心湖	2020年1月	76%	1,885,609,581.21	813,829,506.12
昆明中天北宸	2020年6月	85%	1,868,672,641.02	365,865,022.64
沈阳首府云城	2021年5月	23%	1,863,827,908.45	-
沈阳西华府	2020年5月	94%	1,843,748,873.34	2,190,253,984.07
重庆森林公园	2020年6月	34%	1,840,535,666.48	128,343,118.87
佛山金域蓝湾西区	2021年8月	38%	1,642,036,400.99	-
宁波蔚蓝城市	2021年7月	96%	1,799,764,780.42	-
东莞东江之星	2020年3月	43%	1,796,391,463.14	4,315,822,635.28
宿迁未来之光	2020年6月	100%	1,776,118,382.35	941,844,442.07
福州台江排尾项目	2021年12月	17%	1,761,821,293.20	-
广州尚城御府	2020年10月	52%	1,761,280,456.52	4,936,702,522.19
合肥公园大道	2020年5月	52%	1,740,886,632.19	458,002,674.79
西安幸福臻园	2020年9月	96%	1,701,769,383.68	1,448,811,073.77
贵阳新都荟	2020年12月	65%	1,727,149,208.54	879,893,240.00
嘉兴翡翠四季	2020年7月	93%	1,709,868,275.24	-
武汉万科主场	2020年7月	58%	1,706,012,380.24	2,981,036,531.26
烟台翡翠大道	2021年12月	32%	1,696,027,183.89	556,786,693.59
东莞天空之城	2020年7月	34%	1,680,216,644.18	204,268,359.40
南宁悦江南项目	2020年8月	89%	1,638,161,495.04	651,491,422.60
宁波云谷中心	2021年6月	58%	1,598,172,777.92	-
徐州淮海天地	2020年12月	75%	2,503,696,448.14	2,374,454,297.46
济南劝学里	2021年6月	47%	1,564,339,397.80	-
无锡翡翠东方	2020年12月	23%	1,552,274,527.11	129,383,360.87
宁波未来里	2021年3月	38%	1,551,885,769.20	122,704,597.27
成都金色乐府音乐广场	2020年8月	21%	1,532,195,794.85	1,208,338,888.03
成都璟南堂	2020年7月	48%	1,511,858,495.34	-
佛山A32	2020年12月	67%	1,508,398,074.83	782,149,817.04
常州君望甲第	2020年5月	89%	1,496,779,932.28	688,322,219.39
广州未来森林项目	2020年10月	37%	1,485,380,023.04	250,891,604.91
杭州中城汇二期	2021年3月	67%	1,479,670,798.63	117,095,086.06
沈阳中旅万科城	2020年9月	14%	1,470,932,770.13	14,548,866.79

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2019年12月31日	2018年12月31日
晋江金域滨江三期	2021年11月	73%	1,470,739,627.25	524,558,460.62
厦门万科广场	2020年7月	15%	1,465,339,553.07	1,379,363,226.12
佛山魅力之城	2020年3月	85%	1,464,201,269.67	1,190,547,533.81
包头中央公园	2021年12月	30%	1,456,780,831.08	-
广州桃源里二期	2020年10月	68%	1,450,614,808.50	673,909,707.82
西安公园大道	2021年12月	81%	1,443,588,423.82	166,381,866.28
昆明星河嘉园	2020年9月	35%	1,441,366,465.41	2,526,668,333.87
太原中央公园	2021年6月	63%	1,291,451,955.43	402,468,253.53
西安翡翠天誉	2020年1月	84%	1,423,664,012.95	2,275,990,619.16
昆明银海泊岸	2020年3月	63%	1,414,786,716.56	897,464,973.60
南宁公园里	2020年6月	94%	1,411,662,205.56	2,210,987,590.91
天津西庐北	2021年12月	65%	1,386,326,345.86	-
福州金域滨江花园	2021年6月	28%	1,376,224,715.33	939,761,452.83
乌鲁木齐翡翠天骄	2020年6月	59%	1,372,222,312.68	535,068,437.13
镇江蓝山花园	2020年1月	70%	1,366,832,990.19	974,209,686.67
上海万科启宸	2020年7月	36%	1,369,526,359.87	-
贵阳翡翠滨江	2020年6月	53%	1,355,566,615.70	868,466,397.72
嘉兴城市之光	2021年6月	50%	1,344,946,106.35	-
武汉翡翠滨江	2020年5月	12%	1,342,166,618.06	28,928,281.69
西昌万科 17 度	2021年6月	17%	1,335,862,842.17	-
唐山翡翠观唐	2020年11月	40%	1,323,419,739.32	548,046,283.58
重庆翡翠都会	2020年12月	55%	1,302,941,701.91	119,758,122.64
佛山金域滨江三期	2020年3月	82%	1,298,226,699.14	1,146,332,949.75
成都翡翠公园	2020年1月	68%	1,296,827,519.65	3,400,910,819.37
哈尔滨城市之光	2020年6月	85%	1,296,512,458.06	2,039,541,373.34
盐城翡翠云台	2020年12月	41%	1,294,593,592.73	435,220,580.16
西安高新华府二期	2020年1月	84%	1,289,364,395.65	1,253,396,575.76
广州里享花园	2020年10月	79%	1,289,073,140.21	1,695,923,983.77
杭州未来城	2020年1月	100%	1,283,826,910.86	3,295,911,852.41
北京翡翠四季二期	2020年4月	95%	1,271,851,320.20	1,688,170,819.59
厦门白鹭郡	2020年12月	39%	1,254,251,474.10	1,292,821,979.20
西安万科大都会一期	2021年6月	96%	2,385,803,754.56	241,619,708.77
海宁桂语东方二期	2021年8月	34%	1,239,758,801.16	247,711,888.09
石家庄翡翠书院	2021年12月	16%	1,238,172,455.63	-
北京大都会滨江	2020年12月	50%	1,479,127,874.70	940,806,511.95
海宁桂语东方一期	2021年6月	79%	1,221,562,490.07	257,265,392.68
成都理想城	2020年6月	93%	1,206,479,339.84	4,106,305,497.18
南宁金域缇香	2020年5月	97%	1,193,635,072.24	1,485,965,008.93
扬州教投资产包	2020年5月	32%	1,187,012,163.24	-
烟台御龙山	2020年6月	98%	1,186,158,372.10	3,535,923,840.93
北京七橡墅	2021年10月	66%	1,181,534,313.67	606,686,059.09
无锡运河传奇	2020年7月	25%	1,172,435,683.12	205,810,127.02
济南翡翠山语	2021年3月	31%	1,164,599,918.89	236,737,534.98
临沂新都会项目	2022年3月	34%	1,159,900,549.67	-

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
重庆翡翠公园	2020 年 6 月	58%	1,157,945,552.46	-
成都时光润园	2020 年 5 月	100%	1,149,026,848.54	373,976,740.80
西安悦湾	2021 年 10 月	52%	1,132,186,937.94	216,513,887.67
武汉万科理想城	2020 年 7 月	38%	1,122,879,262.63	342,937,039.45
西安理想城	2020 年 6 月	69%	3,047,009,041.53	1,072,586,279.30
清远万科城	2020 年 10 月	28%	1,107,553,352.01	841,378,813.93
南通崇州府	2020 年 4 月	72%	1,107,098,432.77	432,850,351.68
成都公园都会	2021 年 2 月	74%	1,105,458,662.19	-
台州万科城	2021 年 12 月	83%	1,098,144,786.50	-
青岛新都会 1907	2020 年 11 月	89%	1,097,221,537.57	665,151,933.68
成都公园传奇	2021 年 6 月	23%	1,091,256,765.63	-
大连樱花园	2020 年 12 月	89%	1,077,245,485.06	1,007,466,738.09
杭州金茂万科新都会	2022 年 3 月	36%	1,075,137,283.57	-
南通白鹭湾	2020 年 4 月	98%	1,067,808,495.98	349,850,913.04
广州世博汇	2020 年 9 月	28%	1,065,369,880.54	1,546,098,496.99
深圳深南道 68 号	2020 年 3 月	40%	1,064,131,962.29	4,495,023,488.36
广州樾山项目	2021 年 12 月	32%	1,056,118,888.09	15,199,074.55
天津紫台	2020 年 4 月	96%	1,051,786,882.76	1,196,954,147.39
南昌红郡	2020 年 5 月	73%	1,043,439,446.64	1,639,916,149.25
烟台西雅图	2020 年 4 月	89%	1,027,953,697.79	831,185,226.43
杭州智谷	2020 年 4 月	77%	1,025,044,679.68	983,983,893.83
东莞金色城品	2020 年 12 月	64%	1,023,427,130.79	38,916,571.43
沈阳翡翠新都会	2020 年 6 月	52%	1,018,910,902.03	240,390,590.61
营口海港城	2020 年 5 月	83%	1,013,675,551.20	467,480,940.31
宁波云著花苑	2021 年 3 月	41%	1,010,459,837.87	-
佛山星都荟	2020 年 12 月	70%	1,003,434,290.25	200,771,627.26
其他			151,193,535,567.95	234,027,390,450.37
合计			577,047,227,178.73	504,711,414,422.66

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 190,371,775,324.34 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 141,690,882,008.46 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100% 不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

项目	2019年
年初金额	504,711,414,422.66
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)	372,273,400,791.28
合并范围变化	12,117,463,307.74
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	(312,055,051,342.95)
年末金额	577,047,227,178.73

27 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	5,754,997,598.39	16,522,396,035.16	15,404,789,619.49	6,872,604,014.06
离职后福利				
- 设定提存计划	14,676,080.03	967,549,773.90	960,384,142.33	21,841,711.60
辞退福利	1,178,158.53	49,906,239.63	49,268,703.58	1,815,694.58
合计	5,770,851,836.95	17,539,852,048.69	16,414,442,465.40	6,896,261,420.24

(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	5,697,997,625.99	14,470,081,527.92	13,357,983,986.63	6,810,095,167.28
职工福利费	22,778,681.46	946,417,988.00	952,181,614.62	17,015,054.84
社会保险费	10,217,882.59	527,724,094.52	530,150,545.87	7,791,431.24
其中：医疗保险费	9,591,552.00	466,579,413.80	468,978,650.47	7,192,315.33
工伤保险费	191,367.18	20,315,798.93	20,148,120.46	359,045.65
生育保险费	434,963.41	40,828,881.79	41,023,774.94	240,070.26
住房公积金	13,578,687.50	548,540,715.97	535,633,922.83	26,485,480.64
工会经费和职工教育经费	10,424,720.85	29,631,708.75	28,839,549.54	11,216,880.06
合计	5,754,997,598.39	16,522,396,035.16	15,404,789,619.49	6,872,604,014.06

(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	14,502,108.31	937,955,774.63	930,846,774.07	21,611,108.87
失业保险费	173,971.72	29,593,999.27	29,537,368.26	230,602.73
合计	14,676,080.03	967,549,773.90	960,384,142.33	21,841,711.60

本年无向职工提供的非货币性福利 (2018 年: 无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例 10% 确定经济利润奖金额度。根据《万科企业股份有限公司经济利润奖金方案 (2017 年 12 月 29 日修订)》，2019 年度计提经济利润奖人民币 19.997 亿元 (2018 年: 人民币 17.39 亿元)，该部分奖金已包含于短期薪酬年末余额中。

28 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
企业所得税	13,016,368,511.46	9,435,377,419.94
土地增值税	6,978,131,612.36	5,870,983,559.13
增值税	3,279,966,330.77	2,242,815,715.03
房产税	236,947,447.53	202,584,717.05
城市维护建设税	730,624,683.65	345,720,772.07
教育费附加	588,522,739.77	308,151,113.42
个人所得税	117,712,118.88	100,397,903.13
其他	161,457,662.17	224,829,602.43
合计	25,109,731,106.59	18,730,860,802.20

本年年末已预缴税费人民币 41,598,330,285.19 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 34,779,872,442.37 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付股利		379,347,840.88	453,153,103.08
其他	(1)	250,319,112,880.08	225,622,469,137.10
合计		250,698,460,720.96	226,075,622,240.18

(1) 其他

	注	2019年12月31日	2018年12月31日
应付合营 / 联营企业款		82,212,618,540.53	83,563,946,838.56
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	121,575,194,093.93	110,707,689,179.50
土地增值税清算准备金	(ii)	36,788,804,130.44	21,986,618,340.18
押金及保证金		3,627,282,865.54	3,173,112,962.76
代收款		2,130,218,503.18	2,215,166,346.25
购房意向金		3,984,994,746.46	3,975,935,469.85
合计		250,319,112,880.08	225,622,469,137.10

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他主要包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款。
- (ii) 虽然根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187号文”)有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 36,788,804,130.44 元(2018年12月31日：人民币 21,986,618,340.18 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	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	五、32	66,099,821,598.89	59,035,005,352.27
一年内到期的应付债券	五、33	11,980,493,242.71	10,057,407,663.85
一年内到期的租赁负债	五、17	1,425,644,124.83	-
一年内到期的应付利息		1,140,259,009.10	1,345,832,482.08
合计		80,646,217,975.53	70,438,245,498.20

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2018年12月31日：无)。

31 其他流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
待转销项税	47,354,227,137.67	41,603,624,904.16
短期融资券	500,000,000.00	13,989,064,884.26
合计	47,854,227,137.67	55,592,689,788.42

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。

短期融资券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期 (年/月/日)	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
18 万科 SCP001	20 亿元	2018/6/4、2018/6/5	270 日	1,995,500,000.00	1,997,899,801.38	-	15,844,444.44	2,100,198.62	2,000,000,000.00	-
18 万科 SCP003	30 亿元	2018/7/26、2018/7/27	180 日	2,995,500,000.00	2,998,076,663.66	-	7,756,666.67	1,923,336.34	3,000,000,000.00	-
18 万科 SCP004	30 亿元	2018/7/31	180 日	2,995,500,000.00	2,998,059,705.65	-	7,942,500.00	1,940,294.35	3,000,000,000.00	-
18 万科 SCP005	20 亿元	2018/8/9	180 日	1,997,000,000.00	1,998,593,892.51	-	6,680,555.56	1,406,107.49	2,000,000,000.00	-
18 万科 SCP006	20 亿元	2018/9/21	180 日	1,996,000,000.00	1,998,246,364.95	-	14,702,777.78	1,753,635.05	2,000,000,000.00	-
18 万科 SCP007	10 亿元	2018/10/12	188 日	998,433,300.00	999,129,611.11	-	9,390,000.00	870,388.89	1,000,000,000.00	-
18 万科 SCP008	10 亿元	2018/10/30	180 日	998,500,000.00	999,058,845.00	-	10,412,500.00	941,155.00	1,000,000,000.00	-
19 万科 SCP001	5 亿元	2019/10/16、 2019/10/17	270 天	500,000,000.00	-	500,000,000.00	3,223,561.64	-	-	500,000,000.00
合计				14,476,433,300.00	13,989,064,884.26	500,000,000.00	75,953,006.09	10,935,115.74	14,000,000,000.00	500,000,000.00

本公司根据 2018 年第一次临时股东大会授权，先后向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币 100 亿元超短期融资券以及人民币 80 亿元超短期融资券，均获准注册。公司已滚动发行八期超短期融资券，2019 年度已偿付。根据公司资金计划安排和银行间市场情况，2019 年 10 月 16 日-2019 年 10 月 17 日，公司发行了 2019 年度第一期超短期融资券，发行金额为 5 亿元。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2019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	99,514,220,000.00	1.0000	99,514,220,000.00	信用*1
	2,521,565,000.00	1.0000	2,521,565,000.00	抵押*2
	2,777,485,000.00	1.0000	2,777,485,000.00	质押*3
港币	11,641,710,438.32	0.8926	10,391,390,737.24	信用*1
	1,326,795,072.94	0.8926	1,184,297,282.11	抵押*2
	11,899,759.38	0.8926	10,621,725.22	质押*3
美元	883,255,000.00	6.9622	6,149,397,961.00	信用*1
	1,744,379,011.51	6.9622	12,144,715,553.93	质押*3
英镑	131,273,626.48	9.2447	1,213,585,294.75	信用*1
	74,532,540.73	9.2447	689,030,979.29	抵押*2
新加坡币	19,745,000.00	5.1775	102,229,737.50	信用*1
小计			136,698,539,271.04	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	50,394,780,000.00	1.0000	50,394,780,000.00	信用*1
	318,200,000.00	1.0000	318,200,000.00	抵押*2
	1,558,450,000.00	1.0000	1,558,450,000.00	质押*3
港币	5,018,444,704.99	0.8926	4,479,463,743.67	信用*1
美元	41,203,500.04	6.9622	286,867,007.98	信用*1
英镑	2,689,200.00	9.2447	24,860,847.24	信用*1
小计			57,062,621,598.89	
其他借款				
其中：人民币	43,721,060,782.59	1.0000	43,721,060,782.59	信用*4
小计			43,721,060,782.59	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,037,200,000.00	1.0000	9,037,200,000.00	信用*4
小计			9,037,200,000.00	
合计			114,319,778,454.74	

种类	2018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	89,509,561,801.44	1.0000	89,509,561,801.44	信用*1
	1,892,290,000.00	1.0000	1,892,290,000.00	抵押*2
	258,650,000.00	1.0000	258,650,000.00	质押*3
港币	8,824,250,168.66	0.8772	7,740,632,247.95	信用*1
	3,061,853,317.06	0.8772	2,685,857,729.73	抵押*2
	1,477,856,969.46	0.8772	1,296,376,133.61	质押*3
美元	1,860,715,999.98	6.8706	12,784,235,349.46	信用*1
	2,347,443,946.57	6.8706	16,128,348,379.30	质押*3
英镑	168,248,918.12	8.7622	1,474,230,670.35	信用*1
	73,892,267.17	8.7622	647,458,823.40	抵押*2
新加坡币	19,655,000.00	5.0414	99,088,717.00	信用*1
小计			134,516,729,852.24	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	36,340,047,167.50	1.0000	36,340,047,167.50	信用*1
	47,500,000.00	1.0000	47,500,000.00	抵押*2
	200,000,000.00	1.0000	200,000,000.00	质押*3
港币	1,156,473,257.68	0.8772	1,014,458,341.64	信用*1
	1,465,956,969.46	0.8772	1,285,937,453.61	质押*3
美元	99,728,276.77	6.8706	685,193,098.41	信用*1
	1,149,953,321.56	6.8706	7,900,869,291.11	质押*3
小计			47,474,005,352.27	
其他借款				
其中：人民币	45,447,330,939.43	1.0000	45,447,330,939.43	信用*4
小计			45,447,330,939.43	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,561,000,000.00	1.0000	11,561,000,000.00	信用*4
小计			11,561,000,000.00	
合计			120,929,055,439.40	

*1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.46% 之间 (2018 年: 按约定比例上浮~ 6.70% 之间)。

*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间 (2018 年: Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间)。

*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和应收账款作为质押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.70% 之间 (2018 年: Libor 按约定比例上浮 ~ 6.18% 之间)。

*4 以上信用借款的借款利率区间为 3.62% 至 6.16% 之间 (2018 年: 4.75% 至 7.90% 之间)。

- (i) 公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。其中 10 亿美元债券及 36.5 亿港币债券已于本期到期偿付。
- (ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2015 年发行人民币 50 亿元公司债券，2017 年发行二期公司债券合计人民币 40 亿元。
- (iii) 本公司于 2015 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203 号) 项下的首期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。
- (iv) 本公司于 2016 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203 号) 项下的第二期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。
- (v) 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 50 亿元中期票据。本公司于 2018 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN304 号) 项下的首期发行，发行金额为人民币 30 亿元。本公司于 2018 年 11 月发行 2018 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于 2018 年 8 月发行人民币 15 亿元住房租赁专项公司债券，2018 年 10 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券，2019 年 2 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券，2019 年 9 月发行人民币 25 亿元住房租赁专项公司债券。

34

预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备	4,679,158.68	5,702,310.96	5,516,780.49	4,864,689.15
其他*1	138,848,684.13	8,363,416.77	2,447,499.01	144,764,601.89
合计	143,527,842.81	14,065,727.73	7,964,279.50	149,629,291.04

*1 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35 其他非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
维护基金*	479,967,523.77	366,282,262.99
长期应付款**	580,040,521.76	1,966,771,884.93
其他	5,428,098.52	4,994,056.27
合计	1,065,436,144.05	2,338,048,204.19

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

36 股本

	本年变动增减		
	年初余额	发行新股	年末余额
有限售条件股份			
1、国家及国有法人持股	-	-	-
2、境内自然人持股	9,026,490.00	-	9,026,490.00
有限售条件股份合计	9,026,490.00	-	9,026,490.00
无限售条件股份			
1、境内上市人民币普通股	9,715,170,043.00	-	9,715,170,043.00
2、境外上市的外资股(注 1)	1,314,955,468.00	262,991,000.00	1,577,946,468.00
无限售条件股份合计	11,030,125,511.00	262,991,000.00	11,293,116,511.00
总数	11,039,152,001.00	262,991,000.00	11,302,143,001.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1：2019 年 4 月 4 日，本公司完成了境外上市外资股 (H 股) 262,991,000 股的配售，总金额人民币 6,668,300,911.38 元，募集资金净额人民币 6,643,401,971.89 元，其中股本人民币 262,991,000 元，资本公积股本溢价人民币 6,380,410,971.89 元。

37 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价(附注五、36)	9,201,769,758.57	6,380,410,971.89	-	15,582,180,730.46
其他资本公积	(1,196,142,105.00)	439,483,519.01	2,441,037,630.48	(3,197,696,216.47)
合计	8,005,627,653.57	6,819,894,490.90	2,441,037,630.48	12,384,484,513.99

38 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)	(723,853,046.45)	124,236,873.70	103,440,110.38	20,796,763.32	(620,412,936.07)
其他权益工具投资公允价值变动	(178,535,810.48)	603,230,190.59	603,230,190.59	-	424,694,380.11
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下可转损益的其他综合收益(注 2)	(1,179,878,389.35)	(384,531,780.17)	(320,162,674.74)	(64,369,105.43)	(1,500,041,064.09)
现金流量套期储备以及套期成本	(155,282,952.62)	248,059,533.31	248,059,533.31	-	92,776,580.69
外币财务报表折算差额	(161,194,700.44)	(37,737,846.83)	(42,248,891.82)	4,511,044.99	(203,443,592.26)
合计	(2,398,744,899.34)	553,256,970.60	592,318,267.72	(39,061,297.12)	(1,806,426,631.62)

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

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

39 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	41,493,355,126.39	23,433,008,059.24	-	64,926,363,185.63
合计	47,393,246,041.44	23,433,008,059.24	-	70,826,254,100.68

40 未分配利润

	金额
年初未分配利润	91,724,850,747.76
加：本年归属于母公司股东的净利润	38,872,086,881.32
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	23,433,008,059.24
分配普通股股利	11,811,892,641.07
年末未分配利润	95,352,036,928.77

经 2019 年 6 月 28 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.045102 元 (2018 年：每股人民币 0.90 元)，共人民币 11,811,892,641.07 元 (2018 年：人民币 9,935,236,800.90 元)。

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	365,353,716,806.80	234,198,531,818.78	294,416,773,766.72	185,055,859,456.09
其他业务	2,540,160,732.14	351,800,987.27	3,262,557,336.47	1,048,364,785.72
合计	367,893,877,538.94	234,550,332,806.05	297,679,331,103.19	186,104,224,241.81

其他业务收入主要包括向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 732,799,455.45 元 (2018 年: 人民币 873,262,056.72 元)。

	2019年	2018年
合同产生的收入	363,121,203,282.97	294,612,691,210.61
租金收入	4,772,674,255.97	3,066,639,892.58
合计	367,893,877,538.94	297,679,331,103.19

(2) 主营业务(分行业)

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关业务	352,653,531,592.37	223,857,157,056.71	284,621,125,354.51	177,085,908,339.05
物业服务	12,700,185,214.43	10,341,374,762.07	9,795,648,412.21	7,969,951,117.04
合计	365,353,716,806.80	234,198,531,818.78	294,416,773,766.72	185,055,859,456.09

营业收入前五大项目

	2019年
深圳蛇口公馆	11,264,670,621.37
深圳瑧山府	9,897,328,483.02
深圳麓城	4,908,222,581.04
深圳深南道 68 号	4,295,112,336.88
广州尚城御府	4,106,844,538.72

(3) 营业收入的分解

2019 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 2019 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 6,172.46 亿元（2018 年 12 月 31 日：人民币 5,208.29 亿元），主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 ~ 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

42 税金及附加

	2019 年	2018 年
营业税*	47,080,085.07	596,273,437.68
城市维护建设税	1,373,450,999.09	1,134,055,679.91
教育费附加	1,012,958,924.91	833,506,651.70
土地增值税	29,587,414,731.75	19,613,163,401.16
房产税	437,050,762.90	334,835,675.67
其他	447,268,394.85	664,227,393.18
合计	32,905,223,898.57	23,176,062,239.30

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

43 销售费用

	2019 年	2018 年
品牌宣传推广费用*	3,426,829,609.44	3,047,777,123.86
销售代理费用及佣金	3,001,351,657.74	2,484,225,683.91
其他	2,616,315,572.89	2,336,072,803.25
合计	9,044,496,840.07	7,868,075,611.02

* 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。

44 管理费用

	2019年	2018年
人工与行政费用	9,708,052,866.18	8,931,137,863.78
财产费用	1,070,354,741.66	1,231,792,731.44
其他	239,997,678.76	177,874,589.39
合计	11,018,405,286.60	10,340,805,184.61

45 财务费用

	2019年	2018年
贷款、债券及应付款项的利息支出	13,962,772,815.07	14,145,811,831.75
租赁负债的利息支出	986,298,611.57	-
减：资本化利息	5,693,802,402.97	5,964,476,241.85
净利息支出	9,255,269,023.67	8,181,335,589.90
减：利息收入	3,530,404,983.55	3,839,923,292.95
利息收支净额	5,724,864,040.12	4,341,412,296.95
汇兑损益	(326,186,651.29)	1,320,524,611.51
其他	337,264,322.75	336,637,744.18
合计	5,735,941,711.58	5,998,574,652.64

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2019年	2018年
权益法核算的长期股权投资收益	3,790,598,202.87	6,279,910,444.74
处置长期股权投资的收益	852,218,223.16	433,886,994.61
处置交易性金融资产产生的投资收益	290,298,181.01	37,936,150.90
处置其他非流动金融资产产生的投资损失	(11,251,638.88)	-
其他权益工具投资的股利收入	14,068,717.50	12,748,125.00
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具 投资相关的股利收入	14,068,717.50	12,748,125.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	48,195,094.62	23,452,797.91
合计	4,984,126,780.28	6,787,934,513.16

报告期内权益法核算的长期股权投资收益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 21.50 亿元(2018 年: 人民币 6.01 亿元)。

47 公允价值变动收益

项目	2019 年	2018 年
交易性金融资产	5,974,325.70	1,825,250.57
其他非流动金融资产	(74,493,239.31)	84,809,390.61
合计	(68,518,913.61)	86,634,641.18
其中: 因终止确认而转出至投资收益的金额	279,046,542.13	37,936,150.90

48 资产减值损失

	2019 年	2018 年
存货	(1,136,673,301.75)	(1,018,378,158.98)
预付款项	-	(352,981,903.95)
投资性房地产	(512,083,483.99)	(982,894,718.07)
合计	(1,648,756,785.74)	(2,354,254,781.00)

49 信用减值损失

	2019 年	2018 年
应收账款	(34,903,132.64)	13,303,259.42
其他应收款	(181,947,350.31)	(277,120,737.46)
合计	(216,850,482.95)	(263,817,478.04)

50 营业外收入

	2019 年	2018 年	计入当年非经常性损益的金额
罚款收入	277,125,822.93	122,974,350.77	277,125,822.93
没收订金及违约金收入	135,152,464.01	105,811,260.85	135,152,464.01
其他	302,453,841.78	245,711,575.51	302,453,841.78
合计	714,732,128.72	474,497,187.13	714,732,128.72

51 营业外支出

	2019年	2018年	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	438,523,728.31	341,600,193.33	438,523,728.31
其他	350,054,924.36	171,308,125.09	350,054,924.36
合计	788,578,652.67	512,908,318.42	788,578,652.67

52 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2019年	2018年
当年所得税费用	29,154,182,504.82	24,546,369,983.33
其中：当年产生的所得税费用	29,215,278,882.29	24,603,127,984.29
汇算清缴差异调整	(61,096,377.47)	(56,758,000.96)
递延所得税费用	(7,746,507,559.32)	(6,358,463,126.96)
合计	21,407,674,945.50	18,187,906,856.37

递延所得税费用分析如下：

	2019年	2018年
减值准备	54,412,415.71	(247,395,115.33)
预提成本	(241,076,420.03)	(664,628,189.87)
土地增值税清算准备	(3,700,546,447.57)	(1,449,869,987.09)
可弥补亏损	(2,974,823,845.72)	(2,655,516,025.82)
收购公司公允价值变动	(21,273,481.92)	(958,923.02)
未实现内部交易利润	(297,237,236.16)	(783,385,047.91)
代扣代缴所得税	21,862,252.01	17,398,836.59
合同取得成本	(257,172,839.11)	(528,264,379.98)
其他	(330,651,956.53)	(45,844,294.53)
合计	(7,746,507,559.32)	(6,358,463,126.96)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2019 年	2018 年
税前利润	76,539,289,517.59	67,460,201,390.98
按法定税率计算的所得税费用	19,388,053,045.67	17,714,524,053.57
非应税收入	(963,215,503.75)	(1,579,027,841.91)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,937,667,330.82	1,551,521,267.00
本年末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	1,280,935,644.71	736,433,974.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(174,669,194.48)	(178,786,595.66)
以前年度汇算清缴差异	(61,096,377.47)	(56,758,000.96)
本年所得税费用	21,407,674,945.50	18,187,906,856.37

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2019 年	2018 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,214,479,334.33	11,039,152,001.00
基本每股收益 (元 / 股)	3.47	3.06

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：

	2019 年	2018 年
年初已发行在外普通股股数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
本年增发普通股的影响	175,327,333.33	-
年末普通股的加权平均数	11,214,479,334.33	11,039,152,001.00

54 利润表补充资料

	2019年	2018年
营业收入	367,893,877,538.94	297,679,331,103.19
投资收益	4,984,126,780.28	6,787,934,513.16
减：存货变动	223,857,157,056.71	177,085,908,339.05
税金及附加	32,905,223,898.57	23,176,062,239.30
职工薪酬费用	17,539,852,048.69	14,958,812,861.24
折旧和摊销费用	6,305,602,168.71	2,921,936,171.00
租金费用	107,893,708.29	265,879,677.93
财务费用	5,735,941,711.58	5,998,574,652.64
其他净费用	9,813,197,685.13	12,561,479,152.92
营业利润	76,613,136,041.54	67,498,612,522.27

55 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019年	2018年
按政策允许收取的购房诚意金	3,984,994,746.46	3,975,935,469.85
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	33,127,768,676.09	21,825,941,878.86
合计	37,112,763,422.55	25,801,877,348.71

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019年	2018年
经营租赁所支付的现金	-	638,319,124.30
简化处理方法所支付的租金	107,893,708.29	-
支付的各种保证金、押金	5,052,315,736.09	12,313,994,476.00
支付代垫费用	-	432,487,572.12
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	23,999,580,359.34	52,910,119,944.24
合计	29,159,789,803.72	66,294,921,116.66

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019年	2018年
收到的银行利息和理财产品收益	3,828,507,226.40	3,877,859,443.84
收回理财产品	853,850,611.51	-
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注1)	3,494,929,276.32	7,014,497,237.08
合计	8,177,287,114.23	10,892,356,680.92

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2019年	2018年
其他资本性支出	573,278,151.21	11,469,692,512.27
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注2)	785,431,828.89	2,953,477,869.10
合计	1,358,709,980.10	14,423,170,381.37

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

56 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2019 年	2018 年
净利润	55,131,614,572.09	49,272,294,534.61
加：资产减值损失	1,648,756,785.74	2,354,254,781.00
信用减值损失	216,850,482.95	263,817,478.04
固定资产及投资性房地产的折旧	2,280,704,177.84	1,697,226,314.44
无形资产及长期待摊费用摊销	1,838,811,463.38	1,224,709,856.56
使用权资产折旧	2,186,086,527.49	-
处置固定资产的净损失	9,665,523.59	3,409,185.58
财务费用	5,735,941,711.58	5,998,574,652.64
投资收益	(4,984,126,780.28)	(6,787,934,513.16)
公允价值变动损益	68,518,913.61	(86,634,641.18)
递延所得税资产增加	(7,566,546,637.72)	(5,846,638,660.54)
递延所得税负债减少	(256,584,069.03)	(511,824,466.42)
存货的增加	(107,689,498,336.12)	(111,125,482,849.95)
经营性应收项目的减少 / (增加)	7,704,380,611.66	(90,870,839,029.07)
经营性应付项目的增加	89,362,234,568.30	188,033,250,745.97
经营活动产生的现金流量净额	45,686,809,515.08	33,618,183,388.52

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年	2018 年
现金及现金等价物年末余额	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65
减：现金及现金等价物年初余额	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(15,929,512,066.69)	11,342,156,167.35

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2019 年	2018 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	12,153,180,249.04	39,391,432,232.87
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	6,213,873,027.96	17,415,798,073.28
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	4,020,518,735.39	8,309,163,281.70
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	3,344,332,550.00	2,420,564,324.37
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	3,494,929,276.32	7,014,497,237.08
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,032,616,118.89	18,541,696,353.03
6. 取得子公司的净资产	12,837,916,707.79	46,203,574,081.95
流动资产	67,506,501,036.35	120,609,682,906.83
非流动资产	8,928,798,984.45	12,676,031,225.93
流动负债	60,134,865,388.99	85,418,116,949.15
非流动负债	3,462,517,924.02	1,664,023,101.66
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	2,614,700,544.91	2,992,526,943.48
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	2,557,825,137.33	2,490,474,975.56
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	869,547,430.18	3,600,467,380.33
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	514,085,707.29	-
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)	785,431,828.89	2,953,477,869.10
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,987,795,243.33	1,843,485,464.33
5. 处置子公司的净资产	2,677,836,993.92	6,878,075,887.04
流动资产	6,391,405,539.80	46,135,105,237.99
非流动资产	6,084,531,438.21	5,378,029,426.98
流动负债	9,798,099,984.09	44,634,107,777.93
非流动负债	-	951,000.00

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	5,153,478.56	6,628,363.72
可随时用于支付的银行存款	159,253,530,469.63	175,295,252,911.94
可随时用于支付的其他货币资金	479,967,523.77	366,282,262.99
年末现金及现金等价物	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于 2019 年 12 月 31 日，本集团未到期的 IRS 账面金额为资产人民币 4,877,386.38 元 (2018 年 12 月 31 日：资产人民币 10,782,930.40 元)，对本集团外币借款的利率进行互换，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,463,000,000.00 元 (2018 年 12 月 31 日：外币借款，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,386,000,000.00 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团未到期的 CCS 账面金额为资产人民币 327,380,134.40 元 (2018 年 12 月 31 日：负债人民币 291,498,169.41 元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元 2,091,000,000.00 元，等值人民币 14,557,960,200 元 (2018 年 12 月 31 日：美元 1,716,000,000.00 元，等值人民币 11,789,949,600.00 元)。

截止 2019 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的 IRS 及 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

59 收购公司情况

本集团本年的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后 股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	北京信越置业有限公司	80.00%	2019 年 10 月	130,896.00
2	扬州教育置业有限公司	95.00%	2019 年 9 月	65,561.93
3	漳州宝呈众华投资有限责任公司	100.00%	2019 年 4 月	57,111.00
	厦门宝呈众华置业有限责任公司			
4	佛山市南海区达创仓储有限公司	100.00%	2019 年 10 月	44,000.00
5	烟台天门实业有限公司	80.00%	2019 年 11 月	37,233.04
6	杭州东联仓储有限公司	100.00%	2019 年 1 月	30,853.93
7	Realty Asset Limited	100.00%	2019 年 7 月	26,909.90
8	鞍山华运置业有限公司	70.00%	2019 年 5 月	23,535.94
9	昆山市悦居房地产开发有限公司	95.00%	2019 年 4 月	19,000.00
10	杜昆能源科技(昆山)有限公司	100.00%	2019 年 1 月	16,857.75

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制企业合并(2018 年：无)。

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(2018 年：无)。

3 处置子公司

重要单次处置对子公司投资即丧失控制权。

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

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。

本年新设立的主要子公司：

北京百昌弘文化有限公司	北京畅达源发科技有限公司
北京公星如益文化有限公司	北京荣皇圣旺文化有限公司
北京圣耀凯文化有限公司	北京万海体育旅游有限公司
北京万链图享建筑科技有限公司	北京万平立通房地产开发有限公司
北京万思乐学华府教育科技有限公司	北京万筑国青房地产有限公司
北京新展丰盈科技有限公司	北京永佳恒鑫科技有限公司
北京志兴恒永科技有限公司	北京北域商业发展有限公司
北京富鸿瑞全科技有限公司	北京广盛凯源文化有限公司
北京圣通长文化有限公司	北京市房山区随园养老中心
北京万链创享建筑科技有限公司	北京万链筑享建筑科技有限公司
北京万商合建置业有限公司	北京万筑创想房地产经纪有限公司
北京欣辉耀文化有限公司	北京信恒志达科技有限公司
北京永志捷祥科技有限公司	长春慧荣房地产开发有限公司
长春万科万铭房地产开发有限公司	长春万巷房地产开发有限公司
长沙市泊寓公寓管理有限公司	常州万滨房地产有限公司
成都万华锦新置业有限公司	成都万科蓉丰置业有限公司
重庆北拓置业有限公司	重庆罗联置业有限公司
重庆万拓置业有限公司	重庆永万置业有限公司
长春赋华道房地产开发有限公司	长春万湖房地产开发有限公司
长春万青房地产开发有限公司	长春万政房地产开发有限公司
长沙市朴寓房屋租赁有限公司	常州万翔房地产有限公司
成都万吉房地产开发有限公司	成都万筑产城置业有限公司
重庆北万置业有限公司	重庆万宏置业有限公司
重庆万招置业有限公司	重庆悦畔置业有限公司
大连科地置业有限公司	大连盈玥置业有限公司
东莞市万珩房地产开发有限公司	大连盈珣置业有限公司
东莞市万琛房地产有限公司	东莞市中万航盛房地产开发有限公司

本年新设立的主要子公司 (续):

东莞市中万智峰房地产有限公司	鄂州市万科物业服务有限公司
法库万城置业有限公司	佛山市骏宏置业有限公司
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	福州市万勋房地产有限公司
佛山市禅城区万奎房地产有限公司	佛山市南海区万婕房地产有限公司
佛山市万科城市更新房地产有限公司	赣江新区万睿星置业有限公司
公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司	广州市万鸿房地产有限公司
赣江新区万睿星科技有限公司	赣江新区万益金赣实业有限公司
广西万汇白露投资有限公司	广州市万美房地产有限公司
哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司	哈尔滨万科企业有限公司
哈尔滨万庭置业有限公司	哈尔滨唯家置业咨询有限公司
海宁万启房地产开发有限公司	杭州大屋顶君文化发展有限公司
杭州嘉玥房地产开发有限公司	杭州萧山海月护理院有限公司
河北昊科房地产开发有限责任公司	惠州市万旭房地产有限公司
哈尔滨万彩置业有限公司	哈尔滨万坤置业有限公司
哈尔滨万拓置业有限公司	海宁万弘置业有限公司
海宁万泽房地产有限公司	杭州海月养老公寓管理有限公司
杭州南桥置业有限公司	杭州韵合企业管理有限公司
黑龙江万科桐楠格置业有限公司	济南万鼎商业运营管理有限公司
济南万桥商业运营管理有限公司	嘉兴市朴邻房地产经纪有限公司
嘉兴万朗房地产开发有限公司	江西万合企业管理有限公司
江西万颂汇企业管理有限公司	晋中朴邻房产经纪有限公司
济南明万置业有限公司	济南万鲁置业有限公司
嘉兴市朴邻房产经纪有限公司	嘉兴万捷置业有限公司
嘉兴万益房地产开发有限公司	江西万启汇企业管理有限公司
江阴睿科房地产有限公司	昆明万显房地产开发有限公司
昆明万阔房地产开发有限公司	昆山万庄置业有限公司
龙海市万科置业有限公司	南京市江宁区德英乐幼儿园
南宁市昆万投资有限公司	南宁市万科昆岭房地产有限公司
南通万业房地产有限公司	宁波万骆置业有限公司
宁波万塘置业有限公司	南京朴寓不动产服务有限公司
南京源宸置业有限公司	南宁市良庆区梅沙幼儿园
南宁市万科物业服务有限公司	宁波市镇海万科物业服务有限公司
宁波万莫置业有限公司	宁波寓创酒店管理有限公司
盘锦万科鑫盛置业有限公司	盘锦万科兴盛置业有限公司
秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司	青岛润通铭苑置业有限公司
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	青岛天万合汇置业有限公司

本年新设立的主要子公司 (续):

青岛天万合锦置业有限公司	青岛万信联合置业有限公司
青岛天万合融置业有限公司	青岛万州联合置业有限公司
瑞安市万昆置业有限公司	山西九知乐学教育科技有限公司
上海浦东康立德英乐培训学校有限公司	深圳泊时易科技有限公司
深圳市万科贝玥投资发展有限公司	深圳万科祥盈管理服务有限公司
沈阳万科宸北置业有限公司	沈阳万科华运之辉置业有限公司
沈阳万科万西之辉置业有限公司	石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司
四川万崇置业有限公司	四川万知教育咨询有限公司
四川智云合顺置业有限公司	山西九知体育文化有限公司
上海万屋文化传播有限责任公司	深圳前海万选实业控股有限公司
深圳市万颐养老服务有限公司	沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园
沈阳万科宸南置业有限公司	沈阳万科万西企业管理有限公司
石家庄万科合创房地产开发有限公司	石家庄万科文汇房地产开发有限公司
四川万思教育咨询有限公司	四川智云创新置业有限公司
四川智云腾翔置业有限公司	宿迁万辰置业有限公司
太原北城企业管理咨询有限公司	太原嘉盈企业管理咨询有限公司
太原万科北城房地产开发有限公司	太原万泽企业管理咨询有限公司
唐山朴邻房地产经纪有限公司	天津津永万逸房地产开发有限公司
天津万钰潮平房地产开发有限公司	太原轨道万科金台置业有限公司
太原朴邻房地产经纪有限公司	太原万科中环房地产开发有限公司
太原万泽中环房地产开发有限公司	唐山万科盛泰房地产开发有限公司
天津津永万逸共创共担有限公司	天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司
渭南华岳逸景置业有限公司	温州万科物业服务有限公司
温州万晋置业有限公司	温州万旭置业有限公司
西安中瑞科达商业管理有限公司	新疆万有引力房地产开发有限公司
徐州万坤置业有限公司	厦门市万泷置业有限公司
新疆万鸿华府房地产开发有限公司	烟台万裕企业管理咨询有限公司
烟台万迪投资有限公司	烟台万智房地产开发有限公司
张家口云奥云中房地产开发有限公司	珠海市万彩缤纷房地产有限公司
淄博万嘉置业有限公司	智臻物業服務有限公司
珠海市万鼎力企业管理有限公司	

本年通过收购方式增加的主要子公司：

鞍山华运置业有限公司	北京信越置业有限公司
北京国晟物业管理有限公司	成都城实置业有限公司
常熟市和瑞房地产开发有限公司	重庆西航溥博企业管理咨询有限公司
鼎胜(天津)市政工程有限公司	大连万嘉之光置业有限公司
东莞市京城实业投资有限公司	佛山市南海区达创仓储有限公司
公主岭市万泰房地产开发有限公司	贵阳景祺房地产开发有限公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	广州市万科商业管理有限公司
桂林市临桂奥林匹克花园物业服务有限公司	杭州元常房地产投资有限公司
黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司	河南国信乐达房地产有限公司
金华科茂置业有限公司	济南万中置业有限公司
柳州汇东投资有限公司	临沂鲁商置业发展有限公司
深圳市晶发物业服务有限公司	四川中瑞宏通建设有限公司
苏州吴中中新置地有限公司	深圳市好天下物业管理有限公司
深圳市康达尔物业服务有限公司	苏州顺科建设发展有限公司
苏州悦恒置地有限公司	天津章梁房地产开发有限公司
武汉市金鼎物业管理有限公司	厦门市安象投资有限公司
西安伊合源实业有限责任公司	咸阳万森泉房地产开发有限公司
厦门宝呈众华置业有限公司	西安伊合源实业有限责任公司
扬州教育置业有限公司	漳州宝呈众华投资有限责任公司

(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：

鞍山东惠房地产开发有限公司	鞍山东惠房地产开发有限公司
北京禾亿企业管理有限公司	北京禾亿企业管理有限公司
东莞市科珩实业投资有限公司	东莞市万汇房地产开发有限公司
杭州耀安保安服务有限公司	宁波均胜万投置业有限公司
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	苏州傅亿企业管理咨询有限公司

本年注销的主要子公司：

北京万科企业管理有限公司	北京万科企业管理有限公司
东莞市云航实业投资有限公司	东莞市科铸实业投资有限公司
东莞市中万骏峰实业投资有限公司	东莞市科铸实业投资有限公司
佛山市南海区万优房地产投资有限公司	佛山市裕菲房地产有限公司
济南丰安房产经纪有限公司	济南万悦企业管理咨询有限公司
济南万贵昌房地产开发有限公司	济南万云享科技发展有限公司
昆明万航房地产开发有限公司	昆明万润房地产开发有限公司
昆明万磊房地产开发有限公司	昆明万铮房地产开发有限公司
南京裕新置业有限公司	三亚万顺汇房地产开发有限责任公司
山东学知研学旅行有限公司	沈阳万科万北置业有限公司
三亚金域置地有限公司	上海天亿置业发展有限公司
天津万福投资有限公司	厦门市玺商商业管理有限公司
厦门市万商美鼎置业有限公司	厦门万科星置业有限公司

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

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	19,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科房地产有限公司	南通	南通	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%		100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%		100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100.0%	-	100.0%	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		
万科物业发展股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,000,000	60%	3%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	63%	71.43%	设立

截至本报告期末，本集团所持万科物业发展股份有限公司及其子公司的股权比例为 63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万科物业发展股份有限公司及其子公司 71.43%的表决权，可以控制万科物业发展股份有限公司及其子公司。

C 其他主要经营子公司

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

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	成都中万锦天置业有限公司	2019年2月	19.00%	51.00%
处置少数股权	昆明万滨房地产开发有限公司	2019年2月	10.00%	90.00%
处置少数股权	烟台赛格置业有限公司	2019年4月	50.48%	36.00%*1
处置少数股权	大连万上置业有限公司	2019年5月	50.00%	50.00%
处置少数股权	东莞市万轩房地产有限公司	2019年6月	36.25%	63.75%
处置少数股权	包头万科青岚房地产开发有限公司	2019年6月	35.00%	65.00%
处置少数股权	新疆美好乾德房地产开发有限公司	2019年6月	30.00%	60.00%
处置少数股权	东莞市科昀实业投资有限公司	2019年6月	30.00%	70.00%
处置少数股权	东莞市科益实业投资有限公司	2019年6月	30.00%	70.00%
处置少数股权	济南东万置业有限公司	2019年7月	66.00%	34.00%*2
处置少数股权	四川智云腾翔置业有限公司	2019年7月	40.00%	60.00%
处置少数股权	周口万科锦南房地产开发有限公司	2019年8月	18.69%	80.31%
处置少数股权	台州万葭置业有限公司	2019年8月	49.00%	50.00%
处置少数股权	四川智云创新置业有限公司	2019年10月	40.00%	60.00%
处置少数股权	四川智云合顺置业有限公司	2019年10月	40.00%	60.00%
处置少数股权	台州万沚置业有限公司	2019年11月	49.00%	50.00%
收购少数股权	泉州市坤晟投资有限公司	2019年1月	47.00%	98.00%
收购少数股权	晋中万科新城房地产开发有限公司	2019年3月	49.00%	100.00%
收购少数股权	陕西万中轻仓储设施有限公司	2019年3月	10.00%	100.00%
收购少数股权	海东万盈供应链有限公司	2019年3月	5.00%	100.00%
收购少数股权	福州闽西老区房地产开发有限公司	2019年4月	5.00%	85.00%
收购少数股权	徐州万铭置业有限公司	2019年4月	30.00%	100.00%
收购少数股权	清远市宏美投资有限公司	2019年4月	5.00%	100.00%
收购少数股权	南京站东置业有限公司	2019年6月	20.00%	100.00%
收购少数股权	南京万融置业有限公司	2019年6月	20.00%	100.00%
收购少数股权	乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	2019年6月	30.00%	80.00%
收购少数股权	苏州恒熠企业管理咨询有限公司	2019年6月	30.00%	99.00%
收购少数股权	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	2019年6月	38.78%	100.00%
收购少数股权	成都中熹国投房地产有限公司	2019年7月	30.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科泰景之辉置业有限公司	2019年9月	50.00%	100.00%
收购少数股权	深圳市万城上水投资发展有限公司	2019年10月	35.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科御兴之辉置业有限公司	2019年10月	50.00%	100.00%
收购少数股权	扬州万筑置业有限公司	2019年10月	25.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科东阪置业有限公司	2019年11月	5.50%	75.00%

*1 根据烟台赛格置业有限公司的章程约定，本集团具备对烟台赛格置业有限公司的控制权。

*2 本集团于 2019 年 7 月处置济南东万置业有限公司 66% 的股权，根据济南东万置业有限公司的章程约定，本集团具备对济南东万置业有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 611 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 134.73 亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	烟台赛格置业有限公司	台州万葭置业有限公司	台州万沚置业有限公司	济南东万置业有限公司	成都中万锦天置业有限公司
处置对价	25,240,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00	66,000,000.00	9,500,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	25,240,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00	66,000,000.00	9,500,000.00
差额调增 / (调减) 资本公积	-	-	-	-	-

	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	南京站东置业有限公司	徐州万铭置业有限公司	泉州市坤晟投资有限公司	南京万融置业有限公司
购买成本	1,912,350,000.00	107,390,624.80	308,008,810.10	362,516,281.40	156,541,921.33
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	3,880,139.15	109,467,980.80	219,673,647.74	155,100,000.00	99,813,255.88
差额调减 / (调增) 资本公积	1,908,469,860.85	(2,077,356.00)	88,335,162.36	207,416,281.40	56,728,665.45

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	57,108,202,520.94	55,690,654,873.41
联营企业：		
- 不重要的联营企业	73,367,565,802.59	73,837,000,899.06
小计	130,475,768,323.53	129,527,655,772.47
减：减值准备	-	-
合计	130,475,768,323.53	129,527,655,772.47

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

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
合营企业：		
投资账面价值合计	57,108,202,520.94	55,690,654,873.41
	2019年	2018年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	3,262,994,646.28	4,613,181,623.62
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	3,262,994,646.28	4,613,181,623.62
	2019年12月31日	2018年12月31日
联营企业：		
投资账面价值合计	73,367,565,802.59	73,837,000,899.06
	2019年	2018年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	527,603,556.59	1,666,728,821.12
- 其他综合收益	(260,294,906.47)	(2,282,849,152.38)
- 综合收益总额	267,308,650.12	(616,120,331.26)

(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 (2018 年 12 月 31 日：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2018 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，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险，其中采用利率互换合约对冲利率风险的借款未包括在内。

本集团于 2019 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	4.90%	953	3.05% ~ 8.30%	542,998
长期借款 (包含一年内到期)	3.22% ~ 5.95%	3,200,790	2.72% ~ 7.90%	3,955,057
应付债券 (包含一年内到期)	2.95% ~ 5.35%	5,776,275	2.50% ~ 5.35%	5,271,020
其他流动负债	3.18%	50,000	3.13% ~ 4.60%	1,398,906
利率互换合约	1.15%	446,300	1.15%	438,600
合计		9,474,318		11,606,581
浮动利率金融工具金融负债：				
短期借款	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,535,570	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	467,194
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,876,944	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,041,349
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	464,578	基于 Libor 的浮动利率	444,235
利率互换合约	基于 Hibor 的浮动利率	(446,300)	基于 Hibor 的浮动利率	(438,600)
合计		16,430,792		14,514,178

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

本集团针对 2.2 亿美元 (折合人民币 15.32 亿元) (2018 年 12 月 31 日：固定利率应付债券 12.2 亿美元，折合人民币 83.82 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS，于 2019 年 12 月 31 日，该部分 CCS 账面金额为资产人民币 1,232,537.08 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 331,550.84 元)。通过签署 CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分本金及利息，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分本金及利息，通过币种互换，优化融资成本。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2019 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 38,277 万元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 34,200 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的影响。2018 年的分析基于同样的假设和方法。

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

2 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款总额 9.50% (2018 年 10.24%)。

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

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

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

3

流动性风险

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

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

	2019 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)	196,142,558,972.51	216,827,782,671.32	89,512,856,489.24	28,971,464,741.62	93,220,560,359.31	5,122,901,081.15
应付债券 (包含一年内到期的部分)	62,408,538,063.08	70,334,040,429.36	14,255,681,190.03	11,273,635,800.75	31,711,538,795.98	13,093,184,642.60
应付款项	518,255,249,164.85	518,611,792,021.94	513,998,822,894.30	4,612,969,127.64	-	-
租赁负债 (包含一年内到期的部分)	22,703,009,917.15	29,439,866,527.75	2,331,631,317.08	2,374,160,948.39	7,237,397,387.30	17,496,676,874.98
其他流动负债	500,000,000.00	508,538,082.19	508,538,082.19	-	-	-
其他非流动负债	1,065,436,144.05	1,375,535,622.29	-	969,335,622.29	406,200,000.00	-
合计	801,074,792,261.64	837,097,555,354.85	620,607,529,972.84	48,201,566,240.69	132,575,696,542.59	35,712,762,598.73

	2018 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)	190,065,978,176.38	211,357,730,345.08	77,594,082,226.24	50,225,025,653.53	76,790,065,189.50	6,748,557,275.81
应付债券 (包含一年内到期的部分)	57,152,553,449.68	65,549,499,066.02	12,181,706,623.31	9,797,686,701.74	31,342,873,736.52	12,227,232,004.45
应付款项	434,588,825,979.30	434,943,634,158.11	431,330,150,608.29	3,613,483,549.82	-	-
其他流动负债	13,989,064,884.26	14,059,044,380.29	14,059,044,380.29	-	-	-
其他非流动负债	2,338,048,204.19	2,776,082,985.93	-	2,120,012,985.93	656,070,000.00	-
合计	698,134,470,693.81	728,685,990,935.43	535,164,983,838.13	65,756,208,891.02	108,789,008,926.02	18,975,789,280.26

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、英镑或人民币计价结算外，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。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2019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	76,700,594.87	534,004,881.60	2,639,216,154.86	2,355,764,339.83	-	-
长期借款	1,987,107,999.96	13,834,643,317.32	4,042,674,706.19	3,608,491,442.75	131,275,065.63	1,213,598,599.23
其他应付款	153,594,838.25	1,069,357,982.86	918,058.00	819,458.57	850,623.74	7,863,761.29
应付债券	2,677,864,862.38	18,643,830,744.86	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(1,599,907.89)	(11,138,878.71)	(110,014,360.00)	(98,198,817.74)	-	-
其他应收款	(93,076,630.66)	(648,018,117.98)	(140,170,556.33)	(125,116,238.58)	-	-
货币资金	(191,423,806.98)	(1,332,730,828.96)	(39,152,288.22)	(34,947,332.47)	(3,343,617.77)	(30,910,743.20)
合计	4,609,167,949.93	32,089,949,100.99	6,393,471,714.50	5,706,812,852.36	128,782,071.60	1,190,551,617.32

	2018年12月31日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,315,264,230.13	9,036,654,419.57	5,113,906,278.42	4,485,918,587.43	-	-	-	-
长期借款	776,987,723.22	5,338,371,851.12	2,719,244,800.00	2,385,321,538.56	19,655,000.00	99,088,717.00	168,248,918.12	1,474,230,670.35
其他应付款	31,380,384.85	215,602,072.15	92,405,239.15	81,057,875.78	257,530.57	1,298,314.62	103,065.34	903,079.12
应付债券	1,734,485,826.63	11,916,958,320.44	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(9,333,751.06)	(64,128,470.03)	(669,161,760.00)	(586,988,695.87)	-	-	-	-
其他应收款	(176,405,555.96)	(1,212,012,012.78)	(3,979,539.90)	(3,490,852.40)	(29,793.91)	(150,203.02)	(246,844.69)	(2,162,902.54)
货币资金	(139,771,355.83)	(960,313,077.33)	(169,774,762.43)	(148,926,421.60)	(14,242,024.91)	(71,799,744.38)	(760,216.43)	(6,661,168.40)
合计	3,532,607,501.98	24,271,133,103.14	7,082,640,255.24	6,212,892,031.90	5,640,711.75	28,437,084.22	167,344,922.34	1,466,309,678.53

(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% (2018 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 37,875 万元 (2018 年：减少约人民币 30,750 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 37,875 万元 (2018 年：减少约人民币 30,750 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2018 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 638 万元 (2018 年：减少约人民币 730 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 638 万元 (2018：减少约人民币 730 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。2018 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	11,735,265,424.66	11,735,265,424.66
衍生金融资产 (附注五、3)	-	332,257,520.78	-	332,257,520.78
其他非流动金融资产 (附注五、12)	98,198,817.84	-	575,783,480.21	673,982,298.05
其他权益工具投资 (附注五、11)	2,249,953,722.90	-	-	2,249,953,722.90
持续以公允价值计量的资产总额	2,348,152,540.74	332,257,520.78	12,311,048,904.87	14,991,458,966.39
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	4,252,754,905.02	4,252,754,905.02
非持续以公允价值计量的资产	-	-	4,252,754,905.02	4,252,754,905.02

2019 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。

2019 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：

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

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

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

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

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

5 本集团截止 2019 年 12 月 31 日和 2018 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
南通尚东商务信息咨询有限公司	本集团合营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co.,Ltd.	本集团联营企业
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之子公司

关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (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	Gain Pioneer Limited	全资子公司	446,300	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	56,393	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	118,891	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680	2018/3/28	预计 2020/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320	2018/3/29	预计 2020/12/31	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	61,276	2019/3/26	2020/3/26	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	34,563	2019/11/14	2023/3/31	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	114,800	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	2,480	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	9,066	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司	全资子公司	323,400	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科物业服务股份有限公司	万科物业服务(香港)有限公司	全资子公司	1,060	2018/5/24	2021/5/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	125,000	2017/5/9	2020/5/8	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	80,000	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业咨询管理有限公司	合营公司	60,000	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,435	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	451	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	697	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	16,371	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	44,750	2017/2/22	2020/2/20	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	26,975	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	3,359,924,298.14	4,918,734,808.73
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	3,244,949,372.17	3,007,916,502.64
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,277,102,563.52	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,155,039,350.23	2,008,007,264.40
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	1,964,649,422.86	1,873,248,907.29
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,962,466,413.60	31,627,649.00
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	1,956,851,827.28	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	1,828,371,764.81	1,077,327,684.49
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	1,493,031,862.08	153,068,133.38
通用地产有限公司	联营企业	1,435,190,903.33	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	1,214,523,175.99	-
南京荟宏置业有限公司	联营企业	1,206,297,943.52	746,751,392.99
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,179,901,636.74	1,102,229,836.01
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	1,118,110,609.54	1,159,217,441.10
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,104,910,771.18	1,040,559,409.38
上海重万置业有限公司	联营企业	942,900,342.52	-
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	739,636,114.64	-
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	666,953,628.80	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	665,062,449.74	598,231,648.83
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	641,220,182.67	553,411,511.55
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	569,082,007.52	671,076,023.10
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	504,061,743.13	983,974,956.36
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	480,693,728.27	807,025,454.78
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	460,260,332.97	533,502,865.49
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	404,932,458.86	355,242,937.29
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	404,586,355.98	685,645,247.83
重庆招科置业有限公司	联营企业	389,860,390.84	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	389,671,826.82	660,531,683.98
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	380,372,940.22	1,112,854,832.40
VANLINK COMPANY LIMITED	联营企业	353,444,756.27	353,443,633.71
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	300,000,000.00	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
印力商用置业有限公司	联营企业	261,883,478.78	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	230,469,471.49	367,534,758.00
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	224,119,898.58	105,773,217.99
济南弘碧置业有限公司	联营企业	220,063,955.54	296,285,474.90
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	211,015,266.39	214,389,575.46
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	173,467,638.26	688,107,527.42
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	160,999,871.26	161,563,947.88
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	152,883,394.99	148,792,335.26
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	152,379,829.45	-
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	137,970,451.70	138,000,000.00

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	120,000,000.00	846,500,000.00
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,416,933.79	-
Richford Trading Limited	联营企业	107,279,536.29	93,602,827.33
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	联营企业	101,200,450.00	98,136,450.00
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	96,090,790.95	-
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	89,597,962.46	78,713,917.64
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,216,086.57	80,188,175.00
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	79,502,062.47	129,974,017.24
成都锦成行物流有限公司	联营企业	69,462,821.08	68,256,759.78
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	66,604,781.08	57,257,020.00
Radiant Crystal Limited	联营企业	66,287,872.10	66,228,803.05
北京首万物业服务有限公司	联营企业	65,249,760.20	29,155,991.48
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	58,969,950.34	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	52,076,809.78	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	42,071,045.32	53,226,934.03
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	40,989,833.02	34,216,515.72
南昌洪科置业有限公司	联营企业	38,428,810.74	38,202,888.77
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	38,394,104.55	-
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	37,618,944.93	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	37,345,779.61	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	34,666,841.71	38,084,467.03
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	33,525,666.98	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	31,066,457.44	31,061,992.88
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,049,963.75	28,088,997.77
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	26,098,450.98	15,046,508.60
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	24,977,042.49	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	22,699,243.69	21,327,022.91
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	21,293,404.14	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	21,178,854.53	-
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	20,748,107.43	19,948,567.26
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	18,597,989.02	4,743,474.50
北京光熙康复医院有限公司	联营企业	18,236,201.72	4,667,003.14
广州万墩仓储有限公司	联营企业	15,016,672.66	15,631,165.85
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	10,843,692.98	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	10,293,918.41	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	10,002,400.00	1,986,777,626.17
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	9,065,000.00	9,065,000.00
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	6,426,896.13	2,676,478.69
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	6,077,939.32	2,448,833.30
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	5,084,725.37	-
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	5,024,685.83	103,408,424.67
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	4,750,827.02	3,421,663.00
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	3,956,595.70	372,599.10
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	3,481,529.16	1,606,500.00
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	3,415,747.52	137,065,747.52

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,080,000.00	3,080,000.00
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	3,024,631.02	2,722,810.05
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	3,012,935.75	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	2,973,906.35	2,832,661.36
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,745,257.25	2,737,445.40
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,607,378.95	2,308,764.71
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,534,202.37	2,252,624.29
福州安景房地产有限公司	联营企业	2,263,507.05	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	1,935,556.15	1,713,310.72
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,544,980.62	1,523,422.74
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	1,523,472.75	1,523,472.75
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	1,190,266.90	-
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	1,046,340.73	-
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,040,069.00	2,000,000.00
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	1,018,454.19	905,292.63
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	893,321.05	876,778.06
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	675,209.10	87,955.95
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	651,736.11	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	600,020.47	2,839,838.24
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	564,198.18	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业	428,231.24	-
北京万链建筑科技有限公司	联营企业子公司	382,169.71	362,133.10
南昌联万置业有限公司	联营企业	346,881.31	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	167,736.81	1,737,249.77
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	149,500.89	1,310,516,588.89
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	144,012.97	116,522.91
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	130,988.07	163,000.00
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	112,319.52	100,322.58
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	83,299.31	47,433.18
珠海市横琴岛实业发展有限公司	联营企业	65,731.56	-
Apartment Property Holding Limited	联营企业	53,020.35	40,477.57
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	-
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,841.44	36,960.00
深圳市信城盈合房地产有限公司	联营企业	35,737.18	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	24,300.00
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	14,139.00	14,139.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	11,729.90	-
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	9,403.52	-
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	8,500.00	5,000.00
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,864.67	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,877.64	10,000.00
南昌万御安防科技有限公司	联营企业	451.04	-
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	302.71	5,999,422.54
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	903,932,610.65
中房万科实业有限公司	联营企业	-	369,856,748.96

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
南京华侨城置地有限公司	联营企业	-	298,270,187.00
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	-	287,091,800.00
常熟市和瑞房地产开发有限公司	子公司*1	-	248,472,563.77
厦门宝呈众华置业有限公司	子公司*1	-	201,948,153.53
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	-	152,211,600.00
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	-	145,761,638.20
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	136,907,680.14
苏州恒万置地有限公司	联营企业	-	83,365,279.26
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	-	61,792,633.79
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	-	59,579,200.00
合肥市碧台房地产开发有限公司	联营企业	-	59,036,308.43
温州万茂置业有限公司	联营企业	-	48,147,682.40
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	-	34,183,200.00
中长胜基金管理有限公司	联营企业	-	30,492,000.00
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,031,997.62
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	-	12,865,957.25
东莞市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	10,537,288.96
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	-	9,395,211.32
广州市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	4,995,120.00
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	-	4,557,483.64
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	-	3,500,000.00
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	-	1,490,980.02
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	-	1,006,712.02
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	623,000.00
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	-	202,292.15
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	166,583.66
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	59,000.00
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	-	1,900.00
杭州锦时置业有限公司	联营企业	-	1,000.00
小计:		39,832,862,312.87	35,463,226,983.38
杭州西曙置业有限公司	合营企业	7,229,922,300.69	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	4,444,786,766.76	6,077,618,774.96
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,275,137,487.95	4,156,651,798.97
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,829,016,679.50	2,677,554,502.44
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	2,845,140,000.00	-
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,568,102,755.36	2,280,673,742.23
天津万安才智置业有限公司	合营企业	2,507,740,548.72	4,207,699,159.63
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	2,429,010,000.00	2,424,510,000.00
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	2,123,045,189.20	1,199,325,859.98
中航万科有限公司	合营企业	2,016,867,974.25	1,968,922,520.43
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,943,786,533.38	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,819,308,981.75	1,751,919,581.41
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	1,639,133,560.60	1,300,020,400.00
江西万航益富置业有限公司	合营企业	1,528,034,530.86	4,243,977,245.70
济南碧岑置业有限公司	合营企业	1,468,534,224.08	1,635,017,995.47
北京万越辉置业有限公司	合营企业	1,305,423,634.23	1,011,683,172.85

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,288,270,733.23	1,246,776,430.64
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,182,366,746.58	1,143,200,000.00
杭州融恒置业有限公司	合营企业	1,129,798,255.03	1,977,447,679.00
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,085,576,033.55	4,660,433,048.37
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	916,751,470.49	851,320,857.31
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	884,280,110.18	1,015,488,454.87
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	824,277,108.69	439,277,108.69
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	815,124,137.25	1,971,700,921.05
上海万睿房地产有限公司	合营企业	782,953,221.95	-
大连万腾置业有限公司	合营企业	750,290,658.59	750,579,494.89
北京万科东方置业有限公司	合营企业	722,743,416.06	-
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	643,938,061.10	483,145,408.88
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	630,283,932.42	4,325,082,282.29
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	579,081,422.50	320,666,082.34
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	570,933,631.75	-
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	560,388,041.03	873,465,950.77
Wkland Investment II Limited	合营企业	550,863,100.85	551,687,298.24
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	540,599,256.33	264,762,056.36
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	539,779,139.20	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	539,266,062.86	194,426,936.55
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	538,019,685.11	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	520,476,473.58	527,016,837.58
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	502,375,888.89	395,638,500.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	477,244,079.81	339,080,362.17
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	458,435,294.00	-
上海万筠房地产有限公司	合营企业	442,573,787.47	873,352,823.03
北京万启亨企业管理咨询有限公司	合营企业	438,500,000.00	-
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	433,504,913.14	-
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	382,774,573.94	358,494,081.47
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	380,124,833.34	371,304,000.02
610 Lexington Venture LP	合营企业	365,348,839.07	134,248,546.56
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	364,715,019.10	366,862,861.06
VX Core II Holding Ltd	合营企业	364,343,241.80	376,579,149.68
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	363,650,480.62	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	358,037,500.56	479,466,620.16
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	330,113,701.74	720,893,588.40
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	321,764,733.75	293,526,198.15
宁波天隆置业有限公司	合营企业	304,621,404.08	271,280,260.33
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	304,490,466.88	17,875,750.00
北京五和万科置业有限公司	合营企业	303,841,090.66	20,228,506.84
青岛昌明置业有限公司	合营企业	289,866,517.17	285,946,059.39
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	284,894,983.52	340,543,866.20
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	278,555,999.23	277,041,568.02
温州万誉置业有限公司	合营企业	277,772,982.02	51,697,744.70
China Logistics Platform I Limited	合营企业	274,590,238.65	216,012,720.56
杭州富耀置业有限公司	合营企业	267,401,122.60	-

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
青岛万投置业有限公司	合营企业	267,221,962.54	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	260,370,773.15	2,230,035,607.63
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	256,458,104.33	619,338,104.33
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	242,848,149.67	308,803,991.21
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	224,919,208.32	224,878,912.68
天津万疆置业有限公司	合营企业	221,794,223.28	221,794,223.28
广州市万景房地产有限公司	合营企业	213,091,065.64	86,813,861.00
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
Quasi Rich Limited	合营企业	202,275,227.55	198,785,379.35
上海万库投资管理有限公司	合营企业	192,143,322.33	445,446.78
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	188,178,590.79	120,842,188.43
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	187,490,690.11	184,490,690.11
Woolwich JV Sarl	合营企业	179,731,526.09	171,231,620.56
上海万碧房地产有限公司	合营企业	178,938,041.21	205,700,245.31
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	171,890,876.78	153,754,302.51
扬州万美置业有限公司	合营企业	155,010,000.00	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	143,903,597.42	266,667,337.67
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	132,579,536.32	21,110,653.39
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	131,199,770.38	504,654,589.30
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	129,013,150.04	530,835,000.00
杭州万广置业有限公司	合营企业	128,484,150.43	-
北京国万置业有限公司	合营企业	126,157,228.64	102,728,503.89
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	122,508,284.25	244,762,033.10
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	121,923,467.68	216,717,721.70
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	118,667,945.72	206,943,743.29
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	115,535,517.64	140,171,802.32
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	114,092,666.32	161,089,765.40
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	103,701,771.70	86,743,657.21
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	101,021,577.69	133,418,061.52
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,361,885.61	100,138,691.97
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	96,821,371.87	-
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	92,465,616.67	36,800,083.87
南京荟合置业有限公司	合营企业	92,408,923.43	644,116,855.51
中投发展有限责任公司	合营企业	82,417,415.85	-
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	72,576,093.26	67,157,256.00
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	70,746,842.50	427,655,216.43
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	69,220,935.42	257,892,002.84
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	64,253,068.28	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	60,270,000.00	61,973,574.08
华侨城(南昌)实业发展有限公司	合营企业	58,423,182.41	-
武汉金万置业有限公司	合营企业	50,110,110.90	184,333,900.92
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	49,999,834.91	49,990,560.57
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	47,953,942.71	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	28,680,013.51	313,552,788.18

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	24,720,829.95	1,845,306.08
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	19,055,320.06	-
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	17,211,610.60	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	16,693,960.03	7,150,316.24
重庆荣港物流有限公司	合营企业	13,684,487.47	72,996,739.84
天津市创双置业有限公司	合营企业	12,750,000.00	12,750,000.00
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	12,498,020.84	144,902,030.26
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	12,225,569.84	9,276,000.00
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	12,159,022.99	4,904,588.26
温州万祯置业有限公司	合营企业	8,360,671.00	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	6,706,552.12	6,298,104.80
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	6,239,485.13	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	5,727,104.94	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,612,287.46	216,081.23
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	5,508,555.59	5,809.70
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	4,950,483.81	1,501,886.63
杭州富临投资有限公司	合营企业	4,932,706.18	9,475,934.02
云南浙联地产有限公司	合营企业	3,584,311.81	6,002,311.81
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	3,310,687.25	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	2,815,879.38	86,626,111.41
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,728,498.68	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	4,618,061.68	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	2,381,080.30	12,938,724.64
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	2,089,381.15	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2,085,490.33	2,041,388.66
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	2,034,135.00	9,928,227.00
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	1,921,847.43	-
北京北方怡养企业管理有限公司	合营企业	1,884,487.43	11,386,850.89
福建中联物业服务有限公司	合营企业	1,813,039.85	1,430,137.41
绍兴甄悦房地产开发有限公司	合营企业	1,650,000.00	92,190.33
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	1,613,596.39	-
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	1,261,364.45	570,293.40
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,177,580.02	1,091,657.14
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	912,325.46	-
杭州万东仓储有限公司	合营企业	811,553.00	18,924,603.46
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	664,151.35	664,151.35
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	503,238.90	1,125,112.32
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	495,355.60	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	467,815.33	981,031.49
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,955.82	8,820,624.86
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	404,558.57	329,653.62
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	336,696.55	307,539.84
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	120,000.00
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	252,718.32	-

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
天津华康物流有限公司	合营企业	228,019.25	2,598,360.32
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	185,438.80	181,938.80
杭州万物坤和物业服务有限公司	合营企业	172,321.82	77,763.78
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	147,598.32	277,442.01
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	126,828.89	102,370.64
中万投资(天津)有限公司	合营企业	114,576.00	108,016.00
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	103,172.63	-
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	77,012.35	64,470.23
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	54,765.23	54,044.62
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	53,720.88	53,014.01
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	43,010.69	43,010.69
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	31,225.47	28,409.93
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	29,600.00	-
Bountiful Time Limited	合营企业	22,104.64	16,330.87
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	20,000.00	-
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	18,715.77	103,122.09
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	15,180.51	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	-
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	8,989.00	35.00
大连万城万家置业有限公司	合营企业	7,643.23	4,140,200.61
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	133,823,277.26
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,104.00	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	288.00	255,354.40
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	-
上海万锴房地产有限公司	子公司*1	-	5,187,503,463.82
昆山聚卓企业管理有限公司	子公司*1	-	3,689,989,172.29
万厚(珠海)资本投资管理有限公司	合营企业	-	3,117,000,000.00
杭州万爵置业有限公司	合营企业	-	2,280,023,183.01
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	-	1,593,539,519.97
杭州锦康置业有限公司	合营企业	-	1,425,584,214.31
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	1,383,475,000.00
武汉硅创置业有限公司	合营企业	-	1,177,604,296.42
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	-	879,940,500.58
杭州万璟置业有限公司	合营企业	-	819,465,068.40
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	808,068,881.02
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	-	671,635,006.02
济南中昇投资有限公司	合营企业	-	663,500,000.00
大连万君置业有限公司	子公司*1	-	481,999,583.33
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	-	453,558,990.41
上海曼万企业发展有限公司	合营企业	-	322,351,000.00
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	-	266,200,000.00
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	-	229,771,634.99

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
御河硅谷(上海)置业有限公司	合营企业	-	225,261,472.00
温州万贤置业有限公司	合营企业	-	215,354,857.91
海门申万置业有限公司	合营企业	-	207,836,963.16
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	-	188,125,317.68
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	-	165,923,600.00
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	162,174,998.32
大连万兴置业有限公司	合营企业	-	143,910,123.13
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	-	122,011,987.40
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	-	105,297,245.96
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	-	101,247,485.60
深圳森懋置地有限公司	子公司*1	-	98,152,809.47
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	-	94,269,787.47
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	90,751,460.76
厦门市安象投资有限公司	子公司*1	-	90,513,227.90
济南万中置业有限公司	子公司*1	-	90,024,099.53
济南万科众享置业有限公司	合营企业	-	88,837,052.88
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	-	78,801,837.14
温州万毅房地产有限公司	合营企业	-	48,496,187.50
无锡国信置业有限公司	合营企业	-	45,367,403.21
海门坤万置业有限公司	合营企业	-	44,165,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	-	43,962,250.00
南京裕宁置业有限公司	子公司*1	-	43,159,175.40
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	36,706,541.41
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	36,358,705.00
太仓鹏驰房地产开发有限公司	其他*2	-	18,603,187.77
北京北方颐养企业管理有限公司	合营企业	-	9,968,662.93
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	7,500,000.00
成都万新置业有限公司	合营企业	-	4,590,992.00
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	3,833,040.67
温州万享置业有限公司	合营企业	-	2,702,652.29
万创置业(上海)有限公司	合营企业	-	2,221,479.70
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	-	1,575,700.23
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	-	1,443,065.01
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	-	1,177,859.56
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	604,109.58
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	-	445,533.60
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	-	364,806.00
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	-	295,613.96
Ocean Rainbow Limited	合营企业	-	184,578.74
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	-	179,637.26
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	-	171,533.71
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	-	163,602.44
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	87,262.01
VX Changsha HK Holding Limited	其他*2	-	35,303.69
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	-	35,303.69
VX Dongguan HK Holding Limited	其他*2	-	35,303.69

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,303.69
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,303.69
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,303.69
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	其他*2	-	35,302.38
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,088.00
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,088.00
VX Logistics X (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,088.00
VX Logistics XI (HK) Holding Limited	其他*2	-	35,088.00
VX Logistics XII (HK) Holding Limited	其他*2	-	35,088.00
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	-	30,604.53
杭州名城博园置业有限公司	子公司*1	-	26,376.00
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	-	24,874.60
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	-	23,126.47
Buffalo Logistic (2) Limited	合营企业	-	19,517.70
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	-	-
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	-	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	-
小计:		74,711,398,400.98	101,431,553,499.70
合计:		114,544,260,713.85	136,894,780,483.08

应收关联方款项：

*1 该公司本年已变更为子公司，参见附注六、4。

*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于年末已非本集团的关联企业。

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 1,112,200,047.81 元 (2018 年：人民币 1,595,952,742.09 元)。

应付关联方款项:

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,165,189,740.43	2,583,795,834.83
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,143,535,914.83	2,278,865,693.25
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,804,735,083.03	-
深圳市国际联合置地有限公司	联营企业	1,659,000,000.00	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	1,272,871,444.15	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,252,395,683.19	1,636,841,963.38
济南盛唐置业有限公司	联营企业	1,140,101,395.71	1,282,372,657.37
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,002,389,405.23	1,504,339,050.23
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	915,977,081.17	782,687,837.43
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	866,454,291.09	837,136,764.71
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,477,710.58	846,505,829.46
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	644,871,299.26	733,695,553.58
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	617,366,606.83	511,667,285.66
杭州锦和置业有限公司	联营企业	536,816,433.26	540,261,037.20
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	468,048,029.01	310,000,000.00
上海港万房地产有限公司	联营企业	459,404,817.42	446,150,204.21
南京华侨城置地有限公司	联营企业	424,510,451.44	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	409,522,207.03	641,294,997.04
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	315,133,134.90	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	309,353,216.95	311,780,718.11
南通锦恒置业有限公司	联营企业	301,986,080.05	314,744,419.74
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	206,178,646.23	287,013,163.89
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	200,335,545.42	211,101,874.49
昆山源翔置业有限公司	联营企业	200,013,437.81	200,013,437.81
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	199,360,400.40	206,619,575.26
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	179,034,986.20	1,678,193.08
重庆云畔置业有限公司	联营企业	178,920,298.52	211,340,580.46
珠海财富贸易有限公司	联营企业	171,721,096.46	26,508,756.78
徐州苏科置业有限公司	联营企业	170,983,157.76	395,886,122.14
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	162,248,475.11	218,503,487.59
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	147,768,725.32	143,082,151.98
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	144,466,948.27	-
中房万科实业有限公司	联营企业	143,266,513.50	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	137,984,257.26	240,318,866.91
Ultimate Vantage Limited	联营企业	132,608,145.86	338,274.92
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	126,626,069.58	56,282,914.68
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	109,786,478.21	-
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	105,116,268.22	120,234,466.63
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	90,944,533.77	239,985,644.37
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	90,667,427.16	-
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	83,056,317.58	82,000,000.00
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	82,096,173.44	-
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	81,147,637.18	-

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	73,864,637.25	77,516,347.54
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	73,707,361.34	-
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	73,327,495.24	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	62,933,424.00	69,022,448.42
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	61,860,000.00	61,860,000.00
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	52,500,000.00	52,500,000.00
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	50,110,818.96	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	49,855,968.42	50,343,656.99
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	48,567,809.16	-
温州新都置业有限公司	联营企业	47,031,296.07	98,408,425.01
苏州恒万置地有限公司	联营企业	46,746,964.06	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	46,620,267.56	160,821,046.67
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	45,189,494.11	-
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	41,000,000.00	28,000,000.00
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	39,606,955.63	29,976,955.63
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	98,000,000.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	36,863,593.84	25,191,093.84
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	36,054,121.17	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	32,742,646.52	110,721,624.30
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	31,202,022.74	167,512,959.65
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	30,645,845.48	
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	30,000,000.00	50,000,000.00
温州万茂置业有限公司	联营企业	25,415,330.73	-
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
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	21,768,207.33	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	35,239,266.27
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	15,370,314.79	-
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	11,600,000.00	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	10,723,849.37	7,129,766.28
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	7,788,400.00	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	7,638,218.26	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,537,877.69	6,629,766.32
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	6,435,749.75	475,625.49
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	6,095,632.88	8,605,920.13
广西琼岳房地产有限公司	联营企业	5,800,000.00	5,800,000.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	5,476,718.30	221,832.98
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
昆明云广投资有限公司	联营企业	4,900,000.00	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	4,640,298.12	14,179,288.36
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	4,558,676.38	2,783,885.64
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	4,375,000.00	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	3,651,102.69	1,174,670.72
广州科讯实业有限公司	联营企业	3,600,000.00	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	2,946,200.88	16,268,678.51
深圳市联堡实业发展有限公司	联营企业	2,900,000.00	-

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,742,900.00	3,000,000.00
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,487,177.78	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	2,420,435.43	44,284,025.03
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,108,170.46	2,646,124.61
云南澄江蓝岸酒店管理有限公司	联营企业	1,978,783.18	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,221,270.14	31,558,944.09
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	542,818.85	1,592,459.35
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	524,820.70	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	499,370.00	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	467,996.15	773,604.29
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	277,759.25	321,700.99
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	276,484.20	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	270,204.98	703,927.46
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	224,411.46	1,754,894.54
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	199,000.00
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	121,790.00	-
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	100,945.04	-
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	37,064.91	-
杭州锦时置业有限公司	联营企业	9,000.00	-
深圳市宝桥投资有限公司	联营企业	7,118.20	-
深圳市华橙投资有限公司	联营企业	5,503.87	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	1,412.56	-
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	428.75	37.81
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	308.42	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	278.49	274.83
上海万灏企业管理有限公司	联营企业	77.28	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	51.85	-
Gold Value Limited	联营企业	17.85	17.54
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	7.9	8.42
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	581,609,712.93
中投基业(天津)投资有限公司	联营企业	-	384,243,102.70
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	-	222,325,623.53
上海重万置业有限公司	联营企业	-	213,030,639.38
淮安万纬智能仓储设施管理有限公司	子公司*1	-	123,670,800.00
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	-	65,114,002.67
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	-	50,000,000.00
佛山市万科商用物业管理有限公司	子公司*1	-	41,031,323.31
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	38,080,556.19
上海静园房地产开发有限公司	其他*2	-	31,219,231.44
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	-	17,831,016.00
福州市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	14,337,649.89
深圳市臻万实业有限公司	子公司*1	-	10,000,000.00
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	-	9,900,000.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	-	7,980,000.00
广州永万预制构件有限公司	联营企业	-	3,398,832.81

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	2,154,154.95
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	-	1,446,203.21
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	1,429,364.06
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	-	566,564.86
厦门市万科商业物业管理有限公司	子公司*1	-	334,687.69
厦门市万象更鲜日用百货有限公司	子公司*1	-	271,581.55
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	172,334.13
长沙市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	145,411.15
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	子公司*1	-	88,658.89
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	-	72,783.51
中山市科腾商用物业管理有限公司	子公司*1	-	8,641.65
小计:		23,978,899,787.89	21,318,728,511.40
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	9,097,463,188.58	12,396,741,883.13
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	4,093,757,132.07	1,341,261,958.82
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	2,674,486,023.84	598,648,660.09
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,620,545,534.90	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,497,039,985.97	2,674,057,546.58
天津信科置业有限公司	合营企业	1,323,920,219.58	1,283,992,725.28
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,233,334,312.57	1,574,211,186.70
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	1,094,517,685.19	1,266,564,058.95
重庆星畔置业有限公司	合营企业	1,077,201,393.66	923,661,849.10
苏州迅和置业有限公司	合营企业	999,502,692.45	1,172,650,000.00
成都润万置业有限公司	合营企业	956,959,328.89	-
合肥一航投资有限公司	合营企业	951,449,625.00	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	938,733,678.66	990,402,657.71
无锡国信置业有限公司	合营企业	903,659,585.80	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	901,511,476.68	2,611,921,400.33
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	876,518,630.25	819,960,392.47
杭州锦业置业有限公司	合营企业	865,047,768.17	491,709,176.07
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	863,965,694.63	-
西安雁顺置业有限公司	合营企业	819,533,641.54	888,935,458.60
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	752,473,630.01	77,295,299.96
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	720,628,349.90	839,851,434.98
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	716,421,087.40	638,817,485.48
宁波万应置业有限公司	合营企业	663,747,139.21	1,321,958,111.88
温州万楷置业有限公司	合营企业	656,615,628.00	647,375,628.00
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	655,706,047.79	902,220,303.70
杭州京科置业有限公司	合营企业	646,344,344.71	817,313,923.18
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	641,816,081.38	642,826,427.43
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	631,813,913.48	686,649,622.33
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	615,822,371.73	335,357,186.83
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	609,405,593.26	609,265,706.09
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	608,206,683.26	969,891,248.75
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	561,903,637.35	450,000,022.97
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	545,487,864.17	564,714,721.46

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	545,002,360.43	920,720,491.36
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	542,028,136.97	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	481,019,242.77	945,460,121.50
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	449,870,481.17	406,160,300.34
扬州万胜置业有限公司	合营企业	434,967,774.07	306,450,531.12
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	400,000,000.00
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	384,716,496.20	1,043,795,957.57
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	375,332,528.76	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	372,695,075.31	531,292,943.90
长沙市领域投资有限公司	合营企业	368,147,794.00	365,928,624.70
上海北万置业有限公司	合营企业	341,599,930.00	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	337,534,772.61	251,050,857.26
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	334,163,341.60	313,308,487.76
温州万瑞置业有限公司	合营企业	329,845,383.48	597,269,174.91
杭州万臻置业有限公司	合营企业	325,626,859.01	280,466,019.20
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	324,198,821.01	-
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	301,798,162.49	928,790,072.06
青岛万湖置业有限公司	合营企业	300,168,788.41	281,418,788.41
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	293,786,775.16	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	292,738,601.02	-
海门申万置业有限公司	合营企业	275,869,058.04	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	274,741,038.51	313,964,898.14
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	274,564,356.65	909,465,360.61
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	241,235,745.81	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	237,453,533.16	531,461,728.16
杭州万照置业有限公司	合营企业	231,588,357.31	224,758,715.31
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	225,508,952.66	213,352,821.94
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	206,836,192.09	188,956,784.59
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	204,837,436.53	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	203,852,252.48	187,050,337.33
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	203,134,516.16	394,236,011.61
上海乐都置业有限公司	合营企业	198,418,127.61	238,374,697.81
武汉硅创置业有限公司	合营企业	198,201,177.86	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	193,833,301.31	-
大连万兴置业有限公司	合营企业	190,730,183.91	-
杭州万璟置业有限公司	合营企业	190,377,605.64	-
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	188,327,584.85	188,334,144.85
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	184,642,024.43	157,588,120.11
杭州万爵置业有限公司	合营企业	180,409,099.94	-
大连万城之光置业有限公司	合营企业	180,277,513.45	952,469,393.57
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	171,136,876.86	-
杭州万业置业有限公司	合营企业	156,134,084.99	182,002,606.44
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	150,000,000.00	-
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	146,893,066.21	81,170,757.20
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	350,867,105.00

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
天万投资控股有限公司	合营企业	140,285,267.97	125,902,704.96
杭州锦康置业有限公司	合营企业	139,509,230.49	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	136,330,618.65	153,215,010.10
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	135,969,634.99	334,871,520.78
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	125,382,464.32	147,520,500.79
扬州万铭置业有限公司	合营企业	124,889,224.91	114,580.48
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	124,553,325.76	-
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	124,448,455.44	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	124,353,524.75	1,414,975,437.53
扬州启辉置业有限公司	合营企业	122,838,016.75	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	111,034,720.55	118,030,519.99
成都万新置业有限公司	合营企业	100,798,237.11	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	100,198,126.31	357,056.77
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,848,833.65	92,848,716.35
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	90,942,654.23	95,765,997.24
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	83,908,147.11	-
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	80,994,949.07	-
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	75,751,888.32	74,755,238.95
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	74,123,847.97	
济南万科众共享置业有限公司	合营企业	71,518,747.83	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,673,731.38	64,581,126.18
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	61,157,452.30	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	57,730,565.46	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	53,450,959.00	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	52,023,688.96	200,393,301.03
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	50,150,850.28	378,860,054.45
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	47,225,269.60	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	46,200,173.07	-
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	45,106,101.13	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	40,909,454.09	137,991,552.07
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,726,008.79	-
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	39,362,642.11	-
万创置业(上海)有限公司	合营企业	37,931,353.40	-
济南中昇投资有限公司	合营企业	37,500,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	37,031,838.22	74,113,273.77
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	36,622,416.25	5,824,734.70
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	35,652,447.00	-
青岛万珠置业有限公司	合营企业	34,946,562.50	-
南京龙西置业有限公司	合营企业	34,878,384.61	51,608,856.34
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	33,351,718.45	110,864,507.23
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	31,479,018.28	-
温州万享置业有限公司	合营企业	29,944,823.36	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,883,395.86	29,384,395.86
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,655,720.00	29,655,720.00
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,470,924.13	29,470,704.00

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	28,447,935.17	50,113,787.06
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	27,077,297.10	-
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	50,000,000.00
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	24,989,000.00	24,989,000.00
温州万毅房地产有限公司	合营企业	23,630,125.00	-
Eagle One Global Limited (BVI)	合营企业	23,572,836.30	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,256,736.12	9,853,454.88
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	16,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	14,350,499.56	13,502,699.75
上海顺畅置业有限公司	合营企业	13,013,343.33	6,013,343.33
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,013,674.20	10,020,226.93
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	-
海门万和置业有限公司	合营企业	9,581,094.26	-
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	9,208,464.18	-
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,948,416.21	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	5,762,635.64	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	5,711,662.79	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	4,884,922.02	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	4,601,559.62	5,099,000.00
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	4,080,000.00
吉林省万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,330,060.00	3,340,340.00
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,599,600.00
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	708,427.09	-
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	659,479.89	2,372,172.52
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	351,695.29	379,770.91
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	117,194.31	-
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	91,822.43	98,382.35
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	79,022.67	-
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	51,707.13	-
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	35,452.73	-
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	25,323.27	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	12,361.22	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	12,241.65	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	11,524.44	56,872.78
绍兴坂湖房地产开发有限公司	合营企业的子公司	10,533.20	-
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	7,663.05	-
大连索尔置业有限公司	合营企业	5,000.00	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	41.77	41.22
Sunshine Business Limited	合营企业	6.96	-
宁波前程供应链有限公司	合营企业	0.01	-
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,535,911,100.00
大连万嘉之光置业有限公司	子公司*1	-	1,167,069,352.89

单位名称	与本公司关系	2019年12月31日	2018年12月31日
华侨城(南昌)实业发展有限公司	合营企业	-	992,300,000.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	-	709,003,632.93
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	-	519,975,000.00
温州万福置业有限公司	子公司*1	-	462,851,578.43
大连奥泰置业有限公司	子公司*1	-	433,215,562.59
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	384,659,158.89
河南福晟置业有限公司	其他*2	-	299,634,692.10
中投发展有限责任公司	合营企业	-	149,000,000.00
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	-	86,087,055.94
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	合营企业	-	52,951,438.36
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	-	50,000,000.00
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	-	49,812,073.92
京津翼万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
武汉万科天地房地产开发有限公司	其他*2	-	25,500,000.00
宁波芯科产城发展有限公司	其他*2	-	25,000,000.00
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	22,448,499.81
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	19,532,230.47
南宁市南万商业管理有限公司	子公司*1	-	12,907,484.86
福州市泊云投资有限公司	其他*2	-	9,480,375.33
上海万睿房地产有限公司	合营企业	-	8,320,762.56
深圳市万合创业投资企业(有限合伙)	合营企业	-	4,280,000.00
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	-	4,278,496.43
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	-	2,498,419.84
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	377,556.54
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	77,724.34
小计:		58,233,718,752.64	62,245,218,327.16
合计:		82,212,618,540.53	83,563,946,838.56

本年对关联方的利息支出为人民币 337,220,507.92 元(2018 年: 人民币 300,610,602.18 元)。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本报告期内，本集团以对价人民币 8,300 万元出售一项商业项目(即南通城市之光)予本集团合营公司南通尚东商务信息咨询有限公司，并出售一项商业项目之 50% (即新唐万科广场)予本集团合营公司珠海市懋德诚投商业发展有限公司，处置对价为人民币 2.53 亿元。

本集团于本年度向联营公司 SCPI Holdings Co.,Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 5,995.20 万元 (2018 年：人民币 9,895.32 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2019 年 12 月 31 日，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元)，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 100.97 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 80.88 亿元)。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2019 年	2018 年
关键管理人员薪酬	63,274,527.24	76,993,028.98
销售商品收入	30,242,974.29	-
销售商品成本	12,448,834.76	-

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划 (附注五、27)，上述薪酬未包括经济利润奖。报告期内的关键管理人员获得的 2018 年度经济利润奖金为税后人民币 81,850,432.60 元，但最终取得金额仍存在变动的可能。2019 年度经济利润奖金计划在 2019 年度股东大会之后分配，向关键管理人员的分配将在 2020 年年报披露。

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2019年12月31日	2018年12月31日
短期借款	15,306,618,756.76	10,101,917,384.71
一年内到期的长期借款和应付债券	78,080,314,841.61	69,092,413,016.12
长期借款	114,319,778,454.74	120,929,055,439.40
应付债券	49,645,512,945.07	47,095,145,785.83
短期融资券	500,000,000.00	13,989,064,884.26
总债务合计	257,852,224,998.18	261,207,596,510.32
减：货币资金	166,194,595,726.42	188,417,446,836.14
经调整的净债务	91,657,629,271.76	72,790,149,674.18
股东权益	270,579,115,412.96	235,620,729,997.58
净债务资本率	33.87%	30.89%

	本公司	
	2019年12月31日	2018年12月31日
短期借款	13,595,000,000.00	6,655,680,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	71,046,153,242.71	46,016,343,200.00
长期借款	71,110,260,782.59	79,460,145,576.49
应付债券	15,941,160,997.44	23,388,237,865.39
短期融资券	500,000,000.00	13,989,064,884.26
总债务合计	172,192,575,022.74	169,509,471,526.14
减：货币资金	73,411,485,591.42	77,677,228,103.71
经调整的净债务	98,781,089,431.32	91,832,243,422.43
股东权益	110,994,961,278.69	80,112,670,318.27
净债务资本率	89.00%	114.63%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2019 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,762.50 亿元	1,682.53 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	200.44 亿元	396.32 亿元
合计	1,962.94 亿元	2,078.85 亿元

截至 2019 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，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 2019 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 2,281.52 亿元。（2018：阶段性担保额为人民币 1,814.54 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

拟分配的股利	11,810,739,436.05
--------	-------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.045 元 (2018 年：以增发股份后计算为每股人民币 1.0451020 元)，共人民币 11,810,739,436.05 元 (2018 年：人民币 11,811,892,641.07 元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

2、债券发行

2020 年 3 月 16 日，本集团完成面向合格投资者公开发行公司债券人民币 25 亿元，其中 5 年期发行规模人民币 15 亿元，票面利率为 3.02%，7 年期发行规模人民币 10 亿元，票面利率为 3.42%。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北方区域、南方区域、上海区域和中西部区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

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

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

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

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、郑州、兰州、宜昌、渭南、玉溪、银川、西宁、西双版纳、大理、鄂州、永川、西昌、眉山、咸阳及周口等。

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

	2019年							
	地产行业							
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	71,355,851,580.01	119,434,217,032.16	95,593,679,147.15	67,174,024,442.85	14,293,032,884.70	7,187,035,335.91	(7,143,962,883.84)	367,893,877,538.94
其中：外部销售收入	71,298,043,072.02	119,395,737,437.13	95,362,883,925.58	67,129,815,433.52	12,700,185,214.43	2,007,212,456.26	-	367,893,877,538.94
分部间销售收入	57,808,507.99	38,479,595.03	230,795,221.57	44,209,009.33	1,592,847,670.27	5,179,822,879.65	(7,143,962,883.84)	-
分部费用	57,194,094,874.88	93,658,243,862.18	72,888,333,999.13	54,244,264,435.42	12,866,108,691.45	12,318,321,734.54	(6,982,683,757.12)	296,186,683,840.48
分部利润(注)	14,161,756,705.13	25,775,973,169.98	22,705,345,148.02	12,929,760,007.43	1,426,924,193.25	(5,131,286,398.63)	(161,279,126.72)	71,707,193,698.46
分部资产	373,798,896,607.04	441,285,277,978.68	398,383,304,724.51	353,461,565,863.14	15,235,692,702.61	642,177,695,449.08	(494,412,982,923.83)	1,729,929,450,401.23

	2018年							
	地产行业							
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	69,008,102,680.57	77,307,114,981.21	84,237,638,906.14	55,928,115,986.34	11,170,593,956.00	5,425,531,226.23	(5,397,766,633.30)	297,679,331,103.19
其中：外部销售收入	68,931,595,735.21	77,152,008,794.80	83,857,542,222.25	55,876,325,397.62	9,795,648,412.21	2,066,210,541.10	-	297,679,331,103.19
分部间销售收入	76,506,945.36	155,106,186.41	380,096,683.89	51,790,588.72	1,374,945,543.79	3,359,320,685.13	(5,397,766,633.30)	-
分部费用	54,334,186,738.29	58,584,979,263.40	58,569,086,568.21	48,578,070,262.30	9,989,650,609.76	11,463,106,528.60	(4,467,201,420.88)	237,051,878,549.68
分部利润(注)	14,673,915,942.28	18,722,135,717.81	25,668,552,337.93	7,350,045,724.04	1,180,943,346.24	(6,037,575,302.37)	(930,565,212.42)	60,627,452,553.51
分部资产	322,739,184,775.59	411,709,953,337.79	363,948,651,091.27	278,630,189,979.93	11,963,512,648.27	601,756,978,284.51	(462,169,113,642.55)	1,528,579,356,474.81

主营业务收入及主营业务成本在附注五、41 中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2019 年	2018 年
分部利润	71,707,193,698.46	60,627,452,553.51
加：投资收益	4,984,126,780.28	6,787,934,513.16
加：公允价变动损益	(68,518,913.61)	86,634,641.18
减：资产处置损失	9,665,523.59	3,409,185.58
营业利润	76,613,136,041.54	67,498,612,522.27

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	2019 年 12 月 31 日			2018 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 73,386,092,352.88	1.0000	73,386,092,352.88	人民币 77,669,206,049.21	1.0000	77,669,206,049.21
	港币 28,022,972.26	0.8926	25,013,810.82	港币 8,629,181.08	0.8772	7,569,457.09
	美元 54,498.25	6.9622	379,427.72	美元 65,874.51	6.8706	452,597.41
合计			73,411,485,591.42			77,677,228,103.71

2 交易性金融资产

种类	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
理财产品	11,504,468,493.15	11,502,044,931.51

3 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	309,499,885,355.25	308,339,142,925.79
应收合营 / 联营企业款	16,410,158,879.17	25,815,100,860.97
其他	756,364,453.25	604,013,266.19
小计	326,666,408,687.67	334,758,257,052.95
减：坏账准备	595,959.79	438,662.70
合计	326,665,812,727.88	334,757,818,390.25

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	326,666,408,687.67	334,722,028,185.85
1年至2年(含2年)	-	36,213,096.25
2年至3年(含3年)	-	15,770.85
小计	326,666,408,687.67	334,758,257,052.95
减：坏账准备	595,959.79	438,662.70
合计	326,665,812,727.88	334,757,818,390.25

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	2019年12月31日				2018年12月31日				账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	326,649,148,954.02	99.99	-	-	326,649,148,954.02	334,756,180,170.42	99.99	-	-	334,756,180,170.42
按单项计提坏账准备	17,259,733.65	0.01	595,959.79	3.45	16,663,773.86	2,076,882.53	0.01	438,662.70	21.12	1,638,219.83
合计	326,666,408,687.67	100.00	595,959.79		326,665,812,727.88	334,758,257,052.95	100.00	438,662.70		334,757,818,390.25

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	438,662.70	426,659.80
本年计提	157,297.09	12,002.90
本年收回或转回	-	-
年末余额	595,959.79	438,662.70

(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其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	2019 年 12 月 31 日			
		年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
广州市万溪房地产有限公司	子公司往来款	37,301,569,871.79	1 年以内	11.42	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	32,526,160,300.10	1 年以内	9.96	-
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	29,516,017,951.02	1 年以内	9.04	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	27,857,153,709.93	1 年以内	8.53	-
深圳市万科物流管理有限公司	子公司往来款	20,792,778,555.26	1 年以内	6.37	-
合计		147,993,680,388.10		45.32	

(6) 本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

4 其他非流动金融资产

参见附注五、12

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对子公司的投资	27,551,150,166.07	23,025,950,166.07
对联营 / 合营企业的投资	4,759,521,676.42	5,502,135,563.15
合计	32,310,671,842.49	28,528,085,729.22

(2) 对子公司投资

被投资单位	2019 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 房地产有限公司	北京万科企业 有限公司	其他	
年初余额	2,029,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	15,677,774,876.14	23,025,950,166.07
本年增加	3,732,000,000.00	-	-	-	1,009,200,000.00	4,741,200,000.00
本年减少	-	-	-	-	(216,000,000.00)	(216,000,000.00)
年末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	16,470,974,876.14	27,551,150,166.07
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	2019 年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	1,998,382,106.86	3,503,753,456.29	5,502,135,563.15
本年变动			
- 追加投资	24,000,000.00	5,999,400.00	29,999,400.00
- 减少投资	(702,787,024.04)	-	(702,787,024.04)
- 权益法下确认的投资收益	-	(9,826,262.69)	(9,826,262.69)
- 宣告发放现金股利或利润	(60,000,000.00)	-	(60,000,000.00)
- 合并抵销	-	-	-
年末余额	1,259,595,082.82	3,499,926,593.60	4,759,521,676.42
减值准备年末余额	-	-	-

6 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

7 其他非流动资产

参见附注五、22。

8 短期借款

种类	2019年12月31日		2018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	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-
小计		2,000,000,000.00		-
其他借款				
信用借款				
- 人民币	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00
小计		11,595,000,000.00		6,655,680,000.00
加：借款应付利息	57,804,601.95	57,804,601.95	-	-
合计		13,652,804,601.95		6,655,680,000.00

9 应付票据

	2019年12月31日	2018年12月31日
商业承兑汇票	580,492,627.15	760,888,568.83

上述金额均为一年内到期的应付票据。

10 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,741,046,701.50	2,600,662,648.11	2,006,890,513.22	3,334,818,836.39
离职后福利				
- 设定提存计划	270,435.43	6,794,233.41	6,607,003.10	457,665.74
合计	2,741,317,136.93	2,607,456,881.52	2,013,497,516.32	3,335,276,502.13

(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	2,739,590,594.53	2,585,543,935.78	1,991,680,027.19	3,333,454,503.12
职工福利费	870,963.99	2,219,780.62	2,183,885.81	906,858.80
社会保险费	62,706.59	2,686,981.22	2,683,599.60	66,088.21
其中：医疗保险费	62,706.59	2,500,218.20	2,496,836.58	66,088.21
工伤保险费	-	27,285.09	27,285.09	-
生育保险费	-	159,477.93	159,477.93	-
住房公积金	522,436.39	10,211,950.49	10,343,000.62	391,386.26
合计	2,741,046,701.50	2,600,662,648.11	2,006,890,513.22	3,334,818,836.39

(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	267,010.34	6,743,505.11	6,555,265.79	455,249.66
失业保险费	3,425.09	50,728.30	51,737.31	2,416.08
合计	270,435.43	6,794,233.41	6,607,003.10	457,665.74

本年无向职工提供的非货币性福利(2018年:无)。

11 应交税费

	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	220,382,728.39	6,160,544.97
个人所得税	-	3,462,378.14
城市维护建设税	17,267,919.03	3,608,868.82
教育费附加	10,760,359.17	1,003,866.93
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	248,501,545.84	14,326,198.11

12 其他应付款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付内部子公司款	104,206,616,981.94	166,050,453,140.81
应付合营联营企业款	22,466,726,596.01	17,822,829,315.49
其他	29,283,257,923.33	13,180,144,231.55
合计	155,956,601,501.28	197,053,426,687.85

13 其他流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
待转销项税(注)	10,212,214.47	203,165,501.89
短期融资券	500,000,000.00	13,989,064,884.26
合计	510,212,214.47	14,192,230,386.15

注：待转销项税主要为本公司向子公司转让开发运营权中收取的增值税销项税。

14 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	59,065,660,000.00	46,016,343,200.00
一年内到期的应付债券	11,980,493,242.71	-
一年内到期的应付利息	839,543,631.60	1,028,197,556.71
合计	71,885,696,874.31	47,044,540,756.71

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2018年12月31日：无)。

15 长期借款

长期借款分类

种类	2019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	95,579,860,000.00	1.00	95,579,860,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	50,028,460,000.00	1.00	50,028,460,000.00	信用
小计			45,551,400,000.00	
其他借款				
其中：人民币	34,596,060,782.59	1.00	34,596,060,782.59	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,037,200,000.00	1.00	9,037,200,000.00	信用
小计			25,558,860,782.59	
合计			71,110,260,782.59	

种类	2018 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	87,241,835,000.00	1.0000	87,241,835,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	34,666,343,200.00	1.0000	34,666,343,200.00	信用
小计			52,575,491,800.00	
其他借款				
其中：人民币	38,234,653,776.49	1.0000	38,234,653,776.49	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,350,000,000.00	1.0000	11,350,000,000.00	信用
小计			26,884,653,776.49	
合计			79,460,145,576.49	

16 应付债券

见附注五、33。

17 股本

见附注五、36。

18 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	9,201,769,758.57	6,380,410,971.89	-	15,582,180,730.46
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	9,573,713,477.35	6,380,410,971.89	-	15,954,124,449.24

19 盈余公积

见附注五、39。

20 未分配利润

	金额
年初未分配利润	12,106,558,798.48
加：本年归属于母公司股东的净利润	36,050,781,629.60
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	23,433,008,059.24
分配普通股股利	11,811,892,641.07
年末未分配利润	12,912,439,727.77

本年未对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	4,079,427,808.73	147,956,791.88	3,032,416,659.54	-
其他业务	17,338,428.26	460,862.30	31,080,954.54	460,862.29
合计	4,096,766,236.99	148,417,654.18	3,063,497,614.08	460,862.29

22 税金及附加

	2019 年	2018 年
城市维护建设税	31,396,826.18	12,078,560.38
教育费附加	22,426,231.16	8,627,215.82
其他	2,515,547.75	9,806,959.81
合计	56,338,605.09	30,512,736.01

23 财务费用

	2019 年	2018 年
利息支出	8,598,242,812.01	9,038,045,524.88
减：利息收入	5,647,917,774.93	6,220,945,908.83
利息收支净额	2,950,325,037.08	2,817,099,616.05
汇兑收益	(263,052,156.36)	58,249,497.51
合计	2,687,272,880.72	2,875,349,113.56

24 投资收益

投资收益明细

	2019年	2018年
成本法核算的长期股权投资收益	37,488,989,003.79	25,257,322,361.97
权益法核算的长期股权投资收益	(9,826,262.69)	226,695,033.88
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,696,409.85	5,000,000.00
处置交易性金融资产产生的投资收益	233,014,675.75	-
出售被投资单位损失	(1,991,702.18)	-
合计	37,736,882,124.52	25,489,017,395.85

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	(9,665,523.59)
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	272,791,440.64
出售、处理部门或投资单位收益	544,711,079.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(73,846,523.95)
所得税影响	(167,931,665.15)
少数股东损益影响	(8,359,438.54)
合计	557,699,369.01

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	归属于母公司股东的净利润	
	2019 年	2018 年
按中国企业会计准则	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61
按国际财务报告准则	38,872,086,881.32	33,772,651,678.61

	归属于母公司股东的净权益	
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	188,058,491,912.82	155,764,131,544.43
按国际财务报告准则	188,058,491,912.82	155,764,131,544.43

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.47%	3.47	3.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.14%	3.42	3.42

第十三节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、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、报告期内在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、公司章程。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。