

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2020 年半年度报告

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2020-094

二〇二〇年八月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2020年半年度报告（以下简称“本报告”）所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告已经公司第十九届董事会第二次会议审议通过。唐绍杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权李强强董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

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

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

公司2020年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

本报告已按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求进行披露。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 董事会报告.....	7
第四节 重要事项.....	22
第五节 股本变动及股东情况.....	32
第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	36
第七节 公司债券情况.....	38
第八节 财务报告.....	43
第九节 备查文件目录.....	210

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
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
深铁置业	指	深圳地铁置业集团有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（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	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

(一) 基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

联交所授权代表：王海武、朱旭

联交所替代授权代表：叶凯雯

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

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：**02202、299903^注

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司**联系地址：**香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 室**(四) 信息披露及备置地点**

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

登载本报告的国际互联网网址：A 股：www.cninfo.com.cnH 股：www.hkexnews.hk**本报告备置地点：**公司董事会办公室**(五) 注册变更情况****公司首次注册登记日期：**1984年5月30日，地点：深圳**变更登记日期：**2017年7月14日，地点：深圳**统一社会信用代码：**91440300192181490G**二、会计数据和财务指标摘要****(一) 主要会计数据和财务指标**

单位：元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月	比上年同期增减
营业收入	146,349,506,729.71	139,320,076,841.33	5.05%
营业利润	26,563,983,478.45	27,855,979,909.30	-4.64%
利润总额	26,450,444,828.99	27,725,984,144.21	-4.60%
归属于上市公司股东的净利润	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43	5.62%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	12,114,207,886.28	11,749,678,942.31	3.10%
经营活动产生的现金流量净额	22,605,962,036.88	8,853,110,066.35	155.34%
基本每股收益	1.11	1.06	3.98%
稀释每股收益	1.11	1.06	3.98%
净资产收益率（全面摊薄）	6.39%	7.35%	减少 0.96 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.44%	7.26%	减少 0.82 个百分点

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	比年初数增减
资产总额	1,806,186,613,769.10	1,729,929,450,401.23	4.41%
负债总额	1,514,930,506,717.89	1,459,350,334,988.27	3.81%
归属于上市公司股东的净资产	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82	4.02%
股本(股)	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00	增加 315,589,200 股
归属于上市公司股东的每股净资产	16.84	16.64	1.19%
资产负债率	83.87%	84.36%	减少 0.49 个百分点
净负债率	27.02%	33.87%	减少 6.85 个百分点

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)	11,617,732,201.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	1.08

(二) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
非流动资产处置收益	2,344,086.48	(8,546,646.07)
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	436,165,328.68	240,927,857.02
出售、处理部门或投资单位收益	216,573,309.79	10,528,025.40
除上述各项之外的其他收支	(113,538,649.46)	(129,995,765.09)
所得税影响	(130,297,629.91)	(11,957,055.44)
少数股东损益影响	(17,934,775.36)	(8,883,186.70)
合计	393,311,670.22	92,073,229.12

(三) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2020年1-6月	2019年1-6月	2020年6月30日	2019年12月31日
按境外会计准则	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82
按境内会计准则	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第三节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

报告期内，面对疫情冲击以及复杂的经营环境，本集团以平稳度过疫情、增强企业免疫力为重点，全力守护客户安全，在确保员工健康的前提下做好复工复产，促进业务有序发展。在全体员工的努力下，各项业务逐步走出疫情影响，呈现出良好的恢复态势。

2020 年 1-6 月，本集团实现营业收入 1,463.5 亿元，同比增长 5.1%；实现归属于上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；房地产业务销售持续改善，上半年累计实现销售金额 3,204.8 亿元，同比下降 4.0%，降幅较一季度收窄 3.7 个百分点。截至报告期末，本集团财务、资金状况稳健，持有货币资金 1,942.9 亿元；净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 27.0%。

本集团于 2020 年 6 月发行总数为 315,589,200 股的 H 股，H 股占公司总股本的比例由 13.96%提高至 16.30%。

在《财富》杂志发布的“2020 年世界 500 强企业”榜单中，本集团位列第 208 位。

（一）房地产市场情况

受疫情影响，全国房地产行业的销售及开发投资规模一度大幅下滑，3 月份以来，随着疫情防控形势的好转，市场逐步企稳回升。与此同时，各地在“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位下，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，促进市场平稳健康发展。

全国商品房销售量同比有所下滑，但降幅逐步收窄。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 6.94 亿平方米，同比下降 8.4%，降幅较一季度收窄 17.9 个百分点；销售金额 6.69 万亿元，同比下降 5.4%，降幅较一季度收窄 19.3 个百分点。

重点城市供应、成交面积均呈恢复态势。上半年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下降 10.7%，成交面积同比下降 11.3%。其中，二季度上述城市的商品住宅批准预售面积和成交面积同比均转为增长，增速分别为 7.0%和 0.9%。截至报告期末，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 10.4 个月，较 2019 年底略有增长。

房地产开发投资金额和新开工面积逐步改善。上半年全国房地产开发投资完成额同比增长 1.9%，增速较一季度提高 9.6 个百分点；全国房屋新开工面积同比下降 7.6%，降幅较一季度收窄 19.6 个百分点。

疫情后各地加大土地供应。根据中国指数研究院的数据，2020 年上半年全国 300 个城市住宅用地供应面积同比增长 1.0%，成交面积同比下降 5.4%。上半年上述 300 个城市住宅类用地成交的平均溢价率为 16.5%。

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

房地产金融政策保持连续性、一致性和稳定性。央行数据显示，2020 年二季度末，房地产开发贷余额 11.97 万亿元，同比增长 8.5%，增速较 2019 年同期减少 6.1 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及相关资产经营业务、物业服务，在此基础上，本集团遵循“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。

2020 年上半年，本集团实现营业收入 1,463.5 亿元，同比增长 5.1%；实现归属于上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；每股基本盈利 1.11 元，同比增长 4.0%；全面摊薄的净资产收益率为 6.39%，较上年同期下降 0.96 个百分点。

本集团 2020 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,381.4 亿元，占比 94.4%；来自物业服务的营业收入为 67.0 亿元，占比 4.6%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	同比增减	金额	同比增减	数值	同比增减
1.主营业务	14,483,843.78	4.75%	9,942,724.43	12.32%	23.61%	-4.13 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	13,814,007.90	3.87%	9,372,977.96	11.51%	24.06%	-4.20 个百分点
物业服务	669,835.88	26.80%	569,746.47	27.58%	14.37%	-0.16 个百分点
2.其他业务	151,106.89	44.29%	37,004.31	22.23%	74.62%	4.46 个百分点
合计	14,634,950.67	5.05%	9,979,728.74	12.36%	24.14%	-3.92 个百分点

注：1、营业利润率数据已扣除税金及附加；

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

分区域看，本集团房地产开发及相关资产经营业务收入中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 27.07%、32.08%、11.74%和 29.11%。

分区域的房地产开发及相关资产经营业务收入和利润情况

	房地产开发及相关资产经营业务收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	3,740,925.12	27.07%	288,750.54	17.16%
上海区域	4,430,925.70	32.08%	717,304.66	42.64%
北方区域	1,621,426.51	11.74%	127,802.70	7.60%
中西部区域	4,020,730.57	29.11%	548,568.92	32.60%
合计	13,814,007.90	100.00%	1,682,426.82	100.00%

注：报告期内有营业收入的城市，南方区域主要包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、泉州、福州、三亚、惠州、清远、莆田、南宁；上海区域主要包括：上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、镇江、宁波、南昌、芜湖、南通、嘉兴、徐州、昆山、温州、盐城；北方区域主要包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、秦皇岛、济南、哈尔滨、廊坊、营口、晋中；中西部区域主要包括：成都、重庆、南充、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、郑州、兰州、眉山。

1、业务发展情况

(1) 房地产开发业务

① 销售和结算情况

销售逐步恢复。报告期内，本集团坚持积极销售，加快线上营销的探索与实践，全力减少疫情对销售带来的影响，单月销售金额自 5 月份开始恢复同比增长。1-6 月，本集团实现合同销售面积 2,077.0 万平方米，同比下降 3.4%，降幅较一季度收窄 0.9 个百分点；实现合同销售金额 3,204.8 亿元，同比下降 4.0%，降幅较一季度收窄 3.7 个百分点。报告期内本集团销售的产品中，住宅占 90.5%，商办占 6.0%，其它配套占 3.5%。

分区域的房地产开发业务销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	287.4	13.8%	491.6	15.3%
上海区域	660.0	31.8%	1,322.6	41.3%
北方区域	578.5	27.9%	712.3	22.3%
中西部区域	548.2	26.4%	638.5	19.9%
其他	2.9	0.1%	39.8	1.2%
合计	2,077.0	100.0%	3,204.8	100.0%

注：报告期内有销售的城市，南方区域主要包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、莆田、三亚、南宁、长沙；上海区域主要包括上海、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、南通、镇江、常州、泰州；北方区域主要包括北京、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、唐山、石家庄、廊坊；中西部区域主要包括成都、南充、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、兰州、玉溪、西宁、咸阳、柳州、西双版纳；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入稳步增长。上半年本集团实现结算面积 1,049.8 万平方米，同比上升 24.0%。分区域看，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 22.07%、28.20%、14.72%和 35.01%。实现结算收入 1,289.7 亿元，房地产业务的结算均价为 12,285.7 元/平方米。

已售未结资源持续上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,743.2 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 6,953.3 亿元，较上年末分别增长 10.6%和 14.2%。

② 房地产开发投资情况

新开工规模下降，竣工规模保持增长。受疫情影响，本集团开工、竣工节奏有所放缓。上半年本集团实现新开工面积 1,835.6 万平方米，同比下降 6.0%，占全年开工计划的 62.8%（2019 年上半年：54.1%）；实现竣工面积 1,074.5 万平方米，同比增长 1.4%，占全年竣工计划的 32.4%（2019 年上半年：34.5%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

坚持审慎投资，确保投资质量。报告期内，鉴于土地市场竞拍激烈，本集团坚持理性投资，在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下发掘各类潜在的投资机会。上半年本集团获取新项目 55 个，总规划建筑面积 980.2 万平方米，权益规划建筑面积 504.6 万平方米。上述项目的权益地价总额约 321.3 亿元，均价为 6,368 元/平方米。

项目资源保持在合理水平。截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总建筑面积约 15,719.7 万平方米。其中在建项目总建筑面积约 11,023.5 万平方米，权益建筑面积约 6,595.2 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,696.1 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 2,803.2 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，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 582.5 万平方米。

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

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	62,898	57,615	前期
2	深圳北辰之光	龙华区	36.0%	16,142	93,680	33,725	前期
3	长沙天空之境	雨花区	34.7%	68,204	105,658	36,663	前期
4	长沙滨河道	望城区	60.6%	35,323	123,633	74,922	前期
5	东莞金域东方	寮步镇	31.8%	57,766	173,296	55,108	在建
6	东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	31.8%	128,605	190,629	60,620	在建
7	东莞滨江苑	麻涌镇	51.0%	15,561	46,524	23,727	前期
8	佛山万科天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,815	244,254	前期
9	江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	51,644	在建
10	江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.0%	32,080	88,239	48,531	前期
11	惠州东部万科城	惠阳区	39.0%	73,333	194,881	76,004	前期
12	惠州太东万科四季花城	惠阳区	38.0%	60,381	213,652	81,188	在建
13	柳州万科城	柳北区	53.6%	105,445	291,250	156,110	在建
14	中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	135,727	在建
15	上海四季都会晓风来	宝山区	33.2%	58,864	94,182	31,268	在建
16	杭州悦望名邸	富阳区	47.4%	92,480	93,405	44,274	在建
17	合肥高第项目	高新区	32.0%	43,281	100,006	32,002	在建
18	合肥学林雅苑	庐阳区	26.4%	24,622	53,510	14,127	在建
19	南昌联发万科西岸春风	红谷滩新区	24.5%	32,640	81,156	19,883	在建
20	南京翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	106,739	42,482	前期
21	南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	123,415	44,429	在建
22	南通海上明月	通州区	34.0%	182,772	393,000	133,620	在建
23	南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	121,456	81,740	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
24	昆山江湾澜庭	昆山高新区	50.5%	74,327	186,188	94,025	在建
25	宁波世纪滨江	江北区	49.1%	74,357	143,433	70,426	在建
26	宁波东潮之滨	高新区	32.0%	55,077	124,614	39,876	在建
27	宁波海上都会	镇海区	99.7%	43,591	95,887	95,599	前期
28	绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	40,620	在建
29	苏州花语天境华庭	相城区	44.6%	57,010	125,422	55,938	前期
30	芜湖潮起中江	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	60,276	在建
31	芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	38,870	在建
32	无锡万科臻境	惠山区	50.2%	51,065	102,130	51,269	前期
33	无锡万科梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	171,797	123,694	前期
34	包头翡翠都会	九原区	57.4%	369,999	836,000	479,864	在建
35	济南金色悦城新著	天桥区	92.5%	56,742	147,529	136,464	在建
36	济南繁荣里	天桥区	51.0%	34,968	82,175	41,909	前期
37	济南北宸之光	天桥区	100.0%	133,789	294,552	294,552	前期
38	青岛紫郡	即墨区	47.0%	56,758	107,839	50,684	前期
39	青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	96,111	235,998	96,759	在建
40	石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	60,592	在建
41	太原城市之光东望	迎泽区	90.1%	39,062	160,310	144,439	前期
42	烟台翡翠观海项目	莱山区	36.0%	69,494	175,691	63,249	前期
43	大理拾叁月	经济开发区	37.4%	152,108	579,000	216,546	在建
44	兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	69,574	在建
45	武汉公园大道	硚口区	39.5%	76,538	262,998	103,884	在建
46	乌鲁木齐都会传奇三期	沙依巴克区	98.5%	146,730	253,221	249,423	前期
47	乌鲁木齐天山府二期	沙依巴克区	90.0%	41,286	78,790	70,911	前期
48	西安新合新苑项目	国际港务区	99.0%	107,647	265,867	263,208	在建
49	西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	77,980	前期
50	西宁公园里	城北区	34.5%	110,939	277,348	95,685	前期
51	咸阳金域华府二期	秦都区	61.3%	14,033	88,915	54,505	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
52	银川万科大都会	金凤区	22.4%	95,936	211,450	47,365	在建
53	郑州南龙湖	孟庄镇	32.7%	76,934	230,801	75,472	前期
54	荥阳洞林湖 45 亩地块	贾峪镇	50.4%	29,879	52,103	26,260	前期
55	荥阳洞林湖 126 亩地块	贾峪镇	50.4%	83,999	151,000	76,104	前期
总计				4,136,687	9,801,692	5,045,685	

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	惠州万科中交金域华府	惠城区	40.8%	111,564	345,848	141,106	在建
2	珠海海上城市	金湾区	99.6%	165,047	260,928	259,884	前期
3	常州皇粮浜 2 号地块	钟楼区	99.3%	64,360	115,848	115,037	前期
4	杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	106,532	170,451	86,760	前期
5	嘉兴璞悦湖畔	经开区	24.1%	40,962	90,081	21,710	在建
6	南通漫悦湾北地块	海门区	98.9%	35,469	63,844	63,142	前期
7	宿迁西湖都会	经开区	32.0%	35,557	88,893	28,446	前期
8	长春星光城项目	净月区	92.0%	307,388	685,920	631,046	在建
9	青岛海岸蓝山	西海岸新区	46.5%	20,000	50,000	23,250	前期
10	青岛海岸万科城后期	西海岸新区	41.0%	86,944	234,749	96,247	前期
11	石家庄机械技工学校项目	新华区	66.4%	13,909	33,108	21,984	前期
12	石家庄正定文化村项目二期	正定新区	49.1%	44,136	90,920	44,642	前期
13	沈阳西宸之光	铁西区	92.3%	149,281	268,706	248,016	前期
14	唐山金域华府二期地块	丰润区	48.0%	47,403	52,143	25,029	前期
15	唐山未来城项目二期	高新区	53.6%	140,439	350,591	187,917	前期
16	重庆丛岩寺 72 亩项目	渝北区	98.8%	47,742	71,614	70,755	前期
17	重庆四季花城三期	两江新区	98.2%	73,591	183,978	180,666	前期
18	宜昌港窑路 185 亩项目	西陵区	99.3%	123,457	298,697	296,606	前期
19	郑州八卦庙项目	二七区	37.6%	23,438	70,167	26,383	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
总计				1,637,219	3,526,486	2,568,626	-

(2) 物业服务

截至报告期末，万科物业累计签约建筑面积 6.8 亿平方米，已经接管面积 5.2 亿平方米。报告期内，万科物业新签约建筑面积 0.53 亿平方米。其中，住宅物业服务新签约建筑面积 0.39 亿平方米；非住宅物业服务新签约建筑面积 0.14 亿平方米。

报告期内，万科物业实现营业收入 67.0 亿元，同比增长 26.8%，其中 55% 来自于万科以外的项目。

期内，万科物业由住宅商企“两翼齐飞”升级为“三驾马车”的发展战略，加快“物业城市”业务发展，新增厦门鼓浪屿、青岛动车小镇等项目，持续拓宽城市空间业务发展格局。截至目前，“物业城市”业务已拓展至 7 个城市。

为更好的服务客户、实现降本提效和精细运营，万科物业致力于实现全空间智慧空间数字化运营，通过打造一体化的数字化云平台，打通城市空间、住宅空间、商业和园区空间内的人员、设备、商业活动，提供线上线下联动的服务。

(3) 物业经营

① 租赁住宅

截至报告期末，本集团在 33 个城市累计开业泊寓 12.73 万间。其中报告期内新增开业 1.89 万间。

已开业项目整体出租率为 88%，成熟期项目（开业半年及以上）的出租率为 93.7%。报告期内，本集团租赁住宅业务营业收入 10.5 亿元。

规划和在建中泊寓尚有 5.77 万间。

本集团持有及管理的公寓项目情况

城市	项目数量	总房间数量（万间）	已开业间数（万间）
深圳	139	7.25	6.23
北京	17	2.98	0.16
广州	33	1.02	0.93
厦门	16	0.70	0.56
天津	15	0.68	0.47
西安	12	0.65	0.52
上海	18	0.58	0.33
杭州	14	0.50	0.42
佛山	8	0.50	0.30
济南	13	0.41	0.35
大连	18	0.40	0.22
宁波	6	0.32	0.23
成都	11	0.32	0.20
合肥	7	0.31	0.18
长春	12	0.27	0.21
珠海	7	0.20	0.09
沈阳	8	0.20	0.19
福州	11	0.19	0.16
青岛	6	0.16	0.16
东莞	7	0.16	0.14
武汉	3	0.13	0.12
南京	5	0.12	0.12
长沙	5	0.12	0.12
苏州	4	0.09	0.09
南通	1	0.05	0.05
无锡	1	0.03	0.03
中山	2	0.03	0.03
徐州	2	0.03	0.03
太原	2	0.03	0.03
烟台	2	0.03	0.03
重庆	2	0.02	0.02
郑州	1	0.01	0.01
石家庄	1	0.01	0.01
合计	409	18.50	12.73

本集团持续打造以“泊寓”为主的青年公寓产品，在运营上聚焦关键服务、打造服务文化，率先在深圳、成都、上海等地实现了标杆项目的服务 SOP（标准操作流程）落地；在管理上以改善出租率和客户满意度为主要目标，不断提升现有项目经营管理质量。

在“租购并举”的背景下，本集团积极探索以集体用地开发运营长租公寓的模式，所打造的泊寓成寿寺社区成为北京第一个集体用地租赁住房项目，项目围绕现代年轻人需求打造的五大主题房和四项服务体系获得市场好评，首期 235 间开业前 7 天即实现满租。

②商业开发与运营

截至报告期末，本集团（含印力集团）累计开业的商业项目面积 836 万平方米，同比增加 11.1%。其中，报告期内新开业一个购物中心（太原印象城），面积 10.61 万平方米；新开业 4 个社区商业，面积 6.02 万平方米。

报告期内商业(含非并表项目)业务营业收入 30.5 亿元,同比增长 0.3%；整体出租率 90.6%，其中开业 3 年以上的商业项目出租率 91.8%。

此外，规划中和在建商业建筑面积 543 万平方米。

本集团（含印力集团）运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

	城市	建筑面积（平方米）	出租率 2020年1-6月	营业收入（万元） 2020年1-6月
上海七宝万科广场	上海	237,193	95.7%	18,240.56
深圳印力中心	深圳	96,607	94.9%	15,268.87
杭州西溪印象城	杭州	251,145	96.9%	12,175.42
龙岗万科广场	深圳	128,925	95.5%	10,876.40
天津西青印象城	天津	228,985	98.7%	8,023.35
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	98.9%	7,182.77
北京印象城	北京	72,558	95.1%	6,799.68
济南印象城	济南	156,630	97.4%	6,638.29
杭州金沙印象城	杭州	161,470	92.6%	5,420.91
南宁印象城	南宁	127,180	98.9%	5,410.55

报告期内，印力集团持续开展商业创新，长沙印象汇携手合作方将老旧物业改造为 24 小时潮玩酒吧主题街区，获赢商网“城市夜间经济地标项目”称号；提升运营管理水平，加强线上商城的服务能力，数字化会员运营系统会员数量超过 700 万；同时积极探索资产证券化，印象 2 号 CMBS 于 2020 年 4 月成功发行，票面利率 3.8%，创同评级 CMBS 产品利率历史新低。

③物流仓储服务

截至报告期末，物流仓储服务累计开业建筑面积 616 万平方米。其中，高标库开业 582 万平方米，稳定期出租率 89.1%；冷库开业 34 万平方米，稳定期使用率 81.5%。报告期内，高标库新增开业建筑面积 115 万平方米。物流仓储合计服务客户超过 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。

规划中和在建的物流仓储建筑面积 459 万平方米，其中高标库建筑面积约 423 万平方米；冷库建筑面积约 36 万平方米。

报告期内，万纬物流所管理项目（含非并表项目）业务营业收入 8.3 亿元，同比增长 36.9%；其中高标库租金收入 5.7 亿元，冷库租金及服务收入 2.6 亿元。

期内，万纬物流继续通过精益管理及信息化手段提升经营能力，并积极探索资产运营能力。2020 年 6 月，万纬物流首期类 REITs 产品“万纬物流-易方达资产-物流仓储 1 期资产支持专项计划”在深交所成功上市。

2、打造客户愿意买单的“好产品、好服务”

报告期内，本集团基于“聚焦锚定，长期坚持，打造产品服务竞争力”的目的，启动了“好产品、好服务”工作，明确了万科产品和服务价值主张，并形成了行动方案。

后疫情时代，客户更加重视住宅产品的健康属性。本集团在既有产品基础上，开展了以满足客户居住健康需求为目标的研究工作，发布了万科健康住宅标准，全面提升空气、水、光等方面的产品性能。

3、组织建设

基于战略要求，本集团继续深化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”。各 BG、BU 基于一盘棋的组织建设，通过战略解码、组织检视、能力拼图、“减脂、增肌、活血”等方式实现组织与战略匹配，事与人匹配，提升组织整体能力。总部结合长期主义工作要求，进一步迭代组织架构设计和运作机制，向“一个总部、集团总部和协同总部”的定位持续迈进。

4、社会责任

本集团持续关注利益相关方发展，积极承担企业社会责任。报告期内，本集团与中国光彩事业基金会继续推进“光彩·万科精准扶贫与乡村振兴专项基金”项目，在贵州和甘肃五个深度贫困县、福建寿宁、云南昭通支持教育扶贫；在广东汕尾、河源、韶关开展乡村振兴；参与广东省和深圳市分别举行的“扶贫济困日”活动，开展对广西河池、百色，广东省少数民族地区帮扶。

2020 年 7 月，本集团凭借在 ESG（环境、社会、企业管治）方面的良好表现，被纳入香港恒生指数公司发布的恒生 ESG50 指数。

（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 186.3 亿元，同比下降 3.4%；实现归属上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；全面摊薄的净资产收益率为 6.39%，较 2019 年同期下降 0.96 个百分点。

上半年本集团房地产开发及相关资产经营业务的结算毛利率为 24.1%，较 2019 年同期下降 4.2 个百分点。

报告期内，本集团实现投资收益 26.9 亿元，同比增长 106.8%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为 17.1 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

本集团继续保持稳健的资债结构，截至报告期末，净负债率为 27.0%。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,729.8 亿元，较年初增加 151.3 亿元，占总资产的比例为 15.1%。

有息负债以中长期负债为主，其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 968.2 亿元，占比为 35.5%；一年以上有息负债 1,761.6 亿元，占比为 64.5%。

分融资对象来看，银行借款占比为 55.8%，应付债券占比为 25.5%，其他借款占比为 18.7%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 36.9%，浮动利率负债占比 63.1%。有抵押的有息负债 41.9 亿元，占总体有息负债的 1.5%。

分境内境外来看，境内负债占比 74.5%，境外负债占比 25.5%。人民币负债占比 74.6%，外币负债占比 25.4%。

(3) 融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本。

报告期内，本集团面向合格投资者公开发行三期公司债券，发行金额分别为 25 亿元、25 亿元和 20 亿元。

上半年本集团实际利息支出合计 77.6 亿元，其中资本化的利息合计 37.3 亿元。

(4) 信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。

3、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 226.1 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,942.9 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 968.2 亿元。货币资金中，人民币占比 93.9%，美元、港币、英镑等外币合计占比 6.1%。

4、汇率波动风险

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

报告期内本集团产生汇兑亏损约 2.6 亿元。

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

5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 9,321.1 亿元，较 2019 年底增长 3.9%。其中，拟开发产品为 1,783.0 亿元，占比 19.2%；在建开发产品 6,964.1 亿元，占 74.7%；已完工开发产品（现房）563.3 亿元，占比 6.0%。

6、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约人民币 2,498.6 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

7、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	变动幅度	说明
交易性金融资产	655,686.23	1,173,526.54	-44.13%	部分理财产品到期
衍生金融资产	92,544.60	33,225.75	178.53%	公允价值变动
应收账款	264,026.65	198,807.57	32.81%	物业服务相关应收款增加
合同资产	505,165.47	344,493.80	46.64%	受托建造业务规模增长
其他权益工具投资	156,936.88	224,995.37	-30.25%	公允价值变动
资本公积	1,925,330.85	1,238,448.45	55.46%	H股增发，股本溢价增加
项目	2020年1-6月	2019年1-6月	变动幅度	说明
投资收益	268,940.64	130,057.34	106.79%	权益法确认的投资收益增加
公允价值变动损益	2,719.96	(4,301.83)	163.23%	上年度受个别投资股票波动影响，本期已处置不再影响
信用减值损失	(9,596.36)	(45,467.52)	78.89%	上年度存在个别款项计提减值准备

（四）未来发展展望

下半年经营形势依旧复杂，无论是疫情还是宏观经济都存在诸多不确定性。本集团将继续坚持“聚焦产品服务，深化组织重建，巩固提升基本盘”的年度工作主题，做好以下工作：

每天都是卖楼的好日子，坚持积极销售；

全面落实“好产品、好服务、好项目”，巩固提升基本盘，提升行业竞争力；

深化精益运营，提升各项业务的效率和效益；

提升投资质量，保持融资安全弹性，支持长期有质量发展；

持续深化组织重建、事人匹配，支持“好产品、好服务、好项目”，提升组织竞争力，服务业务发展。

二、投资状况分析

(一) 总体情况

适用 不适用

(二) 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

(三) 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

(四) 金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

单位：万元

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	9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-
合计		9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-

2、衍生品投资情况

适用 不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）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不确定性有关。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不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内暂无衍生品到期结算，CCS 衍生品投资产生浮动亏损 97.42 万元人民币。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	期末合约金额占集团期末净资产比例 (%)
IRS	446,300.00	453,200.00	-	1.56
CCS	1,608,964.42	1,633,853.89	(97.42)	5.61
合计	2,055,264.42	2,087,053.89	(97.42)	7.17

三、重大资产和股权出售

(一) 出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期内未出售重大资产。

(二) 出售重大股权情况

适用 不适用

公司第十八届董事会第三十二次会议，以通讯表决方式审议通过了《关于广信资产包引入战略合作的议案》，同意下属企业广州万科企业有限公司(以下简称“广州万科”)将持有的广州市万溪企业管理有限公司(以下简称“广州万溪”)50%股权以人民币 70.4 亿元转让给战略投资者(含 30.4 亿元的预付溢价款)，同时收回前期向广州万溪或广信资产包提供的股东投入共计人民币 320 亿元，共计可收回人民币 390.4 亿元的资金。

本次交易完成后，公司持有广州万溪的股权比例将下降至 50%，广州万溪将不再被纳入公司合并报表范围。

通过本次交易，公司预计将收到人民币 390.4 亿元现金，可降低广信资产包对公司的资金占用。广州万溪引入战略投资者后，广信资产包仍由公司负责操盘运营，公司按股权比例仍享有广信资产包的经营收益。如在 5 年内，广信资产包取得不少于 210.98 万平方米权益计容建面的批复文件，则本次股权转让公司预计将累计实现投资收益约 34.79 亿元，增加公司净利润约为 26.10 亿元。

详见公司于 2020 年 6 月 30 日在巨潮资讯网披露的《关于广信资产包引入战略合作的公告》。

四、主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

五、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，本集团实现新开工面积 1,835.6 万平方米，占全年开工计划的 62.8%；实现竣工面积 1,074.5 万平方米，占全年竣工计划的 32.4%。

八、公司面临的风险和应对措施

报告期内，公司认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营能力。公司目前面临的主要风险及对应的应对措施与上年末无重大差异，具体可参阅公司 2019 年度报告之“第八节 公司治理报告暨企业管制报告”之“十二 内部控制和风险管理”。

九、期后事项

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2020-07-20	关于“17 万科 01”回售结果的公告	公司债券“17 万科 01”的回售数量为 29,809,225 张，回售金额为 2,980,922,500 元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 190,775 张。公司决定于 2020 年 7 月 21 日至 2020 年 10 月 20 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券数量不超过 29,809,225 张。
2	2020-08-04	关于“17 万科 02”回售结果的公告	公司债券“17 万科 02”的回售数量为 9,999,997 张，回售金额 999,999,700 元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 3 张。公司决定于 2020 年 8 月 5 日至 2020 年 11 月 4 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券数量不超过 9,999,997 张。

第四节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

（一）本报告期股东大会情况

2020年6月30日，公司召开2019年度股东大会、2020年第一次A股类别股东大会及2020年第一次H股类别股东大会。公司A股、H股投资者通过现场会议、网络投票（仅适用于A股股东）方式参加本次股东大会。出席2019年度股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为59.15%，出席2020年第一次A股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为59.39%，出席2020年第一次H股类别股东大会所持股份数占该类别有表决权总股份数比例为52.53%。具体详见2020年7月1日在巨潮资讯网的披露。

（二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及公积金转增股本预案

公司2020年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

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

（一）关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

（二）关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

（三）关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司 2020 年半年度报告之财务报告未经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、公司及其第一大股东的诚信状况

适用 不适用

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

十二、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。

十三、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

（三）共同对外投资的关联交易

适用 不适用

2020年5月15日，公司第十八届董事会第三十次会议审议通过了《关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的议案》，决议公司下属全资子公司佛山市万科置业有限公司（以下简称“佛山万科”）与深铁集团之全资子公司深铁置业联合合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目（以下简称“该项目”）。双方拟共同投资设立一家由万科并表的项目公司，将作为实施主体对该项目进行投资及开发运营。根据目前的项目可研测算，预计未来股东双方将在该项目投入建设资金不超过人民币60亿元；按股权比例计算，佛山万科需投入的资金不超过人民币30.6亿元，深铁置业投入的资金不超过人民币29.4亿元。详见公司于2020年5月16日在巨潮资讯网披露的《关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的公告》。

2020年6月29日，公司第十八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于与深圳市深铁集团有限公司成立合资公司的议案》，同意公司与深铁集团签署《深圳市地铁集团有限公司与万科企业股份有限公司成立合资公司之备忘录》，拟共同投资成立合资公司。合资公司注册资本暂定为人民币10亿元，其中，公司认缴出资人民币5亿元，占注册资本的50%；深铁集团认缴出资人民币5亿元，占注册资本的50%。详见公司于2020年6月30日在巨潮资讯网披露的《关于与深铁集团共同投资成立合资公司的关联交易公告》。

（四）关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

（五）其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、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

十五、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

公司报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

(二) 重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象名称 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担保金额(人民币万元)	担保类型	担保开始日	担保结束日
1	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	453,200.00	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	53,481.14	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%)	138,017.98	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(100%)	万科置业(香港)有限公司	59,414.40	连带责任担保	2019/3/26	2021/3/26
7	汇荣发展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	万科置业(香港)有限公司	35,779.01	连带责任担保	2019/11/14	2023/3/31
8	Chericourt Company Limited (75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	90,640.00	连带责任担保	2020/6/17	2021/6/17
9	Rugby Dragons (HK) Limited(40.95%)	深圳万物商企物业服务有限公司(40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
10	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
11	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
12	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司(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
13	深圳森懋置地有限公司(100%)	深圳市万科发展有限公司(100%)	112,200.00	连带责任担保	2017/9/15	2022/9/15
14	上海闵行区万科双语学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	2,350.00	连带责任担保	2017/12/27	2021/6/27
15	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%)	8,996.00	连带责任担保	2017/12/27	2021/6/27
16	云南澄江老鹰地休闲旅游度假度假村有限公司(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
17	云南澄江老鹰地休闲旅游度假度假村有限公司(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
18	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
19	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	2018/4/27	2021/4/27
20	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%)	20,975.00	连带责任担保	2018/6/28	2021/6/28
21	武汉金万置业有限公司(50%)	武汉市万科房地产有限公司(100%)	21,371.00	连带责任担保	2018/10/10	2021/10/9

序号	被担保对象名称 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担保金额(人民币万元)	担保类型	担保开始日	担保结束日
22	北京恒焱企业管理有限公司(100%)	北京万科企业有限公司(100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
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%)	516.19	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
24	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%)	1,763.00	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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，本公司未提供新的担保，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 21.6 亿元担保，未向联营公司及合营公司提供担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定，履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司担保余额为人民币 246.8 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 13.1%。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 227.4 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 19.4 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。

十六、其他重大事项的说明

无。

十七、企业管治情况

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

本公司个别独立非执行董事或非执行董事因同一时间内另有其他重要事务等原因，未能出席本公司于2020年6月30日举行的2019年度股东大会。公司多位董事、监事和高级管理人员出席了该次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流，将本该次股东大会文字直播内容已发各位董事供参考。

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

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

本报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，由2020年1月1日至2020年6月30日期间，无任何影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录十六第32及40(2)段作出披露。

十八、公司子公司重大事项

无。

十九、接待投资者情况

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

类别	时间	地点	方式	接待对象
2019 年度业绩发布会	2020.3	线上	视频会	券商、基金、个人等各类投资者
中金活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
DBS 活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2020.3	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
UBS 活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
华泰证券活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2020.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
注：上述会议采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。				
接待券商	报告期内	深圳、成都、南京、杭州、上海、重庆、无锡等	小组或一对一	中金、平安证券、华泰证券（香港）、野村证券、海通证券、国泰君安、广发证券、网三证券、东方证券、申银万国、国金证券、国信证券、瑞信方正证券、太平洋证券、中信证券、华泰证券、招商证券、中信建投、Citi Research、JP Morgan、DBS 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、杭州、南京、宁波、扬州、成都、广州等	小组或一对一	Blackrock、Value Partners Group、Segantii Capital Management、GIC、Millennium、Fidelity、易方达基金、中欧基金、JP Morgan Asset Management、南方基金、华夏基金、嘉实基金、交银施罗德基金、宝盈基金、大成基金、国投瑞银基金、中信产业基金、景顺长城基金、汇添富基金、工银瑞信基金、华安基金、高毅资产、农银汇理基金、瑞信、招银理财、淡水泉投资、深圳富安基金等

第五节 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 2020 年 6 月 30 日）

单位：股

股份类别	2019 年 12 月 31 日		增减变动 (股)	2020 年 6 月 30 日	
	数量(股)	比例		数量(股)	比例
一、有限售条件股份					
1.国家及国有法人持股					
2.境内法人持股					
3.境内自然人持股	9,026,490	0.08%	+855,108	9,881,598	0.085%
4.外资持股					
有限售条件股份合计	9,026,490	0.08%	+855,108	9,881,598	0.085%
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	9,715,170,043	85.96%	-855,108	9,714,314,935	83.616%
2.境外上市外资股	1,577,946,468	13.96%	315,589,200	1,893,535,668	16.299%
无限售条件股份合计	11,293,116,511	99.92%	314,734,092	11,607,850,603	99.915%
三、股份总数	11,302,143,001	100.00%	315,589,200	11,617,732,201	100.000%

注：1、2020 年 6 月 11 日，公司发行总数为 315,589,200 股之新 H 股，详见本部分之“证券发行与上市情况”。

2、2020 年 6 月 30 日，公司完成董事会、监事会换届选举，董事、监事限售股份发生变动，详见本部分之“报告期内限售股份变动情况表”。

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	担任董事、监事	按照《深交所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定执行
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
阙东武	0	0	45,525	45,525		
王文金	1,735,718	0	578,573	2,314,291	董事、监事、高管任期届满离任	
张旭	678,029	0	226,010	904,039		
周清平	15,000	0	5,000	20,000		
合计	9,026,490	0	855,108	9,881,598	-	-

（三）证券发行与上市情况

适用 不适用

2020年3月16日，公司完成2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模15亿元，最终票面利率为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，最终票面利率为3.42%。

2020年5月19日，公司完成2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模10亿元，最终票面利率为2.56%；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15亿元，最终票面利率为3.45%。

2020年6月11日，公司以每股25.00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315,589,200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2.72%。因H股配售，公司总股数增加为11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668股。

2020年6月19日，公司完成2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期），本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模8亿元，最终票面利率为3.20%；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12亿元，最终票面利率为3.90%。

二、股东情况介绍（截至 2020 年 6 月 30 日）

（一）股东情况表

单位：股

2020 年 6 月 30 日股东总数	406,789 户（其中 A 股 406,742 户，H 股 47 户）	2020 年 7 月 31 日股东总数	461,713 户（其中 A 股 461,666 户，H 股 47 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.91%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,454,374	+ 315,576,100	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	4.30%	499,118,603	+10,760,060	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	3.93%	456,993,190	0	0	0
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	其他	2.13%	247,720,833	-95,303,266	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	-183,097,100	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.97%	113,249,670	+ 15,947,894	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.83%	96,877,422	+ 29,199,702	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			
深铁集团	3,242,810,791		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,454,374		境外上市外资股（H 股）			
香港中央结算有限公司	499,118,603		人民币普通股（A 股）			
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190		人民币普通股（A 股）			
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	247,720,833		人民币普通股（A 股）			
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000		人民币普通股（A 股）			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820		人民币普通股（A 股）			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		人民币普通股（A 股）			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	113,249,670		人民币普通股（A 股）			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	96,877,422		人民币普通股（A 股）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深”同属中国人寿保险股份有限公司管理的保险产品。除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
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; 报告期内, “安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”已更名为“大家人寿保险股份有限公司—万能产品”。

注 4: 上表中 2020 年 6 月 30 日和 2020 年 7 月 31 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2020 年 6 月 30 日, 公司总股数为 11,617,732,201 股, 其中 A 股 9,724,196,533 股, H 股 1,893,535,668 股。

(二) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人, 报告期内该情况无变化。

(三) 香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

就本公司董事所知, 截止 2020 年 6 月 30 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 股股本总额的比例	占公司已发行 H 股股本总额的比例	占公司已发行股本总额的比例
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.91%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	118,218,868	好仓	H 股	-	6.24%	1.02%
	所控制法团的权益	362,500	淡仓	H 股	-	0.02%	0.00%
JP Morgan Chase&Co.	所控制法团的权益	20,880,552	好仓	H 股	-	1.10%	0.18%
	所控制法团的权益	17,826,646	淡仓	H 股	-	0.94%	0.15%
	持有股份的保证权益的人	465,347	好仓	H 股	-	0.02%	0.00%
	投资经理	55,381,116	好仓	H 股	-	2.92%	0.48%
	核准借出代理人	23,181,269	好仓	H 股	-	1.22%	0.20%
Citi Group Inc.	所控制法团的权益	263,918,786	好仓	H 股	-	13.94%	2.27%
	所控制法团的权益	7,557,168	淡仓	H 股	-	0.40%	0.07%
	核准借出代理人	254,669,157	好仓	H 股	-	13.45%	2.19%
GIC Private Limited	投资经理	188,066,600	好仓	H 股	-	9.93%	1.62%

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

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

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

第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股情况

单位：股

姓名	职务	任职状态	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例	授予股票期权情况(份)	报告期内股票期权行权情况(份)	报告期末还未行使的股票期权数量(份)
郁亮	董事会主席	现任	7,306,245	7,306,245	0.06%	0	0	0
解冻	监事会主席	现任	1,490,745	1,490,745	0.01%	0	0	0
阙东武	监事	现任	-	60,700	0.00%	0	0	0
王文金	董事、执行副总裁、财务负责人	历任	2,314,291	2,314,291	0.02%	0	0	0
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	历任	904,039	904,039	0.01%	0	0	0
周清平	监事	历任	20,000	20,000	0.00%	0	0	0
合计			-	12,035,320	0.10%	0	0	0

注：1、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。

2、阙东武监事于 2020 年 6 月末当选为职工监事，报告期期初其非公司董事、监事或高级管理人员。

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香港《证券与期货条例》第352条存置的登记册之权益及淡仓或根据《标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按香港《证券与期货条例》XV部界定的关联法团的权益或淡仓。

二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2020年3月17日，经第十八届董事会第二十七次会议审议通过，董事会同意聘任韩慧华女士为公司执行副总裁、财务负责人。根据工作需要，董事王文金先生不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，董事张旭先生不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。

2020年4月7日，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官。

2020年6月30日，公司2019年度股东大会选举以累积投票的方式，选举胡国斌、李强强、唐绍杰、王海武、辛杰、郁亮和祝九胜（按姓氏拼音顺序）为公司第十九届董事会非独立董事；选举康典、刘姝威、吴嘉宁和张懿宸（按姓氏拼音顺序）为公司第十九届董事会独立董事；选举栗淼和解冻（按姓氏拼音顺序）为第十届监事会非职工代表监事。经公司职工代表大会选举投票，同意阙东武女士出任公司第十届监事会职工代表监事一职。阙东武女士与解冻先生、栗淼先生共同组成公司第十届监事会。

同日，第十八届董事会成员林茂德、李强、孙盛典、陈贤军、王文金和张旭正式卸任公司董事职务，第九届监事会成员郑英、周清平正式卸任公司监事职务，公司对前述人员在担任公司董事、监事期间勤勉尽责，为公司的规范运作和健康发展所做的贡献表示衷心感谢。

2020年6月30日，第十九届董事会第一次会议选举郁亮先生为公司董事会主席，续聘祝九胜先生为公司总裁、首席执行官，王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官，韩慧华女士为执行副总裁、财务负责人，朱旭女士为公司董事会秘书，任期至第十九届董事会任期届满止；第十届监事会第一次会议选举解冻先生为公司第十届监事会主席。

三、员工情况

截至2020年6月30日，本集团共有在册员工133,455人，平均年龄为31.8岁，平均司龄2.4年。其中男性员工87,316人，女性员工46,139人。分业务系统看，构成如下：

房地产开发系统共有员工17,433人，平均年龄31.7岁，平均司龄3.2年。学历构成：博士占0.3%，硕士占16.1%，本科占61.5%，本科以下占22.1%，本科及以上学历占77.9%。

物业服务系统共有员工104,178人，平均年龄31.7岁，平均司龄2.2年。学历构成如下：博士占0.01%，硕士占0.4%，本科占12.5%，本科以下占87.1%，本科及以上学历占12.9%。

报告期内，集团物业服务系统中保安人员编制已经划归联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司，扣除划转的保安人数后，物业服务系统共有员工61,823人，平均年龄32.3岁，平均司龄2.4年。学历构成如下：博士占0.01%，硕士占0.6%，本科占19.2%，本科以下占80.2%，本科及以上学历占19.8%。

其他系统共有员工11,844人，平均年龄32.2岁，平均司龄2.7年，学历构成如下：博士占0.09%，硕士占5.9%，本科占48.3%，本科以下占45.7%，本科及以上学历占54.3%。

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币71.3亿元。

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。

第七节 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%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%	

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
资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)							
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%	
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 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；20 万科 01、20 万科 03 及 20 万科 05 均附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售选择权；20 万科 02、20 万科 04 及 20 万科 06 期限附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售选择权。报告期内，17 万科 01、17 万科 02 执行了上述选择权条款，除此之外，其他债券品种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	联系人电话	010-60838888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司			办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号 银河 SOHO6 号楼		
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 2020 年 6 月 30 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

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 4 月 23 日出具了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）、万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期、第二期）2020 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2020】跟踪 0109 号）和《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、第二期）、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、第二期）2020 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2020】跟踪 0106 号）、《万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2020 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2020】跟踪 0108 号）（以下简称“三份评级报告”）。三份评级报告都维持本公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定，分别维持“15 万科 01”、“17 万科 01”、“17 万科 02”、“18 万科 01”、“18 万科 02”、“19 万科 01”、“19 万科 02”、“20 万科 01”和“20 万科 02”公司债券信用等级为 AAA。。

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，公司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（以下简称“中信证券”）。报告期内，中信证券严格按照《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。

2020 年 6 月 30 日，中信证券通过公司在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》，报告内容包括公司债券基本情况、债券受托管理人履职情况、公司 2019 年度经营和财务状况、公司募集资金使用情况和债券跟踪评级情况等内容。

八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.15	1.13	1.64%
资产负债率	83.87%	84.36%	减少 0.49 个百分点
速动比率	0.44	0.43	1.41%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	4.83	5.56	-13.20%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

九、公司逾期未偿还款项

公司不存在逾期未偿还款项。

十、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。

十一、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 2020 年 6 月末，本集团获得主要贷款银行授信 3,927.10 亿元，已使用 2,641.17 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。

十二、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，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，未发生因执行公司债券募集说明书相关约定或承诺不力，从而对债券投资者造成负面影响的情况。

十三、报告期内发生的重大事项

序号	公告日期	公告
1	2020-02-29	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
2	2020-03-17	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告
3	2020-03-18	关于聘任韩慧华女士担任公司执行副总裁、财务负责人的公告
4	2020-04-08	关于聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官的公告
5	2020-05-16	关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的公告
6	2020-05-16	关于提请股东大会给予董事会发行公司 H 股股份之一般性授权的公告
7	2020-05-16	关于提请股东大会给予董事会回购股份之一般性授权的公告
8	2020-05-20	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行结果公告
9	2020-06-4	关于根据一般性授权配售新 H 股的公告
10	2020-06-12	关于根据一般性授权配售新 H 股完成交割的公告
11	2020-06-12	关于“17 万科 01”回售申报情况的公告
12	2020-06-17	关于 2019 年度拟派发的每股股息更新的公告
13	2020-06-22	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）发行结果公告
14	2020-06-30	关于广信资产包引入战略合作的公告
15	2020-06-30	关于与深铁集团共同投资成立合资公司的关联交易公告

十四、公司债券是否存在保证人

不存在。

第八节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2020 年 1 月 1 日
至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

审阅报告

毕马威华振专字第 2000919 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）中期财务报表，包括 2020 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。编制中期财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

陈泳意 (项目合伙人)

中国 北京

李默然

2020 年 8 月 27 日

合并资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2020 年 6 月 30 日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注五	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	1	194,291,462,920.23	166,194,595,726.42
交易性金融资产	2	6,556,862,275.70	11,735,265,424.66
衍生金融资产	3	925,446,030.04	332,257,520.78
应收票据		53,561,794.14	28,970,047.83
应收账款	4	2,640,266,479.94	1,988,075,737.67
预付款项	5	108,352,392,918.95	97,795,831,444.26
其他应收款	6	233,879,954,681.16	235,465,007,349.80
存货	7	932,108,410,170.20	897,019,035,609.52
合同资产	8	5,051,654,668.02	3,444,938,025.74
持有待售资产	9	3,822,233,991.70	4,252,754,905.02
其他流动资产	10	21,912,320,726.76	20,732,622,761.28
流动资产合计		1,509,594,566,656.84	1,438,989,354,552.98
非流动资产:			
其他权益工具投资	11	1,569,368,802.52	2,249,953,722.90
其他非流动金融资产	12	686,599,823.63	673,982,298.05
长期股权投资	13	128,191,645,086.43	130,475,768,323.53
投资性房地产	14	80,216,248,628.47	73,564,678,069.11
固定资产	15	11,903,845,502.29	12,399,838,267.28
在建工程	16	2,967,070,512.50	4,179,839,536.92
使用权资产	17	21,873,877,168.11	22,135,359,592.40
无形资产	18	5,311,318,171.58	5,269,647,193.30
商誉	19	224,336,320.00	220,920,784.68
长期待摊费用	20	8,446,473,068.06	7,235,202,389.07
递延所得税资产	21	25,884,208,735.40	23,427,586,089.92
其他非流动资产	22	9,317,055,293.27	9,107,319,581.09
非流动资产合计		296,592,047,112.26	290,940,095,848.25
资产总计		1,806,186,613,769.10	1,729,929,450,401.23

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	2020 年 6 月 30 日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注五	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	23	19,089,080,837.10	15,365,231,785.08
衍生金融负债	3	755,745.00	-
应付票据	24	501,782,947.10	941,279,690.68
应付账款	25	265,547,564,273.11	267,280,865,500.05
预收款项		840,365,837.57	770,781,495.16
合同负债	26	615,070,119,120.78	577,047,227,178.73
应付职工薪酬	27	5,996,257,082.22	6,896,261,420.24
应交税费	28	22,771,233,258.51	25,109,731,106.59
其他应付款	29	254,053,381,677.86	250,698,460,720.96
一年内到期的非流动负债	30	80,296,693,335.75	80,646,217,975.53
其他流动负债	31	51,772,136,546.79	47,854,227,137.67
流动负债合计		1,315,939,370,661.79	1,272,610,284,010.69
非流动负债:			
长期借款	32	121,975,894,496.76	114,319,778,454.74
应付债券	33	54,185,247,690.28	49,645,512,945.07
租赁负债	17	21,395,616,273.02	21,277,365,792.32
预计负债	34	165,438,313.87	149,629,291.04
其他非流动负债	35	1,020,773,677.73	1,065,436,144.05
递延所得税负债	21	248,165,604.44	282,328,350.36
非流动负债合计		198,991,136,056.10	186,740,050,977.58
负债合计		1,514,930,506,717.89	1,459,350,334,988.27
股东权益:			
股本	36	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
资本公积	37	19,253,308,531.95	12,384,484,513.99
其他综合收益	38	(2,128,366,436.36)	(1,806,426,631.62)
盈余公积	39	70,826,254,100.68	70,826,254,100.68
未分配利润	40	96,048,817,049.22	95,352,036,928.77
归属于母公司股东权益合计		195,617,745,446.49	188,058,491,912.82
少数股东权益		95,638,361,604.72	82,520,623,500.14
股东权益合计		291,256,107,051.21	270,579,115,412.96
负债和股东权益总计		1,806,186,613,769.10	1,729,929,450,401.23

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2020 年 6 月 30 日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注十五	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	1	117,120,853,607.61	73,411,485,591.42
交易性金融资产	2	3,360,593,972.60	11,504,468,493.15
其他应收款	3	364,399,974,232.46	326,665,812,727.88
其他流动资产		145,299.15	36,874,628.15
流动资产合计		484,881,567,111.82	411,618,641,440.60
非流动资产:			
其他非流动金融资产	4	362,838,906.25	257,838,906.25
长期股权投资	5	37,270,476,473.16	32,310,671,842.49
投资性房地产		1,118,397.78	1,348,828.93
无形资产	6	2,964,738,026.66	3,018,641,176.91
固定资产		31,865,911.14	33,989,801.79
在建工程		269,450,988.28	215,547,838.03
其他非流动资产	7	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		41,167,528,121.43	36,105,077,812.56
资产总计		526,049,095,233.25	447,723,719,253.16

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	2020 年 6 月 30 日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注十五	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	8	16,600,111,975.56	13,652,804,601.95
应付票据	9	322,259,369.46	580,492,627.15
应付账款		115,176,954.36	105,547,377.57
合同负债		3,382,509,498.11	3,402,202,949.74
应付职工薪酬	10	3,419,768,721.88	3,335,276,502.13
应交税费	11	177,307,038.84	248,501,545.84
其他应付款	12	178,609,456,294.35	155,956,601,501.28
其他流动负债	13	511,054,665.99	510,212,214.47
一年内到期的非流动负债	14	66,646,815,620.29	71,885,696,874.31
流动负债合计		269,784,460,138.84	249,677,336,194.44
非流动负债:			
长期借款	15	88,362,590,000.00	71,110,260,782.59
应付债券	16	19,948,498,801.87	15,941,160,997.44
非流动负债合计		108,311,088,801.87	87,051,421,780.03
负债合计		378,095,548,940.71	336,728,757,974.47
股东权益:			
股本	17	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
资本公积	18	22,803,830,799.97	15,954,124,449.24
盈余公积	19	70,826,254,100.68	70,826,254,100.68
未分配利润	20	42,705,729,190.89	12,912,439,727.77
股东权益合计		147,953,546,292.54	110,994,961,278.69
负债及股东权益总计		526,049,095,233.25	447,723,719,253.16

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2020年1-6月	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业总收入	41	146,349,506,729.71	139,320,076,841.33
减: 营业成本	41	99,797,287,406.09	88,823,086,295.55
税金及附加	42	11,224,507,604.43	11,407,073,837.04
销售费用	43	3,184,894,608.01	3,186,523,909.51
管理费用	44	4,615,732,949.94	5,184,385,079.18
研发费用		276,948,703.74	429,777,726.92
财务费用	45	3,309,138,508.55	3,227,583,374.38
其中: 利息费用	45	4,519,524,433.53	4,859,881,804.79
利息收入	45	1,605,316,952.22	1,453,982,863.87
加: 投资收益	46	2,689,406,380.65	1,300,573,427.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	46	1,712,341,551.20	907,438,130.07
公允价值变动收益 (损失以“(-)”填列)	47	27,199,646.03	(43,018,253.12)
信用减值损失 (损失以“(-)”填列)	48	(95,963,583.66)	(454,675,237.92)
资产处置收益 (损失以“(-)”填列)		2,344,086.48	(8,546,646.07)
二、营业利润		26,563,983,478.45	27,855,979,909.30
加: 营业外收入	49	373,536,097.11	309,247,900.37
减: 营业外支出	50	487,074,746.57	439,243,665.46
三、利润总额		26,450,444,828.99	27,725,984,144.21
减: 所得税费用	51	7,821,250,440.90	8,440,306,774.97
四、净利润		18,629,194,388.09	19,285,677,369.24
(一) 按经营持续性分类:			
1. 持续经营净利润		18,629,194,388.09	19,285,677,369.24
(二) 按所有权归属分类:			
归属于母公司股东的净利润		12,507,519,556.50	11,841,752,171.43
少数股东损益		6,121,674,831.59	7,443,925,197.81

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	2020 年 1 - 6 月	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
五、其他综合收益的税后净额	38	(319,523,044.05)	767,446,453.01
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(321,939,804.74)	765,310,237.93
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		(689,757,084.25)	384,285,982.84
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 现金流量套期储备		372,242,393.56	278,810,460.85
(2) 外币财务报表折算差额		(4,425,114.05)	102,213,794.24
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,416,760.69	2,136,215.08
六、综合收益总额		18,309,671,344.04	20,053,123,822.25
归属于母公司股东的综合收益总额		12,185,579,751.76	12,607,062,409.36
归属于少数股东的综合收益总额		6,124,091,592.28	7,446,061,412.89
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	52	1.11	1.06
(二) 稀释每股收益	52	1.11	1.06

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2020 年 1 - 6 月	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注十五	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
一、营业总收入	21	2,586,854,420.10	1,157,427,605.75
减: 营业成本	21	194,530,362.86	230,431.16
税金及附加	22	25,766,766.19	47,666,165.50
管理费用		372,341,027.25	385,600,574.70
财务费用	23	2,870,182,247.92	1,070,766,430.02
其中: 利息费用	23	5,760,649,023.51	4,561,168,509.17
利息收入	23	2,794,968,206.47	3,296,157,110.61
加: 投资收益	24	42,459,447,427.87	37,395,671,493.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资 收益 (损失以 “()” 填列)	24	(3,618,897.52)	(24,234,053.35)
公允价值变动收益 (损失以 “()” 填列)		20,593,972.60	-
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)		131,620.05	(113,602.95)
二、营业利润		41,604,207,036.40	37,048,721,895.21
加: 营业外收入		152,000.00	20,000.00
减: 营业外支出		330,137.23	46,435,591.37
三、利润总额		41,604,028,899.17	37,002,306,303.84
减: 所得税费用		-	-
四、净利润		41,604,028,899.17	37,002,306,303.84
(一) 持续经营净利润		41,604,028,899.17	37,002,306,303.84
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		41,604,028,899.17	37,002,306,303.84

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2020 年 1 - 6 月	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		180,412,064,949.04	198,055,147,640.91
收到其他与经营活动有关的现金	54(1)	18,175,494,090.25	16,594,437,527.74
经营活动现金流入小计		198,587,559,039.29	214,649,585,168.65
购买商品、接受劳务支付的现金		101,845,020,675.64	121,687,221,811.13
支付给职工以及为职工支付的现金		8,031,796,396.11	8,275,711,336.66
支付的各项税费		32,832,177,122.13	40,231,516,249.03
支付其他与经营活动有关的现金	54(2)	33,272,602,808.53	35,602,025,705.48
经营活动现金流出小计		175,981,597,002.41	205,796,475,102.30
经营活动产生的现金流量净额	55(1)	22,605,962,036.88	8,853,110,066.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		931,392,990.40	1,149,292,088.39
取得投资收益收到的现金		1,503,667,966.51	1,497,248,986.43
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		18,562,127.55	56,471,771.24
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	55(3)	344,254,883.43	609,724,841.44
收到其他与投资活动有关的现金	54(3)	7,299,228,047.52	12,700,344,874.74
投资活动现金流入小计		10,097,106,015.41	16,013,082,562.24
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金		2,359,703,898.79	3,379,589,377.20
投资支付的现金		4,681,661,282.62	15,761,207,403.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55(3)	1,790,352,535.24	3,599,083,958.81
支付的其他与投资活动有关的现金	54(4)	106,566,774.20	993,893,648.92
投资活动现金流出小计		8,938,284,490.85	23,733,774,388.12
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		1,158,821,524.56	(7,720,691,825.88)

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	2020 年 1 - 6 月	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		15,000,066,632.23	8,780,644,490.40
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,834,771,081.50	2,112,343,579.02
取得借款收到的现金		38,946,427,358.27	11,714,107,464.23
发行债券所收到的现金		6,986,000,000.00	6,534,268,782.60
收到的其他与筹资活动有关的现金	54(5)	-	6,186,000,000.00
筹资活动现金流入小计		60,932,493,990.50	33,215,020,737.23
归还投资支付的现金		1,923,062,360.75	7,510,026,539.10
偿还债务支付的现金		31,703,403,945.84	44,252,367,017.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,111,558,051.61	12,687,757,861.63
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		2,396,560,428.56	5,844,564,016.71
支付的其他与筹资活动有关的现金	54(5)	12,660,175,260.62	12,755,214,513.39
筹资活动现金流出小计		56,398,199,618.82	77,205,365,931.55
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		4,534,294,371.68	(43,990,345,194.32)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		101,771,119.72	84,968,854.59
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	55(2)	28,400,849,052.84	(42,772,958,099.26)
加: 期初现金及现金等价物余额	55(2)	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65
六、期末现金及现金等价物余额	55(2)	188,139,500,524.80	132,895,205,439.39

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司		2020 年 1 - 6 月		单位：元	币种：人民币
项目		2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月		
一、经营活动产生的现金流量					
收到其他与经营活动有关的现金		144,761,340,384.60	151,838,015,897.51		
经营活动现金流入小计		144,761,340,384.60	151,838,015,897.51		
支付给职工以及为职工支付的现金		198,636,599.58	228,824,754.71		
支付的各项税费		283,022,858.52	369,940,536.65		
支付其他与经营活动有关的现金		118,941,576,176.71	153,803,868,296.33		
经营活动现金流出小计		119,423,235,634.81	154,402,633,587.69		
经营活动产生 / (使用) 的现金流量净额		25,338,104,749.79	(2,564,617,690.18)		
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		5,561,158.13	-		
取得投资收益收到的现金		1,521,800,031.21	452,303,800.31		
收到其他与投资活动有关的现金		8,757,808,113.13	11,604,840,776.28		
投资活动现金流入小计		10,285,169,302.47	12,057,144,576.59		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		417,185.21	1,077,942.64		
投资支付的现金		1,105,000,000.00	1,332,000,000.00		
投资活动现金流出小计		1,105,417,185.21	1,333,077,942.64		
投资活动产生的现金流量净额		9,179,752,117.26	10,724,066,633.95		

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	2020 年 1 - 6 月	单位: 元	币种: 人民币
项目		2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,165,295,550.73	6,668,300,911.38
取得借款收到的现金		35,815,000,000.00	4,985,000,000.00
发行债券所收到的现金		6,986,000,000.00	1,994,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	4,386,000,000.00
筹资活动现金流入小计		49,966,295,550.73	18,033,300,911.38
偿还债务支付的现金		24,240,186,891.59	41,637,799,077.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,040,035,595.39	4,171,916,664.55
支付的其他与筹资活动有关的现金		11,480,058,710.50	5,821,307,222.09
筹资活动现金流出小计		40,760,281,197.48	51,631,022,963.66
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		9,206,014,353.25	(33,597,722,052.28)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(14,503,204.11)	(1,031,529.90)
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		43,709,368,016.19	(25,439,304,638.41)
加: 期初现金及现金等价物余额		73,411,485,591.42	77,677,228,103.71
六、期末现金及现金等价物余额		117,120,853,607.61	52,237,923,465.30

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2020 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	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、本期期初余额		11,302,143,001.00	12,384,484,513.99	(1,806,426,631.62)	70,826,254,100.68	95,352,036,928.77	188,058,491,912.82	82,520,623,500.14	270,579,115,412.96
二、本期增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		315,589,200.00	6,868,824,017.96	(321,939,804.74)	-	696,780,120.45	7,559,253,533.67	13,117,738,104.58	20,676,991,638.25
(一) 综合收益总额		-	-	(321,939,804.74)	-	12,507,519,556.50	12,185,579,751.76	6,124,091,592.28	18,309,671,344.04
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,868,824,017.96	-	-	-	7,184,413,217.96	13,515,699,982.13	20,700,113,200.09
1、 股东投入的普通股	五、36	315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	-	7,165,295,550.73	16,988,973,741.53	24,154,269,292.26
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(3,473,273,759.40)	(3,473,273,759.40)
3、 其他	五、37	-	19,117,667.23	-	-	-	19,117,667.23	-	19,117,667.23
(三) 利润分配		-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(6,522,053,469.83)	(18,332,792,905.88)
1、 对股东的分配	五、40	-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(6,522,053,469.83)	(18,332,792,905.88)
三、本期期末余额		11,617,732,201.00	19,253,308,531.95	(2,128,366,436.36)	70,826,254,100.68	96,048,817,049.22	195,617,745,446.49	95,638,361,604.72	291,256,107,051.21

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2019 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	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、本期期初余额		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、本期增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		262,991,000.00	4,194,618,141.31	765,310,237.93	-	29,859,530.36	5,252,778,909.60	(8,405,970,099.72)	(3,153,191,190.12)
(一) 综合收益总额		-	-	765,310,237.93	-	11,841,752,171.43	12,607,062,409.36	7,446,061,412.89	20,053,123,822.25
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	4,194,618,141.31	-	-	-	4,457,609,141.31	(5,252,822,480.08)	(795,213,338.77)
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	2,584,251,126.21	9,227,653,098.10
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(7,837,073,606.29)	(7,837,073,606.29)
3、 其他	五、37	-	(2,185,792,830.58)	-	-	-	(2,185,792,830.58)	-	(2,185,792,830.58)
(三) 利润分配		-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(10,599,209,032.53)	(22,411,101,673.60)
1、 对股东的分配	五、40	-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(10,599,209,032.53)	(22,411,101,673.60)
三、本期期末余额		11,302,143,001.00	12,200,245,794.88	(1,633,434,661.41)	47,393,246,041.44	91,754,710,278.12	161,016,910,454.03	71,450,628,353.43	232,467,538,807.46

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 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,039,152,001.00	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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2020 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,302,143,001.00	15,954,124,449.24	70,826,254,100.68	12,912,439,727.77	110,994,961,278.69
二、本期增减变动金额		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	29,793,289,463.12	36,958,585,013.85
(一) 综合收益总额		-	-	-	41,604,028,899.17	41,604,028,899.17
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
股东投入的普通股	五、36	315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
(三) 利润分配		-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)
对股东的分配	五、40	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)
三、本期期末余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	70,826,254,100.68	42,705,729,190.89	147,953,546,292.54

此财务报表已于 2020 年 8 月 27 日获董事会批准。

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2019 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	47,393,246,041.44	12,106,558,798.48	80,112,670,318.27
二、本期增减变动金额		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	25,190,413,662.77	31,833,815,634.66
(一) 综合收益总额		-	-	-	37,002,306,303.84	37,002,306,303.84
(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	五、36	262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
(三) 利润分配		-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
1、 对股东的分配	五、40	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
三、本期期末余额		11,302,143,001.00	15,954,124,449.24	47,393,246,041.44	37,296,972,461.25	111,946,485,952.93

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 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	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	五、36	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		-	-	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)
三、本年年末余额		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

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105家子公司,减少33家子公司,具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

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

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本会计期间为自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

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

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于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间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时,本集团会予以终止确认:

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

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

14 借款费用

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

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

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

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

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

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

15 无形资产

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

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

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

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

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

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

16 商誉

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

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

17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
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，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

22 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

本集团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销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

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

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

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

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

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

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

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

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

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

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

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

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2020 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则相关规定：

- 《企业会计准则解释第 13 号》(财会 [2019] 21 号) (“解释第 13 号”)
- 《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号)

其中，解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的选择。此外，解释第 13 号进一步明确了关联方的定义。财会 [2020] 10 号对满足规定条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化的会计处理方法。根据财会 [2020] 10 号，本集团作为在境内外同时上市的企业，在作为出租人时不适用该规定。

解释第 13 号和财会 [2020] 10 号分别自 2020 年 1 月 1 日和 2020 年 6 月 24 日起施行，本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

(2) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

2 税收优惠及批文

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

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2020年6月30日			2019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	6,352,505.24	1.0000	6,352,505.24	人民币	5,153,478.56	1.0000	5,153,478.56
小计				6,352,505.24				5,153,478.56
银行存款	人民币	182,084,104,815.44	1.0000	182,084,104,815.44	人民币	161,134,111,177.91	1.0000	161,134,111,177.91
	美元	275,386,954.64	7.0699	1,946,958,230.58	美元	211,213,914.92	6.9622	1,470,513,518.46
	港币	10,548,262,672.22	0.9064	9,560,647,758.75	港币	3,089,339,534.89	0.8926	2,757,600,227.52
	新加坡币	5,649.53	5.0733	28,661.76	新加坡币	5,598.23	5.1775	28,984.84
	英镑	31,762,229.57	8.7674	278,472,171.53	英镑	24,358,704.95	9.2447	225,188,919.65
	马来西亚币	3,297,092.78	1.6504	5,441,521.92	马来西亚币	46,943,423.25	1.7021	79,902,400.71
	俄罗斯卢布	277,520,511.72	0.0990	27,474,530.66	俄罗斯卢布	374,457,538.07	0.1120	41,939,244.26
					欧元	24,334.34	7.8182	190,250.74
小计				193,903,127,690.64				165,709,474,724.09
其他货币资金	人民币	381,982,724.35	1.0000	381,982,724.35	人民币	479,967,523.77	1.0000	479,967,523.77
合计				194,291,462,920.23				166,194,595,726.42

其他货币资金为物业管理项目代管基金。于 2020 年 6 月 30 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 6,151,962,395.43 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 6,455,944,254.46 元), 其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 3,846,500,000.00 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 3,841,600,000.00 元)。无因抵押等对使用有限制的款项 (2019 年 12 月 31 日: 无)。于 2020 年 6 月 30 日存放境外货币资金共计折合人民币 12,740,811,634.97 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 5,689,787,565.68 元)。本集团期末存于联营公司徽商银行的存款为人民币 522,803,305.92 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 417,750,251.72 元)。

2 交易性金融资产

种类	2020年6月30日	2019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	6,556,862,275.70	11,735,265,424.66

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2020 年 6 月 30 日, 本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计价的交叉货币互换合约 (CCS) 形成的资产, 衍生金融负债主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 形成的负债。本集团持有的主要 CCS、IRS 符合套期会计要求, 有关套期的披露详见附注五、57。

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 29,522,150.90 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 136,379,662.82 元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,981,943,248.51	1,330,099,355.39
1 年至 3 年 (含 3 年)	541,925,779.08	545,096,133.19
3 年以上	202,123,255.21	185,924,563.75
小计	2,725,992,282.80	2,061,120,052.33
减：坏账准备	85,725,802.86	73,044,314.66
合计	2,640,266,479.94	1,988,075,737.67

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

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

2020 年 6 月 30 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	期末账面余额	期末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.88%	1,981,943,248.51	17,498,969.11
1 - 3 年 (含 3 年)	4.69%	541,925,779.08	25,392,648.92
3 年以上	21.19%	202,123,255.21	42,834,184.83
合计		2,725,992,282.80	85,725,802.86

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

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

(3) 坏账准备的变动情况

	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
期初余额	73,044,314.66	38,819,750.66
本期增加	17,459,143.15	12,668,313.93
本期收回或转回	(3,887,613.05)	(3,992,921.02)
合并范围变化	(890,041.90)	(1,425,427.94)
期末余额	85,725,802.86	46,069,715.63

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2020 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 318,105,965.75 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 386,015,063.84 元)，占应收账款总额比例为 11.67% (2019 年 12 月 31 日: 18.73%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 20,620,312.16 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 18,493,661.08 元)。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2019 年 1 - 6 月: 无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2020年6月30日		2019年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	62,593,831,800.40	57.45	65,479,402,838.90	66.55
1-2年(含2年)	16,696,371,372.74	15.33	6,247,362,419.88	6.35
2-3年(含3年)	23,019,012,391.80	21.13	24,495,601,930.11	24.90
3年以上	6,637,958,990.00	6.09	2,168,245,891.36	2.20
小计	108,947,174,554.94	100.00	98,390,613,080.25	100.00
减: 坏账准备	594,781,635.99		594,781,635.99	
合计	108,352,392,918.95		97,795,831,444.26	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付广信资产包前期项目款人民币 348.90 亿元，该资产包已于 2020 年 6 月 30 日签署合作协议，于 2020 年 7 月完成向战略投资者转让 50% 股权的交易。交易完成后该资产包将不纳入合并范围，前期投入的预付款项将按股权比例由股东承担。

(2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 49,125,887,663.63 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 46,160,104,088.41 元)，占预付款项总额比例 45.09% (2019 年 12 月 31 日: 46.92%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 352,981,903.95 元)。

(3) 本集团本期末的坏账准备情况与上年年末相比无变动。

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2020年6月30日	2019年12月31日
土地及其他保证金	21,492,156,110.31	26,249,723,218.46
合作方经营往来款	98,749,667,082.22	90,993,166,603.05
应收联营 / 合营企业款	109,487,779,635.03	114,544,260,713.85
应收利息	12,263,093.70	11,855,603.02
应收股利	218,166,610.20	19,024,413.08
其他	5,667,419,608.46	5,313,958,683.96
小计	235,627,452,139.92	237,131,989,235.42
减：坏账准备	1,747,497,458.76	1,666,981,885.62
合计	233,879,954,681.16	235,465,007,349.80

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	114,512,475,990.28	129,681,350,232.80
1年至2年(含2年)	59,295,707,694.81	65,782,599,275.56
2年至3年(含3年)	36,051,684,163.11	23,479,132,367.29
3年以上	25,767,584,291.72	18,188,907,359.77
小计	235,627,452,139.92	237,131,989,235.42
减：坏账准备	1,747,497,458.76	1,666,981,885.62
合计	233,879,954,681.16	235,465,007,349.80

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	2020年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	230,863,214,956.18	97.98	1,141,018,293.49	0.49	229,722,196,662.69
按组合计提坏账准备	4,764,237,183.74	2.02	606,479,165.27	12.73	4,157,758,018.47
合计	235,627,452,139.92	100.00	1,747,497,458.76		233,879,954,681.16

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

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)	
2020年1月1日余额	103,471,897.40	514,177,923.16	1,049,332,065.06	1,666,981,885.62
2020年1月1日余额在本期				
- 转入第二阶段	(9,251,372.40)	9,251,372.40	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	17,348,558.80	44,405,553.07	91,686,227.10	153,440,338.97
本期转回	(11,693,358.59)	(59,354,926.82)	-	(71,048,285.41)
合并范围变化	(1,876,480.42)	-	-	(1,876,480.42)
2020年6月30日余额	97,999,244.79	508,479,921.81	1,141,018,292.16	1,747,497,458.76

注：本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他 应收款期末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
成都万科南城置业有限公司	应收合营往来	4,356,703,990.92	一年以内、一年至 三年(含三年)	1.85	-
昆明万睿房地产开发有限公司	应收合营往来	3,286,212,556.48	一年以内、一年至 两年(含两年)	1.39	-
青岛万珠置业有限公司	应收合营往来	3,192,342,334.00	一年以内	1.35	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	应收合营往来	3,191,355,753.97	一年以内、一年至 三年(含三年)	1.35	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	应收联营往来	3,081,630,258.32	一年以内、一年至 三年(含三年)、 三年以上	1.32	-
合计		17,108,244,893.69		7.26	-

(6) 本集团本期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 (2019 年 1 - 6 月: 无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2020 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	56,566,127,994.99	232,527,765.97	56,333,600,229.02
在建开发产品	698,669,257,709.28	2,261,992,397.29	696,407,265,311.99
拟开发产品	178,678,144,000.30	381,531,965.85	178,296,612,034.45
其他	1,070,932,594.74	-	1,070,932,594.74
合计	934,984,462,299.31	2,876,052,129.11	932,108,410,170.20

	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

于 2020 年 6 月 30 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 18,196,391,581.07 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 16,300,324,881.26 元)。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为 5.14% (2019 年 12 月 31 日：5.01%)。

于 2020 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 3,198,098,747.60 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 6,747,419,886.96 元)，主要系境外借款抵押。

(2) 存货跌价准备

	期初账面余额	本集团			期末账面余额
		本期计提额	本期减少额		
			转回	转销	
成都君逸	289,785,586.53	-	-	-	289,785,586.53
大连海港城	334,102,638.21	-	-	6,119,887.73	327,982,750.48
抚顺金域蓝湾	51,046,270.10	-	-	2,240,672.92	48,805,597.18
合肥未来之光	852,377,626.00	-	-	22,506,836.81	829,870,789.19
南充金润华府	84,966,140.12	-	-	16,848,678.35	68,117,461.77
宁波万科城	12,395,770.57	-	-	7,265,611.53	5,130,159.04
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
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	28,783,886.76	-	-	5,958,026.62	22,825,860.14
营口海港城	67,720,367.03	-	-	36,259,895.61	31,460,471.42
镇江蓝山花园	120,149,141.52	-	-	16,840,360.12	103,308,781.40
合计	2,990,092,098.80	-	-	114,039,969.69	2,876,052,129.11

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

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

(3) 存货明细表:

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2020年5月	85,787,074.27	112,209,307.13	122,545,251.16	75,451,130.24	-
北京埃弗顿项目	2019年5月	2,335,257,367.53	-	-	2,335,257,367.53	-
北京翠湖国际南区	2020年6月	-	1,293,603,364.21	242,654,968.66	1,050,948,395.55	-
北京翡翠四季二期	2020年6月	202,111,628.77	80,331,235.60	227,797,172.23	54,645,692.14	-
北京金域缙香	2015年12月	79,903,319.62	-	-	79,903,319.62	-
北京首开万科中心	2019年8月	2,029,202,150.41	-	-	2,029,202,150.41	-
北京万科橙	2016年2月	134,231,513.68	-	-	134,231,513.68	-
北京长阳半岛	2020年3月	122,271,474.19	70,501,516.08	-	192,772,990.27	-
北京长阳天地	2019年5月	381,950,794.42	8,472,235.20	97,958,317.00	292,464,712.62	-
常熟璞悦雅筑	2020年6月	-	932,576,976.31	849,821,950.32	82,755,025.99	-
常州君望甲第	2020年6月	-	1,495,882,842.80	1,294,686,644.86	201,196,197.94	-
长春柏翠园	2020年3月	329,141,210.50	55,091,968.91	80,491,059.17	303,742,120.24	-
长春城市之光	2019年12月	198,778,862.52	399,712.03	70,004,746.02	129,173,828.53	-
长春繁荣里	2019年6月	106,587,116.39	-	39,518,470.39	67,068,646.00	-
长春翡翠滨江	2017年12月	314,865,215.41	-	87,037,801.47	227,827,413.94	-
长春翡翠学院	2020年6月	243,893,241.76	265,500,642.45	320,652,472.77	188,741,411.44	-
长春万科城	2020年6月	252,161,375.89	401,490,288.15	412,348,893.73	241,302,770.31	-
长春新都会	2020年6月	71,471,406.46	394,070,178.59	375,727,766.09	89,813,818.96	-
长沙白麓郡	2016年12月	77,051,795.02	-	-	77,051,795.02	-
长沙金域国际	2020年6月	218,266,752.53	811,025,951.87	800,555,907.85	228,736,796.55	-
长沙金域蓝湾	2019年9月	81,870,505.67	-	8,272,587.98	73,597,917.69	-
长沙金域缙香	2019年6月	87,257,480.67	-	824,731.07	86,432,749.60	-
长沙梅溪郡	2018年9月	93,600,365.93	55,731.52	19,843,185.09	73,812,912.36	-
长沙紫台	2020年6月	44,751,429.39	374,051,526.20	184,883,019.68	233,919,935.91	-
成都第五城	2019年11月	349,349,086.36	-	22,524,851.65	326,824,234.71	-
成都翡翠公园	2020年3月	1,112,069,365.93	109,638,132.54	938,173,807.01	283,533,691.46	-
成都金色乐府音乐广场	2019年12月	1,448,516,139.49	-	66,178,089.06	1,382,338,050.43	-
成都金域缙香	2017年10月	227,317,941.29	4,360,094.23	4,663,810.70	227,014,224.82	-
成都理想城	2020年6月	268,515,414.56	733,572,238.52	782,143,863.87	219,943,789.21	-
成都万科华茂广场	2016年4月	311,914,018.16	-	4,880,587.56	307,033,430.60	-
重庆金色悦城	2020年5月	372,349,614.40	91,993,126.98	172,019,279.52	292,323,461.86	-
重庆金域华府	2020年6月	-	1,171,673,312.46	1,108,201,377.04	63,471,935.42	-
重庆万科城	2019年12月	92,597,200.29	6,765,382.37	8,593,134.51	90,769,448.15	-
重庆御澜道	2019年10月	299,409,308.80	-	115,496,004.80	183,913,304.00	-
大连八栋墅	2019年11月	114,684,232.87	9,546,500.65	22,514,200.58	101,716,532.94	-
大连城市之光	2019年12月	195,472,885.22	4,071,647.25	17,371,479.14	182,173,053.33	-
大连大家	2020年6月	-	860,863,962.79	512,729,839.05	348,134,123.74	-
大连翡翠四季	2020年4月	86,477,113.14	72,107,694.52	60,371,617.96	98,213,189.70	-
大连海港城	2019年12月	431,683,113.25	-	56,771,425.93	374,911,687.32	70,685,980.74
大连金域华府	2018年12月	134,192,794.85	-	3,895,907.33	130,296,887.52	-
大连蓝山	2019年12月	126,602,344.34	-	5,063,974.64	121,538,369.70	-
大连万科城	2019年12月	180,057,001.03	-	36,682,894.35	143,374,106.68	-
大连中南府	2018年12月	55,551,682.46	2,026,089.68	1,488,750.00	56,089,022.14	-
东莞第五城	2020年6月	-	308,919,955.32	147,229,499.20	161,690,456.12	-
东莞东江之星	2020年3月	545,665,304.82	405,773,415.19	418,433,789.59	533,004,930.42	-
东莞翡翠松湖	2020年6月	364,257,283.85	864,799,801.54	851,715,670.22	377,341,415.17	-
东莞江南院子	2020年4月	98,033,674.02	869,249,456.38	851,837,555.52	115,445,574.88	-
东莞金域广场	2020年6月	-	437,950,784.91	228,100,042.29	209,850,742.62	-
东莞松朗花园	2019年11月	243,949,662.39	11,538,658.86	165,409,616.54	90,078,704.71	-
东莞万科云城	2020年6月	53,451,668.26	44,856,112.44	29,674,025.67	68,633,755.03	-
佛山城市之光	2019年11月	183,553,235.82	-	80,587,133.96	102,966,101.86	-
佛山翡翠江望	2020年4月	478,911,346.39	293,188,268.31	169,210,950.08	602,888,664.62	-
佛山金色城市	2019年8月	148,313,038.54	39,127.66	27,500,245.13	120,851,921.07	-
佛山金色里程	2020年5月	87,147,784.58	426,105,231.61	313,939,444.97	199,313,571.22	-
佛山金色领域	2020年5月	118,696,710.28	25,272,966.19	68,081,961.29	75,887,715.18	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
佛山金域滨江	2020年5月	142,957,102.16	266,258,244.93	342,249,127.29	66,966,219.80	-
佛山金域滨江三期	2020年6月	97,972,059.43	1,408,295,381.96	1,399,283,062.96	106,984,378.43	-
佛山金域学府	2020年4月	20,248,177.80	555,423,356.96	432,280,732.49	143,390,802.27	-
佛山魅力之城	2020年6月	186,534,528.29	1,380,036,006.29	1,378,030,616.79	188,539,917.79	-
佛山南海万科广场	2017年12月	337,691,258.76	-	72,758,752.23	264,932,506.53	-
佛山尚都荟	2019年12月	405,572,052.91	1,706,044.82	78,133,687.79	329,144,409.94	-
佛山水晶城	2017年12月	167,715,183.39	17,241,771.85	-	184,956,955.24	-
佛山万科城	2020年4月	92,854,635.48	22,874,191.49	-	115,728,826.97	-
佛山万科广场	2017年12月	717,532,273.79	-	408,062,192.73	309,470,081.06	-
佛山西江悦	2020年6月	205,359,434.79	41,587,459.35	91,388,011.27	155,558,882.87	-
佛山壹都荟	2020年1月	242,823,468.39	97,713,534.33	-	340,537,002.72	-
福州金域中央	2015年12月	367,619,249.46	-	1,184,903.70	366,434,345.76	-
福州九如府	2020年3月	820,951,148.13	221,275,763.18	810,565,467.03	231,661,444.28	-
福州万科大樟溪岸	2019年12月	94,140,456.19	-	33,986,362.32	60,154,093.87	-
福州又一城	2019年12月	83,280,478.47	36,466,229.90	23,481,205.69	96,265,502.68	-
广州白麓郡	2020年6月	-	1,886,815,507.94	1,699,851,256.44	186,964,251.50	-
广州春风十里	2020年5月	-	737,606,023.72	644,463,588.89	93,142,434.83	-
广州里享花园	2020年6月	203,073,614.50	217,078,841.40	191,240,018.28	228,912,437.62	-
广州山景园	2020年3月	151,726,044.67	149,606,765.62	101,148,525.79	200,184,284.50	-
广州尚城御府	2019年11月	189,761,381.70	-	119,282,037.58	70,479,344.12	-
广州世博汇	2019年9月	906,027,956.79	23,523,826.07	344,070,179.06	585,481,603.80	-
广州桃源里二期	2020年5月	54,162,936.10	198,662,504.05	195,571,844.64	57,253,595.51	-
广州未来之丘	2019年12月	350,725,259.10	8,897,596.77	1,366,375.11	358,256,480.76	-
广州云城米酷	2018年12月	215,587,396.28	1,731,898.94	-	217,319,295.22	-
贵阳公园5号	2018年12月	87,590,321.27	-	21,073,287.40	66,517,033.87	-
贵阳万科城	2019年12月	333,999,599.55	1,203,121.76	71,630,713.59	263,572,007.72	-
贵阳万科大都会花样	2020年6月	837,390,573.57	291,877,498.60	917,642,747.90	211,625,324.27	-
贵阳科理想城	2020年6月	-	927,817,078.66	863,514,739.82	64,302,338.84	-
贵阳新都荟	2019年12月	263,365,617.75	8,445,877.11	-	271,811,494.86	-
贵阳悦城	2019年11月	632,362,949.42	-	13,821,577.16	618,541,372.26	-
哈尔滨城市之光	2019年12月	167,544,469.94	-	26,817,137.58	140,727,332.36	-
杭州城市之光	2019年1月	1,694,727,366.35	8,595,831.15	1,471,637,869.59	231,685,327.91	-
杭州大都会79号	2018年5月	494,594,864.94	65,616,047.17	82,500,000.00	477,710,912.11	-
杭州良渚文化村	2019年4月	238,912,789.12	-	18,438,962.59	220,473,826.53	-
杭州劝学里	2019年9月	179,622,431.72	-	96,710,858.38	82,911,573.34	-
杭州智谷	2020年4月	-	636,182,082.82	554,221,691.60	81,960,391.22	-
合肥城市公馆	2020年3月	216,259,762.43	106,859,347.77	134,882,965.84	188,236,144.36	-
合肥公园大道	2020年6月	-	817,141,423.03	749,795,258.83	67,346,164.20	-
合肥森林城	2020年6月	266,061,583.23	797,500,558.38	932,326,690.58	131,235,451.03	-
合肥未来之光	2020年6月	99,127,423.72	317,397,744.68	200,852,143.24	215,673,025.16	58,425,199.40
惠州双月湾	2019年12月	104,526,075.42	-	10,139,421.38	94,386,654.04	-
吉林滨江九里	2019年12月	85,485,976.72	-	10,966,011.94	74,519,964.78	-
吉林松花湖项目	2019年9月	629,798,235.55	12,723,406.29	103,283,933.10	539,237,708.74	-
吉林万科城	2019年12月	233,604,028.42	-	88,362,141.74	145,241,886.68	-
济南产业城镇项目	2019年12月	270,148,502.94	-	-	270,148,502.94	-
济南翡翠公园	2020年5月	-	259,465,113.51	32,412,160.37	227,052,953.14	-
济南海右府	2019年12月	75,574,365.88	-	13,310,691.44	62,263,674.44	-
嘉兴盛唐景苑	2020年6月	-	637,768,265.98	438,203,684.63	199,564,581.35	-
晋江金域滨江二期	2020年6月	-	926,797,345.89	762,267,906.53	164,529,439.36	-
昆明翡翠滨江	2020年6月	131,955,764.67	869,625,271.89	923,494,468.26	78,086,568.30	-
昆明魅力之城	2020年5月	136,133,291.93	1,123,465,272.22	1,111,503,131.00	148,095,433.15	-
昆明银海泊岸	2020年6月	465,294,457.33	465,675,915.71	833,499,083.80	97,471,289.24	-
昆山公园大道	2020年5月	53,956,153.55	612,020,457.96	579,648,023.02	86,328,588.49	-
昆山海上传奇	2020年1月	335,509,076.29	289,437,205.89	142,525,333.80	482,420,948.38	-
昆山魅力花园	2020年1月	294,626,745.29	138,255,025.42	134,764,371.03	298,117,399.68	-
兰州万科城	2020年6月	-	1,355,169,530.87	1,289,669,551.94	65,499,978.93	-
南昌红郡	2020年6月	113,982,571.89	336,933,823.19	374,859,335.13	76,057,059.95	-
南昌金域传奇	2019年12月	62,033,946.96	39,024.20	-	62,072,971.16	-
南昌玖里	2020年6月	433,069,667.29	314,166,799.06	435,283,173.49	311,953,292.86	-
南昌天空之城	2020年6月	303,100,742.20	372,284,034.06	477,594,801.96	197,789,974.30	-
南昌万科城	2016年9月	63,455,679.24	-	-	63,455,679.24	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
南充金润华府	2019年9月	162,145,907.47	-	32,082,258.06	130,063,649.41	68,117,461.77
南京安品街	2020年6月	226,937,226.03	616,841,158.76	316,985,708.03	526,792,676.76	-
南京大都会	2020年1月	180,814,929.72	552,533,030.92	106,703,516.60	626,644,444.04	-
南京翡翠公园	2019年6月	68,898,129.53	-	9,332,671.36	59,565,458.17	-
南京金域东方	2019年8月	103,723,135.16	-	36,042,790.75	67,680,344.41	-
南京金域国际	2019年6月	197,630,963.72	-	122,219,306.25	75,411,657.47	-
南京金域蓝湾	2016年6月	219,523,925.15	-	4,661,277.88	214,862,647.27	-
南京九都荟	2020年1月	297,834,945.59	264,513,435.16	280,046,033.98	282,302,346.77	-
南京万科城	2020年6月	380,467,923.16	331,740,685.24	593,271,960.54	118,936,647.86	-
南宁金域蓝湾	2020年6月	88,742,224.63	52,181,456.79	22,969,819.17	117,953,862.25	-
南宁金域缙香	2020年5月	39,206,250.79	222,068,277.50	206,511,588.75	54,762,939.54	-
南宁万科城	2020年6月	319,834,747.44	178,674,070.87	288,601,481.32	209,907,336.99	-
南宁万科大厦	2019年12月	452,735,437.06	5,818,802.97	-	458,554,240.03	-
南通崇州府	2020年3月	-	922,680,229.59	570,411,819.35	352,268,410.24	-
南通翡翠心湖	2020年5月	13,709,497.78	663,105,390.45	568,295,566.88	108,519,321.35	-
宁波格拉美西	2020年6月	-	1,592,973,836.15	1,537,641,294.87	55,332,541.28	-
宁波万科城	2017年12月	30,899,086.24	-	16,930,972.32	13,968,113.92	5,130,159.04
青岛金域华府一期	2018年9月	62,780,537.41	19,729,810.69	30,950,209.96	51,560,138.14	-
青岛金域华府二期	2020年1月	298,303,671.47	21,319,159.19	164,153,541.64	155,469,289.02	-
青岛玫瑰里	2019年6月	333,284,499.74	18,343,191.15	111,904,623.52	239,723,067.37	-
青岛生态新城	2018年12月	63,383,425.60	-	5,974,321.67	57,409,103.93	-
青岛桃花源二期	2019年7月	71,596,625.26	-	8,158,509.14	63,438,116.12	-
青岛未来城	2020年5月	201,562,930.95	928,185,914.98	627,256,789.46	502,492,056.47	-
青岛新都会	2019年10月	146,436,784.37	-	60,242,459.77	86,194,324.60	-
清远万科城	2020年6月	87,934,781.82	597,618,819.75	468,995,987.00	216,557,614.57	-
泉州城市之光	2019年12月	499,483,094.23	-	16,328,868.66	483,154,225.57	-
泉州万科城	2020年5月	249,595,665.94	176,359,336.46	218,494,481.58	207,460,520.82	-
三亚湖畔度假公园	2020年6月	97,245,746.48	768,299,065.10	726,111,196.10	139,433,615.48	-
三亚森林度假公园	2020年6月	175,658,756.04	277,190,475.56	282,149,904.13	170,699,327.47	-
上海安亭新镇项目	2020年6月	143,233,225.12	731,462,412.61	650,131,216.86	224,564,420.87	-
上海翡翠滨江	2019年4月	676,452,723.59	-	314,295,521.82	362,157,201.77	-
上海翡翠公园	2020年5月	507,296,013.65	202,082,630.05	307,445,029.48	401,933,614.22	-
上海翡翠雅宾利	2016年8月	377,668,806.67	-	147,409,015.87	230,259,790.80	-
上海金色城市	2020年5月	775,238,330.79	138,691,980.73	234,566,293.74	679,364,017.78	-
上海金域华府	2019年12月	332,550,116.63	20,493,196.48	34,648,465.28	318,394,847.83	-
上海万科启宸	2019年12月	89,209,560.89	5,250,048.58	35,914,672.07	58,544,937.40	-
上海徐汇万科中心	2018年10月	311,622,326.61	-	179,632,526.18	131,989,800.43	-
深圳蛇口公馆	2019年12月	86,005,634.22	18,838,990.88	35,467,501.43	69,377,123.67	-
深圳深南道68号	2020年6月	1,052,013,660.74	585,454,156.16	1,366,060,115.53	271,407,701.37	-
深圳天誉花园	2019年1月	350,379,190.41	38,800,318.47	28,131,472.64	361,048,036.24	-
深圳臻山府	2019年12月	241,386,502.22	12,118,978.96	65,264,372.98	188,241,108.20	-
沈阳春河里	2019年6月	67,023,673.70	-	-	67,023,673.70	-
沈阳翡翠新都会	2020年6月	-	1,133,696,742.55	1,045,488,663.32	88,208,079.23	-
沈阳明日之光	2019年12月	243,132,410.69	2,635,168.73	120,987,485.81	124,780,093.61	-
沈阳信达万科城	2019年10月	133,350,874.07	6,349,091.66	79,232,570.78	60,467,394.95	-
石家庄翡翠公园一期	2020年6月	-	2,017,258,708.92	1,842,247,508.76	175,011,200.16	-
太原金域蓝湾	2019年12月	80,097,540.01	10,023,899.28	9,327,750.61	80,793,688.68	-
太原蓝山	2019年12月	227,113,718.44	1,681,804.05	30,892,743.63	197,902,778.86	-
太原万科城	2019年12月	294,542,685.01	-	188,610,843.31	105,931,841.70	-
太原小镇	2019年5月	122,620,555.97	10,150,579.88	24,000,728.79	108,770,407.06	-
太原紫院	2019年10月	153,086,992.41	-	78,121,607.68	74,965,384.73	-
唐山金域缙香	2019年6月	108,805,921.57	-	46,171,048.35	62,634,873.22	-
天津东丽湖	2019年12月	259,440,315.01	2,118,732.89	9,948,178.27	251,610,869.63	-
温州万科时代中心	2019年12月	172,089,864.81	-	69,883,817.49	102,206,047.32	-
乌鲁木齐都会传奇	2020年6月	30,482,087.41	845,193,823.77	751,321,154.74	124,354,756.44	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2020年6月	-	1,066,902,868.42	998,118,286.15	68,784,582.27	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019年10月	111,792,639.86	-	36,040,137.80	75,752,502.06	-
乌鲁木齐中央公园	2019年12月	120,402,347.08	-	24,105,218.11	96,297,128.97	-
乌鲁木齐中央公园三期	2020年6月	-	392,984,961.11	262,852,719.33	130,132,241.78	-
无锡魅力之城	2019年12月	295,563,640.15	8,438,288.25	224,788,913.59	79,213,014.81	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
无锡信成道	2020年1月	78,016,365.66	47,228,138.13	67,957,478.66	57,287,025.13	-
武汉翡翠滨江	2020年5月	21,919,772.68	1,119,209,174.90	1,003,663,002.78	137,465,944.80	-
武汉汉口传奇	2019年12月	274,648,083.09	-	17,112,474.75	257,535,608.34	-
武汉金域湖庭	2020年5月	188,378,526.17	860,283,139.16	914,790,549.97	133,871,115.36	-
武汉万科翡翠玖玺	2019年9月	191,651,648.32	-	45,809,940.37	145,841,707.95	-
西安城市之光	2018年5月	167,124,271.18	2,016,120.88	29,087,440.66	140,052,951.40	-
西安高新华府	2018年12月	84,280,246.37	-	20,541,076.92	63,739,169.45	-
西安高新华府二期	2020年6月	142,584,431.84	520,482,057.00	553,223,105.90	109,843,382.94	-
西安金域国际	2018年12月	417,713,349.95	-	169,989,289.21	247,724,060.74	-
西安金域华府	2018年12月	76,271,568.61	-	-	76,271,568.61	-
西安万科城二期	2017年10月	103,846,774.80	-	-	103,846,774.80	-
西安万科城润园	2020年6月	214,588,950.92	884,765,468.56	970,657,182.53	128,697,236.95	-
徐州翡翠天御	2020年6月	82,689,911.29	1,184,241,769.93	31,213,230.73	1,235,718,450.49	-
徐州淮海天地	2019年12月	475,509,686.59	27,416,370.66	269,463,387.54	233,462,669.71	-
徐州万科城	2019年9月	146,264,618.35	-	67,534,263.44	78,730,354.91	-
徐州新都会	2020年6月	388,059,922.57	601,981,860.81	853,606,382.73	136,435,400.65	-
厦门国投商务中心	2019年9月	451,282,144.51	14,103,985.92	5,191,983.09	460,194,147.34	-
厦门海西金融广场二期	2018年4月	111,088,285.71	6,442,554.78	-	117,530,840.49	-
厦门万科云城	2018年12月	443,228,712.96	611,632.76	-	443,840,345.72	-
厦门万科云玺	2016年12月	202,774,516.85	-	88,233,433.05	114,541,083.80	-
烟台翡翠公园	2019年9月	174,096,774.18	48,403.18	29,398,153.53	144,747,023.83	-
烟台海云台	2019年9月	73,488,917.83	49,477.12	36,291,977.87	37,246,417.08	22,825,860.14
烟台万科城	2020年6月	140,036,776.04	24,616,828.56	17,291,985.93	147,361,618.67	-
烟台御龙山	2020年6月	101,675,169.72	103,892,025.99	15,468,384.46	190,098,811.25	-
盐城翡翠国际	2020年6月	-	614,311,810.50	561,724,590.25	52,587,220.25	-
扬州教投资产包	2020年3月	102,791,593.38	551,397,580.55	581,621,496.94	72,567,676.99	-
扬州万科城	2017年9月	113,928,126.73	-	-	113,928,126.73	-
镇江蓝山花园	2020年6月	213,170,688.09	200,035,850.06	364,290,203.72	48,916,334.43	7,343,104.88
镇江魅力之城	2020年1月	123,709,478.98	98,908,588.74	88,122,916.37	134,495,151.35	-
郑州兰乔圣菲	2019年12月	444,564,641.70	15,541,227.09	13,103,450.93	447,002,417.86	-
郑州万科大都会	2019年4月	250,470,898.12	-	12,387,404.23	238,083,493.89	-
郑州万科美景魅力之城	2020年6月	184,904,788.17	772,602,612.18	723,848,366.71	233,659,033.64	-
郑州万科美景万科城	2019年9月	1,176,410,168.14	28,416,625.16	42,330,413.79	1,162,496,379.51	-
郑州万科民安云城	2020年5月	-	1,255,444,155.06	841,550,385.16	413,893,769.90	-
郑州万科天伦紫台	2019年1月	144,978,479.50	10,450,041.36	-	155,428,520.86	-
郑州万科溪望	2020年5月	-	619,720,400.77	511,116,548.79	108,603,851.98	-
郑州长基云庐	2019年12月	151,386,839.72	12,144,842.00	52,491,599.08	111,040,082.64	-
中山柏悦湾	2020年3月	185,027,591.05	254,692,740.50	311,495,700.36	128,224,631.19	-
中山金色家园	2020年2月	112,836,594.27	160,623,359.54	127,132,009.87	146,327,943.94	-
中山金域蓝湾	2020年6月	137,865,323.58	549,430,090.94	536,209,886.07	151,085,528.45	-
中山万科城	2020年6月	158,557,423.76	1,447,001,181.12	1,340,970,091.25	264,588,513.63	-
其他		14,513,992,593.47	23,399,320,284.30	29,670,398,543.94	8,242,914,333.83	-
合计		66,176,069,038.94	82,863,073,418.21	92,473,014,462.16	56,566,127,994.99	232,527,765.97

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2020年3月	2021年9月	1,311,425,485.00	502,418,582.51	444,247,928.59	-
鞍山金域国际	2020年5月	2021年6月	1,551,387,399.67	375,953,476.07	610,957,805.39	-
包头翡翠都会	2020年6月	2021年12月	859,690,000.00	-	257,849,742.13	-
包头中央公园	2019年7月	2021年12月	4,502,000,000.00	1,232,805,817.91	1,578,988,622.68	-
北京城市之光东望	2019年12月	2021年9月	9,080,000,000.00	7,529,194,195.30	7,906,198,227.97	-
北京大都会 79 号	2019年12月	2020年12月	3,083,065,258.69	2,657,274,468.07	2,664,076,531.45	-
北京大都会滨江	2019年2月	2021年10月	3,704,000,000.00	2,189,165,303.47	2,214,704,168.02	-
北京翡翠四季二期	2017年4月	2021年4月	728,388,793.63	739,936,384.75	678,001,091.40	-
北京翡翠西湖云庐	2020年6月	2021年12月	8,242,395,414.41	1,760,792,788.06	4,737,158,727.00	-
北京翡翠云图	2018年12月	2021年3月	3,567,940,000.00	2,744,880,636.79	2,427,889,367.16	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京哈洛小镇	2020年4月	2021年10月	546,664,667.04	182,676,689.45	266,383,704.50	-
北京七橡墅	2018年5月	2020年10月	3,495,491,885.21	2,662,995,813.44	2,725,267,924.12	-
北京长阳天地	2018年9月	2020年10月	504,232,083.58	199,148,252.89	252,288,459.08	-
常熟璞悦雅筑	2018年6月	2020年9月	620,188,624.00	1,258,138,326.95	498,783,822.06	-
常州公园大道	2018年12月	2020年12月	1,244,653,600.00	935,066,304.00	983,228,866.88	-
常州公园大道二期	2020年1月	2021年6月	2,523,278,600.00	701,914,548.86	1,379,857,485.42	-
常州皇粮浜地块	2020年5月	2022年9月	2,249,680,000.00	810,540,838.32	1,528,414,988.92	-
常州教育小镇项目	2020年1月	2022年9月	1,010,700,000.00	-	794,061,770.88	-
长春柏翠园	2018年12月	2021年9月	596,534,533.11	181,882,337.87	222,290,159.55	-
长春柏翠阅湖	2019年8月	2020年12月	1,700,000,000.00	234,799,011.22	766,272,410.85	-
长春北湖溪望东地块	2020年3月	2021年12月	894,900,843.32	-	400,667,201.21	-
长春翡翠滨江	2020年6月	2020年8月	2,413,527,555.63	1,488,234,087.55	1,857,128,555.87	-
长春翡翠学院	2018年8月	2020年9月	1,014,703,040.09	481,971,685.12	274,676,794.24	-
长春硅谷大街项目	2020年6月	2022年12月	2,680,000,000.00	-	252,735,726.20	-
长春惠斯勒班芙花园	2019年4月	2020年7月	594,900,570.23	507,397,841.99	581,628,795.75	-
长春万科城	2019年6月	2020年12月	1,352,310,237.27	944,199,926.63	1,068,585,297.65	-
长春西宸 A 地块	2020年3月	2022年12月	654,558,346.00	-	229,469,652.59	-
长春西宸之光	2018年6月	2021年3月	2,315,040,000.00	1,001,598,075.56	1,108,333,826.15	-
长春溪望	2019年8月	2021年4月	2,865,057,767.18	1,422,062,842.29	1,467,139,140.77	-
长春月潭湾	2018年6月	2020年9月	1,172,484,817.46	803,291,936.14	900,133,372.29	-
长沙金色麦田	2019年3月	2020年8月	357,381,500.00	266,036,445.65	301,238,374.02	-
长沙金色梦想	2019年12月	2021年10月	4,871,240,000.00	2,655,663,579.43	3,148,403,466.24	-
长沙金域滨江	2019年7月	2020年12月	962,697,200.00	462,345,475.05	492,293,259.92	-
长沙金域国际	2019年3月	2020年12月	580,073,156.20	1,003,883,984.75	289,542,519.22	-
长沙魅力之城	2020年1月	2020年12月	4,601,289,013.00	2,493,235,300.08	1,766,371,688.59	-
长沙紫台	2018年4月	2020年12月	273,713,025.00	663,761,971.47	211,825,811.08	-
成都川商项目	2019年8月	2020年12月	1,322,140,000.00	734,501,761.82	778,619,103.14	-
成都公园传奇	2019年12月	2021年6月	4,451,889,154.57	3,313,614,376.53	3,372,702,946.89	-
成都公园都会	2019年4月	2020年12月	1,707,332,300.00	1,296,903,748.85	1,315,362,297.28	-
成都金色乐府音乐广场	2019年4月	2020年8月	4,705,593,476.00	2,624,749,342.47	2,829,486,260.47	-
成都金域缙香	2019年5月	2020年7月	1,148,355,076.17	735,045,292.74	821,083,794.78	-
成都锦绣	2019年2月	2021年12月	5,023,480,000.00	3,393,213,441.30	3,258,476,707.97	-
成都璟南堂	2018年9月	2020年9月	3,277,597,623.50	2,631,454,932.22	2,711,062,742.91	-
成都君逸	2018年7月	2021年2月	1,206,209,697.51	1,033,684,473.66	1,051,757,674.96	289,785,586.53
成都梦想之光	2018年7月	2020年9月	443,840,284.98	766,007,591.59	379,155,580.31	-
成都天府万科城一期	2019年11月	2021年9月	3,162,270,000.00	1,462,484,658.66	1,764,121,177.80	-
成都万科锦园	2020年1月	2021年7月	1,672,686,468.85	-	1,210,569,599.72	-
成都万科润园	2020年3月	2021年8月	2,449,804,002.42	-	1,621,006,492.27	-
成都万科云城一期	2018年12月	2020年9月	1,686,353,748.76	289,354,641.86	323,061,010.50	-
成都万科云城二期	2019年5月	2020年9月	2,542,537,700.00	1,052,693,620.83	1,138,431,345.80	-
成都新川荟	2019年9月	2021年9月	1,680,000,000.00	746,400,507.93	802,298,012.26	-
重庆鹅岭峰	2019年12月	2020年12月	583,715,300.00	227,325,002.94	228,061,861.88	-
重庆翡翠都会	2019年3月	2020年12月	1,899,792,091.91	1,424,613,246.82	1,517,607,295.75	-
重庆翡翠公园	2019年9月	2020年8月	1,883,184,294.38	1,091,813,133.40	1,160,765,114.37	-
重庆翡翠公园商业项目	2020年3月	2021年9月	1,539,286,900.00	-	407,208,109.78	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020年6月	2022年5月	4,482,858,456.00	678,882,485.25	1,385,617,448.49	-
重庆金开悦府	2020年3月	2020年10月	4,550,000,000.00	2,855,505,909.98	3,634,367,757.30	-
重庆金域华府	2018年3月	2020年9月	969,829,366.05	2,072,614,443.64	951,781,593.24	-
重庆金域蓝湾	2018年11月	2021年5月	1,135,050,897.00	790,478,285.16	804,429,287.23	-
重庆理想城一期	2019年9月	2022年1月	1,965,760,000.00	1,034,589,746.93	1,056,642,162.73	-
重庆理想城二期	2019年4月	2021年9月	1,374,770,000.00	844,985,229.17	884,036,245.04	-
重庆森林公园	2020年3月	2021年9月	6,650,286,700.00	2,612,875,965.52	4,590,686,522.04	-
重庆十七英里	2018年4月	2020年7月	1,690,687,558.00	1,956,372,340.26	1,431,903,253.33	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
重庆水土 99 亩项目	2020 年 3 月	2022 年 9 月	1,194,214,874.01	-	642,714,778.81	-
重庆水土 111 亩项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	1,459,624,226.16	-	906,876,810.42	-
重庆四季花城	2019 年 9 月	2021 年 5 月	1,827,990,992.98	1,122,241,761.57	1,190,717,729.41	-
重庆御澜道	2018 年 4 月	2020 年 9 月	2,706,716,640.13	1,889,204,251.85	2,021,427,701.47	-
重庆悦来 117 亩项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2,044,100,000.00	-	1,282,060,919.01	-
重庆悦来 493 亩项目	2020 年 6 月	2021 年 6 月	3,643,103,068.81	-	2,171,462,510.70	-
重庆照母山项目	2019 年 10 月	2021 年 8 月	1,374,878,953.63	903,660,111.63	961,848,027.63	-
大厂 233、234 地块	2020 年 4 月	2022 年 8 月	1,241,387,800.00	-	557,622,325.10	-
大连滨海大都会	2018 年 2 月	2020 年 12 月	474,698,516.62	361,207,173.77	372,896,473.83	-
大连大都会星海	2017 年 10 月	2021 年 10 月	1,044,814,882.36	398,708,682.05	429,166,767.85	-
大连翡翠春晓	2020 年 5 月	2021 年 12 月	1,384,479,236.86	575,328,449.93	850,776,216.03	-
大连翡翠都会	2019 年 12 月	2021 年 7 月	4,822,786,606.20	3,218,625,758.36	3,339,772,867.17	-
大连翡翠之光	2018 年 5 月	2020 年 9 月	1,880,168,568.73	804,128,262.48	860,227,572.31	-
大连海港城	2020 年 3 月	2022 年 10 月	1,495,507,700.00	665,115,986.72	1,037,352,666.55	87,670,765.97
大连樱花园	2017 年 8 月	2020 年 7 月	730,816,413.21	667,215,085.27	687,977,833.30	-
大连誉澜道	2020 年 3 月	2020 年 11 月	2,706,534,100.00	1,609,372,733.50	2,070,936,407.89	-
大连中山中	2019 年 3 月	2022 年 6 月	520,075,120.50	278,568,195.24	286,055,669.13	-
大连钻石湾	2020 年 1 月	2021 年 12 月	1,712,009,359.66	-	1,048,624,458.21	-
东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2020 年 7 月	1,383,827,785.92	1,135,470,092.62	1,170,230,859.32	-
东莞城市花园 II	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,107,564,389.05	875,558,051.94	929,819,976.31	-
东莞第五城	2018 年 4 月	2020 年 8 月	1,963,159,520.12	1,656,240,615.40	1,463,218,507.27	-
东莞东江之星	2017 年 4 月	2020 年 12 月	2,412,633,815.39	1,565,132,100.09	1,264,564,410.39	-
东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2020 年 10 月	4,118,838,363.41	3,222,219,108.54	3,313,464,526.10	-
东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 8 月	1,305,540,533.48	1,668,071,325.61	943,940,186.45	-
东莞江南院子	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,190,524,851.57	1,769,382,603.98	944,494,012.62	-
东莞金色城品	2018 年 9 月	2020 年 12 月	874,619,372.50	556,546,350.07	566,914,213.12	-
东莞麻涌大盛 031 地块	2020 年 3 月	2021 年 12 月	1,291,236,788.00	-	968,063,435.31	-
东莞双城水岸	2020 年 3 月	2021 年 6 月	479,964,924.50	-	252,403,355.50	-
东莞松山湖金融谷项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,051,537,279.20	882,320,783.29	915,808,718.71	-
东莞天空之城	2019 年 3 月	2020 年 7 月	2,745,128,290.65	2,659,528,961.94	2,744,873,901.19	-
东莞万科城市之光	2017 年 7 月	2020 年 7 月	1,506,897,158.28	1,306,897,889.32	991,136,948.79	-
东莞万科江湾花园	2020 年 3 月	2021 年 12 月	1,166,790,000.00	-	827,270,880.20	-
东莞长安莲湖路项目	2020 年 2 月	2022 年 3 月	2,254,006,824.26	-	1,490,497,818.28	-
佛山 A32	2018 年 5 月	2020 年 12 月	1,647,694,300.00	1,225,381,037.17	1,313,046,242.87	-
佛山翡翠江望	2018 年 9 月	2020 年 9 月	1,536,277,842.30	1,278,962,872.91	1,094,381,788.50	-
佛山金域滨江	2018 年 7 月	2020 年 12 月	1,480,779,350.89	1,132,890,192.24	1,004,174,789.46	-
佛山金域蓝湾西区	2019 年 2 月	2020 年 12 月	4,183,618,600.00	3,981,947,949.08	4,002,631,779.64	-
佛山金域时光	2019 年 8 月	2020 年 9 月	1,659,884,343.00	1,068,779,014.68	1,175,563,209.16	-
佛山金域世家	2019 年 9 月	2020 年 12 月	3,704,848,000.00	2,835,995,348.76	3,001,896,386.59	-
佛山金域西江府	2019 年 8 月	2020 年 10 月	1,533,261,399.12	1,032,523,468.55	1,166,438,639.85	-
佛山金域学府	2018 年 9 月	2020 年 8 月	890,704,586.64	1,261,844,055.75	750,683,595.62	-
佛山京都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	621,943,308.25	486,074,924.93	504,775,019.92	-
佛山天空之城	2019 年 1 月	2020 年 12 月	3,324,397,701.00	685,747,346.75	1,201,609,520.67	-
佛山万科广场	2017 年 11 月	2020 年 8 月	2,253,764,000.00	1,540,851,260.24	1,624,145,107.93	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2022 年 4 月	1,198,585,100.00	585,952,716.09	623,139,076.01	-
佛山星都荟	2018 年 9 月	2020 年 12 月	1,090,134,448.23	754,924,375.88	851,930,476.62	-
佛山悦都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	883,690,290.24	639,476,440.10	633,108,920.00	-
福州仓前九里	2019 年 12 月	2020 年 12 月	2,274,332,449.00	1,920,323,093.79	2,015,477,809.11	-
福州翡翠里凤栖	2018 年 3 月	2020 年 7 月	984,926,249.98	750,262,626.06	787,117,496.01	-
福州金域滨江花园	2019 年 4 月	2021 年 4 月	3,142,578,900.00	1,485,899,701.61	1,672,084,236.41	-
福州台江排尾项目	2019 年 9 月	2021 年 12 月	11,320,007,770.00	8,365,939,560.05	8,703,523,676.79	-
福州又一城	2019 年 9 月	2021 年 9 月	895,346,100.00	297,295,178.17	356,599,079.27	-
抚顺金域蓝湾	2019 年 3 月	2020 年 10 月	685,090,000.00	372,632,111.68	452,113,707.23	48,805,597.18

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
广州春风十里	2018年9月	2020年10月	1,793,976,366.01	2,093,544,475.12	1,469,211,999.42	-
广州海上明月项目	2018年6月	2020年9月	3,881,469,131.88	3,016,162,399.57	3,101,858,832.38	-
广州金色里程	2020年3月	2021年6月	2,132,021,108.00	1,260,649,924.96	1,545,062,925.61	-
广州里享花园	2018年1月	2020年8月	542,503,294.61	592,737,046.14	424,769,726.03	-
广州尚城御府	2018年12月	2020年12月	2,144,980,020.95	1,631,691,868.47	1,736,155,621.80	-
广州世博汇	2018年11月	2020年12月	2,820,713,213.66	1,344,872,876.67	1,860,872,248.93	-
广州桃源里二期	2018年12月	2020年10月	439,848,159.38	513,494,787.29	375,827,588.99	-
广州未来森林项目	2018年10月	2020年10月	3,589,402,323.00	2,947,204,883.56	3,003,822,274.45	-
广州元培里项目	2018年9月	2020年9月	1,955,062,516.65	1,566,567,599.40	1,598,382,609.81	-
广州樾山项目	2019年1月	2021年10月	1,900,678,072.00	1,306,431,443.48	1,396,175,979.30	-
广州增城万科城	2020年1月	2021年9月	2,911,865,539.63	-	2,002,374,159.44	-
贵阳翡翠滨江	2019年12月	2020年7月	1,521,903,950.00	1,001,098,671.46	780,185,338.31	-
贵阳翡翠公园项目	2020年5月	2020年12月	1,539,004,800.00	1,107,975,680.31	1,408,044,631.86	-
贵阳花溪大都会	2019年12月	2020年12月	1,619,628,848.14	889,026,580.53	681,979,858.86	-
贵阳万科城	2019年12月	2021年3月	600,000,000.00	351,729,867.46	416,129,906.96	-
贵阳万科大都会花样	2019年12月	2020年12月	1,039,239,368.95	785,950,372.59	600,833,508.68	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2021年6月	860,000,000.00	626,777,291.31	640,677,959.80	-
贵阳万科理想城	2019年12月	2021年3月	4,228,468,605.24	2,719,468,943.02	2,097,076,431.93	-
贵阳新都荟	2019年12月	2021年4月	2,141,936,378.40	857,718,065.15	1,060,369,423.92	-
哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2021年7月	1,194,924,716.78	544,918,438.07	596,835,939.58	-
哈尔滨城市之光	2018年5月	2020年8月	866,487,100.00	355,035,306.71	608,412,487.90	-
哈尔滨公园大道	2018年11月	2021年7月	1,135,387,029.12	630,979,207.52	664,059,776.96	-
哈尔滨金域悦府	2020年3月	2022年6月	3,294,210,000.00	-	1,420,047,268.57	-
海宁潮起东方	2018年3月	2020年11月	1,869,380,781.57	1,602,249,795.56	1,673,428,188.97	-
海宁桂语东方一期	2018年8月	2021年6月	1,269,015,393.80	988,647,631.40	1,062,531,583.61	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2021年8月	1,970,010,000.00	1,548,027,849.28	1,633,437,970.61	-
杭州奥体万科中心	2019年6月	2020年12月	855,259,617.75	651,351,147.50	704,280,511.14	-
杭州公望	2019年6月	2021年12月	662,179,042.97	73,289,290.72	270,087,612.57	-
杭州杭行路天马	2019年8月	2020年12月	898,890,000.00	842,091,569.17	717,742,576.97	-
杭州金茂万科新都会	2019年12月	2021年6月	3,204,240,000.00	2,414,404,801.39	2,677,876,915.54	-
杭州君望	2018年12月	2020年12月	1,428,885,000.00	-	1,057,575,969.36	-
杭州良渚文化村	2020年3月	2020年9月	4,962,623,900.00	2,531,048,153.98	3,000,200,901.57	-
杭州临安西望	2018年10月	2021年3月	1,051,510,000.00	811,055,769.81	884,364,808.67	-
杭州瓶窑项目	2020年3月	2021年12月	2,634,487,200.00	-	1,868,380,714.89	-
杭州未来之光	2017年10月	2020年9月	2,910,629,967.79	1,678,578,103.15	1,618,831,855.22	-
杭州五常车辆段项目	2020年6月	2021年12月	13,012,890,992.89	-	10,726,086,424.36	-
杭州中城汇二期	2017年12月	2020年10月	1,896,330,000.00	1,798,034,391.33	1,855,809,253.26	-
合肥高第项目	2020年3月	2022年6月	1,678,827,718.39	-	1,008,575,781.34	-
合肥公园大道	2019年7月	2020年12月	2,436,293,059.98	2,748,626,325.00	2,001,648,862.16	-
合肥森林城	2019年9月	2020年10月	1,701,526,995.81	1,870,514,264.18	1,294,927,989.79	-
合肥未来之光	2020年6月	2021年6月	3,837,766,394.51	2,247,805,283.68	3,325,574,266.95	559,539,627.71
惠州双月湾	2017年7月	2021年4月	723,736,102.42	433,315,780.27	501,641,996.83	-
惠州太东万科四季花城	2020年3月	2022年1月	1,261,833,529.03	-	606,055,634.38	-
惠州小金口公开地项目	2020年2月	2021年11月	1,298,910,906.07	-	791,061,726.82	-
吉林滨江九里	2019年5月	2020年9月	474,385,472.00	190,302,312.01	220,424,424.60	-
吉林松花湖项目	2017年9月	2021年6月	277,520,000.00	225,965,215.79	210,746,611.96	-
吉林万科城	2019年6月	2020年7月	2,722,229,484.39	1,148,810,333.41	1,347,205,391.81	-
济南百脉悦府	2020年4月	2021年5月	2,436,329,492.07	1,430,957,168.80	1,350,706,601.12	-
济南翡翠公园	2018年8月	2020年8月	4,760,189,504.00	3,906,340,383.27	3,829,663,215.37	-
济南翡翠山语	2019年9月	2021年6月	5,424,684,815.00	3,656,646,131.30	3,754,709,660.38	-
济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	2,676,227,600.00	-	750,971,220.83	-
济南劝学里	2019年6月	2021年6月	3,712,145,003.35	2,878,592,636.12	3,014,642,520.74	-
济南万科海晏门	2017年12月	2020年7月	523,925,306.00	362,701,361.58	400,624,457.33	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
济南万科山望	2019年8月	2020年8月	9,956,824,537.00	4,554,082,358.38	4,794,101,808.90	-
济南悦峯	2018年1月	2020年10月	506,210,866.00	335,230,246.40	355,491,712.78	-
济阳时代之光	2019年2月	2021年11月	1,375,831,661.29	356,240,636.02	418,091,715.72	-
嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	2,038,925,346.14	-	1,197,204,210.25	-
嘉兴城市之光	2018年12月	2021年6月	2,433,780,000.00	1,630,300,084.20	1,705,417,527.19	-
嘉兴东北地块	2020年1月	2021年12月	1,601,622,400.00	-	1,084,019,285.36	-
嘉兴都会东方	2020年1月	2022年8月	1,672,860,000.00	-	1,087,015,835.30	-
嘉兴翡翠四季	2018年10月	2020年12月	1,579,526,700.00	1,250,708,209.66	1,328,434,881.20	-
嘉兴翡翠天御府	2018年9月	2020年9月	1,584,883,800.00	1,269,298,427.63	1,361,009,199.52	-
嘉兴盛唐景苑	2018年6月	2020年10月	705,157,900.00	1,157,318,645.13	623,426,234.53	-
嘉兴香樟东地块项目	2020年1月	2022年7月	2,617,387,900.00	-	1,660,534,101.80	-
嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2021年11月	1,309,791,900.00	812,691,830.34	867,535,660.22	-
江门万科金色城央 花园	2020年6月	2021年12月	907,027,000.00	-	517,302,429.89	-
金华八达路项目	2019年8月	2021年7月	550,956,209.51	385,846,598.23	415,211,044.61	-
晋江金域滨江一期	2018年3月	2021年3月	698,535,700.00	451,166,911.06	428,099,537.07	-
晋江金域滨江二期	2017年6月	2020年12月	362,078,352.03	1,034,027,444.25	251,324,563.89	-
晋江金域滨江三期	2018年11月	2021年9月	1,292,070,000.42	819,805,162.19	865,989,909.88	-
晋中紫郡	2019年3月	2021年9月	1,824,194,266.00	1,113,805,535.91	1,125,726,641.14	-
晋中紫院	2018年12月	2021年9月	537,002,009.00	342,247,222.43	346,311,739.97	-
靖江晨阳甲第	2019年9月	2021年3月	2,854,696,400.00	2,551,412,483.35	1,579,808,231.16	-
昆明翡翠滨江	2020年2月	2021年3月	3,468,235,200.00	1,813,332,674.56	1,872,257,593.74	-
昆明公园里	2019年7月	2021年12月	1,197,744,538.69	246,495,475.40	263,702,221.60	-
昆明金域水岸	2019年1月	2021年3月	1,978,442,900.00	3,072,592,977.83	1,482,360,548.94	-
昆明魅力之城	2019年12月	2020年12月	3,755,750,000.00	3,117,740,405.28	2,740,278,936.95	-
昆明星河嘉园	2018年6月	2020年9月	2,438,590,701.49	997,574,410.06	1,109,554,888.22	-
昆明银海泊岸	2019年2月	2022年1月	1,307,477,163.38	1,399,011,332.89	1,042,908,362.71	-
昆明中天北辰	2018年10月	2020年12月	745,840,616.71	1,537,413,624.32	541,881,737.75	-
昆山高尔夫项目	2011年4月	2021年11月	601,407,698.60	476,950,466.18	476,996,745.12	-
昆山公园大道	2019年6月	2020年7月	2,423,690,049.32	2,043,674,929.18	1,728,985,608.15	-
昆山海上传奇	2018年5月	2020年9月	1,873,373,800.00	878,403,504.59	1,250,598,470.60	-
昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	3,116,324,734.10	-	1,825,119,900.00	-
昆山开发区项目	2019年10月	2021年4月	1,993,092,608.00	1,326,813,391.40	1,409,198,019.60	-
昆山魅力花园	2018年9月	2020年11月	517,272,249.58	337,005,447.25	302,777,094.04	-
昆山未来之城	2019年12月	2020年9月	2,504,336,200.00	1,743,982,981.82	2,037,642,462.48	-
昆山夏驾河项目	2020年3月	2021年12月	3,591,782,400.00	1,000,033,278.94	2,374,357,129.64	-
兰州璞悦澜岸	2019年10月	2022年6月	2,430,000,000.00	1,235,515,710.78	1,493,311,970.65	-
兰州时代之光	2019年10月	2021年12月	2,225,936,800.00	723,997,728.91	928,550,917.20	-
兰州万科城	2019年10月	2021年11月	4,603,020,900.00	2,181,381,287.46	1,152,395,293.96	-
兰州万科璞悦臻园	2020年2月	2022年5月	1,724,141,700.00	-	926,694,585.92	-
廊坊启航之光一期	2018年7月	2021年12月	582,355,562.09	331,326,515.10	330,565,970.77	-
临沂新都会项目	2020年6月	2022年4月	2,937,290,000.00	825,336,548.45	1,232,195,395.76	-
柳州白露项目	2020年6月	2022年9月	1,198,641,015.00	452,915,681.41	556,620,800.69	-
眉山眉州文化村	2020年4月	2021年4月	2,793,422,500.00	1,589,945,550.56	1,610,645,868.53	-
眉山仁峰	2019年9月	2021年6月	915,814,451.18	696,583,171.70	716,282,654.25	-
南昌红郡	2019年6月	2020年9月	491,448,600.00	762,709,720.04	441,335,626.57	-
南昌玖里	2018年2月	2020年11月	405,922,600.00	643,197,456.51	388,863,385.21	-
南昌时代广场	2017年7月	2020年11月	1,179,303,500.00	666,372,998.56	733,405,677.37	-
南昌天空之城	2018年7月	2020年9月	2,812,962,800.00	2,246,488,544.05	2,113,803,783.50	-
南昌万科城	2018年10月	2020年12月	297,862,200.00	204,296,896.98	225,473,747.49	-
南京金域国际	2018年5月	2021年9月	1,091,462,955.53	905,634,599.22	971,513,894.69	-
南京溧水 G09 地块	2020年1月	2022年8月	2,648,481,391.18	970,438,035.23	1,521,448,855.01	-
南京南站项目	2020年4月	2022年7月	3,256,969,221.47	-	2,528,987,034.33	-
南宁公园里	2018年8月	2020年8月	780,583,381.00	785,079,853.02	566,543,850.41	-
南宁金域蓝湾	2017年6月	2020年7月	267,668,846.00	242,247,703.62	212,320,402.42	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南宁金城缙香	2018年10月	2020年10月	953,870,921.00	790,865,846.67	607,681,285.79	-
南宁金城中央	2019年4月	2020年11月	5,432,395,611.00	3,911,929,704.63	3,795,130,702.29	-
南宁万科城	2019年12月	2020年12月	6,884,627,433.57	3,305,208,804.83	3,326,383,673.63	-
南宁星都荟	2020年4月	2021年7月	3,421,065,537.00	1,590,900,630.66	2,159,261,665.12	-
南宁兴宁东项目	2019年12月	2021年12月	1,455,314,900.00	808,290,895.82	872,172,990.68	-
南宁悦江南项目	2018年9月	2020年8月	1,930,964,991.00	1,377,392,854.62	1,452,645,042.59	-
南宁臻山悦	2018年5月	2020年12月	526,171,190.00	462,242,365.41	397,327,870.01	-
南通翡翠东第	2018年7月	2020年8月	2,157,297,360.68	2,212,153,218.53	1,820,615,347.59	-
南通翡翠公园	2019年5月	2020年7月	2,356,451,610.61	2,357,645,138.25	1,941,388,149.02	-
南通翡翠心湖	2018年8月	2020年7月	1,971,224,555.13	1,718,383,616.54	1,240,459,850.14	-
南通海上明月	2020年5月	2022年3月	1,443,743,600.00	-	505,177,143.33	-
南通胜利路西地块	2020年1月	2022年1月	4,484,462,400.00	1,305,596,059.21	3,374,160,954.34	-
南通时代之光	2020年1月	2021年10月	1,104,341,900.00	-	540,949,594.04	-
南通时光映翠	2020年4月	2022年7月	1,260,130,800.00	-	610,216,526.54	-
宁波白石湖东	2018年11月	2020年12月	2,127,149,677.82	2,006,709,036.09	2,087,475,068.01	-
宁波东潮之滨	2020年3月	2022年9月	3,034,200,000.00	-	2,002,311,616.44	-
宁波东钱湖真古路项目	2020年5月	2022年1月	1,646,884,597.30	-	1,098,588,059.20	-
宁波海曙段塘项目	2019年12月	2022年6月	3,972,310,719.17	2,674,499,873.78	2,905,445,771.51	-
宁波槐树路项目	2019年1月	2022年3月	2,719,480,000.00	1,961,166,713.96	2,001,371,174.01	-
宁波世纪滨江	2020年1月	2022年4月	3,053,240,000.00	-	1,833,553,067.05	-
宁波万科印	2018年4月	2020年12月	1,642,435,647.99	1,448,002,326.63	1,539,654,139.65	-
宁波未来里	2018年8月	2020年12月	2,009,623,128.22	1,708,083,462.31	1,793,777,492.17	-
宁波未来之光	2018年4月	2020年12月	2,669,780,889.88	2,316,006,758.04	2,441,994,229.74	-
宁波蔚蓝城市	2019年1月	2021年6月	2,104,588,354.89	1,811,284,061.45	1,848,342,220.94	-
宁波云谷中心	2019年1月	2021年1月	2,441,420,000.00	1,700,763,944.05	1,852,064,236.94	-
宁波云著花苑	2018年9月	2021年3月	1,567,595,420.83	974,568,045.79	1,054,304,818.57	-
宁波镇海骆驼项目	2019年12月	2022年12月	5,460,163,800.00	3,099,955,990.32	3,544,632,452.78	-
盘锦兴隆台项目	2019年9月	2021年6月	1,816,395,868.00	397,709,778.15	516,647,694.18	-
秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2020年10月	740,000,000.00	344,001,391.29	293,228,794.70	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年8月	982,201,900.00	326,780,110.61	376,034,298.80	-
青岛北辰之光	2019年5月	2021年7月	1,176,070,000.00	546,649,232.69	602,138,959.70	-
青岛城市之光	2017年12月	2020年10月	2,338,950,000.00	1,433,028,781.20	1,509,474,497.12	-
青岛动车小镇项目	2019年11月	2022年1月	515,000,000.00	184,917,548.02	215,222,245.60	-
青岛翡翠长江	2018年3月	2021年12月	2,406,120,000.00	1,938,839,310.11	1,948,322,100.97	-
青岛胶州植物园项目	2020年2月	2022年6月	1,746,230,000.00	-	837,404,763.40	-
青岛金城华府三期	2019年9月	2022年4月	953,000,000.00	508,024,540.06	505,749,093.58	-
青岛未来城	2018年1月	2020年9月	358,817,093.87	985,847,229.84	281,194,234.26	-
青岛新都会	2019年12月	2020年12月	2,790,378,977.62	1,792,112,169.38	1,790,320,474.21	-
青岛新都会 1907	2018年5月	2020年11月	693,306,543.00	502,648,484.45	450,523,958.01	-
青岛皇空	2018年9月	2021年7月	252,359,500.00	136,289,481.33	223,854,326.26	-
青岛远通物联项目	2020年2月	2022年10月	1,081,000,000.00	-	586,013,743.41	-
清远万科城	2019年3月	2020年9月	2,900,000,000.00	1,782,356,028.44	1,597,625,660.03	-
泉州城市之光	2018年6月	2020年10月	6,941,995,900.00	3,032,631,606.85	3,466,192,597.78	-
泉州麓城	2019年3月	2020年12月	935,681,400.00	723,547,744.29	774,589,189.48	-
三亚湖畔度假公园	2018年5月	2020年8月	904,336,800.00	1,050,671,921.15	409,438,003.74	-
三亚森林度假公园	2019年12月	2022年9月	598,962,500.00	534,058,911.98	533,562,911.98	-
上海安亭新镇项目	2020年1月	2021年1月	1,165,741,342.77	897,899,670.32	672,169,704.05	-
上海金城·澜湾湾语墅	2017年7月	2020年9月	1,521,584,085.27	1,308,687,964.83	1,378,059,771.03	249,279,510.65
上海青藤公园	2019年7月	2021年12月	4,200,000,000.74	3,179,959,990.44	3,315,198,198.33	-
上海天际	2019年5月	2021年1月	7,279,492,429.47	5,837,621,086.63	5,915,624,437.88	406,811,598.70
上海天空之城星之屿	2019年2月	2020年12月	3,875,900,000.00	3,481,767,146.07	3,582,733,258.64	-
上海万科启宸	2018年8月	2020年7月	4,118,714,569.08	3,119,896,019.49	3,182,872,188.09	-
上海徐汇万科中心	2019年4月	2021年12月	8,754,965,131.15	4,855,479,498.12	4,965,397,412.05	-
绍兴大都会	2018年6月	2021年9月	2,551,783,929.58	2,006,177,003.19	2,133,030,886.98	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
绍兴君望	2019年7月	2021年1月	675,650,000.00	-	568,389,687.02	-
深圳罗湖食品大厦 项目	2020年6月	2022年11月	3,161,685,826.98	-	2,543,682,440.35	-
深圳天誉花园	2019年10月	2021年10月	8,200,000,000.00	4,252,504,353.29	4,357,908,859.23	-
深圳万科星城	2018年6月	2020年10月	16,827,253,900.00	13,334,327,935.61	13,684,530,581.70	-
深圳云城	2019年4月	2020年9月	972,870,000.00	700,405,079.27	646,393,153.10	-
深圳臻山府	2017年6月	2021年3月	3,906,010,127.13	1,968,068,649.09	2,156,449,561.58	-
深圳臻湾汇	2018年1月	2020年12月	5,995,690,042.25	5,332,247,555.10	5,399,820,750.17	-
沈阳宝马项目	2019年12月	2021年6月	2,445,767,197.76	761,674,395.39	787,877,931.38	-
沈阳北辰之光	2020年3月	2022年8月	2,336,526,622.00	-	1,106,621,418.38	-
沈阳春河里	2017年6月	2020年10月	1,304,528,155.22	892,957,007.47	912,812,517.92	-
沈阳翡翠滨江	2019年7月	2020年12月	2,862,510,137.44	2,189,480,164.82	2,310,992,489.67	-
沈阳翡翠四季	2018年10月	2020年8月	482,242,448.70	332,474,992.69	367,423,197.15	-
沈阳翡翠臻园	2019年3月	2020年10月	1,874,389,211.68	1,168,978,350.81	1,250,436,720.82	-
沈阳明日之光	2019年5月	2020年9月	1,488,860,608.00	725,019,456.18	810,471,849.16	-
沈阳千山府	2018年4月	2020年9月	714,259,233.00	592,668,301.83	619,785,524.96	-
沈阳首府云城	2019年9月	2021年5月	4,391,645,282.63	2,178,995,314.79	3,234,665,913.67	-
沈阳西华府	2018年3月	2020年9月	969,916,509.53	1,200,896,290.17	706,030,940.16	-
沈阳信达万科城	2018年5月	2020年8月	1,873,757,759.00	956,275,557.55	1,194,273,951.46	-
沈阳中旅万科城	2020年3月	2020年9月	1,609,224,871.23	621,203,329.14	798,757,963.45	-
石家庄翡翠公园	2019年7月	2022年6月	3,274,490,000.00	1,031,997,342.52	1,085,811,711.04	-
石家庄翡翠书院	2019年3月	2021年11月	3,894,068,813.00	1,817,458,496.44	1,929,038,698.43	-
石家庄公园都会	2019年8月	2021年12月	1,668,000,000.00	818,283,118.59	859,473,924.88	-
石家庄嘉实万科紫台	2020年4月	2022年12月	2,300,363,800.00	-	1,151,188,498.27	-
石家庄未来城	2019年11月	2022年5月	1,747,456,300.00	173,149,199.66	772,578,612.72	-
石家庄新都会	2018年12月	2021年12月	2,133,280,000.00	1,040,903,197.51	1,157,146,266.20	-
石家庄正定文化村 项目	2019年5月	2021年11月	1,542,685,300.00	840,701,185.29	885,825,635.05	-
苏州安元路项目	2020年6月	2022年9月	4,476,160,000.00	2,207,574,206.70	3,223,252,206.01	-
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	4,543,939,294.25	-
宿迁十里春风东侧 地块	2020年4月	2022年12月	799,440,000.00	-	361,542,239.29	-
宿迁未来之光	2018年5月	2020年7月	1,365,838,000.00	901,266,934.97	969,683,116.61	-
台州董家洋东项目	2020年1月	2022年10月	3,793,783,605.63	-	2,080,225,878.47	-
台州董家洋西项目	2020年3月	2022年7月	4,043,783,370.35	-	2,236,451,264.02	-
台州山海十里	2019年1月	2021年8月	2,267,306,998.17	1,767,719,982.78	1,849,521,327.66	-
台州万科城	2019年1月	2021年5月	5,445,379,600.00	3,313,344,064.45	3,620,217,724.34	-
太仓翡翠铂樾	2018年5月	2020年9月	1,442,000,000.00	1,230,815,236.24	1,274,529,335.73	-
太原城市之光	2019年9月	2020年12月	3,022,763,534.00	1,758,999,769.36	1,976,816,716.64	-
太原春和景明	2019年5月	2021年12月	3,443,177,455.00	1,455,845,910.19	1,739,306,482.51	-
太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2021年12月	2,379,680,185.00	1,321,664,973.64	1,340,111,383.69	-
太原公园大道	2019年9月	2022年5月	1,311,113,200.00	501,138,185.15	517,145,415.96	-
太原控制中心项目	2020年4月	2023年3月	555,948,000.00	-	252,211,763.31	-
太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	2,271,901,800.00	923,686,194.01	933,684,864.04	-
太原湾徐项目	2020年2月	2021年12月	1,721,509,745.00	-	386,287,024.99	-
太原小镇	2018年7月	2020年8月	1,877,031,832.00	1,304,821,881.14	1,766,448,477.07	-
太原新都城	2018年6月	2020年12月	575,852,362.00	375,100,515.88	408,917,636.02	-
太原长风公馆	2018年7月	2021年5月	710,559,100.00	468,875,433.04	485,494,556.71	-
太原中央公园	2018年9月	2021年6月	1,668,861,600.00	638,268,151.94	630,790,338.08	-
太原紫院	2017年8月	2020年7月	274,565,875.00	202,897,182.02	270,099,419.28	-
唐山翡翠观唐	2019年4月	2020年11月	2,670,012,079.71	1,606,153,797.20	1,492,580,265.39	-
唐山翡翠蓝山	2019年4月	2021年10月	1,992,952,055.00	980,162,897.87	1,067,537,938.69	-
唐山丰润金城华府	2018年8月	2020年11月	877,805,137.00	490,631,526.77	549,393,643.42	-
唐山港岛中心	2020年1月	2021年12月	2,247,599,000.00	150,862,609.40	749,337,570.18	-
唐山未来城	2019年7月	2021年7月	1,389,447,132.00	853,209,523.38	693,278,204.25	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
天津宝坻 024 地块项目	2019 年 11 月	2021 年 11 月	2,700,650,000.00	728,028,299.84	1,168,003,255.81	-
天津叠彩道	2018 年 4 月	2022 年 6 月	1,548,784,489.79	1,193,256,833.81	1,227,151,309.10	-
天津东郡	2018 年 10 月	2021 年 5 月	1,413,494,900.00	1,123,365,445.39	1,145,166,083.57	-
天津东丽湖	2018 年 11 月	2020 年 9 月	1,746,835,226.79	1,570,074,693.42	1,710,429,503.88	-
天津翡翠紫台	2019 年 6 月	2022 年 5 月	2,155,010,000.00	1,642,674,875.73	1,657,659,479.18	-
天津民和巷	2018 年 10 月	2020 年 9 月	870,179,082.05	832,835,271.78	829,337,463.28	-
天津麒麟湿地万科小镇	2019 年 3 月	2021 年 3 月	2,681,582,400.00	1,098,658,388.97	1,149,502,074.78	-
天津万科天地	2019 年 3 月	2021 年 7 月	1,654,090,000.00	533,946,401.15	518,268,495.83	-
天津西华府	2019 年 12 月	2020 年 12 月	5,771,836,100.00	4,571,831,942.94	4,649,257,211.89	-
天津西庐北	2019 年 1 月	2021 年 6 月	1,527,905,925.00	1,321,317,853.87	1,385,927,612.08	-
天津西庐南	2018 年 11 月	2021 年 12 月	1,379,235,700.00	1,186,689,749.30	1,209,218,981.17	-
天津新都会	2017 年 3 月	2020 年 12 月	413,617,600.00	310,797,659.87	331,244,324.91	-
天津紫台	2017 年 10 月	2020 年 7 月	598,992,371.00	695,826,797.93	569,764,644.20	-
威海翡翠公园	2019 年 11 月	2020 年 12 月	3,202,283,080.70	2,359,995,655.04	2,465,686,670.36	-
温州翡翠天地 I 期	2018 年 7 月	2021 年 9 月	6,484,590,472.97	4,589,987,335.97	4,701,967,904.23	-
温州翡翠心湖	2019 年 7 月	2022 年 1 月	856,818,597.71	612,665,051.11	633,498,350.03	-
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	2,614,205,824.88	-
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	1,887,921,416.27	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019 年 10 月	2022 年 1 月	1,619,081,729.76	1,125,286,382.32	1,148,265,220.01	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,053,266,402.51	648,194,057.40	698,131,772.58	-
乌鲁木齐大都会	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,447,507,879.00	1,033,681,975.05	1,085,836,120.35	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2018 年 12 月	2021 年 9 月	1,014,061,854.59	719,561,593.12	760,033,229.58	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2019 年 9 月	2020 年 12 月	1,667,000,000.00	2,117,404,267.38	1,171,061,529.15	-
乌鲁木齐公园大道	2019 年 4 月	2020 年 12 月	2,112,639,591.00	1,026,364,110.52	1,090,450,180.81	-
乌鲁木齐公园里	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,965,962,924.00	1,504,476,816.95	1,544,230,866.42	-
乌鲁木齐华府里	2020 年 6 月	2021 年 12 月	1,599,423,880.87	695,434,848.93	845,013,114.21	-
乌鲁木齐锦荟里	2020 年 5 月	2022 年 12 月	2,135,548,999.22	-	1,023,039,942.83	-
乌鲁木齐南山郡	2015 年 5 月	2021 年 3 月	234,072,193.90	211,752,024.76	211,752,024.76	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2019 年 3 月	2020 年 11 月	1,816,604,634.64	1,323,035,252.20	1,251,737,336.69	-
无锡翡翠东方	2020 年 1 月	2020 年 11 月	5,507,813,255.00	2,370,183,296.75	4,929,380,559.05	-
无锡翡翠之光	2019 年 9 月	2021 年 11 月	3,356,619,800.00	2,518,370,837.03	2,572,487,911.69	-
无锡金域缙香	2018 年 9 月	2021 年 5 月	711,385,244.54	348,162,800.96	365,612,501.41	-
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	1,594,720,086.06	-
无锡运河传奇	2019 年 12 月	2020 年 7 月	2,698,575,687.00	2,204,998,735.79	2,332,963,910.53	-
芜湖江东方	2019 年 9 月	2020 年 10 月	1,002,517,534.10	737,973,023.50	797,499,189.24	-
武汉翡翠滨江	2019 年 10 月	2020 年 9 月	652,149,017.20	1,543,320,703.66	651,515,569.39	-
武汉汉口传奇	2019 年 1 月	2020 年 8 月	3,576,363,778.75	2,926,911,399.52	3,015,762,387.10	-
武汉金域湖庭	2018 年 9 月	2021 年 1 月	740,137,050.20	1,359,799,823.58	499,050,956.45	-
武汉万科橙	2019 年 12 月	2021 年 12 月	495,473,400.00	292,500,977.93	322,299,238.23	-
武汉万科金域国际	2018 年 10 月	2021 年 6 月	5,569,216,842.00	3,857,568,531.53	4,100,113,135.48	-
武汉万科理想城	2020 年 3 月	2020 年 7 月	2,718,476,498.21	1,625,047,059.56	1,714,905,089.19	-
武汉万科理想城悦府	2018 年 10 月	2021 年 3 月	485,780,572.66	371,405,878.92	390,665,124.70	-
武汉万科五彩城	2018 年 7 月	2021 年 3 月	1,421,781,048.18	733,879,147.75	668,723,091.22	-
武汉万科新都会	2018 年 12 月	2022 年 5 月	6,652,846,122.00	5,239,846,460.91	5,365,310,369.09	-
武汉万科云城	2019 年 5 月	2020 年 12 月	6,661,429,684.00	3,625,681,872.27	3,833,490,306.41	-
武汉万科主场	2017 年 12 月	2020 年 7 月	2,607,628,486.02	2,102,077,730.88	2,192,825,500.09	-
西安城市之光	2019 年 1 月	2021 年 1 月	465,171,432.47	275,624,126.41	290,460,895.66	-
西安城市之光二期	2019 年 1 月	2020 年 9 月	1,213,724,609.48	819,164,304.62	878,105,650.55	-
西安大都会云境	2019 年 7 月	2021 年 3 月	2,847,165,233.00	1,137,888,484.11	1,248,174,976.63	-
西安大明宫	2017 年 11 月	2020 年 12 月	848,739,178.33	523,233,290.70	564,559,397.38	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
西安翡翠国宾	2019年7月	2021年6月	6,216,529,706.39	3,856,042,438.18	3,907,502,250.50	-
西安翡翠天誉	2017年8月	2020年9月	982,624,040.54	676,303,465.06	676,516,050.59	-
西安高新华府	2014年11月	2021年1月	948,702,921.73	698,158,727.58	763,771,197.80	-
西安公园大道	2019年1月	2021年7月	1,094,437,919.03	679,145,777.97	724,734,334.51	-
西安公园华府	2018年12月	2020年12月	1,088,336,436.47	1,044,408,012.50	688,251,732.24	-
西安金色悦城四期	2016年4月	2020年9月	429,344,883.46	558,852,356.02	377,316,323.95	-
西安金域未央	2017年9月	2020年9月	792,362,732.62	894,978,512.34	421,671,875.91	-
西安澜岸	2019年6月	2020年12月	2,894,300,000.00	2,099,747,636.36	2,228,826,781.32	-
西安理想城	2018年12月	2020年9月	1,766,364,478.83	1,466,149,255.96	1,313,955,486.47	-
西安万科城	2019年3月	2021年10月	673,375,810.42	141,553,211.53	287,608,431.31	-
西安万科城如园	2019年8月	2020年12月	2,252,315,628.88	1,347,447,123.58	1,432,933,009.44	-
西安万科城润园	2018年6月	2021年3月	797,338,684.39	1,131,991,912.69	341,391,200.45	-
西安万科大都会一期	2018年11月	2020年10月	3,199,366,541.80	1,395,928,591.48	1,917,080,944.40	-
西安万科大都会二期	2019年9月	2021年7月	1,957,618,670.92	1,095,737,680.92	1,184,761,132.88	-
西安万科金域缙香	2020年5月	2023年3月	803,358,640.33	-	479,472,608.52	-
西安万科璞悦	2019年12月	2021年9月	407,606,174.35	276,114,010.26	291,583,879.79	-
西安万科雁鸣湖	2020年1月	2022年1月	1,474,938,548.38	-	1,082,416,460.42	-
西安新合新苑项目	2020年6月	2021年7月	859,492,969.00	-	829,492,969.27	-
西安幸福臻园	2018年3月	2020年9月	1,145,480,000.00	765,231,652.55	851,669,169.33	-
西安悦湾	2019年9月	2020年10月	2,361,113,887.36	942,221,279.92	1,275,453,038.12	-
西安云谷	2018年7月	2020年12月	773,538,100.00	584,889,230.57	605,850,645.50	-
南昌万科17度	2019年12月	2021年6月	2,336,289,828.55	1,826,034,233.79	1,860,090,072.82	-
厦门白鹭郡	2017年6月	2020年12月	3,168,596,000.00	3,013,660,779.18	3,044,366,269.20	284,295,675.75
厦门金域缙香	2018年5月	2020年9月	1,377,570,000.84	1,267,820,407.52	1,284,085,123.01	-
厦门万科广场	2018年12月	2020年12月	6,864,313,100.00	1,761,786,063.44	1,863,857,330.57	-
厦门万科云城	2018年4月	2021年3月	653,452,100.00	619,978,911.10	619,949,928.72	-
咸阳金域华府	2019年9月	2021年11月	1,346,479,465.00	548,438,283.74	607,456,662.43	-
徐州北区客运站项目	2020年4月	2022年12月	1,800,000,000.00	-	890,761,173.77	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2020年12月	2,924,270,000.00	1,389,866,447.01	1,197,627,702.49	-
徐州淮海天地	2019年11月	2020年12月	1,884,732,698.00	676,552,610.17	1,028,661,308.18	-
徐州璟悦	2018年7月	2020年12月	507,040,400.00	287,375,140.25	346,574,288.94	-
徐州茅村项目5号地项目	2020年1月	2022年12月	971,736,100.00	-	378,119,821.62	-
徐州时代之光	2019年1月	2021年12月	1,154,387,500.00	533,299,424.76	579,275,261.66	-
徐州万科城	2017年9月	2020年7月	670,461,376.15	212,142,509.44	402,666,449.00	-
烟台城市之光II	2019年11月	2021年3月	739,254,723.68	423,067,045.82	459,384,238.98	-
烟台城市之光III	2020年6月	2020年12月	1,123,753,670.19	218,576,790.00	444,192,862.67	-
烟台翠湖山晓	2020年5月	2021年10月	878,826,896.41	224,274,016.98	406,246,335.54	-
烟台翡翠大道	2020年3月	2021年12月	2,311,543,744.56	1,367,879,393.47	1,251,577,074.23	-
烟台翡翠长安	2020年4月	2021年12月	2,138,236,843.44	769,953,082.15	1,056,343,135.64	-
烟台西雅图	2018年8月	2020年7月	723,539,483.37	570,528,540.90	634,716,534.36	-
烟台御龙山	2018年12月	2020年12月	1,619,737,402.00	885,684,211.96	1,581,479,585.92	-
烟台御龙山D地块	2020年6月	2022年10月	733,075,265.60	-	400,852,428.39	-
盐城翡翠书院	2019年3月	2021年3月	354,393,335.01	489,554,202.06	243,529,108.05	-
盐城翡翠云台	2019年6月	2020年12月	3,101,666,280.75	2,650,039,165.13	2,280,603,379.26	-
扬州教投资产包	2018年1月	2020年9月	2,987,468,600.00	1,853,026,875.32	1,669,345,878.52	-
扬州朗润园	2018年8月	2020年11月	481,280,700.00	374,571,107.65	394,253,669.60	-
扬州运河之光	2018年7月	2020年7月	816,178,841.18	863,323,857.76	721,772,251.86	-
阳曲金域蓝湾	2019年9月	2021年9月	1,052,337,500.00	573,222,458.19	585,145,879.73	-
营口海港城	2019年3月	2020年12月	1,055,840,359.00	794,906,923.94	317,143,406.07	31,460,471.42
漳州龙海金域滨江花园	2020年3月	2022年6月	3,721,540,000.00	845,352,544.58	2,200,798,668.04	-
镇江翡翠公园	2019年12月	2020年12月	1,266,451,182.02	935,609,389.32	959,297,097.38	-
镇江翡翠江湾	2018年10月	2020年9月	643,490,000.00	420,033,853.34	457,681,009.07	-
镇江金域蓝湾	2018年8月	2020年9月	1,071,618,900.00	567,786,514.30	592,796,495.62	-

	最近一期 开工时间	预计下期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
镇江蓝山花园	2018年3月	2020年9月	927,185,125.00	854,294,116.57	678,241,211.96	95,965,676.52
郑州百荣 E5 项目	2019年8月	2021年10月	2,109,526,792.97	674,065,578.84	720,264,031.80	-
郑州兰乔圣菲	2019年12月	2021年4月	1,265,932,400.00	748,888,305.59	821,374,862.80	-
郑州万科大都会	2019年3月	2020年12月	3,530,465,022.00	2,201,289,018.34	2,224,835,571.87	-
郑州万科美景金兰苑	2018年11月	2020年9月	3,350,264,100.00	3,221,186,474.59	2,678,306,101.93	-
郑州万科美景魅力 之城	2018年12月	2020年9月	1,262,553,863.41	1,246,097,165.66	862,820,262.68	-
郑州万科美景世价	2017年8月	2020年12月	4,150,669,285.89	3,401,766,137.57	3,577,358,203.62	-
郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年10月	3,322,596,800.00	1,726,655,131.39	1,697,881,875.62	-
郑州万科民安三度 湖山	2019年4月	2021年4月	932,900,000.00	243,889,962.46	376,264,925.68	-
郑州万科民安云城	2018年5月	2020年9月	894,385,300.00	1,440,056,973.54	492,762,176.02	-
郑州万科盛德世曦	2019年9月	2021年12月	2,218,000,000.00	1,950,946,045.47	1,471,425,861.06	-
郑州万科天伦紫台	2018年6月	2020年9月	1,677,745,472.70	1,563,560,631.13	1,459,681,400.54	-
郑州万科溪望	2018年1月	2020年8月	1,317,377,575.73	1,767,566,754.95	1,145,739,647.25	-
郑州云图	2020年3月	2022年1月	2,814,718,216.00	-	976,212,917.54	-
郑州长基云庐	2018年12月	2020年12月	821,355,300.00	552,682,368.13	650,485,389.85	-
中山金域蓝湾	2018年4月	2020年9月	257,133,633.88	606,462,017.70	241,707,905.85	-
中山金域中央	2019年3月	2020年9月	2,693,747,939.51	2,084,176,827.04	2,259,973,978.45	-
中山西湾汇	2019年2月	2021年1月	2,628,740,752.98	1,934,057,423.66	2,138,511,620.48	-
周口万科溥天龙堂	2020年2月	2021年6月	2,457,770,000.00	692,078,847.45	1,144,471,492.12	-
珠海滨海大都会花园	2020年2月	2021年8月	2,330,536,752.85	-	1,912,446,362.98	-
珠海翡翠中央	2019年7月	2020年9月	1,950,713,095.44	1,757,182,413.50	1,828,851,362.65	-
珠海桃源里居	2019年10月	2021年8月	961,503,053.56	787,242,458.92	828,522,549.70	-
涿州城际之光	2019年9月	2021年5月	2,249,976,967.00	468,712,524.70	498,857,808.29	-
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	1,176,446,528.72	-
淄博临淄项目	2019年11月	2022年10月	873,257,252.71	456,462,459.44	350,769,545.48	-
淄博万科翡翠书院	2019年9月	2020年10月	2,502,098,674.54	1,462,822,848.09	1,576,560,943.43	-
淄博万科新都会	2019年9月	2021年5月	746,221,182.79	432,506,881.66	470,759,338.63	-
其他				65,298,696,388.08	49,597,850,079.51	
合计				624,495,400,213.66	698,669,257,709.28	2,261,992,397.29

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	期初数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2020年9月	2022年9月	2,638,695,947.00	393,799,293.00	888,204,766.99	-
霸州孔雀湖-77 亩地、 39 亩地项目	2020年9月	2022年6月	1,161,930,000.00	325,531,668.41	326,029,090.61	-
包头翡翠都会	2020年9月	2022年12月	6,388,588,410.00	-	2,079,480,348.02	-
北京哈洛小镇	2020年10月	2022年10月	4,294,347,591.63	1,649,672,539.37	1,626,857,727.86	-
长春北湖溪望东地块	2020年8月	2021年8月	1,480,115,815.46	1,076,940,495.58	696,778,716.05	-
长春翡翠滨江	2021年1月	2023年1月	1,800,000,000.00	1,221,090,016.78	830,966,015.20	-
长春公主岭项目	2020年7月	2022年12月	5,687,273,885.02	726,580,546.29	602,667,034.03	-
长春西宸 A 地块	2020年9月	2022年12月	1,067,101,654.00	580,796,099.00	387,703,225.67	-
长沙滨河道	2020年7月	2022年5月	1,095,820,030.00	-	510,567,663.75	-
长沙魅力之城	2020年8月	2021年12月	1,324,855,851.92	-	817,806,123.17	-
长沙四季花城	2020年10月	2022年5月	7,186,016,710.07	328,602,244.17	1,204,777,118.33	-
常州公园大道	2021年8月	2023年6月	2,040,002,900.00	919,358,040.02	919,358,039.92	-
常州公园大道二期	2020年11月	2023年3月	1,412,203,400.00	966,892,930.00	530,007,613.28	-
常州教育小镇项目	2020年7月	2022年9月	3,099,210,000.00	2,519,717,142.02	1,802,087,308.00	-
重庆御澜道	2020年9月	2022年12月	2,600,000,000.00	769,861,310.90	886,008,422.22	-
重庆悦来 493 亩项目	2020年9月	2022年9月	4,370,359,202.08	3,899,797,016.44	1,845,900,835.76	-
重庆水土 103 亩项目	2021年1月	2023年6月	1,400,767,354.41	655,962,670.90	660,444,414.86	-
成都锦绣	2021年6月	2023年6月	2,506,210,000.00	1,294,297,529.91	1,501,348,907.65	-
成都天府公园城	2020年8月	2022年7月	8,110,411,848.26	4,507,134,132.73	4,589,454,932.54	-
成都天府万科城一期	2020年9月	2023年9月	5,271,700,000.00	1,558,390,764.36	1,410,909,229.21	-
成都天府万科城二期	2020年10月	2025年5月	911,070,000.00	293,472,780.93	308,384,710.88	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
大厂 231、232 地块	2020 年 10 月	2023 年 3 月	1,810,669,232.00	818,797,562.25	823,001,793.51	-
大连翡翠春晓	2020 年 10 月	2022 年 10 月	461,886,870.70	381,854,815.64	209,952,503.53	-
大连海港城	2020 年 12 月	2022 年 9 月	3,357,028,220.36	667,632,579.70	474,629,224.23	169,626,003.77
大连誉澜道	2020 年 9 月	2022 年 12 月	479,421,706.78	686,161,181.43	291,031,039.64	-
东莞滨江苑	2020 年 9 月	2022 年 12 月	596,650,000.00	209,063,707.98	265,371,727.62	-
东莞双城水岸	2020 年 9 月	2021 年 12 月	1,706,266,984.96	1,192,204,973.21	1,014,790,927.29	-
佛山天空之城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,098,736,449.00	1,174,225,706.99	760,386,167.60	-
佛山万科天空之城	2020 年 9 月	2022 年 6 月	8,097,380,765.00	-	4,388,600,000.00	-
广州城市之光	2020 年 9 月	2022 年 3 月	16,785,180,000.00	12,201,501,868.85	12,326,183,134.76	-
广州世博汇	2020 年 10 月	2022 年 12 月	3,881,610,545.85	2,371,194,004.14	2,047,041,929.22	-
广州增城万科城	2020 年 9 月	2022 年 10 月	4,394,284,097.24	4,224,240,551.61	2,415,966,040.53	-
贵阳翡翠公园项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	7,341,344,885.18	2,876,133,631.27	2,953,082,484.22	-
贵阳观湖	2020 年 7 月	2022 年 9 月	3,020,910,000.00	640,874,016.14	776,753,122.06	-
贵阳万科理想城	2021 年 6 月	2023 年 6 月	1,322,200,000.00	283,162,897.49	283,162,897.49	-
贵阳溪望	2020 年 12 月	2022 年 12 月	3,470,000,000.00	1,621,956,872.72	1,621,868,141.10	-
贵阳新都荟	2020 年 7 月	2022 年 6 月	2,703,230,985.00	738,007,788.27	738,007,788.27	-
杭州公望	2022 年 10 月	2026 年 12 月	1,803,712,264.91	483,876,121.04	333,070,212.31	-
杭州姑娘桥地块	2020 年 7 月	2022 年 12 月	5,200,000,000.00	3,312,462,297.80	3,427,846,726.88	-
杭州良渚文化村	2020 年 9 月	2022 年 8 月	1,427,838,488.80	539,613,713.57	556,661,548.12	-
杭州五常车辆段项目	2020 年 7 月	2022 年 8 月	6,897,014,735.00	-	4,671,670,608.15	-
合肥未来之光	2020 年 7 月	2022 年 7 月	2,055,638,567.04	2,824,214,967.38	1,517,614,733.89	211,905,962.08
惠州东部万科城	2020 年 9 月	2022 年 3 月	2,107,887,809.00	-	723,179,234.53	-
惠州双月湾	2020 年 7 月	2022 年 5 月	1,506,684,564.80	216,684,090.00	315,508,653.20	-
惠州太东万科四季花城	2020 年 9 月	2022 年 3 月	991,540,433.79	-	379,405,128.25	-
吉林万科城	2020 年 7 月	2021 年 12 月	2,149,348,620.76	478,152,400.87	361,629,581.26	-
济南百脉悦府	2020 年 10 月	2022 年 9 月	2,271,760,507.93	1,088,474,247.80	1,259,363,240.83	-
济南繁荣里	2020 年 9 月	2023 年 6 月	1,100,000,000.00	-	414,991,200.00	-
江门万科金色城央东苑	2020 年 9 月	2022 年 1 月	886,944,180.00	-	440,345,600.00	-
昆明昌宏西路项目	2020 年 7 月	2022 年 9 月	7,168,400,000.00	2,610,364,810.13	3,457,318,953.92	-
昆山高尔夫项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,859,626,167.08	350,222,178.47	350,780,505.55	-
昆山未来之城	2020 年 9 月	2021 年 9 月	574,912,500.00	363,149,722.25	207,080,001.53	-
廊坊安次龙河项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,408,000,000.00	1,446,913,902.09	1,478,731,140.46	-
廊坊启航之光二期	2020 年 12 月	2022 年 12 月	714,920,000.00	471,403,024.59	471,499,558.09	-
柳州白露项目	2020 年 10 月	2022 年 10 月	1,021,519,290.00	-	267,671,049.49	-
眉山眉州文化村	2020 年 9 月	2021 年 9 月	4,857,162,400.00	852,034,564.63	825,601,596.06	-
眉山崇礼新城二期	2020 年 9 月	2022 年 11 月	10,695,010,000.00	1,727,637,899.86	1,727,637,899.86	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020 年 8 月	2022 年 9 月	2,449,180,000.00	1,020,707,003.58	943,177,777.70	-
南京翡翠滨江	2020 年 7 月	2022 年 12 月	5,588,614,808.87	-	4,350,000,000.00	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 8 月	2023 年 3 月	2,390,399,079.00	1,527,394,611.92	1,032,642,512.46	-
南通海上明月	2020 年 8 月	2022 年 11 月	1,784,293,200.00	-	639,227,035.94	-
宁波海上都会	2020 年 7 月	2023 年 3 月	5,679,756,273.00	-	1,381,921,882.00	-
盘锦兴隆台项目	2020 年 10 月	2022 年 12 月	1,486,142,074.00	353,151,221.92	354,299,380.51	-
三星工业区项目一	2021 年 12 月	2023 年 11 月	9,413,506,445.00	6,406,674,754.73	6,523,756,559.94	-
三星工业区项目二	2021 年 12 月	2023 年 11 月	6,484,883,555.00	4,413,503,087.78	4,493,902,845.47	-
上海七宝 19-04 地块	2020 年 12 月	2023 年 6 月	2,622,000,000.00	1,309,552,680.87	1,312,319,663.41	-
深圳臻山海	2020 年 8 月	2022 年 8 月	2,819,530,000.00	-	2,264,384,584.17	-
深圳中电宝安项目	2020 年 9 月	2023 年 2 月	6,566,990,000.00	1,723,298,443.80	1,792,908,980.87	-
深圳自行车厂项目	2021 年 6 月	2023 年 10 月	8,237,690,870.15	4,018,731,289.22	4,094,653,532.99	-
沈阳富丽华项目	2020 年 9 月	2022 年 6 月	925,754,159.28	272,511,039.13	288,157,514.22	-
沈阳吉宝项目	2020 年 9 月	2022 年 6 月	1,690,729,554.00	539,584,672.29	587,642,893.11	-
沈阳首府云城	2020 年 8 月	2022 年 12 月	1,107,860,018.84	1,139,343,968.75	384,344,431.30	-
沈阳中旅万科城	2020 年 8 月	2022 年 6 月	6,400,000,000.00	980,094,626.03	1,076,487,527.55	-
石家庄翡翠书院	2020 年 12 月	2023 年 5 月	2,268,336,900.00	1,311,323,760.00	1,350,150,434.29	-
苏州吴中党校项目	2022 年 3 月	2024 年 6 月	1,012,860,000.00	606,709,461.56	608,180,339.69	-
太原城市之光东望	2020 年 7 月	2023 年 5 月	2,029,162,767.59	-	470,039,260.97	-
太原春和景明	2020 年 9 月	2023 年 4 月	789,038,744.64	209,712,136.68	210,164,145.68	-
太原翡翠晋阳湖	2021 年 4 月	2024 年 3 月	1,473,781,853.00	421,720,000.00	421,720,000.00	-
唐山未来城	2020 年 8 月	2023 年 8 月	3,180,000,000.00	-	836,145,956.74	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
唐山新华道项目	2020年10月	2023年9月	1,413,441,100.00	317,301,349.06	336,838,537.45	-
天津宝坻 024 地块 项目	2021年3月	2022年11月	976,614,850.00	649,611,468.86	313,960,604.50	-
天津麒麟湿地万科 小镇	2020年9月	2022年10月	531,576,531.60	228,731,118.90	228,731,118.90	-
天津四季滨江	2020年7月	2023年6月	3,627,117,900.00	2,171,007,125.95	2,176,721,638.56	-
渭南万科城	2020年7月	2022年8月	6,877,505,750.27	1,603,569,175.84	2,080,686,484.88	-
乌鲁木齐都会传奇 三期	2021年6月	2023年9月	2,783,000,000.00	1,160,731,684.76	1,232,610,100.42	-
乌鲁木齐锦荟里	2020年10月	2022年12月	580,794,234.41	1,123,042,060.74	238,897,956.32	-
乌鲁木齐天山府	2020年9月	2022年6月	1,205,954,132.10	478,932,555.50	561,946,231.10	-
乌鲁木齐天山府二期	2020年7月	2022年12月	998,420,000.00	339,056,587.58	351,624,511.10	-
无锡金域蓝湾	2022年6月	2025年5月	815,246,912.20	198,118,964.04	238,971,959.81	-
无锡万科梅里上城	2020年10月	2023年6月	3,220,145,858.74	-	1,893,281,035.85	-
无锡万科臻境	2020年10月	2022年12月	1,872,132,339.26	-	1,225,400,000.00	-
武汉翡翠滨江	2020年7月	2022年10月	8,663,379,857.97	1,894,560,101.97	3,567,763,227.38	-
武汉金域湖庭	2021年1月	2023年1月	488,938,208.64	196,668,167.10	256,441,727.23	-
武汉万科云城	2020年9月	2022年6月	2,228,310,846.78	1,422,451,730.34	1,490,294,105.37	-
西安翡翠国宾	2020年10月	2021年12月	1,626,228,720.00	1,062,236,404.52	1,083,363,836.49	-
西安金域东郡	2020年11月	2022年12月	1,295,422,196.00	397,790,166.64	220,708,339.31	-
西安理想城	2020年9月	2022年7月	4,672,871,108.41	1,133,120,653.67	1,176,142,839.00	-
西安万科大都会二期	2020年10月	2022年10月	1,240,615,384.62	357,636,064.06	384,193,835.22	-
西安万科金域缙香	2020年8月	2023年8月	785,334,137.87	809,832,478.02	434,033,538.99	-
西安万科璞悦	2020年11月	2022年5月	2,223,050,047.30	1,033,322,703.93	1,094,573,066.64	-
西安万科雁鸣湖	2021年6月	2023年7月	2,149,676,939.50	1,910,895,012.85	892,118,990.18	-
西安万科悦府	2020年7月	2022年6月	1,864,701,700.00	-	910,290,555.33	-
西安新合新苑项目	2020年7月	2022年12月	1,326,782,468.51	330,106,554.12	373,550,000.00	-
西昌万科 17 度	2020年9月	2021年10月	2,382,702,484.00	760,760,782.87	822,124,051.53	-
咸阳金域华府	2020年9月	2022年8月	683,460,358.00	-	296,748,767.37	-
烟台翠湖山晓	2020年7月	2022年12月	1,530,167,276.27	506,588,458.16	397,001,732.90	-
烟台翡翠观海项目	2020年10月	2023年3月	1,797,820,543.07	-	709,600,000.00	-
烟台天越湾	2020年12月	2023年9月	4,405,660,900.06	1,862,599,232.76	1,862,924,550.60	-
扬州 885 项目	2021年4月	2023年12月	1,416,090,000.00	608,655,277.37	609,200,674.17	-
荣阳洞林湖地块	2020年9月	2022年9月	2,254,910,000.00	204,386,922.96	364,996,310.53	-
镇江翡翠公园	2020年9月	2022年7月	1,667,244,864.18	914,711,092.64	914,735,751.19	-
郑州南龙湖	2020年10月	2023年3月	1,800,000,000.00	-	519,173,250.60	-
郑州万科洛达庙项目	2020年8月	2022年9月	2,157,180,000.00	787,658,515.98	1,306,205,168.14	-
郑州万科民安三度 湖山	2020年12月	2023年6月	2,934,200,000.00	276,698,388.31	560,387,145.67	-
郑州万科民安云城	2021年3月	2023年8月	2,782,690,000.00	1,365,875,223.16	1,337,852,881.35	-
郑州长基云庐	2020年12月	2022年12月	686,000,000.00	199,992,302.07	219,908,119.31	-
中山四季花城	2020年9月	2021年12月	1,920,750,010.77	-	554,637,575.47	-
珠海滨海大都会花园	2021年3月	2022年8月	1,020,913,059.62	2,491,949,731.96	689,655,909.03	-
淄博临淄项目	2020年12月	2022年12月	1,700,152,747.29	473,874,552.09	682,916,522.65	-
其他				82,114,174,978.11	29,647,525,753.30	-
合计				208,180,773,664.13	178,678,144,000.30	381,531,965.85

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
建造合同	5,051,654,668.02	3,444,938,025.74

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 2020 年 6 月 30 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本期的重大变动：

项目	2020年1-6月
期初金额	3,444,938,025.74
期初确认的合同资产于本期结算	(951,578,124.05)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	4,775,566,812.67
本期增加并结算金额	(2,217,272,046.34)
期末金额	5,051,654,668.02

9 持有待售资产

	2020年6月30日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	3,822,233,991.70	5,079,050,000.00

	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

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	2020年6月30日	2019年12月31日
合同取得成本	5,374,909,732.59	4,714,197,471.61
待抵扣增值税	16,519,578,655.89	16,006,735,023.02
其他	17,832,338.28	11,690,266.65
合计	21,912,320,726.76	20,732,622,761.28

合同取得成本本期变动：

	佣金支出
期初余额	4,714,197,471.61
本期增加	1,703,088,409.15
本期摊销	(1,055,528,540.91)
合并范围变化	13,152,392.74
期末余额	5,374,909,732.59

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。

	2020年6月30日	2019年12月31日
绿景(中国)地产投资有限公司	639,058,063.25	747,151,561.93
Cushman & Wakefield plc	930,310,739.27	1,502,802,160.97
合计	1,569,368,802.52	2,249,953,722.90

项目名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的 累计利得或损失 (损失以“()”号填列)	其他综合收益转入 留存收益的金额	其他综合收益转入 留存收益的原因
绿景(中国)地产投资有限公司	16,615,485.00	40,788,000.00	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(305,841,186.38)	-	-

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:

	2020年6月30日	2019年12月31日
对合营企业的投资	54,546,358,586.86	57,108,202,520.94
对联营企业的投资	73,645,286,499.57	73,367,565,802.59
合计	128,191,645,086.43	130,475,768,323.53

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下:

被投资单位	2020年6月30日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	73,367,565,802.59	57,108,202,520.94	130,475,768,323.53
本期变动			
- 追加投资	2,109,470,710.30	1,204,264,336.57	3,313,735,046.87
- 减少投资	(682,923,901.68)	(2,390,842,562.38)	(3,073,766,464.06)
- 权益法下确认的投资收益	(221,023,241.60)	1,933,364,792.80	1,712,341,551.20
- 宣告发放现金股利或利润	(802,830,589.26)	(2,868,068,548.17)	(3,670,899,137.43)
- 合并抵消	(124,972,280.78)	(440,561,952.90)	(565,534,233.68)
期末余额	73,645,286,499.57	54,546,358,586.86	128,191,645,086.43
减值准备期末余额	-	-	-

14 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
原值			
期初余额	47,511,179,286.86	31,502,487,574.54	79,013,666,861.40
本期增加			
- 存货等其他转入	797,989,532.46	-	797,989,532.46
- 建筑成本	-	1,875,039,231.90	1,875,039,231.90
- 完工转入	4,364,104,817.24	(4,364,104,817.24)	-
- 合并范围变化	(1,604,554,707.95)	6,155,135,791.18	4,550,581,083.23
汇兑调整	(25,710,985.55)	-	(25,710,985.55)
期末余额	51,043,007,943.06	35,168,557,780.38	86,211,565,723.44
累计折旧			
期初余额	3,822,870,117.51	-	3,822,870,117.51
本期计提	785,667,626.99	-	785,667,626.99
汇兑调整	461,141.23	-	461,141.23
合并范围变化	(239,800,465.54)	-	(239,800,465.54)
期末余额	4,369,198,420.19	-	4,369,198,420.19
投资性房地产减值			
期初余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
本期计提	-	-	-
期末余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
账面价值			
期末账面价值	46,542,669,050.15	33,673,579,578.32	80,216,248,628.47
期初账面价值	43,557,168,696.63	30,007,509,372.48	73,564,678,069.11

于 2020 年 6 月 30 日本集团累计对佛山 C22 项目计提减值准备人民币 14.9 亿元。

于 2020 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 9,296,779,091.73 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 9,215,936,580.44 元)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 6,695,574,813.07 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 8,175,795,283.72 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2020 年 6 月 30 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

15 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	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
本期增加	11,478,000.52	5,123,666.06	22,537,777.02	23,162,651.21	46,541,927.71	108,844,022.52
- 购置	3,802,078.01	-	21,480,913.21	23,162,651.21	46,541,927.71	94,987,570.14
- 存货 / 在建工程 转入	7,675,922.51	5,123,666.06	1,056,863.81	-	-	13,856,452.38
本期减少	(316,462,322.13)	(10,258,573.37)	(12,142,626.43)	(19,655,031.19)	(11,814,088.89)	(370,332,642.01)
- 本年处置或报废	(86,413,303.45)	(10,258,573.37)	(12,142,626.43)	(19,655,031.19)	(11,814,088.89)	(140,283,623.33)
- 转出到 投资性房地产	(230,049,018.68)	-	-	-	-	(230,049,018.68)
合并范围变化	-	(40,000.00)	(2,097,015.61)	17,953,651.16	(89,474.53)	15,727,161.02
汇兑调整	-	235,266.11	(13,125.67)	5,982.00	1,560,509.55	1,788,631.99
期末余额	13,679,396,881.46	253,675,469.28	752,197,434.77	745,591,423.78	515,829,762.81	15,946,690,972.10
累计折旧						
期初余额	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
本期计提	259,850,044.89	10,972,851.77	27,669,950.74	41,245,204.39	29,353,330.53	369,091,382.32
本期减少	(95,191,024.85)	(244,812.11)	(9,854,141.79)	(13,410,637.82)	(7,428,199.20)	(126,128,815.77)
- 本年处置或报废	(86,413,303.45)	(244,812.11)	(9,854,141.79)	(13,410,637.82)	(7,428,199.20)	(117,351,094.37)
- 转出到 投资性房地产	(8,777,721.40)	-	-	-	-	(8,777,721.40)
合并范围变化	-	(5,666.66)	(1,488,806.87)	10,193,599.40	(46,151.11)	8,652,974.76
汇兑调整	-	64,709.79	(1,519.03)	9,430.94	331,775.50	404,397.20
期末余额	2,781,141,804.19	171,964,239.98	335,655,560.52	463,185,772.94	290,898,092.18	4,042,845,469.81
账面价值						
期末账面价值	10,898,255,077.27	81,711,229.30	416,541,874.25	282,405,650.84	224,931,670.63	11,903,845,502.29
期初账面价值	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

于 2020 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 466,851,703.12 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 471,773,252.30 元)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团没有持有待售的固定资产 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,433,032,424.78 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 1,421,677,142.33 元)。

16 在建工程

	2020 年 6 月 30 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
佛山梅沙双语学校	372,786,831.97	-	372,786,831.97
物流冷库	112,616,527.05	-	112,616,527.05
租入经营性物业	1,542,772,266.45	-	1,542,772,266.45
其他	471,318,198.09	-	471,318,198.09
合计	2,967,070,512.50	-	2,967,070,512.50

	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
佛山梅沙双语学校	262,721,820.59	-	262,721,820.59
物流冷库	104,936,331.25	-	104,936,331.25
租入经营性物业	2,934,060,927.06	-	2,934,060,927.06
其他	410,543,769.08	-	410,543,769.08
合计	4,179,839,536.92	-	4,179,839,536.92

本期在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 1,542,519,775.55 元 (2019 年 1-6 月：人民币 148,885,208.22 元)。

于 2020 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 1,107,673.81 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 5,420,398.73 元)。

17 租赁

本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
账面原值	
期初余额	24,273,821,466.13
本期增加	1,088,564,655.92
本期减少	(272,447,962.60)
期末余额	25,089,938,159.45
累计折旧	
期初余额	2,138,461,873.73
本期增加	1,106,247,376.66
本期减少	(28,648,259.05)
期末余额	3,216,060,991.34
账面价值	
期末余额	21,873,877,168.11
期初余额	22,135,359,592.40

租赁负债

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
长期租赁负债		22,869,780,218.80	22,703,009,917.15
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,474,163,945.78	1,425,644,124.83
合计		21,395,616,273.02	21,277,365,792.32

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

短期租赁或低价值租赁

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

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	5,090,522,591.95	676,537,570.38	739,842,424.01	6,506,902,586.34
本期增加	-	-	174,303,839.90	174,303,839.90
本期减少	-	-	(182,821.11)	(182,821.11)
合并范围变化	3,066,633.00	-	(82,426.72)	2,984,206.28
汇兑调整	8,224,800.00	-	5,795.17	8,230,595.17
期末余额	5,101,814,024.95	676,537,570.38	913,886,811.25	6,692,238,406.58
累计摊销				
期初余额	415,539,113.17	442,013,004.78	379,703,275.09	1,237,255,393.04
本期增加	64,265,802.58	33,553,212.43	45,008,175.63	142,827,190.64
本期减少	-	-	(72,040.52)	(72,040.52)
合并范围变化	939,071.18	-	(42,735.05)	896,336.13
汇兑调整	-	-	13,355.71	13,355.71
期末余额	480,743,986.93	475,566,217.21	424,610,030.86	1,380,920,235.00
账面价值				
期末账面价值	4,621,070,038.02	200,971,353.17	489,276,780.39	5,311,318,171.58
期初账面价值	4,674,983,478.78	234,524,565.60	360,139,148.92	5,269,647,193.30

本集团本期用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 49,696,207.48 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 50,319,878.86 元)。

本集团无形资产-其他主要为待执行物业管理合同, 本期增加主要为万物梁行收购物业管理公司新增的待执行物业管理合同。

于 2020 年 6 月 30 日, 本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

19 商誉

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

于期末资产负债表日, 本集团对商誉执行了减值测试, 并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销额	2020 年 6 月 30 日
装修费	7,235,202,389.07	2,000,464,336.43	789,193,657.44	8,446,473,068.06

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

	2020年6月30日		2019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	44,084,166,912.12	11,021,041,728.03	39,069,157,123.92	9,767,289,280.98
减值准备	3,023,594,296.44	755,898,574.11	3,062,242,021.08	765,560,505.27
预提成本	7,024,616,129.24	1,756,154,032.31	6,610,001,962.60	1,652,500,490.65
土地增值税清算准备	42,035,252,350.68	10,508,813,087.67	36,788,804,130.44	9,197,201,032.61
未实现内部交易利润	5,191,545,762.84	1,297,886,440.71	6,081,743,086.20	1,520,435,771.55
其他	2,177,659,490.28	544,414,872.57	2,098,396,035.44	524,599,008.86
合计	103,536,834,941.60	25,884,208,735.40	93,710,344,359.68	23,427,586,089.92

	2020年6月30日		2019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	(609,201,944.88)	(152,300,486.22)	(611,566,918.54)	(152,891,729.63)
代扣代缴所得税	(1,917,302,364.47)	(95,865,118.22)	(2,245,423,082.52)	(129,436,620.73)
合计	(2,526,504,309.35)	(248,165,604.44)	(2,856,990,001.06)	(282,328,350.36)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2020年6月30日		2019年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	7,950,179,323.40	1,987,544,830.85	5,992,754,255.88	1,498,188,563.97
可抵扣暂时性差异	4,162,684,752.08	1,040,671,188.02	4,455,305,088.06	1,113,826,272.02
合计	12,112,864,075.48	3,028,216,018.87	10,448,059,343.94	2,612,014,835.99

(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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
2020	-	59,169,501.98
2021	215,806,221.90	215,851,695.08
2022	1,162,369,066.10	1,171,550,707.43
2023	1,066,020,497.05	1,144,671,834.58
2024	3,387,723,306.08	3,401,510,516.81
2025	2,118,260,232.27	-
合计	7,950,179,323.40	5,992,754,255.88

- (4) 于 2020 年 6 月 30 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 167.61 亿元 (2019 年：人民币 176.29 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 12.31 亿元 (2019 年：人民币 12.58 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2020 年 6 月 30 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款和股权收购预付款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2020年6月30日		2019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	2,520,000,000.00	2,520,000,000.00	2,609,499,700.00	2,609,499,700.00
- 港币	1,549,166,666.66	1,404,164,666.66	549,153,074.91	490,174,034.66
- 美元	64,000,000.00	452,473,600.00	-	-
抵押借款*1				
- 马来西亚币	360,000,000.00	594,144,000.00	359,523,542.74	611,945,022.10
小计		4,970,782,266.66		3,711,618,756.76
其他借款				
信用借款				
- 人民币	13,973,000,000.00	13,973,000,000.00	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00
小计		13,973,000,000.00		11,595,000,000.00
加：借款应付利息		145,298,570.44		58,613,028.32
合计		19,089,080,837.10		15,365,231,785.08

*1 该抵押借款由本公司的子公司持有的存货提供抵押。

(2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况 (2019年12月31日：无)。

24 应付票据

	2020年6月30日	2019年12月31日
商业承兑汇票	501,782,947.10	941,279,690.68

上述金额均为一年内到期的应付票据。

25 应付账款

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付地价	42,738,437,215.52	39,260,597,348.10
应付及预提工程款	214,052,369,825.55	218,909,904,759.74
质量保证金	4,664,307,658.34	4,612,969,127.64
应付及预提销售佣金	3,082,367,040.28	3,438,636,690.28
其他	1,010,082,533.42	1,058,757,574.29
合计	265,547,564,273.11	267,280,865,500.05

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	项目	2020年6月30日	2019年12月31日
	结算时间	预售比例		
深圳万科星城	2020年10月	61.63%	15,347,654,195.04	14,028,962,507.87
西安翡翠国宾	2021年10月	76.44%	9,062,471,880.08	7,523,774,742.32
杭州良渚文化村	2020年9月	62.73%	8,202,607,035.49	6,578,734,082.35
深圳臻山府	2021年6月	52.89%	6,764,412,588.17	6,650,234,390.67
杭州五常车辆段项目	2021年12月	24.20%	6,642,808,229.66	-
南宁金域中央	2020年11月	81.44%	5,655,706,991.80	4,985,907,549.61
武汉汉口传奇	2020年8月	84.91%	5,522,406,350.90	5,464,847,048.74
武汉万科金域国际	2021年6月	50.99%	5,450,888,932.01	4,308,836,258.06
苏州向阳路项目	2021年11月	77.48%	5,265,138,680.27	2,007,564,383.96
温州翡翠天地I期	2021年9月	66.41%	5,199,757,527.54	4,008,088,964.88
南宁万科城	2020年8月	49.12%	4,831,928,751.11	3,881,132,840.47
福州台江排尾项目	2021年12月	58.26%	4,520,336,403.96	1,761,821,293.20
淄博万科翡翠书院	2020年12月	81.68%	4,422,045,485.60	3,504,383,210.27
郑州万科美景世玠	2020年12月	95.91%	4,407,525,020.24	4,355,193,627.18
西安大都会云境	2021年3月	91.08%	4,182,088,973.14	2,321,347,024.50
广州海上明月项目	2020年9月	68.06%	4,174,896,722.07	4,145,444,826.69
东莞第五城	2020年8月	98.84%	4,081,422,560.03	4,376,064,787.66
上海青藤公园	2021年12月	79.13%	3,953,835,803.36	2,125,615,586.18
贵阳万科理想城	2021年3月	53.58%	3,909,853,598.28	4,738,604,380.07
重庆御澜道	2020年9月	53.37%	3,864,469,087.81	3,835,573,172.71
上海天空之城星之屿	2020年12月	79.98%	3,708,200,855.50	3,077,503,902.23
昆山未来之城	2020年10月	70.43%	3,573,527,254.86	2,940,630,653.76
郑州万科大都会	2020年12月	75.10%	3,564,420,792.57	2,747,796,246.14
长沙魅力之城	2020年12月	56.96%	3,558,275,847.45	2,996,784,130.90
合肥森林城	2020年10月	36.68%	3,438,580,450.17	5,262,769,475.10

项目名称	预计下批	项目	2020年6月30日	2019年12月31日
	结算时间	预售比例		
长沙金色梦想	2021年11月	65.22%	3,427,658,408.19	3,289,877,649.83
东莞翡翠东望	2020年10月	48.03%	3,398,768,680.22	2,569,566,982.84
太原城市之光	2020年12月	45.83%	3,370,335,379.51	3,243,607,716.23
重庆金开悦府	2020年11月	77.01%	3,359,336,261.09	2,831,938,142.80
沈阳首府云城	2021年5月	68.07%	3,349,798,860.04	1,863,827,908.45
郑州万科美景金兰苑	2020年9月	84.34%	3,321,903,805.45	3,203,768,270.76
昆山公园大道	2020年10月	90.41%	3,313,527,090.42	3,955,285,498.51
天津西华府	2020年12月	55.81%	3,287,607,965.94	2,806,508,135.14
宁波白石湖东	2020年12月	100.00%	3,200,190,331.78	2,892,069,018.89
西安万科城如园	2020年12月	97.48%	3,193,165,901.78	2,863,770,071.01
西安澜岸	2020年12月	82.43%	3,153,671,656.45	2,258,121,331.25
绍兴大都会	2021年9月	96.48%	3,099,611,754.61	2,825,037,612.09
南宁星都荟	2021年7月	59.20%	3,088,623,620.38	2,456,947,860.73
大连翡翠都会	2021年7月	59.07%	2,899,457,899.89	2,218,842,074.74
郑州万科民安江山府	2021年10月	71.94%	2,895,751,555.90	2,015,672,914.82
重庆森林公园	2021年9月	51.80%	2,826,793,537.83	1,840,535,666.48
宁波未来之光	2020年12月	97.54%	2,786,901,701.41	2,230,009,366.52
徐州淮海天地	2020年12月	75.56%	2,753,677,137.35	2,503,696,448.14
武汉万科云城	2020年12月	42.36%	2,726,443,851.34	2,277,745,684.27
南通翡翠公园	2020年9月	99.44%	2,705,605,707.36	2,705,705,974.69
济南万科山望	2020年9月	76.07%	2,684,160,604.19	2,154,296,302.90
海宁潮起东方	2020年11月	94.71%	2,681,461,798.39	2,599,281,286.58
青岛城市之光	2020年10月	77.51%	2,677,464,158.05	2,380,569,744.35
长春西宸之光	2021年3月	92.34%	2,647,521,087.70	2,490,291,435.55
威海翡翠公园	2020年12月	70.17%	2,599,040,710.63	2,216,628,133.83
石家庄新都会	2021年12月	95.23%	2,591,485,514.92	2,197,896,942.61
天津东丽湖	2020年8月	86.79%	2,572,461,021.93	2,512,424,820.51
成都璟南堂	2020年10月	92.75%	2,553,581,464.36	1,511,858,495.34
南昌天空之城	2020年9月	54.99%	2,541,877,902.13	2,158,967,915.33
嘉兴城市之光	2021年6月	97.80%	2,535,598,809.80	1,344,946,106.35
佛山金域蓝湾西区	2020年12月	54.78%	2,501,197,420.07	1,642,036,400.99
成都金色乐府音乐广场	2020年12月	25.06%	2,488,860,443.11	1,532,195,794.85
无锡翡翠东方	2020年12月	41.25%	2,470,108,586.61	1,552,274,527.11
青岛新都会	2020年12月	59.51%	2,456,082,428.27	1,970,972,333.15
宁波蔚蓝城市	2021年10月	96.78%	2,453,754,340.00	1,799,764,780.42
沈阳信达万科城	2020年8月	95.20%	2,452,686,473.65	1,917,541,204.13
沈阳翡翠滨江	2020年12月	78.34%	2,444,835,121.44	971,393,487.31
大连誉澜道	2020年12月	60.70%	2,434,569,668.26	2,203,521,810.48
兰州万科城	2021年11月	41.87%	2,411,920,987.97	3,262,082,688.23
西安万科大都会一期	2020年10月	68.12%	2,395,667,256.45	2,385,803,754.56
东莞翡翠松湖	2020年8月	83.96%	2,390,060,818.70	3,084,480,332.53
徐州翡翠之光	2020年12月	36.80%	2,375,708,378.77	2,984,307,395.32
吉林万科城	2020年8月	25.57%	2,347,227,149.40	1,922,570,916.03
西安理想城	2020年9月	23.18%	2,310,858,094.04	3,047,009,041.53
太原小镇	2020年8月	94.50%	2,305,936,913.19	2,322,632,739.44

项目名称	预计下批	项目	2020年6月30日	2019年12月31日
	结算时间	预售比例		
台州万科城	2021年10月	66.61%	2,293,146,220.97	1,098,144,786.50
宁波云谷中心	2021年1月	68.37%	2,287,058,174.87	1,598,172,777.92
泉州城市之光	2020年10月	27.44%	2,281,322,046.04	1,999,731,063.25
包头中央公园	2021年12月	35.74%	2,262,991,639.29	1,456,780,831.08
靖江晨阳甲第	2021年3月	82.23%	2,249,709,778.67	3,723,328,188.81
长春翡翠滨江	2020年8月	34.77%	2,184,338,104.28	2,112,305,949.77
昆明翡翠滨江	2021年3月	37.26%	2,177,547,479.70	2,793,614,616.74
贵阳新都荟	2021年6月	31.52%	2,162,310,070.10	1,727,149,208.54
郑州万科天伦紫台	2020年9月	74.88%	2,141,058,133.59	1,924,539,378.64
乌鲁木齐公园里	2020年10月	94.35%	2,119,598,606.77	1,925,281,608.55
太原春和景明	2021年12月	51.51%	2,116,561,546.24	1,895,474,977.11
济南劝学里	2021年6月	46.73%	2,091,932,972.84	1,564,339,397.80
上海万科启宸	2020年7月	53.83%	2,087,954,313.81	1,369,526,359.87
南通翡翠东第	2020年8月	93.58%	2,050,697,596.80	1,922,592,955.23
东莞天空之城	2020年7月	52.29%	2,028,802,579.08	1,680,216,644.18
成都公园传奇	2021年6月	35.30%	2,017,732,066.07	1,091,256,765.63
石家庄翡翠书院	2021年12月	31.40%	2,001,068,871.71	1,238,172,455.63
西安城市之光二期	2020年9月	95.91%	1,992,425,496.34	1,974,669,037.99
西昌万科17度	2021年10月	48.44%	1,989,159,886.83	1,335,862,842.17
南通翡翠心湖	2020年9月	82.52%	1,984,513,401.38	1,885,609,581.21
宁波万科印	2020年12月	100.00%	1,976,912,874.82	1,969,384,929.94
天津民和巷	2020年10月	93.13%	1,975,400,008.05	2,018,536,799.11
烟台翡翠大道	2021年12月	35.44%	1,954,705,766.05	1,696,027,183.89
沈阳中旅万科城	2020年9月	18.49%	1,938,063,675.10	1,470,932,770.13
东莞城市花园II	2020年10月	90.44%	1,935,205,159.94	1,893,917,846.63
徐州翡翠天御	2020年7月	93.06%	1,934,282,837.93	1,980,755,444.35
宁波未来里	2021年1月	73.58%	1,921,267,255.61	1,551,885,769.20
长春万科城	2020年12月	56.90%	1,903,840,596.87	2,457,654,421.49
扬州教投资产包	2020年10月	46.27%	1,903,457,290.22	1,187,012,163.24
昆明金域水岸	2021年3月	95.58%	1,866,673,435.29	3,020,553,958.80
宿迁未来之光	2020年7月	99.98%	1,861,186,318.17	1,776,118,382.35
临沂新都会项目	2022年4月	58.97%	1,855,691,659.44	1,159,900,549.67
佛山金域滨江	2020年12月	97.90%	1,854,618,253.99	2,413,132,299.73
晋江金域滨江三期	2021年9月	99.61%	1,854,446,531.59	1,470,739,627.25
昆明星河嘉园	2020年9月	44.32%	1,846,512,327.28	1,441,366,465.41
东莞万科城市之光	2020年7月	74.86%	1,841,288,858.40	2,710,060,627.88
南宁悦江南项目	2020年8月	91.96%	1,833,991,468.90	1,638,161,495.04
成都天府万科城一期	2021年9月	22.34%	1,811,447,888.25	848,073,542.57
成都公园都会	2021年9月	94.70%	1,809,242,482.31	1,105,458,662.19
杭州金茂万科新都会	2021年12月	49.94%	1,794,880,109.19	1,075,137,283.57
西安悦湾	2020年10月	68.59%	1,785,344,912.69	1,132,186,937.94
重庆四季花城	2021年5月	96.99%	1,782,817,685.35	894,614,250.17
东莞东江之星	2020年12月	53.11%	1,782,378,080.01	1,796,391,463.14
广州尚城御府	2020年12月	50.99%	1,764,572,818.33	1,761,280,456.52
西安公园华府	2020年12月	83.93%	1,758,336,332.81	3,203,940,784.97

项目名称	预计下批	项目	2020年6月30日	2019年12月31日
	结算时间	预售比例		
天津西庐北	2021年12月	90.70%	1,738,529,347.35	1,386,326,345.86
唐山翡翠蓝山	2021年11月	69.85%	1,738,043,759.84	769,857,455.99
无锡翡翠之光	2021年12月	45.94%	1,736,071,914.95	438,172,795.77
嘉兴翡翠四季	2020年12月	93.41%	1,711,695,752.31	1,709,868,275.24
重庆十七英里	2020年7月	96.50%	1,711,562,000.09	2,140,885,742.62
西安幸福臻园	2020年9月	96.40%	1,707,559,688.97	1,701,769,383.68
重庆翡翠都会	2020年12月	79.00%	1,693,063,108.46	1,302,941,701.91
广州春风十里	2020年10月	87.25%	1,679,208,410.12	2,214,089,297.66
海宁桂语东方二期	2021年8月	58.14%	1,678,380,645.18	1,239,758,801.16
广州未来森林项目	2020年10月	42.04%	1,665,355,998.91	1,485,380,023.04
北京大都会滨江	2021年10月	52.17%	1,649,940,489.64	1,479,127,874.70
昆明魅力之城	2020年12月	36.56%	1,641,024,008.48	3,571,912,722.46
三亚湖畔度假公园	2020年9月	81.72%	1,634,983,123.67	3,001,008,861.50
无锡运河传奇	2020年7月	37.79%	1,614,479,112.65	1,172,435,683.12
武汉万科主场	2020年7月	56.49%	1,570,170,449.69	1,706,012,380.24
杭州中城汇二期	2021年3月	73.91%	1,549,542,826.01	1,479,670,798.63
贵阳花溪大都会	2020年12月	63.08%	1,544,783,200.56	1,994,659,572.25
重庆翡翠公园	2020年9月	81.92%	1,536,136,701.25	1,157,945,552.46
天津翡翠紫台	2022年5月	62.49%	1,525,643,437.86	925,156,815.61
佛山 A32	2020年12月	66.92%	1,514,355,870.18	1,508,398,074.83
贵阳翡翠滨江	2020年7月	74.84%	1,509,937,438.23	1,355,566,615.70
合肥公园大道	2020年12月	65.92%	1,507,130,196.28	1,740,886,632.19
太原中央公园	2021年6月	76.38%	1,500,270,232.50	1,291,451,955.43
福州金域滨江花园	2021年12月	36.22%	1,483,732,022.19	1,376,224,715.33
沈阳翡翠臻园	2020年10月	76.75%	1,483,075,214.58	952,950,513.57
郑州万科盛德世曦	2021年12月	47.55%	1,481,951,909.01	838,712,036.00
石家庄翡翠公园	2022年6月	52.70%	1,468,205,715.00	903,263,117.74
西安公园大道	2021年7月	94.22%	1,466,628,748.62	1,443,588,423.82
厦门万科广场	2020年12月	15.16%	1,461,310,857.55	1,465,339,553.07
济南翡翠山语	2021年12月	39.16%	1,461,224,823.68	1,164,599,918.89
重庆照母山项目	2021年8月	93.35%	1,457,868,313.50	659,689,215.79
西安金域未央	2020年9月	96.20%	1,433,680,241.57	2,247,617,536.09
北京城市之光东望	2021年12月	33.70%	1,406,043,173.11	812,110,579.37
贵阳翡翠公园项目	2020年12月	15.44%	1,394,624,828.90	971,248,621.05
青岛未来城	2020年9月	76.39%	1,392,531,247.67	2,380,350,862.31
乌鲁木齐天山府	2020年11月	47.26%	1,390,964,267.59	931,105,185.49
西安万科大都会二期	2021年7月	68.11%	1,388,703,261.94	611,759,770.71
东莞江南院子	2020年10月	84.43%	1,378,829,909.86	2,287,741,904.86
西安翡翠天誉	2020年9月	86.63%	1,365,151,104.25	1,423,664,012.95
盐城翡翠云台	2020年12月	49.19%	1,362,610,197.35	1,294,593,592.73
哈尔滨城市之光	2020年8月	89.97%	1,334,772,535.56	1,296,512,458.06
唐山翡翠观唐	2020年11月	39.64%	1,333,368,800.79	1,323,419,739.32
杭州君望	2020年12月	94.85%	1,329,901,798.20	-
贵阳万科大都会花样	2020年8月	45.78%	1,314,233,132.94	2,050,763,307.46
广州樾山项目	2021年10月	36.85%	1,309,944,497.91	1,056,118,888.09

项目名称	预计下批	项目	2020年6月30日	2019年12月31日
	结算时间	预售比例		
海宁桂语东方一期	2021年6月	87.62%	1,309,915,908.41	1,221,562,490.07
佛山星都荟	2020年12月	91.69%	1,303,316,164.63	1,003,434,290.25
北京七橡墅	2021年1月	37.03%	1,290,533,523.65	1,181,534,313.67
唐山未来城	2021年7月	27.62%	1,278,984,433.18	604,752,162.38
武汉万科理想城	2020年7月	40.92%	1,255,948,269.50	1,122,879,262.63
郑州万科美景魅力之城	2020年11月	75.41%	1,252,498,176.11	1,958,309,306.19
宁波镇海骆驼项目	2023年6月	47.78%	1,244,772,101.47	-
厦门白鹭郡	2020年12月	39.38%	1,237,634,570.64	1,254,251,474.10
广州桃源里二期	2020年10月	63.11%	1,222,180,368.42	1,450,614,808.50
周口万科溥天龙堂	2021年6月	43.05%	1,212,721,628.24	938,972,839.91
沈阳西华府	2020年9月	96.95%	1,205,887,669.90	1,843,748,873.34
烟台翡翠长安	2021年12月	48.31%	1,205,515,802.91	653,369,575.44
太原蓝湾传奇	2022年10月	53.63%	1,190,391,868.29	582,076,469.15
烟台御龙山	2020年8月	98.31%	1,180,966,154.01	1,186,158,372.10
秦皇岛未来城二期	2021年9月	91.66%	1,163,778,481.86	982,599,479.34
宁波云著花苑	2021年3月	56.32%	1,162,680,505.75	1,010,459,837.87
苏州安元路项目	2022年9月	22.63%	1,161,668,475.76	228,200,870.77
重庆金域华府	2020年9月	95.87%	1,157,001,571.69	2,456,285,168.96
上海天际	2021年1月	20.61%	1,153,833,840.68	490,408,955.21
沈阳明日之光	2020年9月	62.71%	1,147,117,638.83	767,524,326.34
青岛新都会 1907	2020年11月	89.86%	1,123,780,685.84	1,097,221,537.57
哈尔滨公园大道	2021年7月	65.52%	1,118,720,601.42	910,215,932.78
济南翡翠公园	2020年9月	15.38%	1,117,621,011.98	918,804,982.87
中山西湾汇	2021年1月	20.31%	1,117,067,528.48	679,459,572.46
长春月潭湾	2020年9月	79.68%	1,108,951,609.47	889,126,173.48
乌鲁木齐大都会	2020年12月	66.88%	1,099,161,136.60	840,753,084.87
长春溪望	2021年4月	34.37%	1,090,701,697.26	773,294,400.93
大连樱花园	2020年12月	94.54%	1,090,538,032.79	1,077,245,485.06
北京翡翠云图	2021年9月	45.90%	1,085,937,125.09	894,697,998.30
嘉兴香樟东地块项目	2022年7月	39.43%	1,084,259,305.92	-
南宁公园里	2020年8月	92.27%	1,059,868,384.79	1,411,662,205.56
天津紫台	2020年8月	100.00%	1,058,284,285.75	1,051,786,882.76
东莞金色城品	2020年12月	69.69%	1,051,286,727.94	1,023,427,130.79
烟台西雅图	2020年8月	91.78%	1,022,126,248.72	1,027,953,697.79
烟台城市之光II	2021年3月	91.17%	1,019,706,305.48	960,932,095.58
乌鲁木齐公园大道	2020年12月	53.09%	1,014,763,987.24	781,066,552.82
西安万科城润园	2021年3月	76.26%	1,003,962,817.52	2,485,127,667.35
抚顺金域蓝湾	2020年10月	93.52%	1,001,254,351.77	980,493,503.55
其他			156,352,843,919.79	179,406,266,738.30
合计			615,070,119,120.78	577,047,227,178.73

- (2) 期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 209,756,580,350.12 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 190,371,775,324.34 元), 其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取, 金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,872,604,014.06	6,932,969,915.98	7,831,177,500.68	5,974,396,429.36
离职后福利				
- 设定提存计划	21,841,711.60	171,918,835.99	177,316,240.04	16,444,307.55
辞退福利	1,815,694.58	26,903,306.12	23,302,655.39	5,416,345.31
合计	6,896,261,420.24	7,131,792,058.09	8,031,796,396.11	5,996,257,082.22

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,810,095,167.28	6,147,499,685.85	7,021,427,456.96	5,936,167,396.17
职工福利费	17,015,054.84	341,707,593.18	353,159,463.79	5,563,184.23
社会保险费	7,791,431.24	165,492,343.99	163,200,149.92	10,083,625.31
其中: 医疗保险费	7,192,315.33	150,521,610.70	148,088,028.01	9,625,898.02
工伤保险费	359,045.65	3,666,133.29	3,758,083.52	267,095.42
生育保险费	240,070.26	11,304,600.00	11,354,038.39	190,631.87
住房公积金	26,485,480.64	264,387,338.13	277,262,598.60	13,610,220.17
工会经费和职工教育经费	11,216,880.06	13,882,954.83	16,127,831.41	8,972,003.48
合计	6,872,604,014.06	6,932,969,915.98	7,831,177,500.68	5,974,396,429.36

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	21,611,108.87	167,312,499.50	172,684,273.15	16,239,335.22
失业保险费	230,602.73	4,606,336.49	4,631,966.89	204,972.33
合计	21,841,711.60	171,918,835.99	177,316,240.04	16,444,307.55

本期部分子公司享受了新冠肺炎疫情期间的社会保险费减免政策。

本期无向职工提供的非货币性福利 (2019 年 1 - 6 月: 无)。

本期尚未计提经济利润奖 (2019 年 1 - 6 月: 无)。

28 应交税费

	2020年6月30日	2019年12月31日
企业所得税	7,912,132,369.99	13,016,368,511.46
土地增值税	8,144,720,688.59	6,978,131,612.36
增值税	4,672,771,656.34	3,279,966,330.77
房产税	236,538,180.61	236,947,447.53
城市维护建设税	846,522,103.47	730,624,683.65
教育费附加	662,997,537.35	588,522,739.77
个人所得税	142,390,047.87	117,712,118.88
其他	153,160,674.29	161,457,662.17
合计	22,771,233,258.51	25,109,731,106.59

本期期末已预缴税费人民币 49,725,417,663.32 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 41,598,330,285.19 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2020年6月30日	2019年12月31日
应付股利		12,674,841,946.72	379,347,840.88
其他	(1)	241,378,539,731.14	250,319,112,880.08
合计		254,053,381,677.86	250,698,460,720.96

(1) 其他

	注	2020年6月30日	2019年12月31日
应付合营 / 联营企业款		78,861,251,790.22	82,212,618,540.53
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	110,686,044,073.02	121,575,194,093.93
土地增值税清算准备金	(ii)	42,035,252,350.68	36,788,804,130.44
押金及保证金		3,377,799,166.61	3,627,282,865.54
代收款		2,193,646,413.73	2,130,218,503.18
购房意向金		4,224,545,936.88	3,984,994,746.46
合计		241,378,539,731.14	250,319,112,880.08

- (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 42,035,252,350.68 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 36,788,804,130.44 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	2020年6月30日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	五、32	62,392,720,221.69	66,099,821,598.89
一年内到期的应付债券	五、33	14,983,997,409.98	11,980,493,242.71
一年内到期的租赁负债	五、17	1,474,163,945.78	1,425,644,124.83
一年内到期的应付利息		1,445,811,758.30	1,140,259,009.10
合计		80,296,693,335.75	80,646,217,975.53

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2019年12月31日：无)。

31 其他流动负债

	2020年6月30日	2019年12月31日
待转销项税	51,272,136,546.79	47,354,227,137.67
短期融资券	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	51,772,136,546.79	47,854,227,137.67

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2020年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	110,834,852,159.51	1.0000	110,834,852,159.51	信用*1
	1,204,255,000.00	1.0000	1,204,255,000.00	抵押*2
	2,296,506,222.54	1.0000	2,296,506,222.54	质押*3
港币	11,645,452,535.32	0.9064	10,555,438,178.01	信用*1
	1,519,473,898.94	0.9064	1,377,251,142.00	抵押*2
	11,900,000.00	0.9064	10,786,160.00	质押*3
美元	968,474,499.99	7.0699	6,847,017,867.48	信用*1
	1,746,407,291.66	7.0699	12,346,924,911.31	质押*3
英镑	88,288,139.37	8.7674	774,057,433.11	信用*1
	115,401,504.04	8.7674	1,011,771,146.49	抵押*2
新加坡币	19,790,000.00	5.0733	100,400,607.00	信用*1
小计			147,359,260,827.45	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	49,368,050,000.00	1.0000	49,368,050,000.00	信用*1
	58,140,000.00	1.0000	58,140,000.00	抵押*2
	998,474,416.64	1.0000	998,474,416.64	质押*3
港币	5,034,025,801.99	0.9064	4,562,840,986.92	信用*1
	1,519,473,898.94	0.9064	1,377,251,142.00	抵押*2
	11,900,000.00	0.9064	10,786,160.00	质押*3
美元	43,001,750.03	7.0699	304,018,072.54	信用*1
	599,619,791.66	7.0699	4,239,251,965.06	质押*3
英镑	21,321,439.37	8.7674	186,933,587.53	信用*1
小计			61,105,746,330.69	
其他借款				
其中：人民币	37,009,353,891.00	1.0000	37,009,353,891.00	信用*4
小计			37,009,353,891.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	1,286,973,891.00	1.0000	1,286,973,891.00	信用*4
小计			1,286,973,891.00	
合计			121,975,894,496.76	

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	

- *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 (2019 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.46% 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 (2019 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 (2019 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.70% 之间)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 3.62% 至 6.16% 之间 (2019 年：3.62% 至 6.16% 之间)。

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本期还款 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
15 万科 01 (ii)	人民币	50.00 亿元	2015/9/25 至 2015/9/28	5 年	3.50%	4,969,390,000.00	4,995,521,387.50	4,995,521,387.50	-	87,500,000.00	3,336,879.32	-	4,998,858,266.82	4,998,858,266.82	4,998,858,266.82
2015 年第一期 中期票据 (iii)	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,496,150,530.54	1,496,150,530.54	-	28,350,000.00	2,480,322.17	-	1,498,630,852.71	1,498,630,852.71	1,498,630,852.71
2015 年第二期 中期票据 (iii)	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,496,150,530.54	1,496,150,530.54	-	28,350,000.00	2,480,322.17	-	1,498,630,852.71	1,498,630,852.71	1,498,630,852.71
2016 年第一期 中期票据 (iv)	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,494,476,628.96	1,494,476,628.96	-	24,000,000.00	2,418,304.49	-	1,496,894,933.45	1,496,894,933.45	1,496,894,933.45
2016 年第二期 中期票据 (iv)	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,494,476,628.96	1,494,476,628.96	-	24,000,000.00	2,418,304.49	-	1,496,894,933.45	1,496,894,933.45	1,496,894,933.45
美元债券 (i)	美元	2.20 亿元	2016/10/14	5 年	2.95%	216,676,250.00	218,717,742.27	1,522,756,665.21	-	3,245,000.00	330,842.15	-	219,048,584.42	1,548,651,586.97	-
17 万科 01 (ii)	人民币	30.00 亿元	2017/7/14 至 2017/7/18	3+2 年	4.50%	2,989,390,000.00	2,994,392,637.22	2,994,392,637.22	-	67,500,000.00	1,088,928.44	-	2,995,481,565.66	2,995,481,565.66	2,995,481,565.66
17 万科 02 (ii)	人民币	10.00 亿元	2017/8/3 至 2017/8/4	3+2 年	4.54%	996,800,000.00	998,278,156.91	998,278,156.91	-	22,700,000.00	327,848.27	-	998,606,005.18	998,606,005.18	998,606,005.18
美元债券 (i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	994,718,034.41	6,925,425,899.18	-	19,875,000.00	284,113.42	-	995,002,147.83	7,034,565,684.93	-
美元债券 (i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.15%	964,797,730.00	966,657,627.73	6,730,063,735.80	-	20,148,250.00	607,315.81	-	967,264,943.54	6,838,466,424.36	-
美元债券 (i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	647,284,991.14	4,506,527,565.29	-	10,780,307.46	460,117.17	-	647,745,108.31	4,579,493,141.24	-
18 万科 MTN001 (v)	人民币	30.00 亿元	2018/7/10、 2018/7/11	3 年	4.60%	2,973,000,000.00	2,985,885,850.23	2,985,885,850.23	-	69,000,000.00	4,446,553.08	-	2,990,332,403.31	2,990,332,403.31	-
18 万科 01 (vi)	人民币	15.00 亿元	2018/8/8、 2018/8/9	3+2 年	4.05%	1,492,670,000.00	1,494,598,312.91	1,494,598,312.91	-	30,375,000.00	718,827.16	-	1,495,317,140.07	1,495,317,140.07	-
18 万科 02 (vi)	人民币	20.00 亿元	2018/10/26 至 2018/10/29	3+2 年	4.18%	1,994,000,000.00	1,995,322,869.61	1,995,322,869.61	-	41,800,000.00	583,018.05	-	1,995,905,887.66	1,995,905,887.66	-
18 万科 MTN002 (v)	人民币	20.00 亿元	2018/11/14	3 年	4.03%	1,982,000,000.00	1,988,581,458.38	1,988,581,458.38	-	40,300,000.00	2,905,879.65	-	1,991,487,338.03	1,991,487,338.03	-
美元债券 (i)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	626,843,193.57	4,364,207,682.29	-	16,852,500.00	329,237.96	-	627,172,431.53	4,434,046,373.68	-
19 万科 01 (vi)	人民币	20.00 亿元	2019/2/25 至 2019/2/26	3+2 年	3.65%	1,994,000,000.00	1,994,955,123.52	1,994,955,123.52	-	36,500,000.00	581,462.05	-	1,995,536,585.57	1,995,536,585.57	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	597,392,880.02	4,159,168,709.28	-	12,600,000.00	247,813.73	-	597,640,693.75	4,225,259,940.77	-
人民币债券 (i)	人民币	5.05 亿元	2019/6/13	3 年	3.85%	501,635,500.00	502,214,038.37	502,214,038.37	-	9,721,250.00	537,750.72	-	502,751,789.09	502,751,789.09	-
19 万科 02 (vi)	人民币	25.00 亿元	2019/9/25 至 2019/9/26	3+2 年	3.55%	2,492,500,000.00	2,492,864,124.87	2,492,864,124.87	-	44,375,000.00	706,757.41	-	2,493,570,882.28	2,493,570,882.28	-
美元债券 (i)	美元	4.23 亿元	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	421,048,477.98	2,931,423,713.36	-	6,662,250.00	164,677.42	-	421,213,155.40	2,977,934,887.30	-
美元债券 (i)	美元	3.00 亿元	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	296,251,750.72	2,062,563,938.85	-	5,250,000.00	156,834.99	-	296,408,585.71	2,095,579,060.07	-
20 万科 01 (vii)	人民币	15.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	-	-	1,497,000,000.00	13,212,500.00	165,068.86	-	1,497,165,068.86	1,497,165,068.86	-
20 万科 02 (vii)	人民币	10.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	9,975,000.00	75,456.30	-	998,075,456.30	998,075,456.30	-
20 万科 03 (vii)	人民币	10.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	2,986,666.67	44,288.60	-	998,044,288.60	998,044,288.60	-
20 万科 04 (vii)	人民币	15.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	-	-	1,497,000,000.00	6,037,500.00	45,107.60	-	1,497,045,107.60	1,497,045,107.60	-
20 万科 05 (vii)	人民币	8.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	-	-	798,400,000.00	782,222.22	9,219.62	-	798,409,219.62	798,409,219.62	-
20 万科 06 (vii)	人民币	12.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	-	-	1,197,600,000.00	1,430,000.00	9,423.97	-	1,197,609,423.97	1,197,609,423.97	-
合计								61,626,006,187.78					69,169,245,100.26	14,983,997,409.98	

- (i) 公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2015年发行人民币50亿元公司债券,2017年发行二期公司债券合计人民币40亿元。
- (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。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2020年3月发行人民币25亿元公司债券,2020年5月发行人民币25亿元公司债券,2020年6月发行人民币20亿元公司债券。

34 预计负债

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	4,864,689.15	51,347.94	488,512.19	4,427,524.90
其他*1	144,764,601.89	16,249,984.46	3,797.38	161,010,788.97
合计	149,629,291.04	16,301,332.40	492,309.57	165,438,313.87

*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

	2020年6月30日	2019年12月31日
维护基金*	555,220,197.10	479,967,523.77
长期应付款**	459,067,750.99	580,040,521.76
其他	6,485,729.64	5,428,098.52
合计	1,020,773,677.73	1,065,436,144.05

* 维护基金为物业管理项目代管基金和公共收益分成。

** 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

36 股本

	本期变动增减			
	期初余额	发行新股	其他	期末余额
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	9,026,490.00	-	855,108.00	9,881,598.00
有限售条件股份合计	9,026,490.00	-	855,108.00	9,881,598.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,715,170,043.00	-	(855,108.00)	9,714,314,935.00
2、境外上市的外资股(注)	1,577,946,468.00	315,589,200.00	-	1,893,535,668.00
无限售条件股份合计	11,293,116,511.00	315,589,200.00	(855,108.00)	11,607,850,603.00
总数	11,302,143,001.00	315,589,200.00	-	11,617,732,201.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注：2020 年 6 月 11 日，本公司完成了境外上市外资股 (H 股) 315,589,200 股的配售，总金额人民币 7,187,544,030.00 元，募集资金净额人民币 7,165,295,550.73 元，其中股本人民币 315,589,200.00 元，资本公积股本溢价人民币 6,849,706,350.73 元。

37 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价 (附注五、36)	15,582,180,730.46	6,849,706,350.73	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	(3,197,696,216.47)	37,918,195.21	18,800,527.98	(3,178,578,549.24)
合计	12,384,484,513.99	6,887,624,545.94	18,800,527.98	19,253,308,531.95

38 其他综合收益

	归属于母公司 股东的其他综合 收益期初余额	本期发生额			归属于母公司 股东的其他综合 收益期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下不能转损益 的其他综合收益	(620,412,936.07)	-	-	-	(620,412,936.07)
其他权益工具投资公允价值变动	424,694,380.11	(689,757,084.25)	(689,757,084.25)	-	(265,062,704.14)
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	(1,500,041,064.09)	-	-	-	(1,500,041,064.09)
现金流量套期储备以及套期成本	92,776,580.69	372,242,393.56	372,242,393.56	-	465,018,974.25
外币财务报表折算差额	(203,443,592.26)	(2,008,353.36)	(4,425,114.05)	2,416,760.69	(207,868,706.31)
合计	(1,806,426,631.62)	(319,523,044.05)	(321,939,804.74)	2,416,760.69	(2,128,366,436.36)

39 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	64,926,363,185.63	-	-	64,926,363,185.63
合计	70,826,254,100.68	-	-	70,826,254,100.68

40 未分配利润

	金额
期初未分配利润	95,352,036,928.77
加：本期归属于母公司股东的净利润	12,507,519,556.50
减：分配普通股股利	(11,810,739,436.05)
期末未分配利润	96,048,817,049.22

经 2020 年 6 月 30 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.016613 元 (2019 年：每股人民币 1.045102 元)，共人民币 11,810,739,436.05 元 (2019 年：人民币 11,811,892,641.07 元)。

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2020年1-6月		2019年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	144,838,437,824.33	99,427,244,297.03	138,272,824,148.06	88,520,354,395.39
其他业务	1,511,068,905.38	370,043,109.06	1,047,252,693.27	302,731,900.16
合计	146,349,506,729.71	99,797,287,406.09	139,320,076,841.33	88,823,086,295.55

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 707,105,863.92 元 (2019 年 1 - 6 月: 人民币 399,546,194.72 元)。

	2020年1-6月	2019年1-6月
合同产生的收入	143,728,659,574.47	137,226,337,565.07
租金收入	2,620,847,155.24	2,093,739,276.26
合计	146,349,506,729.71	139,320,076,841.33

(2) 主营业务 (分行业)

	2020年1-6月		2019年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	138,140,078,962.45	93,729,779,632.17	132,990,283,528.38	84,054,635,729.52
物业服务	6,698,358,861.88	5,697,464,664.86	5,282,540,619.68	4,465,718,665.87
合计	144,838,437,824.33	99,427,244,297.03	138,272,824,148.06	88,520,354,395.39

营业收入前五大项目

项目	2020年1-6月
石家庄翡翠公园一期	2,993,370,791.87
合肥森林城	2,505,383,135.84
中山万科城	2,440,471,648.64
宁波格拉美西	2,395,865,934.63
昆明魅力之城	2,029,265,048.20
合计	12,364,356,559.18

(3) 营业收入的分解

2020 年 1 - 6 月本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2020 年 6 月 30 日，本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 6,561.62 亿元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 6,172.46 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

	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
营业税*	22,433,416.00	22,921,058.46
城市维护建设税	486,987,547.45	499,819,949.63
教育费附加	362,721,223.08	374,615,650.95
土地增值税	9,940,788,215.00	10,109,321,181.89
房产税	189,697,853.83	208,940,997.88
其他	221,879,349.07	191,454,998.23
合计	11,224,507,604.43	11,407,073,837.04

* 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

	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
品牌宣传推广费用*	984,415,355.90	1,194,004,854.31
销售代理费用及佣金	1,266,272,776.04	1,057,722,465.20
其他	934,206,476.07	934,796,590.00
合计	3,184,894,608.01	3,186,523,909.51

* 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”、、英文“VANKER”、“vanke”、图形“”)，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。“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

	2020年1-6月	2019年1-6月
人工与行政费用	4,027,103,079.64	4,409,223,611.64
财产费用	510,238,692.73	580,109,110.91
其他	78,391,177.57	195,052,356.63
合计	4,615,732,949.94	5,184,385,079.18

45 财务费用

	2020年1-6月	2019年1-6月
贷款、债券及应付款项的利息支出	7,762,953,069.91	7,020,706,719.64
租赁负债的利息支出	484,512,519.70	483,456,067.51
减：资本化利息	3,727,941,156.08	2,644,280,982.36
净利息支出	4,519,524,433.53	4,859,881,804.79
减：利息收入	1,605,316,952.22	1,453,982,863.87
利息收支净额	2,914,207,481.31	3,405,898,940.92
汇兑损益	263,596,749.43	(305,967,639.55)
其他	131,334,277.81	127,652,073.01
合计	3,309,138,508.55	3,227,583,374.38

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	1,712,341,551.20	907,438,130.07
处置长期股权投资的收益	568,099,146.79	109,189,187.46
处置交易性金融资产产生的投资收益	388,612,126.79	230,809,221.80
处置其他非流动金融资产取得的投资损失	(3,879,164.98)	-
其他权益工具投资的股利收入	16,615,485.00	13,798,020.00
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具投资相关的股利收入	16,615,485.00	13,798,020.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	7,617,235.85	39,338,868.33
合计	2,689,406,380.65	1,300,573,427.66

47 公允价值变动收益

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
交易性金融资产	31,466,959.70	4,856,375.07
其他非流动金融资产	(4,267,313.67)	(47,874,628.19)
合计	27,199,646.03	(43,018,253.12)

48 信用减值损失

	2020年1-6月	2019年1-6月
应收账款	(13,571,530.10)	(8,675,392.91)
其他应收款	(82,392,053.56)	(445,999,845.01)
合计	(95,963,583.66)	(454,675,237.92)

49 营业外收入

	2020年1-6月	2019年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	110,766,628.19	114,738,409.90	110,766,628.19
没收订金及违约金收入	63,769,204.02	45,539,557.31	63,769,204.02
其他	199,000,264.90	148,969,933.16	199,000,264.90
合计	373,536,097.11	309,247,900.37	373,536,097.11

50 营业外支出

	2020年1-6月	2019年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	269,620,842.72	153,977,850.76	269,620,842.72
其他	217,453,903.85	285,265,814.70	217,453,903.85
合计	487,074,746.57	439,243,665.46	487,074,746.57

51 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2020年1-6月	2019年1-6月
当年所得税费用	10,000,497,864.16	12,534,877,231.84
其中：当年产生的所得税费用	10,012,623,111.79	12,488,398,300.58
汇算清缴差异调整	(12,125,247.63)	46,478,931.26
递延所得税费用	(2,179,247,423.26)	(4,094,570,456.87)
合计	7,821,250,440.90	8,440,306,774.97

递延所得税费用分析如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月
减值准备	9,661,931.16	(53,624,868.47)
预提成本	(103,653,541.66)	(507,795,421.32)
土地增值税清算准备	(1,311,612,055.06)	(1,176,400,562.60)
可弥补亏损	(942,214,478.91)	(2,124,740,711.73)
收购公司公允价值变动	(591,243.41)	(21,089,945.46)
未实现内部交易利润	222,549,330.84	113,805,732.22
代扣代缴所得税	(33,571,502.51)	(19,595,659.91)
其他	(19,815,863.71)	(305,129,019.60)
合计	(2,179,247,423.26)	(4,094,570,456.87)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月
税前利润	26,450,444,828.99	27,725,984,144.21
按法定税率计算的所得税费用	6,699,745,781.62	7,268,989,848.66
非应税收入	(434,143,568.01)	(240,143,754.60)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,137,653,972.14	1,079,335,762.60
本期未确认递延所得税资产的 可抵扣暂时性差异	456,409,974.07	303,320,457.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(26,290,471.29)	(17,674,470.66)
以前年度汇算清缴差异	(12,125,247.63)	46,478,931.26
本期所得税费用	7,821,250,440.90	8,440,306,774.97

52 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2020年1-6月	2019年1-6月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,302,143,001.00	11,126,815,667.67
基本每股收益(元/股)	1.11	1.06

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：

	2020年1-6月	2019年1-6月
期初已发行在外普通股股数	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
本期增发普通股的影响	-	87,663,666.67
期末发行在外普通股的加权平均数	11,302,143,001.00	11,126,815,667.67

注：根据证监会公告(2010)2号，本公司于2020年6月11日发行315,589,200股H股将于增加股份次月起计算发行在外的普通股加权平均数。

53 利润表补充资料

	2020年1-6月	2019年1-6月
营业收入	146,349,506,729.71	139,320,076,841.33
投资收益	2,689,406,380.65	1,300,573,427.66
减：存货变动	93,729,779,632.17	84,054,635,729.52
税金及附加	11,224,507,604.43	11,407,073,837.04
职工薪酬费用	7,131,792,058.09	7,999,431,722.28
折旧和摊销费用	3,193,027,234.05	3,090,271,053.94
财务费用	3,309,138,508.55	3,227,583,374.38
其他净费用	3,886,684,594.62	2,985,674,642.53
营业利润	26,563,983,478.45	27,855,979,909.30

54 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2020年1-6月	2019年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	4,224,545,936.89	3,142,966,824.17
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	13,950,948,153.36	13,451,470,703.57
合计	18,175,494,090.25	16,594,437,527.74

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2020年1-6月	2019年1-6月
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	29,231,001,950.00	32,783,945,251.37
支付的各种保证金、押金	3,945,891,363.47	2,651,472,737.88
支付代垫费用	41,062,836.03	138,399,243.86
按租赁准则简化处理所支付的租金	54,646,659.03	28,208,472.37
合计	33,272,602,808.53	35,602,025,705.48

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2020年1-6月	2019年1-6月
收到的银行利息和理财产品收益	1,605,316,952.22	1,653,014,690.33
收回理财产品	5,181,353,148.96	10,182,026,232.82
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、55(3)注1)	512,557,946.34	865,303,951.59
合计	7,299,228,047.52	12,700,344,874.74

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2020年1-6月	2019年1-6月
其他资本性支出	84,416,837.69	523,517,869.83
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、55(3)注2)	22,149,936.51	470,375,779.09
合计	106,566,774.20	993,893,648.92

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

55 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

	2020年1-6月	2019年1-6月
净利润	18,629,194,388.09	19,285,677,369.24
加：信用减值损失	95,963,583.66	454,675,237.92
固定资产及投资性房地产的折旧	1,154,759,009.31	1,241,736,756.95
无形资产及长期待摊费用摊销	932,020,848.08	772,977,025.62
使用权资产折旧	1,106,247,376.66	1,075,557,271.37
处置固定资产的(净收益)/净损失	(2,344,086.48)	8,546,646.07
财务费用	3,309,138,508.55	3,227,583,374.38
投资收益	(2,689,406,380.65)	(1,300,573,427.66)
公允价值变动损益	(27,199,646.03)	43,018,253.12
递延所得税资产增加	(2,145,084,677.34)	(3,956,092,995.34)
递延所得税负债减少	(34,162,745.92)	(138,477,461.53)
存货的增加	(1,664,015,166.93)	(23,093,091,758.02)
经营性应收项目的增加	(6,736,584,854.63)	(26,050,970,830.12)
经营性应付项目的增加	10,677,435,880.51	37,282,544,604.35
经营活动产生的现金流量净额	22,605,962,036.88	8,853,110,066.35

- (2) 现金及现金等价物净变动情况

	2020年1-6月	2019年1-6月
现金及现金等价物期末余额	188,139,500,524.80	132,895,205,439.39
减：现金及现金等价物期初余额	159,738,651,471.96	175,668,163,538.65
现金及现金等价物净增加额/(减少)	28,400,849,052.84	(42,772,958,099.26)

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2020年1-6月	2019年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	3,748,950,436.37	4,180,235,856.91
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	1,393,551,921.03	1,429,529,389.31
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	738,954,398.15	1,076,743,286.21
3. 以前年度取得子公司于本期间支付的现金	623,197,066.02	2,380,993,904.12
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)	512,557,946.34	865,303,951.59
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,790,352,535.24	3,599,083,958.81
6. 取得子公司的净资产	6,973,959,267.93	4,317,330,044.88
流动资产	41,419,821,157.69	22,228,946,269.45
非流动资产	556,817,117.28	7,182,384,364.66
流动负债	34,236,073,356.40	23,237,855,933.19
非流动负债	766,605,650.64	1,856,144,656.04
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	400,434,602.00	185,632,943.90
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	370,434,600.00	150,632,943.90
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	58,881,265.63	525,369,588.84
加：以前期间处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金或现金等价物	10,551,612.55	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)	22,149,936.51	470,375,779.09
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	344,254,883.43	609,724,841.44
5. 处置子公司的净资产	1,120,153,426.57	553,221,940.29
流动资产	4,803,427,539.21	3,881,849,306.15
非流动资产	516,136,065.32	2,073,805,837.71
流动负债	4,199,410,177.96	5,402,433,203.57
非流动负债	-	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	6,352,505.24	5,153,478.56
可随时用于支付的银行存款	187,751,165,295.21	159,253,530,469.63
可随时用于支付的其他货币资金	381,982,724.35	479,967,523.77
期末现金及现金等价物	188,139,500,524.80	159,738,651,471.96

56 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

57 套期

于 2020 年 6 月 30 日，本集团未到期的 CCS 账面金额为资产人民币 925,446,030.04 元 (2019 年 12 月 31 日：资产人民币 327,380,134.40 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 14,783,160,900.00 元 (2019 年 12 月 31 日：美元 2,091,000,000.00 元，等值人民币 14,557,960,200 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团未到期的 IRS 账面金额为负债人民币 755,745.00 元 (2019 年 12 月 31 日：资产人民币 4,877,386.38 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 4,532,000,000.00 元 (2019 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 4,463,000,000.00 元)。

截止 2020 年 6 月 30 日，符合套期会计要求的 CCS 及 IRS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

58 收购公司情况

本集团本期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	中山市红旗河房地产开发有限公司	51.00%	2020 年 5 月	45,795.92
2	湖南兆星房地产开发有限公司	51.00%	2020 年 4 月	25,116.78
3	西安筑弘地产开发有限公司	60.00%	2020 年 4 月	18,300.00
4	西安宜伽房地产开发有限公司	65.00%	2020 年 5 月	14,950.00
5	昆山凯进置业有限公司	51.00%	2020 年 6 月	10,408.16

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本期没有发生重大的非同一控制企业合并 (2019 年 1 - 6 月：无)。

2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并 (2019 年 1 - 6 月：无)。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

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

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

本期新设立的主要子公司：

包头万科青源房地产开发有限公司	北京万誉新兴物业服务有限公司
长春市西宸房地产开发有限公司	大连铁万置业有限公司
东莞市万昕房地产有限公司	东莞市万意房地产有限公司
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	广水市锦创房地产有限公司
合肥和万房地产开发有限公司	惠州市科卉投资开发有限公司
惠州市科如投资开发有限公司	惠州市科数投资开发有限公司
惠州市科溢投资开发有限公司	惠州市万荟房地产有限公司
济南万臻置业有限公司	江门万科企业有限公司
昆山凯进置业有限公司	临沂万科企业有限公司
南京万景工程管理有限公司	南京源佳置业有限公司
南通万江耀升房地产有限公司	宁波万严置业有限公司
青岛天万合海置业有限公司	青岛天万合铭置业有限公司
青岛天万合钰置业有限公司	青岛天万合珠置业有限公司
青岛万仁置业有限公司	深圳市汇成盈通实业有限公司
深圳市万戴行物业服务有限公司	深圳市万海升平物流仓储有限公司
深圳市万唯房地产咨询有限公司	深圳市万物城市空间运营管理有限公司
深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司	深圳市万物空间科技有限公司
深圳市万物梁行物业服务有限公司	深圳市万物商写空间科技有限公司
深圳市万远中珩投资发展有限公司	深圳万通南头城管理运营有限公司
石家庄万科文城房地产开发有限公司	苏州傅金企业管理咨询有限公司
太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	潍坊万科企业有限公司
无锡市铭庭房地产有限公司	无锡市睿庭房地产有限公司

本期新设立的主要子公司 (续):

武汉万楚恒和管理服务有限公司	西安泊福公寓管理有限责任公司
烟台万舟企业管理咨询有限公司	烟台新华产融置业有限公司
郑州万湖房地产开发有限公司	中山市万浩房地产有限公司
中山市万璞房地产有限公司	中山市万曦房地产有限公司
珠海博瑞智信农业发展有限公司	珠海瀚科夏寰农业发展有限公司
珠海琴山佳业农业发展有限公司	珠海万海瑞通农业发展有限公司

本期通过收购方式增加的主要子公司:

北京戴德梁行物业管理有限公司	北京万启悦企业管理咨询有限公司
北京万启稳管理咨询有限公司	长春北方影都房地产开发有限公司
Cushman & Wakefield Property Management Limited	长沙黄榔置业有限公司
戴德梁行 (广州) 物业管理有限公司	戴德梁行物业咨询 (上海) 有限公司
湖南兆星房地产开发有限公司	惠州市龙河明珠房地产开发有限公司
江门市里村置业有限公司	南通泽南房地产开发有限公司
宁波明科置业有限公司	青岛万投置业有限公司
Rugby Cayman Limited	Rugby Dragons (HK) Limited
Rugby Eagles (HK) Limited	上海特信汽车部件有限公司
西安宜伽房地产开发有限公司	西安筑弘地产开发有限公司
新疆中万捷创房地产开发有限公司	徐州万鸿置业有限公司
中山市红旗河房地产开发有限公司	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本期因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司:

佛山市南海万业置业有限公司	佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司
合肥万科瑞益地产有限公司	宁波万博供应链管理有限公司
上海卓额实业有限公司	深圳市万龙靓投资发展有限公司
芜湖万泊公寓管理有限公司	新土木 (大连) 建筑设计院有限公司

本期注销的主要子公司:

北京海开万科房地产开发有限责任公司	东莞市朗培教育投资有限公司
佛山市南海区万婕房地产有限公司	佛山市穗航信息科技有限公司
济南泊时易停车场管理有限公司	济南金域资产管理有限公司
济南万舸商业运营管理有限公司	济南万航教育咨询有限公司
济南万科商业管理有限公司	济南万舍管理咨询有限公司
济南万正元管理咨询有限公司	昆明万桢房地产开发有限公司
宿迁铭宸置业有限公司	宿迁万豫置业有限公司
珠海市万毅实业有限公司	

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	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	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
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
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
Ruby Cayman Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、 设施物业管理服务	美元	1	65%	-	65%	增资入股

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	期末 持股比例
处置少数股权	深圳市万科南城房地产有限公司	2020 年 4 月	10.00%	90.00%
处置少数股权	包头万科青源房地产开发有限公司	2020 年 6 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	渭南华岳逸景置业有限公司	2020 年 4 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	佛山市南海区五星房地产有限公司	2020 年 1 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	沈阳万科泽运之辉置业有限公司	2020 年 5 月	21.50%	77.50%
处置少数股权	宁波万塘置业有限公司	2020 年 4 月	50.00%	50.00%
处置少数股权	四川万崇置业有限公司	2020 年 1 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	兴化市万兴商业管理有限公司	2020 年 4 月	18.03%	81.97%
处置少数股权	南通万业房地产有限公司	2020 年 1 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	大连科地置业有限公司	2020 年 2 月	50.00%	50.00%
处置少数股权	苏州吴中中新置地有限公司	2020 年 6 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	嘉兴万朗房地产开发有限公司	2020 年 1 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	广州市万美房地产有限公司	2020 年 4 月	28.40%	71.60%

本期无重大收购少数股权的情况。

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 641 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 143.18 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：

	兴化市万兴商业管理 有限公司	苏州吴中中新置地 有限公司	嘉兴万朗房地产开发 有限公司	广州市万美房地产 有限公司
处置对价	15,400,000.00	81,474,675.00	383,000,000.00	1,221,609,085.00
减：按处置的股权 比例计算的 子公司净资产 份额	15,400,000.00	81,474,675.00	383,000,000.00	1,192,800,000.00
差额调增资本公积	-	-	-	28,809,085.00

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2020年6月30日	2019年12月31日
合营企业:		
- 不重要的合营企业	54,546,358,586.86	57,108,202,520.94
联营企业:		
- 不重要的联营企业	73,645,286,499.57	73,367,565,802.59
小计	128,191,645,086.43	130,475,768,323.53
减: 减值准备	-	-
合计	128,191,645,086.43	130,475,768,323.53

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:

	2020年6月30日	2019年12月31日
合营企业:		
投资账面价值合计	54,546,358,586.86	57,108,202,520.94

	2020年1-6月	2019年1-6月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,933,364,792.80	258,883,838.57
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,933,364,792.80	258,883,838.57

	2020年6月30日	2019年12月31日
联营企业:		
投资账面价值合计	73,645,286,499.57	73,367,565,802.59

	2020年1-6月	2019年1-6月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	(221,023,241.60)	648,554,291.50
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	(221,023,241.60)	648,554,291.50

(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 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

八 与金融工具相关的风险

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

1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券, 按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险, 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 2020 年 6 月 30 日持有的计息金融工具如下:

	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具:				
短期借款	3.50% ~ 4.90%	2,025	4.90%	953
长期借款 (包含一年内到期)	3.22% ~ 5.95%	3,115,613	3.22% ~ 5.95%	3,200,790
应付债券 (包含一年内到期)	2.56% ~ 5.35%	6,569,832	2.95% ~ 5.35%	5,776,275
其他流动负债	3.18%	50,000	3.18%	50,000
利率互换合约	1.15%	453,200	1.15%	446,300
合计		10,190,670		9,474,318
浮动利率金融工具:				
短期借款	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,906,883	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,535,570
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	15,347,351	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,876,944
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	465,571	基于 Libor 的浮动利率	464,578
利率互换合约	基于 Hibor 的浮动利率	(453,200)	基于 Hibor 的浮动利率	(446,300)
合计		17,266,605		16,430,792

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 15.55 亿元) (2019 年 12 月 31 日: 固定利率应付债券 2.2 亿美元, 折合人民币 15.32 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS, 于 2020 年 6 月 30 日, 该部分 CCS 账面金额为资产人民币 258,372.62 元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 1,232,537.08 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 2020 年 6 月 30 日, 利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 35,309 万元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 38,277 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。2019 年的分析基于同样的假设和方法。

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

2 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款总额比例 7.23% (2019 年：9.50%)。

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。

	2020年6月30日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	203,718,727,427.26	223,724,005,935.00	68,782,018,953.60	33,641,514,573.07	118,225,507,650.40	3,074,964,757.93
应付债券(包含一年内到期的部分)	70,354,024,986.84	78,496,929,531.73	17,600,856,169.48	8,919,747,291.81	37,923,324,932.93	14,053,001,137.51
应付款项	507,214,983,689.94	507,346,307,585.84	502,681,999,927.50	4,664,307,658.34	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	22,869,780,218.80	29,702,654,335.89	2,365,745,323.35	2,444,420,585.56	7,403,523,718.75	17,488,964,708.23
其他流动负债	500,000,000.00	507,187,671.23	507,187,671.23	-	-	-
其他非流动负债	1,020,773,677.73	1,330,873,155.97	-	924,673,155.97	406,200,000.00	-
合计	805,678,290,000.57	841,107,958,215.66	591,937,808,045.16	50,594,663,264.75	163,958,556,302.08	34,616,930,603.67

	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

4 汇率风险

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

	2020年6月30日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	676,978,229.18	4,786,168,382.48	53,817,339.68	48,780,036.69	14,001.51	122,756.84
长期借款	1,472,640,458.30	10,411,420,776.14	6,611,426,733.33	5,992,597,191.09	88,288,139.37	774,057,433.11
其他应付款	1,331,642.91	9,414,582.21	479,550.00	434,664.12	-	-
应付债券	2,680,495,650.48	18,950,836,199.33	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(13,627,167.59)	(96,342,712.14)	-	-	-	-
其他应收款	(93,081,780.31)	(658,078,878.61)	(114,650,210.07)	(103,918,950.41)	-	-
货币资金	(101,930,638.59)	(720,639,421.74)	(8,028,719,154.80)	(7,277,231,041.91)	(485,190.34)	(4,253,857.79)
合计	4,622,806,394.38	32,682,778,927.67	(1,477,645,741.86)	(1,339,338,100.42)	87,816,950.54	769,926,332.16

	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

(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% (2019 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 33,372 万元 (2019 年：减少约人民币 37,875 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 33,372 万元 (2019 年：减少约人民币 37,875 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2019 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 607 万元 (2019 年：减少约人民币 638 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 607 万元 (2019：减少约人民币 638 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。2019 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)	-	-	6,556,862,275.70	6,556,862,275.70
衍生金融资产 (附注五、3)	-	925,446,030.04	-	925,446,030.04
其他非流动金融资产 (附注五、12)	-	-	686,599,823.63	686,599,823.63
其他权益工具投资 (附注五、11)	1,569,368,802.52	-	-	1,569,368,802.52
持续以公允价值计量的资产总额	1,569,368,802.52	925,446,030.04	7,243,462,099.33	9,738,276,931.89
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(755,745.00)	-	(755,745.00)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(755,745.00)	-	(755,745.00)
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	3,822,233,991.70	3,822,233,991.70
非持续以公允价值计量的资产	-	-	3,822,233,991.70	3,822,233,991.70

2020 年 6 月 30 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2020 年 6 月 30 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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 本集团于 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

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

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (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	453,200.00	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	53,481.14	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	138,017.98	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	15,680.00	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	16,320.00	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	59,414.40	2019/3/26	2021/3/26	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	35,779.01	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	112,200.00	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	2,350.00	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	8,996.00	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	55,900.00	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	全资子公司	1,060.00	2018/4/27	2021/4/27	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒熾企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
深圳万物商企物业服务服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	90,640.00	2020/6/17	2021/6/17	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	1,435.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	21,371.00	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	516.19	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	1,763.00	2019/9/29	2027/9/28	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	60,000.00	2019/11/22	2024/12/6	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	40,511.00	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	46,908.00	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	20,975.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	3,081,630,258.32	3,244,949,372.17
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	2,931,370,899.56	1,956,851,827.28
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	2,477,386,877.47	3,359,924,298.14
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,250,909,221.46	2,277,102,563.52
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,246,302,154.30	2,155,039,350.23
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	1,994,612,779.07	-
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,971,257,168.26	1,962,466,413.60
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	1,710,845,866.10	1,964,649,422.86
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	1,657,404,940.25	1,828,371,764.81
通用地产有限公司	联营企业	1,428,856,556.66	1,435,190,903.33
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	1,404,357,303.14	1,493,031,862.08
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,220,154,551.24	1,179,901,636.74
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,104,910,771.18
南昌联交科置业有限公司	联营企业	1,035,428,175.99	1,214,523,175.99
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	1,020,220,654.50	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	906,366,500.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	843,117,561.55	1,118,110,609.54
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	683,232,165.67	665,062,449.74
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	646,221,828.32	641,220,182.67
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	576,757,387.80	739,636,114.64
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	490,270,604.78	569,082,007.52
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	477,562,557.96	382,169.71
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	456,145,317.14	460,260,332.97
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	454,549,961.51	404,586,355.98
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	433,133,164.27	-
上海重万置业有限公司	联营企业	429,047,656.78	942,900,342.52
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	358,151,244.38	404,932,458.86
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,518.28	353,444,756.27
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	345,178,010.60	380,372,940.22
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	339,120,921.79	224,119,898.58
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	310,004,073.35	389,671,826.82
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	261,839,061.12	261,883,478.78
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	215,144,293.47	504,061,743.13
重庆招科置业有限公司	联营企业	213,235,089.72	389,860,390.84
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	209,561,215.30	211,015,266.39
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	189,177,765.00	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	185,769,906.00	230,469,471.49
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	175,870,584.07	173,467,638.26
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	160,682,717.40	160,999,871.26
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	153,026,549.44	-
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	152,379,819.43	152,379,829.45

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	151,971,394.99	152,883,394.99
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	138,287,146.62	137,970,451.70
东莞市中万宏信房地产有限公司	联营企业	131,468,696.00	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	130,147,515.02	220,063,955.54
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	122,501,717.57	480,693,728.27
Richford Trading Limited	联营企业	122,145,066.83	107,279,536.29
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,146,976.39	116,416,933.79
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	联营企业	109,237,332.41	37,345,779.61
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	94,814,908.65	96,090,790.95
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	91,500,000.00	120,000,000.00
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	86,645,202.96	33,525,666.98
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	81,467,982.83	89,597,962.46
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,554,263.29	80,216,086.57
成都锦成行物流有限公司	联营企业	69,535,696.36	69,462,821.08
Radiant Crystal Limited	联营企业	66,324,431.80	66,287,872.10
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	58,882,446.31	58,969,950.34
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	54,239,739.51	5,084,725.37
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	53,795,779.51	38,394,104.55
宁波航万置业有限公司	联营企业	53,615,799.88	52,076,809.78
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	53,244,943.35	79,502,062.47
北京首万物业服务服务有限公司	联营企业	53,167,006.98	65,249,760.20
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	45,975,415.21	40,989,833.02
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	45,461,932.37	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	44,631,021.60	38,428,810.74
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	40,401,396.33	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	39,829,020.00	66,604,781.08
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	38,105,082.13	37,618,944.93
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	37,834,692.86	28,049,963.75
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	34,666,841.71	34,666,841.71
重庆万滨置业有限公司	联营企业	30,692,444.53	31,066,457.44
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	30,096,335.21	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	29,676,392.27	22,699,243.69
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	22,142,934.09	18,597,989.02
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	21,312,493.15	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	21,178,854.53	21,178,854.53
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	21,078,349.18	24,977,042.49
首万誉业(上海)物业服务服务有限公司	联营企业	19,665,284.98	26,098,450.98
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	19,355,745.84	20,748,107.43
福州安景房地产有限公司	联营企业	18,888,072.31	2,263,507.05
广州万墩仓储有限公司	联营企业	15,104,506.06	15,016,672.66
重庆科锦置业有限公司	联营企业	14,280,000.00	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	13,420,239.28	42,071,045.32
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	12,593,000.00	9,065,000.00
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	10,843,692.98
珠海市万纬纵横物业服务服务有限公司	联营企业	7,860,819.01	-

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	7,056,357.55	3,956,595.70
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,936,117.75	130,988.07
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,893,127.21	-
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	6,713,480.97	6,077,939.32
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	6,058,269.63	6,426,896.13
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	5,382,271.70	5,024,685.83
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	5,334,849.48	167,736.81
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	3,953,722.12	3,481,529.16
上海万狮置业有限公司	联营企业	3,833,948.30	-
张家港万鑫置业有限公司	联营企业	3,486,216.11	-
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	3,165,908.94	3,024,631.02
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,083,000.00	3,080,000.00
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	3,055,944.83	2,973,906.35
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	2,996,580.06	3,012,935.75
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	2,821,764.41	4,750,827.02
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,790,880.95	2,745,257.25
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,715,965.93	2,607,378.95
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,619,207.07	2,534,202.37
深圳市万物共赢科技咨询合伙企业(有限合伙)	联营企业	2,510,000.00	-
芜湖星万创展房地产开发有限责任公司	联营企业	2,264,229.29	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	2,096,513.57	10,002,400.00
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	2,036,717.22	65,731.56
海宁万普仓储有限公司	联营企业	2,016,372.67	1,935,556.15
广州永万预制构件有限公司	联营企业	1,907,615.77	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,588,096.38	1,544,980.62
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	1,205,142.03	1,190,266.90
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	1,052,616.15	1,018,454.19
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,039,915.70	1,040,069.00
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	926,407.03	893,321.05
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	912,893.44	1,046,340.73
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	838,941.92	675,209.10
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	763,318.24	-
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	635,421.23	564,198.18
宜兴新君万置业发展有限公司	联营企业	563,764.00	-
南昌联万置业有限公司	联营企业	522,207.00	346,881.31
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	479,193.21	10,293,918.41
浙江三和电梯有限公司	联营企业	436,121.79	428,231.24
杭州润灏置业有限公司	联营企业	432,686.29	-
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	419,388.57	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	396,908.51	-
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	335,095.56	-
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	265,319.72	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	261,070.05	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	203,665.12	3,415,747.52

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	167,500.89	149,500.89
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	162,040.30	144,012.97
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	119,948.05	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	112,974.07	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	105,875.57	-
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	97,362.20	-
Apartment Property Holding Limited	联营企业	66,219.16	53,020.35
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	51,729.90	-
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	46,512.00	-
深圳印力平湖商管有限公司	联营企业	43,768.88	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	40,000.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,789.17	36,841.44
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	24,300.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	11,729.90	11,729.90
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	8,500.00	8,500.00
芜湖伟星北部房地产开发有限公司	联营企业	6,905.26	-
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,939.88	4,864.67
珠海市万世纵横投资发展有限公司	联营企业	3,000.00	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,864.96	2,877.64
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	1,333.19	112,319.52
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	302.71
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	1,206,297,943.52
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	-	666,953,628.80
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
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	其他*2	-	101,200,450.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	21,293,404.14
北京光熙康复医院有限公司	其他*2	-	18,236,201.72
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
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	-	83,299.31
深圳市信城盈合房地产有限公司	联营企业	-	35,737.18
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	-	14,139.00
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	-	9,403.52
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	451.04
小计:		40,525,423,242.94	39,832,862,312.87
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,356,703,990.92	4,275,137,487.95
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	3,286,212,556.48	4,444,786,766.76
青岛万珠置业有限公司	合营企业	3,192,342,334.00	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	3,191,355,753.97	630,283,932.42
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	2,855,137,507.22	2,845,140,000.00
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,744,024,968.10	2,829,016,679.50
天津万安才智置业有限公司	合营企业	2,509,051,272.98	2,507,740,548.72
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,506,986,078.20	2,568,102,755.36
中航万科有限公司	合营企业	2,468,074,221.81	2,016,867,974.25
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	2,429,010,000.00	2,429,010,000.00

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,213,821,212.78	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	2,168,539,102.78	2,123,045,189.20
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,745,277,243.82	1,943,786,533.38
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,455,036,572.29	1,085,576,033.55
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,308,961,043.02	1,288,270,733.23
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	1,263,888,110.74	824,277,108.69
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,200,522,549.27	1,819,308,981.75
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,162,366,746.58	1,182,366,746.58
济南碧岑置业有限公司	合营企业	1,116,526,305.65	1,468,534,224.08
北京万越辉置业有限公司	合营企业	1,085,085,469.76	1,305,423,634.23
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	935,392,360.36	916,751,470.49
厦门煌泰置业有限公司	合营企业	869,654,333.94	884,280,110.18
北京万科东方置业有限公司	合营企业	787,834,443.02	722,743,416.06
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	759,164,617.05	815,124,137.25
大连万腾置业有限公司	合营企业	757,272,297.94	750,290,658.59
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	744,017,941.72	363,650,480.62
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	722,800,818.82	579,081,422.50
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	697,975,646.53	539,779,139.20
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	603,704,532.55	1,639,133,560.60
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	600,342,625.14	570,933,631.75
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	551,082,881.15	540,599,256.33
Wkland Investment II Limited	合营企业	550,875,619.86	550,863,100.85
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	541,361,075.98	539,266,062.86
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	524,416,850.86	520,476,473.58
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	512,375,888.89	502,375,888.89
上海万筠房地产有限公司	合营企业	510,325,183.58	442,573,787.47
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	491,434,528.07	-
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	471,369,861.96	477,244,079.81
北京五和万科置业有限公司	合营企业	454,716,250.17	303,841,090.66
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	458,435,294.00
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	430,157,640.43	364,715,019.10
绍兴上虞锦泰置业有限公司	合营企业	409,160,000.00	-
上海万忝企业管理有限公司	合营企业	384,776,816.03	382,774,573.94
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	381,728,848.91	380,124,833.34
VX Core II Holding Ltd	合营企业	373,716,523.04	364,343,241.80
610 Lexington Venture LP	合营企业	370,973,291.83	365,348,839.07
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	364,447,290.03	358,037,500.56
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	339,217,050.00	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	321,796,591.75	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	321,764,733.75	321,764,733.75
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	317,613,467.80	284,894,983.52
青岛昌明置业有限公司	合营企业	290,528,315.36	289,866,517.17
温州万誉置业有限公司	合营企业	279,502,361.18	277,772,982.02
China Logistics Platform I Limited	合营企业	278,837,943.21	274,590,238.65
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	277,461,454.83	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	275,408,810.94	330,113,701.74

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	260,760,940.89	69,220,935.42
芜湖万岩商务咨询有限公司	合营企业	253,755,612.50	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	240,033,193.50	278,555,999.23
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
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	229,460,472.31	304,490,466.88
Ascent Win Limited	合营企业	224,920,377.68	224,919,208.32
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	205,402,494.12	202,275,227.55
芜湖万嵩商务咨询有限公司	合营企业	199,612,000.00	-
天津万疆置业有限公司	合营企业	188,542,223.28	221,794,223.28
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	187,490,690.11
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	166,350,010.73	188,178,590.79
杭州富耀置业有限公司	合营企业	166,117,695.22	267,401,122.60
宁波天隆置业有限公司	合营企业	155,619,705.00	304,621,404.08
Woolwich JV Sarl	合营企业	153,161,952.09	179,731,526.09
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	150,136,463.83	122,508,284.25
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	142,504,614.10	171,890,876.78
上海万库投资管理有限公司	合营企业	142,481,200.78	192,143,322.33
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	141,258,104.33	256,458,104.33
南昌联颐置业有限公司	合营企业	138,834,569.07	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	136,403,779.19	143,903,597.42
扬州万美置业有限公司	合营企业	130,040,000.00	155,010,000.00
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	129,974,716.46	132,579,536.32
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	127,456,997.57	538,019,685.11
北京国万置业有限公司	合营企业	126,959,797.45	126,157,228.64
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	126,735,020.28	121,923,467.68
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业	125,000,031.15	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	123,873,235.15	118,667,945.72
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	123,620,402.09	129,013,150.04
上海万碧房地产有限公司	合营企业	110,835,367.28	178,938,041.21
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	109,918,380.00	92,465,616.67
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	101,633,191.29	101,021,577.69
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,432,541.61	100,361,885.61
杭州万广置业有限公司	合营企业	98,291,266.83	128,484,150.43
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	92,556,527.18	115,535,517.64
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	85,696,875.23	242,848,149.67
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	85,692,415.93	72,576,093.26
中投发展有限责任公司	合营企业	82,417,415.85	82,417,415.85
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	77,007,668.96	103,701,771.70
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	63,196,208.98	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	60,337,602.96	60,270,000.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	50,736,971.99	-
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	50,321,624.43	96,821,371.87
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,015,169.14	49,999,834.91
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	44,100,000.00	-
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	-

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	37,574,239.35	64,253,068.28
天万投资控股有限公司	合营企业	36,133,800.64	-
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	32,409,416.26	19,055,320.06
杭州万照置业有限公司	合营企业	27,882,095.63	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	24,733,237.98	24,720,829.95
北京万启亨企业管理咨询有限公司	合营企业	24,250,000.00	438,500,000.00
南京荟合置业有限公司	合营企业	21,655,534.40	92,408,923.43
杭州富民投资有限公司	合营企业	19,099,800.17	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	18,535,978.06	12,159,022.99
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	18,310,811.85	5,727,104.94
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	16,693,960.03	16,693,960.03
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	16,661,923.80	17,211,610.60
重庆荣港物流有限公司	合营企业	15,152,126.19	13,684,487.47
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	14,149,678.54	28,680,013.51
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	14,094,670.99	12,498,020.84
天津市创双置业有限公司	合营企业	12,750,000.00	12,750,000.00
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	12,351,821.05	12,225,569.84
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业	11,098,430.00	-
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	10,429,078.14	5,508,555.59
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	10,134,848.62	4,950,483.81
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	7,988,951.89	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	7,431,463.87	912,325.46
上海恺熠置业有限公司	合营企业	7,119,875.06	6,706,552.12
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	7,071,578.75	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	6,200,017.90	1,921,847.43
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,696,793.75	5,612,287.46
珠海东万元泰企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	5,129,244.86	-
温州万祯置业有限公司	合营企业	3,643,097.21	8,360,671.00
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	3,612,327.71	2,034,135.00
华万健康产业发展有限公司	合营企业	3,523,933.76	-
绍兴甄悦房地产开发有限公司	合营企业	3,450,000.00	1,650,000.00
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
宁波前程供应链有限公司	合营企业	3,316,200.63	-
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	3,294,237.30	3,310,687.25
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,279,615.62	2,815,879.38
天津嘉智仓储有限公司	合营企业	3,158,289.89	-
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,728,498.68	2,728,498.68
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	2,523,500.00	4,618,061.68
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	2,360,389.19	1,813,039.85
长韦家具(南京)有限公司	合营企业	2,339,300.61	-
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	2,170,567.71	1,261,364.45
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,079,990.88	811,553.00
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2,073,178.29	2,085,490.33
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,856,470.94	2,089,381.15
合肥嘉安仓储有限公司	合营企业	1,770,978.00	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	1,687,418.37	1,884,487.43

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,444,520.01	503,238.90
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,201,124.02	1,177,580.02
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	1,085,108.20	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,046,683.88	2,381,080.30
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	969,554.26	495,355.60
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	699,175.63	-
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	674,151.35	664,151.35
天津华康物流有限公司	合营企业	584,459.02	228,019.25
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	487,902.36	288.00
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,955.82	447,955.82
嘉淮仓储设施(南京)有限公司	合营企业	421,287.56	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	400,654.73	467,815.33
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	344,576.98	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	335,918.86	336,696.55
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	320,000.00
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	275,134.94	-
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00
北京紫光万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业	195,054.19	1,613,596.39
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	185,438.80	185,438.80
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	176,687.15	172,321.82
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	147,605.89	147,598.32
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	126,843.29	126,828.89
中万投资(天津)有限公司	合营企业	114,576.00	114,576.00
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	110,163.93	103,172.63
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	77,190.23	77,012.35
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	63,161.49	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	55,611.92	54,765.23
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	54,551.43	53,720.88
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	37,364.42	31,225.47
Bountiful Time Limited	合营企业	28,330.18	22,104.64
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	28,210.83	18,715.77
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	25,836.79	404,558.57
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	11,977.60	-
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	10,000.00	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	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	8,989.00
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	6,917.69	-
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	1,642.40	-
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	1,120.00
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,104.00	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
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
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

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
杭州西曙置业有限公司	子公司*1	-	7,229,922,300.69
江西万航益富置业有限公司	子公司*1	-	1,528,034,530.86
杭州融恒置业有限公司	合营企业	-	1,129,798,255.03
上海万睿房地产有限公司	合营企业	-	782,953,221.95
北京万毓商业发展有限公司	子公司*1	-	643,938,061.10
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	560,388,041.03
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
广州市万景房地产有限公司	合营企业	-	213,091,065.64
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	-	131,199,770.38
Honwill Limited	合营企业	-	120,675,000.00
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	-	114,092,666.32
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	70,746,842.50
华侨城(南昌)实业发展有限公司	其他*1	-	58,423,182.41
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	50,110,110.90
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	47,953,942.71
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	6,239,485.13
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	4,932,706.18
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	3,584,311.81
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	-	252,718.32
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	-	29,600.00
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	-	20,000.00
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	其他*2	-	15,000.00
大连万城万家置业有限公司	合营企业	-	7,643.23
小计:		68,962,356,392.09	74,711,398,400.98
合计:		109,487,779,635.03	114,544,260,713.85

应收关联方款项:

*1 该公司本期已变更为子公司或共同经营安排。

*2 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团的关联企业。

本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 377,977,170.69 元 (2019 年 1 - 6 月: 人民币 525,580,784.49 元)。

应付关联方款项:

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	2,096,322,566.16	1,659,000,000.00
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,088,220,166.07	2,165,189,740.43
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,842,041,010.66	2,143,535,914.83
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,408,146,743.39	1,804,735,083.03
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,265,995,733.08	1,252,395,683.19
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	954,028,651.89	915,977,081.17
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,448,716.87	846,477,710.58
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	787,010,316.53	866,454,291.09
济南盛唐置业有限公司	联营企业	665,630,776.21	1,140,101,395.71
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	625,383,200.32	644,871,299.26
南京华侨城置地有限公司	联营企业	569,964,996.89	424,510,451.44
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	517,598,084.21	1,002,389,405.23
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	517,547,279.56	1,272,871,444.15
上海港万房地产有限公司	联营企业	472,722,092.43	459,404,817.42
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	468,048,029.01	468,048,029.01
杭州锦和置业有限公司	联营企业	421,695,290.07	536,816,433.26
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	417,286,235.55	617,366,606.83
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	410,202,780.92	409,522,207.03
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	314,593,986.69	315,133,134.90
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	308,622,743.19	309,353,216.95
中房万科实业有限公司	联营企业	254,376,915.42	143,266,513.50
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	250,897,431.00	90,667,427.16
南通锦恒置业有限公司	联营企业	241,612,668.57	301,986,080.05
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	202,325,655.82	105,116,268.22
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	198,991,486.79	199,360,400.40
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	179,164,268.49	179,034,986.20
徐州苏科置业有限公司	联营企业	175,416,967.11	170,983,157.76
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	200,013,437.81
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	162,396,029.67	73,707,361.34
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	-
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	148,651,155.20	144,466,948.27
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	148,451,476.03	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	148,284,585.25	147,768,725.32
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	146,201,717.36	206,178,646.23
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	144,615,770.09	162,248,475.11
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	143,178,762.29	126,626,069.58
重庆云畔置业有限公司	联营企业	135,860,622.08	178,920,298.52
Ultimate Vantage Limited	联营企业	134,653,097.93	132,608,145.86
上海万御科技有限公司	联营企业	133,148,083.74	-
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	124,873,190.45	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	115,501,085.46	137,984,257.26
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,230,662.78	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	110,666,343.37	82,096,173.44
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	99,895,957.88	-

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	98,742,646.52	32,742,646.52
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	94,938,410.89	90,944,533.77
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	94,217,232.62	109,786,478.21
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	90,030,316.51	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	87,227,692.53	49,855,968.42
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	82,526,722.07	83,056,317.58
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	80,577,181.21	81,147,637.18
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	75,871,711.73	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	75,624,023.26	200,335,545.42
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	75,080,976.86	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	73,841,659.81	73,864,637.25
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	73,327,495.24	73,327,495.24
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	72,935,887.87	-
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	71,280,796.14	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,104,018.96	50,110,818.96
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	69,898,473.12	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	65,106,700.90	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	64,877,588.65	62,933,424.00
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	62,191,294.62	-
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	59,860,000.00	61,860,000.00
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	59,230,750.35	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,573,564.49	7,638,218.26
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
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	-
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	48,067,170.34	-
温州新都置业有限公司	联营企业	46,981,348.15	47,031,296.07
苏州恒万置地有限公司	联营企业	46,733,831.06	46,746,964.06
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	46,620,304.51	46,620,267.56
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	44,672,640.83	-
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	43,446,008.51	-
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	41,000,000.00	41,000,000.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	40,888,593.84	36,863,593.84
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	40,630,325.65	224,411.46
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	39,006,955.63	39,606,955.63
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	38,104,276.65
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	36,351,329.33	542,818.85
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	35,921,082.47	-
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	35,365,780.58	36,054,121.17
温州万茂置业有限公司	联营企业	32,469,266.95	25,415,330.73
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	31,569,717.90	-
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	31,559,838.59	-
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	30,000,000.00	30,000,000.00
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	28,548,927.66	-
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	27,752,024.64	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	25,868,906.12	467,996.15
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	25,446,911.94	21,768,207.33

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	25,370,595.86	-
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	25,338,343.02	-
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	25,309,076.14	-
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
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	24,726,437.45	-
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	23,413,078.93	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	22,464,429.57	-
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	21,326,133.26	-
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	21,261,363.11	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,155,528.53	21,147,000.00
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	20,811,264.65	-
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	20,726,901.41	-
贵阳万御科技有限公司	联营企业	19,212,416.94	-
珠海财富贸易有限公司	联营企业	17,680,865.99	171,721,096.46
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	15,846,889.65	-
福州万物御科技有限公司	联营企业	13,854,482.76	-
项裕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	12,500,000.00	11,600,000.00
温州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	12,064,973.73	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	11,207,151.57	10,723,849.37
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	9,913,137.13	31,202,022.74
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	8,775,000.00	4,375,000.00
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	7,788,400.00	7,788,400.00
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	6,810,769.90	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	6,771,758.29	48,567,809.16
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,522,801.77	6,537,877.69
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	6,032,888.05	4,640,298.12
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	5,844,415.07	277,759.25
广西琼岳房地产有限公司	联营企业	5,800,000.00	5,800,000.00
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	5,712,602.03	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	5,398,244.86	5,476,718.30
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
上海唯识房地产咨询有限公司	联营企业的子公司	4,665,088.00	-
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	3,600,000.00
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	3,827,308.32	2,108,170.46
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	3,279,660.63	276,484.20
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,742,900.00	2,742,900.00
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,487,177.78	2,487,177.78
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	2,156,645.17	6,435,749.75
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	1,557,333.48	3,651,102.69
上海万筹科技有限公司	联营企业	1,311,372.11	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,221,270.14	1,221,270.14
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	1,200,000.00	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	1,170,786.79	-
郑州万科西城房地产开发有限公司	联营企业	915,402.91	-
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	668,602.97	-
深圳市宝栢投资有限公司	联营企业	592,416.00	7,118.20

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
悦榕酒店管理(北京)有限公司	联营企业	529,595.51	-
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	490,714.87	100,945.04
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	318,049.77	-
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
福讯信息技术有限公司	联营企业	180,157.56	270,204.98
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	137,031.58	499,370.00
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	99,750.00	-
深圳市联堡实业发展有限公司	联营企业	71,636.07	2,900,000.00
云南澄江蓝岸酒店管理有限公司	联营企业	45,625.44	1,978,783.18
河北雄安新区资源经营管理有限公司	联营企业	15,308.00	-
深圳市联禧实业发展有限公司	联营企业	9,563.82	-
杭州锦时置业有限公司	联营企业	9,000.00	9,000.00
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,777.78	-
深圳市华樞投资有限公司	联营企业	5,513.67	5,503.87
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	1,415.06	1,412.56
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	440.86	428.75
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	308.97	308.42
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	282.80	278.49
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	81.49	77.28
Gold Value Limited	联营企业	18.13	17.85
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	45,189,494.11
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	30,645,845.48
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,370,314.79
珠海市万维纵横物业服务服务有限公司	联营企业	-	6,095,632.88
昆明云广投资有限公司	联营企业	-	4,900,000.00
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	-	4,558,676.38
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	-	2,946,200.88
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	2,420,435.43
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	-	524,820.70
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	-	121,790.00
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	37,064.91
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	-	51.85
北京五园科盛房地产开发有限公司	其他*2	-	7.90
小计:		23,911,278,145.47	23,978,899,787.89
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	8,950,913,708.69	9,097,463,188.58
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	3,831,632,143.01	4,093,757,132.07
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	2,343,671,985.63	2,674,486,023.84
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,652,860,144.75	1,497,039,985.97
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,599,788,630.89	1,620,545,534.90
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,176,904,913.73	1,233,334,312.57
无锡国信置业有限公司	合营企业	1,175,506,792.58	903,659,585.80
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	1,165,091,398.09	542,028,136.97
天津信科置业有限公司	合营企业	1,087,354,652.37	1,323,920,219.58
合肥一航投资有限公司	合营企业	1,041,168,162.94	951,449,625.00
成都润万置业有限公司	合营企业	919,719,328.89	956,959,328.89
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	914,298,908.05	1,094,517,685.19

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
重庆星畔置业有限公司	合营企业	902,078,877.53	1,077,201,393.66
苏州迅和置业有限公司	合营企业	884,469,281.16	999,502,692.45
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	730,517,635.37	716,421,087.40
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	694,902,386.46	752,473,630.01
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	670,787,294.58	641,816,081.38
温州万楷置业有限公司	合营企业	656,615,628.00	656,615,628.00
宁波万应置业有限公司	合营企业	637,697,917.11	663,747,139.21
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	599,064,108.33	901,511,476.68
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	581,651,687.42	608,206,683.26
南京裕晟置业有限公司	合营企业	580,326,938.87	-
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	576,554,918.35	561,903,637.35
西安雁顺置业有限公司	合营企业	572,626,527.22	819,533,641.54
杭州京科置业有限公司	合营企业	551,571,375.65	646,344,344.71
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	545,414,769.91	545,487,864.17
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	541,284,930.79	609,405,593.26
海门申万置业有限公司	合营企业	535,672,057.94	275,869,058.04
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	535,178,675.75	615,822,371.73
扬州万胜置业有限公司	合营企业	479,485,124.26	434,967,774.07
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	464,532,159.42	481,019,242.77
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	448,438,472.47	449,870,481.17
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	434,521,008.28	545,002,360.43
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	432,586,787.32	863,965,694.63
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
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	374,020,000.00	74,123,847.97
长沙市领域投资有限公司	合营企业	371,822,707.24	368,147,794.00
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	366,432,800.18	83,908,147.11
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	359,875,828.65	39,362,642.11
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	354,294,750.86	655,706,047.79
上海北万置业有限公司	合营企业	340,271,582.78	341,599,930.00
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业	337,422,864.35	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	326,518,630.25	876,518,630.25
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	324,016,707.13	372,695,075.31
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	322,601,316.94	301,798,162.49
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	320,926,923.59	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	320,520,559.28	325,626,859.01
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,251,968.09	631,813,913.48
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	306,290,597.92	292,738,601.02
青岛万湖置业有限公司	合营企业	300,168,788.41	300,168,788.41
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	295,755,405.39	324,198,821.01
武汉硅创置业有限公司	合营企业	290,482,121.76	198,201,177.86
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	288,505,263.79	384,716,496.20
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	281,358,226.52	334,163,341.60
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	268,967,335.14	720,628,349.90
成都万新置业有限公司	合营企业	267,289,236.65	100,798,237.11
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	265,755,340.21	204,837,436.53
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	257,654,390.68	-

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
大连万兴置业有限公司	合营企业	247,173,022.38	190,730,183.91
北京万启佰企业管理咨询有限公司	合营企业	244,867,792.50	-
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	236,953,317.17	241,235,745.81
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	235,411,353.31	274,741,038.51
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	232,654,479.23	237,453,533.16
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	231,410,639.74	193,833,301.31
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	229,550,866.52	225,508,952.66
温州万瑞置业有限公司	合营企业	226,590,268.61	329,845,383.48
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	218,969,011.10	171,136,876.86
上海乐都置业有限公司	合营企业	198,449,469.90	198,418,127.61
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	190,053,936.27	274,564,356.65
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	188,425,229.62	-
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	182,914,813.07	203,134,516.16
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	180,652,591.17	206,836,192.09
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	180,198,765.64	-
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	176,600,143.48	36,622,416.25
杭州万爵置业有限公司	合营企业	162,294,179.67	180,409,099.94
杭州万璟置业有限公司	合营企业	158,945,050.40	190,377,605.64
上海万睿房地产有限公司	合营企业	158,632,906.73	-
广州市万景房地产有限公司	合营企业	152,542,934.36	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	150,000,000.00	150,000,000.00
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	148,425,501.98	293,786,775.16
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	148,327,584.88	188,327,584.85
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	147,315,173.97	146,893,066.21
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	144,735,590.46	135,969,634.99
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	144,545,402.61
北京万启成管理咨询有限公司	合营企业	144,043,350.00	-
济南万科众享置业有限公司	合营企业	142,647,102.27	71,518,747.83
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	135,182,717.69	124,353,524.75
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	134,979,005.65	136,330,618.65
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	132,435,139.29	124,448,455.44
杭州万业置业有限公司	合营企业	126,409,561.78	156,134,084.99
扬州万铭置业有限公司	合营企业	124,889,224.91	124,889,224.91
扬州启辉置业有限公司	合营企业	122,838,016.75	122,838,016.75
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	110,751,975.72	124,553,325.76
上海新宝置业有限公司	合营企业	100,232,169.36	100,198,126.31
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	92,121,038.50	47,225,269.60
大连万城之光置业有限公司	合营企业	90,832,303.93	180,277,513.45
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	86,919,947.30	90,942,654.23
杭州锦康置业有限公司	合营企业	85,486,129.97	139,509,230.49
温州万贤置业有限公司	合营企业	83,819,129.31	57,730,565.46
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	83,529,850.12	61,157,452.30
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	76,923,713.74	75,751,888.32
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	76,439,015.77	125,382,464.32
河南省多乐置业有限公司	合营企业	71,498,792.00	-

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,725,886.15	64,673,731.38
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	54,432,220.40	45,106,101.13
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	52,342,083.82	375,332,528.76
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	52,217,155.47	111,034,720.55
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	50,437,016.24	50,150,850.28
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	50,023,688.96	52,023,688.96
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
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	46,200,173.07	46,200,173.07
杭州融恒置业有限公司	合营企业	41,946,246.20	-
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,726,008.79	39,726,008.79
万创置业(上海)有限公司	合营企业	39,043,699.03	37,931,353.40
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	38,851,291.37	40,909,454.09
济南中昇投资有限公司	合营企业	37,500,000.00	37,500,000.00
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,021,122.73	27,077,297.10
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	35,652,447.00	35,652,447.00
温州万享置业有限公司	合营企业	31,731,040.04	29,944,823.36
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,883,395.86	29,883,395.86
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,647,770.00	29,655,720.00
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	26,739,402.45	28,447,935.17
南京龙西置业有限公司	合营企业	26,217,885.63	34,878,384.61
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	25,842,642.72	37,031,838.22
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
天津恒京企业管理有限公司	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
Eagle One Global Limited (BVI)	合营企业	23,937,283.02	23,572,836.30
温州万毅房地产有限公司	合营企业	23,646,239.01	23,630,125.00
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,554,623.80	19,256,736.12
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	14,376,042.85	14,350,499.56
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	13,871,378.77	337,534,772.61
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	12,053,157.50	-
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
绍兴坂湖房地产开发有限公司	合营企业的子公司	11,206,498.88	10,533.20
宁波天筑置业有限公司	合营企业	10,769,265.39	6,948,416.21
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,013,677.31	10,013,674.20
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	9,732,750.00	9,581,094.26
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	7,990,488.17	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,209,400.99	5,711,662.79
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	13,013,343.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	5,526,509.52	5,762,635.64
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	4,602,194.13	4,601,559.62
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	4,080,000.00
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	3,547,621.76	659,479.89

单位名称	与本公司关系	2020年6月30日	2019年12月31日
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,287,104.64	3,330,060.00
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35
武汉金万置业有限公司	合营企业	2,744,264.96	-
上海曼万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	1,775,557.63	51,707.13
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	1,434,136.44	938,733,678.66
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,183,052.61	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	488,662.70	117,194.31
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	307,904.38	351,695.29
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	185,040.25	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	137,871.89	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	133,618.94	12,361.22
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	91,822.47	91,822.43
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	74,660.44	79,022.67
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	31,684.92	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	29,096.92	11,524.44
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	19,517.66	-
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	13,050.24	25,323.27
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,785.00	12,241.65
大连索尔置业有限公司	合营企业	5,009.57	5,000.00
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	3,420.81	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	42.42	41.77
Sunshine Business Limited	合营企业	7.05	6.96
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	33,351,718.45
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	865,047,768.17
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	231,588,357.31
杭州富阳东润置业有限公司	子公司*1	-	203,852,252.48
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	184,642,024.43
天万投资控股有限公司	合营企业	-	140,285,267.97
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	-	92,848,833.65
北京万金房地产开发有限公司	子公司*1	-	80,994,949.07
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	53,450,959.00
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	34,946,562.50
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	31,479,018.28
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	29,470,924.13
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	-	9,208,464.18
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	4,884,922.02
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	708,427.09
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	-	35,452.73
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	-	7,663.05
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	0.01
小计:		54,949,973,644.75	58,233,718,752.64
合计:		78,861,251,790.22	82,212,618,540.53

本期对关联方的利息支出为人民币 131,323,895.90 元 (2019 年 1 - 6 月: 人民币 91,302,977.46 元)。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本期间向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 1,445.14 万元 (2019 年 1 - 6 月: 人民币 3,180.24 万元)。

于 2015 年, 本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“地铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目, 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 59.93 亿元), 对地铁集团的应付往来款为人民币 103.83 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 100.97 亿元)。

本集团于 2020 年 6 月与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司, 共同设立佛山市南海区万铁房地产开发有限公司 (控股子公司), 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目, 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团对项目投入人民币 12 亿元。

本集团于本期间向联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司支付安防机电外包费总额人民币 169,017.30 万元 (2019 年: 无)。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2020年1-6月	2019年1-6月
关键管理人员薪酬	5,606,355.00	6,520,500.76

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。本报告期内并无计提经济利润奖金。

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2020年6月30日	2019年12月31日
短期借款	18,943,782,266.66	15,306,618,756.76
一年内到期的长期借款和应付债券	77,376,717,631.67	78,080,314,841.61
长期借款	121,975,894,496.76	114,319,778,454.74
应付债券	54,185,247,690.28	49,645,512,945.07
短期融资券	500,000,000.00	500,000,000.00
总债务合计	272,981,642,085.37	257,852,224,998.18
减：货币资金	194,291,462,920.23	166,194,595,726.42
经调整的净债务	78,690,179,165.14	91,657,629,271.76
股东权益	291,256,107,051.21	270,579,115,412.96
净债务资本率	27.02%	33.87%

	本公司	
	2020年6月30日	2019年12月31日
短期借款	16,473,000,000.00	13,595,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	65,494,141,300.98	71,046,153,242.71
长期借款	88,362,590,000.00	71,110,260,782.59
应付债券	19,948,498,801.87	15,941,160,997.44
短期融资券	500,000,000.00	500,000,000.00
总债务合计	190,778,230,102.85	172,192,575,022.74
减：货币资金	117,120,853,607.61	73,411,485,591.42
经调整的净债务	73,657,376,495.24	98,781,089,431.32
股东权益	147,953,546,292.54	110,994,961,278.69
净债务资本率	49.78%	89.00%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2020 年 6 月 30 日，本集团的资本承担如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,884.54 亿元	1,762.50 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	199.71 亿元	200.44 亿元
合计	2,084.25 亿元	1,962.94 亿元

截至 2020 年 6 月 30 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2020 年 6 月 30 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止 2020 年 6 月 30 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,498.58 亿元 (2019 年 12 月 31 日：阶段性担保额为人民币 2,281.52 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

本集团无重大资产负债表日后事项。

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、威海及雄安新区等。

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

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

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、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、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。

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

	2019 年 1 - 6 月							
	房地产行业							
	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	18,273,188,017.24	47,145,010,832.11	43,972,201,270.66	24,084,487,640.62	6,159,861,824.18	1,981,825,107.35	(2,296,497,850.83)	139,320,076,841.33
其中：外部销售收入	18,238,102,972.87	47,133,843,316.83	43,859,475,653.44	24,036,789,730.94	5,282,540,619.68	769,324,547.57	-	139,320,076,841.33
分部间销售收入	35,085,044.37	11,167,515.28	112,725,617.22	47,697,909.68	877,321,204.50	1,212,500,559.78	(2,296,497,850.83)	-
分部费用	15,499,435,430.79	38,454,568,869.26	31,607,371,561.90	18,427,892,429.69	5,527,157,627.61	4,840,159,478.66	(1,643,479,937.41)	112,713,105,460.50
分部利润(注)	2,773,752,586.45	8,690,441,962.85	12,364,829,708.76	5,656,595,210.93	632,704,196.57	(2,858,334,371.31)	(653,017,913.42)	26,606,971,380.83
分部资产	350,020,230,778.45	433,897,112,705.33	365,445,198,214.35	308,213,353,866.37	12,197,193,409.33	568,330,928,634.62	(461,047,107,667.19)	1,577,056,909,941.26

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：

	2020年1-6月	2019年1-6月
分部利润	23,845,033,365.29	26,606,971,380.83
加：投资收益	2,689,406,380.65	1,300,573,427.66
加：公允价变动损益	27,199,646.03	(43,018,253.12)
加：资产处置收益 / (损失)	2,344,086.48	(8,546,646.07)
营业利润	26,563,983,478.45	27,855,979,909.30

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	2020年6月30日				2019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	109,964,879,560.87	1.0000	109,964,879,560.87	人民币	73,386,092,352.88	1.0000	73,386,092,352.88
	港币	7,894,761,383.85	0.9064	7,155,589,036.39	港币	28,022,972.26	0.8926	25,013,810.82
	美元	54,457.68	7.0699	385,010.35	美元	54,498.25	6.9622	379,427.72
合计				117,120,853,607.61				73,411,485,591.42

2 交易性金融资产

种类	2020年6月30日	2019年12月31日
理财产品	3,360,593,972.60	11,504,468,493.15

3 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2020年6月30日	2019年12月31日
应收内部子公司款	340,156,186,998.82	309,499,885,355.25
应收合营 / 联营企业款	21,838,778,907.89	16,410,158,879.17
其他	2,405,472,665.49	756,364,453.25
小计	364,400,438,572.20	326,666,408,687.67
减：坏账准备	464,339.74	595,959.79
合计	364,399,974,232.46	326,665,812,727.88

(2) 其他应收款按账龄分析如下:

账龄	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	364,400,438,572.20	326,666,408,687.67
小计	364,400,438,572.20	326,666,408,687.67
减: 坏账准备	464,339.74	595,959.79
合计	364,399,974,232.46	326,665,812,727.88

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	2020年6月30日					2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	364,396,311,545.00	100.00	-	-	364,396,311,545.00	326,649,148,954.02	99.99	-	-	326,649,148,954.02
按单项计提坏账准备	4,127,027.20	0.00	464,339.74	11.25	3,662,687.46	17,259,733.65	0.01	595,959.79	3.45	16,663,773.86
合计	364,400,438,572.20	100.00	464,339.74		364,399,974,232.46	326,666,408,687.67	100.00	595,959.79		326,665,812,727.88

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

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	2020年6月30日	2019年12月31日
期初余额	595,959.79	438,662.70
本期计提	-	157,297.09
本期收回或转回	(131,620.05)	-
期末余额	464,339.74	595,959.79

(i) 本公司本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	2020年6月30日				
	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	44,741,140,347.77	1年以内	12.28	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	33,014,165,871.83	1年以内	9.06	-
广州万科企业有限公司	子公司往来款	22,362,196,685.41	1年以内	6.14	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	21,881,951,917.82	1年以内	6.00	-
深圳市万科物流管理有限公司	子公司往来款	20,902,028,523.57	1年以内	5.74	-
合计		142,901,483,346.40		39.22	-

(6) 本公司本期末未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

4 其他非流动金融资产

参见附注五、12

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
对子公司的投资	31,662,150,166.07	27,551,150,166.07
对联营 / 合营企业的投资	5,608,326,307.09	4,759,521,676.42
合计	37,270,476,473.16	32,310,671,842.49

(2) 对子公司投资

被投资单位	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日						
	万科地产 (香港) 有限公司	上海万科 投资管理有限公司	深圳市万科 房地产有限公司	北京万科企业 有限公司	广州万科企业 有限公司	其他	合计
期初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	900,000,000.00	15,570,974,876.14	27,551,150,166.07
本期增加	-	-	-	-	4,100,000,000.00	194,000,000.00	4,294,000,000.00
本期减少	-	-	-	-	-	(183,000,000.00)	(183,000,000.00)
期末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	15,581,974,876.14	31,662,150,166.07
本期计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	15,581,974,876.14	31,662,150,166.07

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	2020年1月1日至2020年6月30日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,259,595,082.82	3,499,926,593.60	4,759,521,676.42
本期变动			
- 追加投资	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
- 减少投资	(103,011,850.82)	-	(103,011,850.82)
- 权益法下确认的投资收益	-	(3,618,897.52)	(3,618,897.52)
- 合并抵销	-	(44,564,620.99)	(44,564,620.99)
期末余额	1,156,583,232.00	4,451,743,075.09	5,608,326,307.09
减值准备期末余额	-	-	-

6 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

7 其他非流动资产

参见附注五、22。

8 短期借款

种类	2020年6月30日		2019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	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
小计		2,500,000,000.00		2,000,000,000.00
其他借款				
信用借款				
- 人民币	13,973,000,000.00	13,973,000,000.00	11,595,000,000.00	11,595,000,000.00
小计		13,973,000,000.00		11,595,000,000.00
加: 借款应付利息	127,111,975.56	127,111,975.56	57,804,601.95	57,804,601.95
合计		16,600,111,975.56		13,652,804,601.95

9 应付票据

	2020年6月30日	2019年12月31日
商业承兑汇票	322,259,369.46	580,492,627.15

上述金额均为一年内到期的应付票据。

10 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,334,818,836.39	281,042,110.43	196,616,535.71	3,419,244,411.11
离职后福利				
- 设定提存计划	457,665.74	1,687,676.50	1,621,031.47	524,310.77
辞退福利	-	399,032.40	399,032.40	-
合计	3,335,276,502.13	283,128,819.33	198,636,599.58	3,419,768,721.88

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,333,454,503.12	271,952,521.45	187,913,807.01	3,417,493,217.56
职工福利费	906,858.80	3,277,563.84	3,046,287.90	1,138,134.74
社会保险费	66,088.21	962,124.17	934,494.00	93,718.38
其中: 医疗保险费	66,088.21	889,198.78	861,568.61	93,718.38
工伤保险费	-	4,100.39	4,100.39	-
生育保险费	-	68,825.00	68,825.00	-
住房公积金	391,386.26	4,849,900.97	4,721,946.80	519,340.43
合计	3,334,818,836.39	281,042,110.43	196,616,535.71	3,419,244,411.11

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	455,249.66	1,673,169.06	1,607,262.64	521,156.08
失业保险费	2,416.08	14,507.44	13,768.83	3,154.69
合计	457,665.74	1,687,676.50	1,621,031.47	524,310.77

本期无向职工提供的非货币性福利 (2019年1-6月: 无)。

11 应交税费

	2020年6月30日	2019年12月31日
增值税	149,188,221.39	220,382,728.39
城市维护建设税	17,267,919.03	17,267,919.03
教育费附加	10,760,359.17	10,760,359.17
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	177,307,038.84	248,501,545.84

12 其他应付款

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付内部子公司款	127,610,209,157.86	104,206,616,981.94
应付合营联营企业款	20,348,886,406.24	22,466,726,596.01
应付股利	11,810,739,436.05	-
其他	18,839,621,294.20	29,283,257,923.33
合计	178,609,456,294.35	155,956,601,501.28

13 其他流动负债

	2020年6月30日	2019年12月31日
待转销项税	11,054,665.99	10,212,214.47
短期融资券	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	511,054,665.99	510,212,214.47

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:

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	50,510,143,891.00	59,065,660,000.00
一年内到期的应付债券	14,983,997,409.98	11,980,493,242.71
一年内到期的应付利息	1,152,674,319.31	839,543,631.60
合计	66,646,815,620.29	71,885,696,874.31

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

15 长期借款

长期借款分类

种类	2020 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中: 人民币	110,124,380,000.00	1.00	110,124,380,000.00	信用
减: 一年内到期的长期借款				
其中: 人民币	49,223,170,000.00	1.00	49,223,170,000.00	信用
小计			60,901,210,000.00	
其他借款				
其中: 人民币	28,748,353,891.00	1.00	28,748,353,891.00	信用
减: 一年内到期的长期借款				
其中: 人民币	1,286,973,891.00	1.00	1,286,973,891.00	
小计			27,461,380,000.00	信用
合计			88,362,590,000.00	

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	

16 应付债券

见附注五、33。

17 股本

见附注五、36。

18 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	15,582,180,730.46	6,849,706,350.73	-	22,431,887,081.19
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	15,954,124,449.24	6,849,706,350.73	-	22,803,830,799.97

19 盈余公积

见附注五、39。

20 未分配利润

	金额
期初未分配利润	12,912,439,727.77
加：本期归属于母公司股东的净利润	41,604,028,899.17
减：分配普通股股利	11,810,739,436.05
期末未分配利润	42,705,729,190.89

本期未对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	2020年1月-6月		2019年1月-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,572,068,518.87	194,299,931.71	1,130,716,057.45	-
其他业务	14,785,901.23	230,431.15	26,711,548.30	230,431.16
合计	2,586,854,420.10	194,530,362.86	1,157,427,605.75	230,431.16

22 税金及附加

	2020年1月-6月	2019年1月-6月
城市维护建设税	12,400,205.53	27,513,451.07
教育费附加	8,857,289.66	20,152,714.43
其他	4,509,271.00	-
合计	25,766,766.19	47,666,165.50

23 财务费用

	2020年1月-6月	2019年1月-6月
利息支出	5,760,649,023.51	4,561,168,509.17
减：利息收入	2,794,968,206.47	3,296,157,110.61
利息收支净额	2,965,680,817.04	1,265,011,398.56
汇兑收益	(95,498,569.12)	(194,265,139.63)
其他	-	20,171.09
合计	2,870,182,247.92	1,070,766,430.02

24 投资收益

投资收益明细

	2020年1月-6月	2019年1月-6月
成本法核算的长期股权投资收益	42,104,266,558.36	37,186,020,933.35
权益法核算的长期股权投资收益	(3,618,897.52)	(24,234,053.35)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	6,800,000.00	26,696,409.85
处置交易性金融资产产生的投资收益	351,879,835.06	209,179,906.12
出售被投资单位收益 / (损失)	119,931.97	(1,991,702.18)
合计	42,459,447,427.87	37,395,671,493.79

十六 补充资料

1 当年非经常损益明细表

	金额
资产处置收益	2,344,086.48
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	436,165,328.68
出售、处理部门或投资单位收益	216,573,309.79
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(113,538,649.46)
所得税影响	(130,297,629.91)
少数股东损益影响	(17,934,775.36)
合计	393,311,670.22

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	
	2020 年 1 月 - 6 月	2019 年 1 月 - 6 月
按中国企业会计准则	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43
按国际财务报告准则	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43

	归属于母公司股东的净权益	
	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82
按国际财务报告准则	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82

(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	6.44%	1.11	1.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.24%	1.07	1.07

第九节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告。
- 3、在联交所网站公布的公司 2020 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。