

vanke

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 2202)



2022

年 報

重要提示：

1. 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2022年度報告(以下簡稱「本報告」)內容的真實性、準確性和完整性，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。
2. 本報告已經公司第十九屆董事會第二十八次會議(以下簡稱「本次會議」)審議通過。本公司非執行董事辛傑先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位本公司非執行董事黃力平董事代為出席會議並行使表決權。本公司獨立非執行董事張懿宸先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位本公司獨立非執行董事劉姝威女士代為出席並行使表決權。除此之外，其他董事均親自出席了本次會議。
3. 本報告之財務報告已經畢馬威會計師事務所審計並出具了標準無保留意見的審計報告。
4. 董事會主席郁亮，執行副總裁、財務負責人韓慧華聲明：保證本報告中財務報告的真實、準確和完整。
5. 公司2022年度分紅派息預案：以實施分紅派息時股權登記日的總股本為基數，2022年度擬合計派發現金股息人民幣8,063,272,365.72元(含稅)，佔公司2022年合併報表中歸屬於上市公司股東的淨利潤的比例為35.65%，不送紅股，不以公積金轉增股本。如以目前公司總股份數11,857,753,479股(不含庫存股)計算，每10股派送人民幣6.80元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。2022年度分紅派息預案還需提交本公司年度股東大會審議批准。根據規則規定，公司以現金回購股份視同現金分紅。2022年公司以集中競價方式耗資人民幣1,291,541,933.32元(不含交易費用)回購公司A股72,955,992股，該部分回購所用資金視同公司2022年度的現金分紅，故公司2022年度合計現金分紅總額將為9,354,814,299.04元(含稅)，佔公司2022年合併報表中歸屬於上市公司股東的淨利潤的比例為41.36%。
6. 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
7. 本報告詳細描述了本集團目前面臨的主要風險及應對措施，敬請投資者查閱「第五節公司治理報告暨企業管治報告」。
8. 本報告中金額貨幣幣種未做特別說明均指人民幣。

本報告分別以中英文兩種文字編制，在對本報告(除按國際財務報告準則編制的人財務報告外)的理解發生歧義時，以中文文本為準，按照國際財務報告準則編制的財務報告以英文文本為準



目錄

第一節	致股東	4
第二節	公司簡介	8
第三節	會計資料和財務指標摘要	11
第四節	董事會報告	13
第五節	公司治理報告暨企業管治報告	102
第六節	重要事項	143
第七節	股份變動及股東情況	152
第八節	監事會報告	162
第九節	債券情況	165
第十節	財務報告	177
第十一節	備查文件目錄	296

釋義項	釋義內容
本公司、公司	指 萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	指 萬科企業股份有限公司及其附屬公司
萬物雲	指 萬物雲空間科技服務股份有限公司，系全域空間服務提供商。旗下主要包括歸屬社區空間服務的萬科物業、歸屬商企空間服務的萬物梁行、歸屬城市空間服務的萬物雲城、提供AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案服務的萬睿科技等
印力集團	指 印力集團控股有限公司(SCPG Holdings Co., Ltd，在開曼群島註冊)，系本集團商業物業開發與運營能力平台
萬緯物流	指 萬科物流發展有限公司，系本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台。
泊寓	指 珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力於為城市青年提供一站式居住解決方案，泊寓也是本集團旗下長租公寓品牌。
BG	指 Business Group的縮寫，指事業集團，目前包括南方區域BG、上海區域BG、北京區域BG、西南區域BG、西北區域BG、華中區域BG、東北區域BG及物業BG(萬物雲)
BU	指 Business Unit的縮寫，指事業部，目前包括印力BU、物流BU、長租公寓BU、海外BU、酒店與度假BU
[5+2]裝配式建造體系	指 五大建造方法：①系統模板、②全混凝土外牆、③裝配式內隔牆、④爬架、⑤穿插提效；兩大裝配式應用：①裝配式裝修、②適度預制。
蝶城	指 萬物雲戰略性選擇的街道，其中：萬物雲擁有多個在管物業，同時員工可在20至30分鐘內往返在管物業之間。通過聚焦濃度，從而實現協同運營，達到規模經濟
REITs	指 Real Estate Investment Trusts的縮寫，即不動產投資信託基金
中國證監會	指 中國證券監督管理委員會
深交所	指 深圳證券交易所
聯交所	指 香港聯合交易所有限公司
深鐵集團	指 深圳市地鐵集團有限公司
盈安公司	指 深圳盈安財務顧問有限公司
盈嘉眾合夥企業	指 深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)
盈安合夥企業	指 深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)
《公司法》	指 《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指 《中華人民共和國證券法》
《深交所上市規則》	指 《深圳證券交易所股票上市規則》
《規範運作指引》	指 《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》
《聯交所上市規則》	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》
《標準守則》	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
A股(人民幣普通股)	指 本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易。
B股(境內上市外資股)	指 本公司1993年發行的每股面值為人民幣1.00元的境內上市外資普通股，該等股份在2014年6月前在深交所上市並交易
H股(境外上市外資股)	指 本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易
《公司章程》	指 《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指 2022年1月1日至2022年12月31日
元	指 如無特殊說明，指人民幣元

第一節 致股東

2022年，房地產市場深度調整，商品房銷售大幅下滑，行業面臨前所未有的衝擊。萬科在13萬名員工的共同努力下，保持住了一貫健康的財務狀況，交出了一張來之不易的答卷。面對市場的劇變，我們必須堅定既有的戰略方向，沿著開發、經營、服務並重的道路，不斷提高經營管理水平，實現高質量發展。

來之不易的答卷

2022年，行業形勢的嚴峻性遠遠超出了我們在年初的預計。全年商品房市場出現了有統計數據以來最大幅度的下跌。根據有關機構監測，百強房企銷售額同比下降42%。行業融資能力大幅萎縮，海外債務市場失去功能。大量房企資金鏈斷裂，並衝擊上下游。市場預期降至冰點，信心危機導致的惡性循環開始向所有企業蔓延。

這給公司經營造成了巨大壓力。所幸我們的戰略選擇和經營策略承受住了嚴苛檢驗。2022年，公司營業收入同比增長11.3%，淨利潤同比增長0.4%。

公司以確保安全為首要目標，繼續保持業內領先信用評級，成為市場中為數不多還能依靠自身信用發行債券的房地產企業。與此同時，我們的債務結構明顯優化，長期負債佔比提高，新增融資成本下降，進一步提高了抗風險能力。

在確保安全的同時，公司盡力改善經營管理質量。面對市場下行、交付洪峰和施工時間受限三重問題的疊加，我們動員全部資源和力量，克服重重困難，確保了超過34萬套新房交付，進一步鞏固了消費者對萬科的信賴。新增投資的精準度和投後管理進一步優化，新項目的質量明顯提高，全年權益總投496億元，已開項目投資兌現度近90%。以產品線為基礎的分類分級管理機制運行日趨成熟。過去幾年投資追高冒進、操盤離散度過大等問題正在逐步得到解決。

公司的經營服務業務體現出了較強的韌性，全口徑收入達到512.6億元，同比增長23.1%。萬物雲收入首次突破300億元，並成功分拆上市。物流業務經營收入同比增長17.9%。長租公寓業務在規模和效率上保持行業第一，領先優勢繼續擴大，運營管理租賃住房21.5萬間，其中保障性租賃住房5.9萬間。商業營業收入同比增長14.3%，新開業25個項目，集團內資源協同整合取得較大進展。

但也不能迴避，在取得上述成績的同時，公司全年銷售金額和毛利水平出現了下滑，對未來一段時間的業績呈現構成一定挑戰。我們還遠未到可以高枕無憂的時候，未來還需加倍努力。

對發展階段的重新審視

沒有人可以完全精準預測市場走勢，尤其是短期內的突發性調整。對未知始終保持敬畏，為未來留出足夠的安全餘裕，像珍惜眼睛一樣珍惜信用和品牌，平衡安全與發展，萬科才得以在歷次震蕩中保持穩健。

今年以來，在各方的共同努力下，商品房銷售有所回暖，但還談不上守得雲開見月明，也不會是舊週期循環的又一次重演。經過本輪深度調整後，大家對風險的認識更加深刻。我們認為，無論是從客戶、城市、政策導向還是投資角度，未來行業都無法再回到對住宅開發過於依賴的往日時光，開發、經營、服務並重是唯一選擇。開發業務規模不再也不應是衡量房企的唯一標準。

客戶層面，市場發展到今天，合理住房需求成為主流。消費者現在更加理性，市面上可供選擇的產品也更多，買到地蓋出房子就能賺錢的局面已經一去不返。在存量競爭時代，各個賽道比拚的都是產品、內容和服務，我們更應該關注的是能力，是品質。

城市層面，由外延式擴張向內涵式增長轉變是未來必然要求。隨著產業結構的調整和人們消費習慣的更迭，城市現有不動產並非都得到了有效利用。圍繞存量資產提效升級的城市更新將會越來越普遍，並應該得到足夠重視。這類業務不會是單一住宅類型，往往是以片區為單元的用途提升、功能再造和混合利用，需要多業態的綜合解決方案。任何單項能力都不足以贏得未來，需要的是全能和均好。

政策層面，房住不炒和遏制「三高」已經成為市場發展的長期原則。而圍繞不動產開展的長期經營服務不僅可以為城市經濟增長做出直接貢獻，也能提升城市活力和競爭力，是政策鼓勵方向。未來包括REITs在內的不動產經營有關配套政策將會不斷完善。

致股東

投資層面，社會平均收益率下降是大勢所趨。面對複雜多變的局面環境，大家也會更為青睞能夠產生相對穩定現金流的資產。經營性不動產過去被認為存在過重、過慢等劣勢，今天市場對此的認知已經逐步改變。隨著物流、商業、保租房REITs和不動產私募投資基金的開展，經營性不動產實現「投融建管退」閉環，給有關業務的加速發展帶來了可能。

值得欣慰的是，我們邁出了正確的第一步，儘管這並不輕鬆。目前萬科擁有業內最全面的不動產賽道佈局，已經初步建立了解題大型複雜項目和服務街區的專業能力，且仍有鞏固和擴大先發優勢的空間。

十多年的積累之下，房地產行業的資產結構已經發生了顯著變化。無論是從市場未來趨勢角度，還是從自身可持續發展角度，與城市同步發展，和客戶共同成長，接受和學會賺小錢、長錢、辛苦錢，都尤為關鍵。這不僅需要企業自身變革的勇氣，也需要所有市場參與者的智慧和 support。

選擇與行動

保持穩健安全，始終是我們經營的首要目標，也是保護股東利益最基本的要求。面向未來，公司仍將堅守自身經營方針，不斷升級應對極端情況的能力。我們將在市場中積極尋求優質機會，保持在行業第一陣營。但我們不會出於規模的壓力而放鬆投資、產品和服務的標準，以犧牲安全和效益的方式追逐增長。

公司將致力於經營管理水平的提升，以高質量促成未來的發展。開發業務將繼續保持高質量投資，優先投向市場穩定、項目安全邊際高、團隊操盤能力強的「特別好」項目；通過開發經營本部統籌管理，不斷提升產品操盤能力，在精準匹配客戶需求的同時，實現效率、效益改善；深化地產開發與物業服務的協同，打造「好產品、好服務、好社區」，不斷提升綜合住區服務品質，為客戶創造長期真實價值。

萬物雲將保持高品質服務水平，深入推進蝶城戰略，加強投後整合，實現基礎業務穩健增長。物流、長租公寓、商業等業務將抓住窗口期進一步發展，鞏固在各自領域的頭部地位；以服務為重點提升客戶口碑；提高經營回報水平，不斷擴大對公司整體的正向盈利貢獻；打造優良資產，在REITs、基金等領域積極開展實踐。

過去一年是充滿挑戰的一年。因為股東、合作夥伴的信任、寬容和支持，因為全體萬科奮鬥者頂住壓力日以繼夜的全心付出，公司得以應對劇烈衝擊。在不確定性面前，我們始終需要保有面對現實的勇氣和面向未來的韌勁。千里之行始於足下，在新的發展階段，期待依然與各位攜手同行。

郁亮

董事會主席

中國深圳

2023年3月30日



第二節 公司簡介

公司於1984年在深圳經濟特區成立，於1988年實施股份制改革，於1991年發行A股在深交所上市，於1993年發行B股在深交所上市；於2014年將公司B股以介紹方式轉換上市地在聯交所主板上市B轉H。

公司經過三十餘年的發展，已成為國內領先的城市建設服務商，業務聚焦全國經濟最具活力的三大經濟圈及中西部重點城市。2022年，公司繼續榮登《財富》「世界500強」，位列榜單第178位。自2016年首次躋身《財富》「世界500強」以來，公司已連續7年上榜。

公司始終堅持為普通人提供好產品、好服務，堅持與城市同步發展、與客戶同步發展的兩條主線。近年來，公司在鞏固住宅開發和物業服務業務固有優勢的基礎上，積極拓展業務版圖，已進入物流倉儲服務、租賃住宅、商業開發和運營、標準辦公與產業園、酒店與度假等領域，為更好地服務人民美好生活需要、實現可持續發展奠定了良好基礎。

1. 中文名稱：萬科企業股份有限公司(縮寫為「萬科」)
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.(縮寫為「VANKE」)
2. 註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵政編碼：518083
辦公地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵政編碼：518083
香港主要營業地點：香港花園道1號中銀大廈55樓
國際互聯網網址：www.vanke.com
電子信箱：IR@vanke.com
3. 法定代表人：郁亮
4. 聯交所授權代表：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯
5. 董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：0755-25606666
傳真：0755-25531696
助理公司秘書：葉凱雯
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097
6. A股股票上市地：深交所
A股股票簡稱：萬科A
A股股票代碼：000002
H股股票上市地：聯交所
H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註
H股股票代碼：02202、299903註

註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因B轉H而持有的本公司H股份使用。

H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司

聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

公司簡介

7. 信息披露媒體名稱：《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》、巨潮資訊網以及聯交所披露易網站
登載年度報告的國際互聯網網址：
A股：www.cninfo.com.cn
H股：www.hkexnews.hk
年度報告備置地地點：公司董事會辦公室
8. 公司首次註冊登記日期：1984年5月30日，地點：深圳
變更登記日期：2017年7月14日，地點：深圳
9. 統一社會信用代碼：91440300192181490G
10. 公司聘請的會計師事務所
境內：畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)
地址：北京市東長安街1號東方廣場畢馬威大樓8層
簽字會計師：周永明、李默然
境外：畢馬威會計師事務所
《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
地址：香港中環遮打道10號太子大廈8樓
11. 公司聘請的律師事務所
- 境內：
- | 名稱 | 地址 |
|----------------|---------------------------------|
| 廣東信達律師事務所 | 深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈11~12樓 |
| 北京市君合(深圳)律師事務所 | 深圳市福田區中心四路1-1號嘉里建設廣場三座第2803-04室 |
- 境外：普衡律師事務所
地址：香港花園道1號中銀大廈22樓

第三節

會計資料和 財務指標摘要

(一) 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

	2022年	2021年	本年比 上年增減	2020年
收入	503,838,367	452,797,774	11.27%	419,111,678
毛利	98,053,664	95,691,293	2.47%	120,580,201
年度利潤	37,550,909	38,069,527	-1.36%	59,298,116
本公司股東應佔淨利潤	22,617,779	22,524,033	0.42%	41,515,545
經營活動產生的現金流量淨額	2,750,450	4,113,161	-33.13%	53,188,023
基本每股收益(人民幣元)	1.95	1.94	0.65%	3.62
稀釋每股收益(人民幣元)	1.95	1.94	0.65%	3.62
全麵攤薄淨資產收益率(%)	9.32%	9.55%	下降0.23個 百分點	18.49%
加權平均淨資產收益率(%)	9.48%	9.78%	下降0.30個 百分點	20.13%

	2022年末	2021年末	本年末比 上年末增減	2020年末
流動資產	1,415,395,430	1,600,322,953	-11.56%	1,547,450,938
流動負債	1,077,801,573	1,311,446,467	-17.82%	1,317,492,690
歸屬於上市公司股東的淨資產	242,691,342	235,953,134	2.86%	224,510,953
股本(千股)	11,630,709	11,625,383	增加5,326,096股	11,617,732
歸屬於上市公司股東的每股淨資產	21.00	20.30	3.46%	19.32
資產負債率	76.95%	79.74%	下降2.79個 百分點	81.28%
淨負債率	43.68%	29.69%	上升13.99個 百分點	18.09%

會計資料和財務指標摘要

(二) 分季度主要財務指標

單位：人民幣千元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
收入	62,667,075	144,249,215	130,756,952	166,165,125
本公司股東應佔淨利潤	1,428,994	10,793,665	4,827,763	5,567,357
經營活動產生的現金流量淨額	(13,259,189)	21,547,210	(12,463,730)	6,926,159

(三) 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	歸屬於上市公司股東的淨利潤		歸屬於上市公司股東的所有者權益	
	2022年	2021年	2022年12月31日	2021年12月31日
按境外會計準則	22,617,779	22,524,033	242,691,342	235,953,134
按境內會計準則	22,617,779	22,524,033	242,691,342	235,953,134
按境外會計準則調整的分項及合計：				
按境外會計準則	-	-	-	-
差異說明		無差異		



第四節

董事會報告

一、經營情況討論與分析

2022年，房地產行業經歷深度調整，全國商品房銷售金額同比大幅下滑，各地房價持續承壓，房企資產負債表遭受衝擊，部分企業出現流動性風險。為推動行業健康發展，中央和地方政府從供需兩端出台多項政策，改善房地產企業流動性、支持合理購房需求、穩定市場預期；在一系列因素的支持下，商品房市場逐步呈現出築底企穩跡象。

報告期內，本集團實現營業收入5,038.4億元，同比增長11.3%；歸屬於上市公司股東的淨利潤226.2億元，同比增長0.4%。行業的大幅波動也對經營帶來挑戰，但得益於穩健經營策略，本集團仍然有效保障了經營安全。截至報告期末，本集團「三道紅線」指標繼續符合「綠檔」要求；淨負債率43.7%，處於行業低位；貨幣資金1,372.1億元，對於短期債務的覆蓋倍數為2.1倍；經營性現金流淨額連續14年為正。本集團持續優化負債結構，降低融資成本，期末長期負債佔比提高至79.5%；新增融資的平均成本為3.88%。

本集團繼續堅持開發、經營、服務並重的戰略。2022年經營、服務業務保持快速發展，其中物業服務的收入增速為26.1%，物流倉儲、租賃住宅、商業地產等業務的收入(含非併表項目)增速分別為17.9%、12.1%和14.3%。

董事會報告

(一) 2022年市場回顧

1、房地產開發

全國商品房銷售規模大幅下降。國家統計局數據顯示，2022年全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比下降24.3%；銷售金額13.3萬億元，同比下降26.7%，其中分季度的銷售金額同比分別下降22.7%、33.2%、20.4%和28.0%。

新開工面積降幅擴大，房地產開發投資同比轉負。2022年，全國房屋新開工面積12.1億平方米，同比下降39.4%，降幅較上年擴大28個百分點；全國房地產開發投資13.3萬億元，同比下降10.0%，為有統計以來首次下降。

土地市場成交面積和溢價率明顯回落。根據中國指數研究院數據，全國300個城市住宅類用地供應建築面積同比下降36.7%，成交建築面積同比下降30.7%，住宅用地出讓金同比下降30.9%。全年住宅類用地的平均溢價率為3%，較2021年下降8個百分點。

從中央到各地持續優化政策，支持行業平穩發展。12月中央經濟工作會議提出，「紮實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作，滿足行業合理融資需求」，「支持剛性和改善性住房需求」，「堅持『房子是用來住的，不是用來炒的』定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡」。2022年11月以來，中國銀行間市場交易商協會繼續推進並擴大「第二支箭」、央行及銀保監會出台「金融16條」、中國證監會發佈「新5條」支持房地產股權融資，房地產行業融資環境出現改善。

2、物業服務

增量縮窄，物業服務行業發展轉向存量市場。國家統計局數據顯示，2022年全國商品房竣工面積同比下降15%，規模回到2011年水平，這也意味著物業服務行業的增量拓展機會減少，對企業爭奪存量市場的能力提出了更高要求。

增值服務增速放緩。根據中國指數研究院數據顯示，2022年物企的多種經營業務收入佔比同比下降約5個百分點，部分物企非業主增值服務收入同比下降超50%。在關聯方業務下滑的背景下，增值業務出現增速放緩、毛利下滑的情況。

物業服務品質愈發受到重視。根據中國指數研究院數據，2022年行業整體滿意度為78.1分，同比下降2.6分，其中標桿企業得分為86.7分，同比下降0.5分。行業滿意度近3年來首次下滑，標桿企業和普通企業的服務品質趨於分化，印證了行業在狂飆突進後亟需回歸服務本質的深層訴求，也說明客戶對服務品質的要求在不斷提高。

3、物流倉儲

物流行業保持韌性。2022年社會物流總費用17.8萬億元，同比增長4.4%。從結構看，運輸費用9.55萬億元，增長4.0%；保管費用(倉儲費用)5.95萬億元，增長5.3%；管理費用2.26萬億元，增長3.7%。

市場延續分化格局。長三角、大灣區等核心地區需求持續旺盛，部分地區受供應增加和需求走弱影響，物流倉儲出租率和租金有所回落。企業對優質資源的競爭加劇，資金、產業、稅收、外資等綜合解決能力成為決定競爭的關鍵要素。

物流資產大宗交易持續活躍，優質資產價格走高。物流資產的強大韌性得到投資人認可，近3年物流投資交易保持活躍，一線城市的資本化率水平有所下降。

韌性供應鏈及一體化供應鏈服務的重要性凸顯。近年來，客戶在追求降本增效的同時，更加看重供應鏈服務的穩定性，對韌性供應鏈、數字化驅動的一體化供應鏈的服務需求不斷增加。

董事會報告

4、租賃住房

政策持續加大對住房租賃的支持力度。2022年發改委、央行、證監會、銀保監會等多部門出台金融政策支持租賃住房發展，保障性租賃住房項目REITs試點有序落地。

市場租金短期承壓。根據中國指數研究院報告，2022年全國30個重點監測城市中，有27個城市長租公寓租金下跌，客戶更加看重產品服務的性價比。

行業發展催生多樣化需求。隨著市場的發展，租賃公寓的服務對象也從城市新青年和新進入者，延展至家庭租戶及高端人士等群體，大型租賃社區、高科技產業人才公寓等產品類型也逐步興起。

5、商業開發與運營

銷售市場階段性承壓。2022年全國社會消費品零售總額為44萬億元，同比下降0.2%。部分商業項目出現延遲交付，根據仲量聯行數據，全年優質零售新增供應面積同比下降32.5%。市場壓力也體現在租金表現上，據仲量聯行統計，2022年全國主要城市購物中心首層平均租金同比下降2.9%。2023年初，消費客流出現恢復跡象。

客戶在花錢上變得更加謹慎，但消費韌性依然存在。根據麥肯錫中國消費者報告，消費者在購買商品和選擇渠道時更加明智，會轉向價格更具競爭力的渠道，更積極的尋求折扣和促銷。消費品牌也持續分化，部分本土品牌憑借更貼近消費者的優勢以及對潮流趨勢更敏銳的洞察和反應，日益贏得客戶認可。

(二) 報告期內主要工作

本集團主營業務包括「房地產開發及相關資產經營」和「物業服務」。

報告期內，本集團實現營業收入5,038.4億元，同比增長11.3%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤226.2億元，同比上升0.4%；每股基本盈利1.95元，同比增加0.65%；全面攤薄的淨資產收益率為9.3%，較2021年下降0.23個百分點。

分業務類型看，本集團營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為4,704.5億元，佔比93.4%；來自物業服務的營業收入為257.7億元，佔比5.1%。

扣除税金及附加前，本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為19.7%，較2021年下降1.3個百分點（本集團對經營性資產採用成本法核算，補回折舊攤銷後，毛利率為20.7%，下降1.3個百分點）；其中開發業務的結算毛利率為20.3%。扣除税金及附加後，本集團房地產開發及相關資產經營業務的營業利潤率為14.5%，較2021年下降1.60個百分點；其中，開發業務的營業利潤率為14.9%。

本集團主營業務經營情況

單位：千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率 ^{註2}	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	496,219,997	10.33%	399,921,091	12.34%	19.41%	下降1.44個百分點	14.50%	下降1.67個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	470,446,059	9.42%	377,863,499	11.26%	19.68%	下降1.33個百分點	14.53%	下降1.60個百分點
物業服務	25,773,938	29.97%	22,057,592	34.70%	14.42%	下降3.00個百分點	13.89%	下降3.00個百分點
2. 其他業務 ^{註4}	7,618,370	151.02%	5,863,612	425.41%	23.03%	下降40.20個百分點	22.36%	下降40.22個百分點
合計	503,838,367	11.27%	405,784,703	13.63%	19.46% ^{註3}	下降1.67個百分點	14.62%	下降1.86個百分點

註： 1、 毛利率數據未扣除税金及附加。

2、 營業利潤率數據已扣除税金及附加。

3、 本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率扣除了營業成本中的投資性房地產、固定資產、無形資產和長期待攤費用項下的折舊攤銷。補回折舊攤銷後，毛利率為20.5%。

4、 其他業務收入主要包括養殖業務收入以及向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

董事會報告

(三) 各項業務發展情況

1、 房地產開發

(1) 銷售金額下降，結算收入略增

銷售金額有所下降。2022年本集團實現銷售面積2,630.0萬平方米，銷售金額4,169.7億元，分別下降30.9%和33.6%。銷售金額在西安、成都、長沙、濟南、東莞、南昌、溫州、中山、石家莊、長春、昆明等24個城市位列第一，在重慶、武漢、鄭州、蘇州、瀋陽、珠海、南寧等11個城市排名第二，在杭州、寧波、佛山、天津、青島等9個城市排名第三。

分區域的銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (人民幣億元)	比例
南方區域	453.4	17.2%	1,039.0	24.9%
上海區域	685.7	26.0%	1,363.5	32.7%
北京區域	474.0	18.0%	570.3	13.7%
東北區域	234.3	8.9%	200.2	4.8%
華中區域	282.8	10.8%	396.3	9.5%
西南區域	233.4	8.9%	271.9	6.5%
西北區域	262.1	10.0%	273.6	6.6%
其他	4.3	0.2%	54.9	1.3%
合計	2,630.0	100.0%	4,169.7	100.0%

註：北京區域包括北京市、河北省、山東省、山西省、天津市；東北區域包括遼寧省、黑龍江省、吉林省、內蒙古自治區；華中區域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方區域包括廣東省、福建省、海南省、廣西壯族自治區；上海區域包括上海市、安徽省、江蘇省、浙江省；西北區域包括陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾自治區；西南區域包括四川省、重慶市、貴州省、雲南省；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

結算收入保持增長。本集團房地產開發及相關配套業務收入4,656.0億元。分區域看，南方區域、上海區域、北京區域、東北區域、華中區域、西南區域和西北區域的佔比分別為21.56%、29.54%、14.77%、7.83%、7.10%、11.80%和7.25%。房地產開發業務實現結算面積3,401.4萬平方米，同比增長9.1%，實現結算收入4,444.0億元，同比增長10.5%。結算毛利率為20.3%（扣除稅金及附加後營業利潤率為14.9%）。

分區域的營業收入和利潤情況

	營業收入 (萬元)	比例	權益淨利潤 (萬元)	比例
南方區域	10,036,116.45	21.56%	396,486.98	17.81%
上海區域	13,754,275.33	29.54%	1,053,629.00	47.34%
北京區域	6,878,644.32	14.77%	(25,518.23)	-1.15%
東北區域	3,644,659.77	7.83%	184,299.04	8.28%
華中區域	3,305,927.94	7.10%	177,888.09	7.99%
西南區域	5,493,941.10	11.80%	177,347.76	7.97%
西北區域	3,377,011.75	7.25%	221,716.93	9.96%
其他	69,370.55	0.15%	39,902.00	1.80%
合計	46,559,947.21	100.00%	2,225,751.57	100.00%

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有3,361.6萬平方米已售資源未竣工結算，較上年末下降28.1%，合同金額合計約5,300.3億元，較上年末下降25.4%。

董事會報告

(2) 投資和開竣工情況

新開工下降，竣工保持增長。2022年開發業務新開工計容面積約1,568.2萬平方米，同比下降52.0%，完成年初計劃的81.7%；開發業務竣工計容面積約3,629.1萬平方米，同比增長1.6%，完成年初計劃的93.1%。

堅持嚴格的投資標準，確保投資質量。報告期內，本集團堅持高質量投資，聚焦地塊素質良好、市場前景明朗、操盤團隊能力強、財務指標優秀的項目，累計獲取新項目36個，總規劃計容建築面積690.2萬平方米，權益計容規劃建築面積403.7萬平方米，權益地價總額約496.4億元，新增項目平均地價為12,297元/平方米。截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約8,260.1萬平方米，權益計容建築面積約5,240.3萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,592.7萬平方米，權益計容建築面積約2,277.4萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積約403.3萬平方米。

發揮綜合開發優勢，深化戰略合作。報告期內，本集團分別與廣州市政府、深圳福田區政府簽署戰略合作框架協議。在深圳，本集團還與6家深圳市屬國企簽署全面戰略合作協議，在城市建設服務多個領域開展深入合作。

有關本集團新增項目的具體信息，詳見本節之「非募集資金投資情況」之「項目投資情況」。

(3) 提升產品和服務競爭力

加強項目分類分級管理，推動產品研發和成果應用。本集團持續完善綜合住區產品分類分級管理機制。對於複雜度較低的項目，開發經營本部以產品線為抓手批量化管控；對於重要複雜項目，匯集內外部專業力量，直接參與產品解題。開發經營本部積極推動綜合住區產品線研發和成果應用，批量化提升產品線性價比，已建立首批包含17種棟型的典型棟型庫，在13個城市15個項目中應用；通過編製產品定型與級配標準，在產品策略引導下組合適配的合作資源；通過甄選優質材料，完成電梯、可視對講、集成吊頂、淋浴屏等材料部品的產品定型，在功能、性能、效果方面實現兼顧。

持續開展流程改善及品質優化，提升客戶體驗。在銷售階段，通過科技手段簡化簽約手續，在多地主管部門的支持下，約5.6萬組客戶使用線上簡易流程完成了購房合同簽署。在建造階段，邀請客戶進入工地，參與樓棟主體施工、室內裝修等節點的質量查驗，53個城市408個在建項目組織了6,322場質量共建，約9.6萬名客戶參與其中。在交付階段，邀請客戶參觀電梯機房、水泵房等與日常居住息息相關的隱蔽設備設施，同時推進房產證辦理提效，116個項目的客戶在收房現場拿到房產證。在居住服務方面，針對交付十年以上的小區，攜手小區業主及主管部門，共同完成了337項公共區域及設備設施的改造升級，實現小區常住常新。

董事會報告

(4) 加強安全和質量管控

固守安全生產底線，確保項目平穩交付。報告期內，本集團固守安全底線，夯實安全生產責任基礎，全年實現超過34萬套住宅的平穩交付。

工程質量獲得認可。2022年本集團10個項目榮獲中國建築行業大獎，其中廣州寺右萬科中心榮獲「2022-2023年度中國建設工程魯班獎」，北京翡翠書院、濟南勤學里、烏魯木齊都會傳奇一期、成都萬科天薈城、成都公園都會榮獲「2022年中國土木工程詹天祐獎」，南寧公園裡一期、南寧星都薈、瀋陽大都會、石家莊翡翠公園一期榮獲「第十屆(2021-2022年度)廣廈獎」。

(5) 持續推進綠色建築和住宅產業化

2022年，本集團新增滿足綠色建築評價標準的面積1,848萬平方米。其中，房地產開發業務新增滿足綠色建築評價標準的面積1,437萬平方米，包括滿足綠色一、二星標準的項目面積1,275萬平方米，滿足綠色三星標準的項目面積162萬平方米。

本集團持續推動「5+2」裝配式建造體系的應用，新開主流項目的工業化應用比例超過85%。

2、物業服務

萬物雲是中國領先的全域空間服務提供商，並通過AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案實現遠程和混合運營(Remote & Hybrid)，為客戶提升空間服務效率。

2022年，萬物雲實現營業收入303.2億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長26.1%，其中社區空間居住消費服務收入167.5億元，佔比55%，同比增長24.4%；商企和城市空間綜合服務收入111.8億元，佔比37%，同比增長28.3%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入23.9億元，佔比8%，同比增長28.8%。

蝶城戰略卓有成效，試點蝶城提效改造順利。2022年，萬物雲持續貫徹蝶城戰略，蝶城數量從2021年的459個增長到584個，蝶城內新增項目個數205個，飽和收入12.9億元，依托蝶城底盤的區域濃度優勢，萬物雲實施以「人+機器」為運作模式、以工單為工作流程的系統運營方式，提升業務效率。萬物雲完成對38個試點蝶城的供應鏈整合，對應基礎住宅物業服務成本降低超過3,000萬元，折算到全年預計可提升試點項目的全年毛利率超過4個百分點率，蝶城改造提效的可行性得到驗證。

拓展客戶邊界，做深服務濃度。萬物雲聚焦互聯網、高端製造、金融、新能源等行業，為客戶提供企業總部及分佈式職場物業及設施管理服務，2022年新增拓展12個超高層地標項目和16個世界及中國500強企業客戶；服務範圍逐步擴大到能源管理、無塵管理、團餐管理、行政管理等領域。

打造核心科技產品，推動數字化服務場景變革。萬物雲以科技為驅動持續提升空間服務能力，成功構建了29條產品線、近140個科技產品、以及超過14個智慧空間解決方案。2022年，萬物雲成為華為、騰訊、阿里的ISV(即獨立軟件開發商)合作夥伴，其科技產品和萬物雲空間科技解決方案相結合，實現了市場渠道客戶共享與聯合營銷，促進銷售收入增長。

2022年9月，萬物雲在聯交所上市，股份代碼「02602.HK」。

3、 物流倉儲服務

「萬緯物流」為本集團物流倉儲服務及一體化供應鏈解決方案平台，2015年開啟全國倉儲網絡佈局，目前綜合實力位列行業第一梯隊，冷鏈倉儲規模全國第一。

2022年，物流業務(含非併表項目)實現經營收入35.6億元，同比增長17.9%，其中高標庫營業收入21.6億元，同比增長4.6%；冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)14.0億元，同比增長46.7%。

開業規模持續擴大，出租率維持高位。萬緯物流新開業13個高標庫，可租賃建築面積94萬平方米；10個冷鏈園區(含5個干冷混合項目)，可租賃建築面積37萬平方米；新開業項目合計可租賃建築面積132萬平方米。截至報告期末，累計開業項目可租賃建築面積964萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積846萬平方米，穩定期出租率為90%，冷鏈可租賃建築面積118萬平方米，穩定期的使用率為75%。

全面升級運營服務能力，擴大服務範圍。報告期內，萬緯物流針對冷鏈庫內運營、倉配業務、客戶投訴等維度建立了系統的評價運行體系，以提升客戶體驗，升級運營服務能力，減少運營離散度。同時萬緯物流積極探索為不同行業的客戶提供一體化的供應鏈解決方案。

堅持高標準的產品和服務，發揮行業影響力。目前全國萬緯冷鏈園區均已獲ISO 9001質量管理體系認證，通過對人、貨、場三大方面進行有效把控和嚴格規範的管理，全方位守護食品安全。萬緯還積極踐行可持續發展理念，截止2022年底有44個高標庫獲得國內綠色三星建築認證；8個冷庫獲得LEED認證，其中6個獲得LEED鉑金級認證、2個獲得LEED金級認證；萬緯上海奉賢臨港項目獲得德國萊茵TÜV與英國建築研究院聯合頒發的淨零碳建築認證，是國內首個獲此認證的物流園區。2022年，萬緯物流還積極參與冷鏈物流相關的國際、國內標準制定，助力提升行業整體管理水平。

4、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式公寓提供商，為新進入城市的青年提供綜合租住服務。報告期內租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入32.4億元，同比增長12.1%。

深耕主要城市，保持領先地位。泊寓新獲取房間1.77萬間，淨新增開業0.71萬間。截至2022年底，共運營管理租賃住房21.51萬間，累計開業16.66萬間，業務佈局全國34個城市，開業數量在北京、深圳、廣州、成都、武漢等26個城市排名前三。

創新營銷拓客模式，運營效率穩中提升。2022年針對部分地區招租難度上升、經營成本上漲，泊寓積極探索新媒體營銷渠道，提高自有渠道銷售佔比；夯實完善續租標準作業流程(SOP)，並推出靈活租期服務等創新模式，取得積極成效。下半年出租率逐步恢復，年底提升至95.6%；客戶續租率60%，較上年提升2個百分點。報告期內，泊寓繼續保持較高運營效率，項目前台GOP利潤率為87.5%；租金收繳率為98.8%；自有渠道獲客佔比超80%，同比提升11個百分點；泊寓線上平台累計註冊人數達到270萬，同比增長42%。

積極推動保障性租賃住房的建設運營。泊寓響應國家納保政策，在北京、天津、深圳、廈門等14個城市納保66個項目，涉及房源5.89萬間。

大型租賃社區項目日漸成熟。2022年11月，泊寓在北京的第三個大型租賃社區項目院兒|草橋社區店一期開業，項目整合了租賃、商業、物管等多業態綜合服務能力，總房間數3,406間，其中一期483間，在年末淡季入市的情況下實現開業即滿租。

持續加大企業客戶，打造租住服務新口碑。泊寓累計為2,936家企業客戶提供穩定住宿服務，在租房間中企業客戶的拓展佔比從18.5%提升至19.1%。同時泊寓積極開展產品定制服務，在合肥，通過產品定制化改造打造了海恆泊寓項目，為海爾集團400餘名員工提供藍領公寓服務；在深圳，泊寓通過產品策劃和運營管理服務攜手李寧打造了坪山燕子嶺項目，為企業人才定制具有運動IP元素的居住空間。

5、商業開發與運營

本集團商業物業開發與運營業務包含購物中心、社區商業等業務形態。「印力」為本集團旗下的專業商業物業開發與運營能力平台。

截至報告期末，本集團累計開業242個商業項目(含138個社區商業項目)，建築面積1,227.7萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為365.4萬平方米。其中印力累計開業102個商業項目(含23個社區商業，29個輕資產輸出管理項目)，建築面積868萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為124.4萬平方米。

報告期內，本集團商業業務(含非並表項目)營業收入87.2億元，同比增長14.3%。其中，印力管理的商業項目營業收入54.8億元，同比增長4.8%，整體出租率93.2%，同比下降2.1個百分點。

本集團運營管理的前十大商業項目(按營業收入排序)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	2022年 出租率	2022年 營業收入 (萬元)
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	93.44%	40,832.07
深圳印力中心	深圳	203,673	96.96%	33,294.28
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	97.75%	32,930.31
杭州西溪印象城	杭州	251,145	98.22%	30,612.49
深圳龍崗萬科廣場	深圳	128,925	98.88%	24,322.66
印力匯德隆杭州奧體印象城	杭州	239,618	97.15%	21,252.08
溫州印象城MEGA	溫州	235,807	92.54%	17,240.70
濟南印象城	濟南	156,630	96.40%	16,673.02
上海松江印象城	上海	152,971	94.42%	16,340.75
天津梅江印象城	天津	266,450	97.58%	14,956.70

董事會報告

新項目順利開業。2022年本集團25個商業項目如期開業，建築面積91.8萬平方米，各項指標整體符合預期，受到消費者好評。其中福州煙台山商業漫步街區二期於9月底開業，項目深度融合在地文化，引入眾多首進品牌，開業後迅速成為當地藝文商業城市地標。

發揮協同效應，提升運營質量。為實現特徵相近項目的資源集約利用，本集團正在推進將7個地產區域BG的部分商業項目委託印力管理，以提升集團整體商業資產運營質量。印力也積極探索通過組織建設提升產品競爭力，成立印象陽光事業部，以專業軍種的條線管理方式，結合對本地市場的理解，強化對「印象匯」產品線的支持。

6、酒店與度假業務

踐行「冰天雪地也是金山銀山」理念，持續提升冰雪運動服務水平。2022-2023雪季，延慶奧林匹克園區面向公眾開放運營，本集團管理運營的滑雪度假區項目增加至6個，累計管理雪道面積340公頃，雪道數量102條，雪道總長度79.2公里。2022年實現業務收入2.8億元，同比增加11%；接待88萬人次，同比增加12%。報告期內，本集團旗下的雪場品牌影響力持續增強，松花湖度假區榮獲世界滑雪大獎(World Ski Awards)——2022年度中國最佳滑雪度假區，連續六年奪魁。本集團管理的滑雪場先後承辦中國青少年滑雪公開賽、「雪耀中國」高山滑雪積分賽，「萬科杯」全國大學生滑雪挑戰賽等多場專業和群眾滑雪賽事，促進中國冰雪運動水平發展。

推進文旅度假優質資源開發，擴大酒店優質產品和服務供給。本集團持有33家在營酒店，覆蓋深圳、廣州、蘇州、杭州等核心城市和黃山、麗江等目的地旅遊勝地，合資平台悅榕中國管理「悅榕莊」、「悅椿」等品牌，並形成以高端商務為定位的「瞻雲」、以城市人文為內涵的「有熊」兩個自營品牌。

(四) 其他主要工作

1、科技助力業務

報告期內，本集團圍繞「提升管理、促進業務」、「建設科技能力，通過技術創新，構建不動產科技核心競爭力」兩條主線開展工作，為業務發展提供支持。

加強數據的智能化應用，提升工作效率和管理水平。集成系統中財務、資金、成本、營銷、工程等更多領域的數據，通過AI技術賦能數字員工，已開發算法超過80個。數字員工根據算法自動分析、發現流程問題、識別潛在風險，通過電子郵件、IM工具推動經辦員工解決問題並反饋，助力各項業務流程工作有序開展、減少錯漏。

打造數字洽談空間，提升客戶服務體驗；完善線上客戶銷售服務工具，提升數字化營銷能力。(1) 通過「雲沙盤」技術數字化建模，將圖紙變成可交互的3D模型和項目虛擬實景，幫助客戶更好瞭解產品賣點。在案場設置數字洽談區，一戶一景展示未來居所，提升客戶對產品細節的認知。(2) 不斷完善線上化的對客服務能力，通過自研工具為客戶提供從瞭解項目信息到簽約、收退款，再到售後服務的全流程的線上化服務能力。持續加強私域運營，通過「易選房」等工具，讓客戶快捷地獲得項目產品信息、參與營銷活動和預定專屬服務等。2022年度「易選房」線上獲取客戶訪問1.57億人次。

積累CAD圖紙識別技術能力，促進設計、工程和採購等職能的協同。持續積累CAD圖紙識別能力，用於圖紙目錄與版本管理、圖紙分發、AI審圖、採購用圖、質量檢查檢視用圖、物業查驗使用等多個專業，通過圖紙數據貫穿業務流程，加強專業協同與效率提升。智能三維建築設計平台研發工作有序開展，並取得階段性成果，未來將為住宅建築設計提供自主研發的新工具。

2、 深化組織建設

本集團結合經營環境變化和業務發展需求繼續深化組織重建與事人匹配工作。開發業務以開發經營本部為主導解決能力分散、操盤表現不穩定的問題；經營、服務業務繼續提升經營效率和競爭力。2022年，基於開發經營服務並重的發展戰略，本集團制定了人才培育一盤棋工作計劃，圍繞基層服務力提升、專業力培訓、奮鬥者發掘開展系列工作，將培訓資源向基層奮鬥者傾斜，重點提升「好班長」的基層領導力、賦能基層服務力講師，並通過內部線上學習平台V樂學開展了「學習地圖」、「每日一練」、「情景教學」和「線上互動」等功能豐富的培訓，給基層奮鬥者提供學習成長的空間以及發展機會。

(五) 經營和財務狀況分析

1、 利潤狀況

報告期內，本集團實現淨利潤375.5億元，同比下降1.4%；實現權益淨利潤226.2億元，同比增長0.4%。

2022年本集團實現投資收益40.9億元，同比減少38.1%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益利潤為-8.0億元。

2、 負債情況

(1) 負債率

截至2022年底，本集團淨負債率為43.7%。

(2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計3,141.1億元，佔總資產的比例為17.9%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債645.2億元，佔比為20.5%；一年以上有息負債2,495.9億元，佔比為79.5%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為60.6%，應付債券佔比為27.3%，其他借款佔比為12.1%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比36.8%，浮動利率負債佔比63.2%。有抵押的有息負債65.5億元，佔總體有息負債的2.1%。無抵押無質押的有息負債佔比為95.2%

分境內境外來看，境內負債佔比78.1%，境外負債佔比21.9%。人民幣負債佔比78.7%，外幣負債佔比21.3%。

融資情況表(截至2022年12月31日)

單位：萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	19,036,624.66	3.00%~Hibor按 約定比例上浮之 間	短期借款、一年內到期的非流動負債、 長期借款
債券	8,560,771.80	2.56%~Libor按 約定比例上浮之 間	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	3,813,200.00	4.10%~6.16%	一年內到期的非流動負債、長期借款
合計	31,410,596.46		

(3) 融資情況

本集團持續通過各類融資工具優化債務結構，降低融資成本，存量融資的綜合成本為4.06%。

報告期內，本集團累計發行信用債301億元，其中分四次完成總額為88.9億元的公司債券發行，最低票面利率為2.90%(3+2年期)，分六次完成總額為142.1億元的境內外中期票據發行，最低票面利率為2.95%(3年期)，以及分三次完成總額為70億元的綠色中票發行，最低票面利率為2.9%(3年期)。

為夯實融資資源儲備，2022年12月，股東大會批准給予新增不超過人民幣500億元的發行直接債務融資工具的授權。

報告期內，本集團實際利息支出合計120.4億元，其中資本化的利息合計71.4億元。

(4) 信用評級

報告期內，標普、惠譽維持本集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持本集團「Baa1」的信用評級，評級展望均為「穩定」。國內評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望「穩定」。

2022年第四季度，本集團集中與包括六大行在內的14家主要金融機構簽訂超過8100億的戰略合作協議。

董事會報告

3、 資金情況

全年實現經營性現金淨流入27.5億元，連續14年為正。

截至報告期末，本集團持有貨幣資金(含已抵押及受限制存款)1,372.1億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和645.2億元。貨幣資金中，人民幣佔比91.3%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比8.7%。截至報告期末，本集團預售監管資金為463.9億元)。

4、 匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值，報告期內本集團產生匯兌淨收益約人民幣1.20億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及綜合考慮套期成本、適時購買套期保值工具，管控匯率風險敞口。截至報告期末，本集團為提前鎖定匯率變動產生的風險，持有的交叉貨幣掉期(CCS)合約餘額為17.21億美元。報告期內有1.50億美元CCS合約到期，並無新增套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有重大影響。

5、 存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為9,070.6億元，較2021年底下降15.7%。其中，擬開發產品為1,117.0億元，佔比12.3%；在建開發產品6,952.6億元，佔比76.7%；已完工開發產品(現房)980.7億元，佔比10.8%。

本集團基於審慎的市場策略，對存在風險的項目計提存貨跌價準備。報告期內新增計提存貨跌價準備4.5億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤3.7億元。報告期末，存貨跌價準備餘額為51.4億元。

單位：萬元

序號	城市	項目	本年新增計提存貨跌價準備
1	貴陽	貴陽萬科貴陽傳奇	17,669.93
2	大連	大連翡翠都會	27,311.89
合計			44,981.82

6、主要財務指標變動情況

單位：千元

項目	2022-12-31	2021-12-31	變動幅度	說明
其他金融資產	5,131,808	2,874,594	78.52%	對外投資增加
已抵押及受限制存款	2,782,965	8,643,985	-67.80%	已抵押及受限制存款減少
持有待售的資產	-	892,423	-100.00%	持有待售資產減少
應付債券	17,950,541	6,576,207	172.96%	融資結構調整
預計負債	412,292	275,163	49.84%	預提虧損的影響

項目	2022年1-12月	2021年1-12月	變動幅度	說明
其他收益淨額	9,903,438	6,724,017	47.28%	相關投資處置
其他開支	(1,404,718)	(2,130,339)	-34.06%	本年計提減值準備款減少
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(798,717)	4,888,729	-116.34%	權益法確認的投資收益減少

董事會報告

7、 資本開支承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔為1,589.6億元，主要包括本集團已簽訂的正在或準備履行的建安合同，以及已簽訂的正在或準備履行的土地合同。

8、 或有負債

本集團按行業慣例為購房客戶的按揭貸款提供擔保，主要為階段性擔保，擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約2,243.7億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

9、 主要資產被查封、扣押、凍結的情況

無。

10、 主要控股、參股企業分析

適用 不適用

11、 根據《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第3號——行業信息披露》相關要求披露主要項目

適用 不適用

本集團不存在《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第3號——行業信息披露》相關要求所規定的「主要項目」。

12、項目跟投情況

為了將項目經營成果與員工利害關係直接掛鉤，鼓勵跟投人員為公司和股東創造更大價值，本集團於2014年推出項目跟投，之後結合發展需要，持續對跟投制度進行迭代修訂。報告期內，為順應經營環境變化，配合開發、經營、服務並重的發展方向，本集團推出了項目跟投制度6.0版。

截至2022年底，本集團累計有1,182個項目引入跟投機制。報告期內新獲取的項目中，跟投認購金額為7.13億元，佔跟投項目資金峰值的1.4%，佔萬科權益資金峰值的2.7%。

截至本報告披露日，本集團項目跟投主體的收益分配與實際投資保持匹配，目前萬科項目跟投制度已運行9年，因達到項目清算或模擬清算條件等原因，部分項目的員工跟投權益退出。

(六) 未來發展展望

2023年，本集團將重點圍繞以下方向開展工作：

一是保障經營安全，維持行業領先的信用評級，保持融資彈性，持續優化債務結構，探索股權融資機會，助力業務良性發展。

二是堅定實施不動產開發、經營、服務並重，與城市同步發展、與客戶同步發展，以「長期最大化市場價值」為目標，從集團整體利益最大化角度推動業務協同，提升整體經營水平。

三是打造更多優良資產。從經營視角完善建管標準，提高商業、辦公、公寓、物流倉儲等項目的經營回報，形成更多具備交易條件的優良資產，探索REITs等創新型工具。

四是提升ESG價值與可持續發展能力，將ESG理念融入日常工作運營中，持續探索綠色低碳發展模式，積極披露與回應社會關心的可持續發展議題。

具體到各業務層面：

- 1、 **通過開發經營本部統籌開發經營業務**，建立穩定的項目運營基礎，在資源配置、產品策劃、項目操盤、集中採購等方面，建立能力共享、標準統一、精益管理的機制。

積極推動銷售回款。提高現有資源轉化，優化產能結構。重點在專業合力和開發效率兩個方面努力提高投入產出效益，貢獻更多正向現金流，聚焦恢復盈利水平。

提高投資質量。從關注城市宏觀指標到關注片區的健康程度，通過充分的市場研究論證夯實投資的安全邊界。投前投後拉通管理，定期檢視操盤團隊在產品、成本、工期等關鍵節點的表現，確保投後兌現的達成。

以產品線迭代更新為基礎提高精細化管理水平，使之更貼近細分客戶的需要和期望，重點通過設計、成本和採購的專業合力實現效率和質量的提升，不斷提高投入產出效益。

保質保量做好住宅交付工作。堅守安全生產和質量底線，持續推廣質量共建、交房即辦證等做法，提升客戶體驗，實現高質量交付。

- 2、 **物業業務保持服務高品質，客戶多元實現穩健增長**

保持基礎服務高品質，繼續夯實好服務的品牌，以好服務、好口碑贏得市場。進一步強化萬科物業品質服務、陽光物業及智慧社區的市場形象，提升場景觸達能力及服務品質，更好服務客戶並服務客戶更多方面。**以客戶多元化提升組織韌性**，拓展深耕行業客戶，深化企業服務能力。圍繞企業客戶需求，構建樓宇物業管理、工作環境管理、能源管理等細分市場的服務能力，夯實競爭優勢。

3、 物流倉儲完善倉網佈局，強化渠道建設

聚焦冷鏈、聚焦核心城市加強投資，完善全國倉網佈局。基於客戶需求，沿著供應鏈環節，加強在長三角、大灣區等核心城市的投資，持續完善冷鏈物流網絡佈局，提升市場份額。**強化渠道建設，提升服務客戶的能力。**聚焦新能源、汽車及零部件、商超零售、連鎖餐飲、快消製造等重要客戶，完善供應鏈一體化解決方案的服務能力，增強客戶黏性，提升戰略性客戶的份額。

4、 租賃住宅擴大管理規模，提升經營水平

積極響應租購併舉，持續擴大租賃住房管理規模。根據不同城市的市場特點，因地制宜尋求增量發展機遇，在高能級城市建立規模領先優勢。**提升經營水平，鞏固行業領先地位，**打造品牌標桿。**實現成本法下(即扣除折舊攤銷後)的會計報表盈利。**

5、 商辦業務提升運營水平，保障重點項目開業

提高商辦項目的經營回報。商辦項目既要有產品和運營均好的綜合體項目，也要做好和綜合住區大盤開發產生協同作用的社區商業。**保障重點項目開業。**新建項目強化產品辨識度，以深圳睿印中心、上海龍華會、重慶印象城、西安滄灞印象城為主要抓手，打造創變空間和體驗消費中心；穩步推出天津和平印象城、長沙中心印象城、深圳印力中心等為代表的煥活存量項目，做好商業策劃與在地文化的結合。**堅持重輕並舉。**重資產投資聚焦重點城市，輕資產業務擴大與國企、險資及基金等的合作，持續推動集團商業業務一盤棋建設。

2023年，本集團現有項目(不含未來新獲取項目)計劃新開工及復工計容面積1,672.8萬平方米；預計項目竣工計容面積3,227.2萬平方米。有關本集團2023年開、竣工計劃的詳細信息，請見「境內主要項目2022年開發情況和2023年開發計劃」。

境內主要項目2022年開發情況和2023年開發計劃

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
北京區域										
北京埃弗頓項目	昌平區	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京長陽半島	房山區	100.0%	437,179	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如園C1	海澱區	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域縵香	房山區	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西華府	豐台區	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京翡翠四季	通州區	50.0%	88,767	210,738	-	-	210,738	-	-	-
北京長陽天地	房山區	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	-
北京翡翠四季二期	通州區	50.0%	61,717	123,434	-	-	123,434	-	-	-
北京首開萬科中心	大興區	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京長陽半島中央城	房山區	35.0%	63,950	155,502	-	-	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州區	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京觀承別墅	順義區	58.5%	187,830	170,568	-	-	123,435	-	-	-
北京順義28街區項目	順義區	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住總萬科中心	昌平區	50.0%	68,944	202,751	-	-	202,751	-	-	-
北京萬科天地	大興區	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-
北京雲創天地	通州區	49.0%	80,131	143,992	-	-	82,580	-	-	-
北京翠湖國際南區	海澱區	100.0%	20,680	62,461	-	-	61,177	-	-	-
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,075	424,899	-	48,955	290,933	80,377	-	40,623
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	-	3,420	154,385	-	-	-
北京大都會79號	朝陽區	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	10,816
北京大都會濱江	通州區	88.8%	9,293	86,125	-	-	86,125	-	-	-
北京軍莊項目	門頭溝區	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京紅領巾橋項目	朝陽區	53.5%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖國際北區	海澱區	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗農小鎮	密雲區	32.1%	227,337	208,769	-	-	66,132	-	-	142,637
北京翡翠西湖項目	豐台區	32.3%	230,356	250,000	-	40,611	74,749	60,450	-	47,533
北京觀承大家	順義區	49.8%	122,906	124,135	-	-	59,405	-	-	-
北京七橡墅	房山區	99.4%	89,117	133,675	-	133,675	133,675	-	-	-
北京翡翠雲圖	海澱區	98.6%	54,881	106,795	-	106,795	106,795	-	-	-
北京翡翠山曉	石景山區	39.6%	202,551	346,500	-	-	87,899	-	-	95,988

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	-	110,375	156,169	-	-	60,032
北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	-	-	-	-	-	96,618
北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	-	-	-	-	-	64,988
北京熙湖悅著項目	房山區	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	-	-	210,500
北京香河項目2012	香河縣	50.0%	342,826	513,139	-	22,751	246,386	266,753	-	-
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	207,255	345,239	-	-	29,204	223,210	-	-
霸州孔雀湖-77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	116,187	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,815	-	-	-	-	-	13,221
大廠231、232地塊	大廠回族 自治縣	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	-	-	-
大廠233、234地塊	大廠回族 自治縣	79.8%	50,606	84,303	-	84,303	84,303	-	-	-
廊坊啟航之光	永清縣	89.5%	56,234	100,909	-	-	-	57,918	-	-
廊坊東尖塔項目	廣陽區	37.6%	38,714	71,790	-	-	-	-	-	71,790
廊坊朗潤園	安次區	55.6%	71,359	143,296	-	-	-	-	-	-
唐山公園大道三期	路北區	16.3%	230,191	557,693	-	-	-	462,891	265,005	-
唐山金域縹香	路北區	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山南湖春曉	路南區	24.0%	165,834	431,738	-	3,014	397,847	-	-	15,261
唐山翡翠觀唐	路南區	50.4%	106,070	259,591	-	-	119,559	-	-	110,082
唐山公園大道	路北區	13.8%	185,802	446,710	-	165,565	446,710	-	-	-
唐山未來城	高新區	53.6%	208,676	521,165	53,226	56,110	56,110	46,673	46,673	418,382
唐山豐潤金域華府	豐潤區	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-
唐山翡翠藍山	高新區	98.2%	80,103	205,216	-	22,728	202,135	-	-	1,600
唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港島中心	豐南區	53.5%	120,241	244,885	-	120,727	120,727	-	-	121,703
唐山豐潤觀瀾	豐潤區	47.0%	47,403	52,143	-	-	-	-	-	21,651
唐山公園都會一期	路北區	99.1%	75,961	151,893	-	-	-	-	-	-
唐山公園都會二期	路北區	99.0%	41,372	82,737	-	-	-	82,737	43,972	-
唐山豐潤紫苑	豐潤區	47.0%	76,364	152,720	-	-	-	-	-	-
秦皇島假日風景	海港區	60.0%	124,672	306,612	-	-	306,612	-	-	-
秦皇島北戴河小鎮	北戴河區	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	-	-	36,767	-	-	21,477
秦皇島拾光海灣	北戴河區	16.0%	89,811	94,707	-	9,544	76,304	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
秦皇島未來城二期	海港區	57.6%	68,011	135,625	-	135,625	135,625	-	-	-
張家口京城上方	下花園區	32.0%	101,649	225,095	-	-	-	113,163	-	22,788
濟南金城華府	歷下區	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
濟南翡翠公園	歷下區	50.0%	87,149	220,858	-	-	220,858	-	-	-
濟南翡翠山語	歷城區	98.8%	126,244	265,098	-	-	219,270	-	-	-
濟南大都會	歷下區	32.0%	78,771	245,891	-	111,331	245,891	-	-	-
濟南百脈悅府	章丘區	25.0%	201,116	402,190	-	-	182,308	-	-	103,169
濟南萬科山望	市中區	42.3%	120,618	572,428	-	38,455	275,746	-	-	-
濟南勤學里	高新區	33.4%	133,532	333,345	-	-	333,345	-	-	-
濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	-	-	85,760	-	-	-
濟南天宸	歷城區	17.7%	103,211	260,091	-	-	260,091	-	-	-
濟南魅力之城	歷城區	66.6%	110,494	277,340	-	277,340	277,340	-	-	-
濟南金色悅城新著	天橋區	92.2%	56,742	147,529	-	147,529	147,529	-	-	-
濟南繁榮里	天橋區	48.6%	34,968	82,175	-	-	-	-	-	82,175
濟南北宸之光	天橋區	69.4%	133,789	294,552	54,441	-	-	-	-	258,286
濟南雪山萬科城組團二	歷城區	99.5%	162,256	340,818	-	-	-	81,496	81,496	40,399
濟南雪山萬科城組團四	歷城區	99.6%	188,381	382,134	186,930	-	-	51,013	51,013	137,455
濟南雪山萬科城組團三	歷城區	49.3%	78,506	211,965	-	-	-	-	-	211,965
濟南市中萬科城	市中區	99.8%	149,419	415,000	-	-	-	281,696	123,262	-
濟陽時代之光	濟陽區	41.3%	129,000	338,000	46,887	90,467	237,577	53,536	-	-
臨沂新都會項目	河東區	51.8%	154,165	354,579	-	213,150	354,579	-	-	-
臨沂魯商萬科城臻園	蘭山區	69.4%	129,671	440,882	2,319	-	-	37,376	37,376	350,439
臨沂魯商萬科城如園	蘭山區	50.4%	111,914	258,376	43,524	-	-	-	-	182,385
濰博萬科城市之光	張店區	64.0%	50,578	131,000	-	-	-	35,223	35,223	-
濰博萬科翡翠書院	張店區	17.2%	128,501	321,245	-	25,807	321,245	-	-	-
濰博萬科新都會	張店區	50.1%	20,486	71,058	-	-	50,459	-	-	20,599
濰博臨濰項目	臨濰區	54.0%	118,288	295,720	43,931	97,507	97,507	37,189	37,189	78,344
青島未來城	市北區	36.8%	139,768	442,014	-	-	442,014	-	-	-
青島小鎮	黃島區	34.0%	933,293	947,988	78,420	-	481,567	388,001	19,000	-
青島桃花源一期	城陽區	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青島桃花源二期	城陽區	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青島城市之光	黃島區	55.3%	123,719	284,109	-	2,710	252,872	-	-	-
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	503,511	56,887	-	-	310,610	25,985	-
青島金城華府三期	城陽區	60.0%	56,286	101,315	-	98,139	98,139	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
青島翡翠長江	黃島區	95.0%	25,836	168,348	-	-	62,292	-	-	33,015
青島海岸萬科城	黃島區	41.0%	260,948	657,904	103,963	231,050	235,576	-	-	234,748
青島新都會	黃島區	46.0%	131,985	308,597	-	160,921	250,467	-	-	25,843
青島膠州植物園項目	膠州市	46.5%	52,937	153,622	-	150,718	150,718	-	-	2,904
青島遠通物聯項目	黃島區	93.7%	38,545	96,362	-	70,706	70,706	-	-	25,656
青島海岸藍山	黃島區	92.3%	20,000	50,000	-	-	-	-	-	50,000
青島紫郡	即墨區	47.7%	56,758	107,839	-	-	-	33,164	-	49,154
青島海潮雲起	城陽區	50.0%	62,265	103,588	-	-	-	-	-	103,588
青島平度如園	平度市	69.3%	25,872	56,918	-	-	-	-	-	-
青島海潮雲起二期	城陽區	50.0%	91,379	162,139	107,368	-	-	54,771	17,778	-
濰坊萬科城	濰城區	99.0%	126,507	306,940	-	235,694	235,694	71,246	-	-
濰坊都會公園	濰城區	99.0%	115,009	253,020	-	-	-	115,034	-	137,986
石家莊翡翠書院	長安區	49.8%	165,164	411,746	-	100,674	217,615	77,318	77,318	-
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	-	-	95,408	-	-	-
石家莊新都會	藁城區	41.0%	60,661	224,050	-	36,850	224,050	-	-	-
石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	121,347	-	121,347	121,347	-	-	-
石家莊翡翠公園	橋西區	48.0%	70,549	167,894	-	167,894	167,894	-	-	-
石家莊正定文化村項目	正定縣	49.0%	61,496	126,623	-	90,744	126,623	-	-	-
石家莊未來城	樂城區	46.9%	104,994	196,832	-	149,136	149,136	-	-	47,696
石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	145,653	-	-	-	-	-	145,653
石家莊正定文化村迎旭府	正定縣	49.1%	44,134	90,896	-	-	-	-	-	90,896
石家莊嘉實萬科雲廬	新華區	67.0%	13,913	32,933	-	-	-	-	-	32,933
石家莊萬科翡翠四季	裕華區	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	-	-	-
石家莊翡翠書院二期	長安區	69.1%	72,403	181,009	-	-	-	-	-	-
石家莊地鐵萬科藍灣	長安區	40.0%	40,943	102,509	-	-	-	-	-	-
石家莊紫院	裕華區	100.0%	32,426	93,739	-	-	-	-	-	-
保定2019039號地塊	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
涿州城際之光	涿州市	90.5%	67,392	268,874	-	108,706	108,706	-	-	-
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
太原萬科城	小店區	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原藍山	萬柏林區	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地塊	萬柏林區	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金城藍灣	晉源區	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
太原紫院	迎澤區	90.1%	74,373	210,065	-	-	210,065	-	-	-
太原城市之光	迎澤區	90.1%	176,340	567,446	-	-	255,910	7,380	-	159,350
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	433,457	-	-	425,144	-	-	-
太原中央公園	晉源區	50.0%	35,492	131,645	-	126,771	126,771	-	-	4,874
太原翡翠公園	晉源區	36.0%	75,832	258,344	-	9,560	236,859	-	-	-
太原長風公館	萬柏林區	42.0%	16,228	56,189	-	2,808	56,189	-	-	-
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	546,569	-	78,206	272,529	31,000	-	134,608
太原清徐項目	清徐縣	41.0%	107,438	315,678	-	192,921	192,921	-	-	122,757
太原陽曲金域藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	-	-	204,315	-	-	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.8%	127,040	253,273	-	139,377	139,377	96,750	-	-
太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	226,418	-	207,994	207,994	-	-	18,424
太原公園大道	晉源區	33.0%	32,450	123,520	-	108,339	108,339	-	-	-
太原北營後期	小店區	99.7%	220,928	715,632	145,935	-	-	309,427	178,631	175,794
太原控制中心項目	小店區	40.0%	15,225	51,588	-	-	-	-	-	51,588
太原時代之光	迎澤區	46.9%	59,426	184,374	42,785	-	-	-	-	-
太原翡翠東第	小店區	50.1%	153,520	371,792	200,960	-	-	22,518	-	-
太原徐園	清徐縣	49.7%	79,396	230,248	-	-	-	83,488	-	146,760
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,736	-	65,908	167,524	-	-	-
晉中紫院	榆次區	50.0%	29,143	57,501	-	-	46,693	-	-	-
天津東麗湖	東麗區	100.0%	2,708,886	1,757,244	-	-	1,727,414	-	-	29,830
天津濱海大都會	濱海新區	40.0%	215,899	685,897	-	151,613	425,344	-	-	162,345
天津金域國際	濱海新區	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津新都會	南開區	49.0%	40,068	139,099	-	19,288	65,500	73,599	-	-
天津翡翠大道南	西青區	34.0%	167,723	325,895	-	-	132,125	193,770	41,000	-
天津翡翠大道北	西青區	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	285,003	-	89,719
天津疊彩道	河西區	33.1%	24,013	47,927	-	47,927	47,927	-	-	-
天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,468	10,297	48,864	177,808	46,496	22,000	-
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	182,154	-	37,615	126,665	-	-	-
天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	69.1%	166,735	263,002	-	22,145	102,416	3,498	-	-
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	297,356	-	97,355	271,149	-	-	26,207
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,849	-	-	168,224	20,452	9,000	-
天津西廬北	西青區	98.8%	52,189	103,963	-	-	103,963	-	-	-
天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,952	-	122,232	122,232	145,956	57,000	23,764

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	110,248	-	59,965	110,248	-	-	-
天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	-	152,456	152,456	21,936	10,500	-
天津萬科生態之光	濱海新區	99.0%	70,557	112,890	-	-	-	-	-	82,650
天津胡家園6-9#地塊	濱海新區	99.0%	323,464	604,986	79,768	-	-	357,015	77,352	78,000
天津濱江都會	濱海新區	64.5%	120,938	302,415	43,163	-	-	143,638	51,000	-
煙台海雲台	芝罘區	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
煙台御龍山	芝罘區	51.0%	341,943	572,929	-	-	407,253	-	-	62,281
煙台翡翠公園	芝罘區	78.6%	57,892	116,000	-	-	116,000	-	-	-
煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	-	-	120,300	-	-	-
煙台天越灣	萊山區	60.5%	190,000	401,000	93,582	-	-	307,418	65,793	-
煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	457,718	-	79,379	265,842	19,499	-	-
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	-	42,453	128,925	-	-	-
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	-	59,458	189,100	-	-	-
煙台南堯B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,247	35,503	71,328	71,328	-	-	21,414
煙台翠湖山曉	芝罘區	38.4%	294,800	297,600	-	98,568	148,855	-	-	28,913
煙台御龍山D地塊	芝罘區	42.5%	38,701	42,600	-	42,600	42,600	-	-	-
煙台翡翠觀海	萊山區	36.0%	69,494	175,691	-	-	-	-	-	113,349
煙台墨翠府	福山區	50.0%	112,117	271,432	-	-	-	-	-	271,432
煙台壹都會	芝罘區	79.0%	81,207	227,360	-	-	-	-	-	188,072
煙台芝罘萬科城勸學里項目	芝罘區	50.0%	32,000	76,900	-	-	-	-	-	76,900
煙台芝罘萬科城博文里	芝罘區	39.0%	60,222	147,400	-	-	-	-	-	147,400
煙台大成里	芝罘區	49.5%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	28,776	-
煙台四季光年	福山區	59.0%	67,026	147,457	-	-	-	60,663	-	54,625
威海翡翠公園	環翠區	57.4%	176,746	312,390	-	116,199	312,390	-	-	-
威海璞悅山	環翠區	69.0%	124,947	192,215	-	-	-	37,908	37,908	113,090
北京區域合計			23,214,555	45,568,760	1,429,889	5,992,402	25,408,008	5,849,915	1,677,291	6,417,124

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
東北區域										
瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	308,209	637,510	-	283,948	569,708	-	-	-
瀋陽翡翠別墅	渾南區	100.0%	285,599	284,101	-	26,922	284,101	-	-	-
瀋陽春河里	瀋河區	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	-
瀋陽翡翠之光二期	鐵西區	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
瀋陽信達萬科城	渾南區	40.1%	198,479	407,938	-	-	407,938	-	-	-
瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.4%	61,217	140,799	-	-	140,799	-	-	-
瀋陽明日之光	蘇家屯區	69.5%	127,099	285,412	-	113,731	285,412	-	-	-
瀋陽翡翠濱江	和平區	99.2%	79,763	159,526	-	3,015	159,526	-	-	-
瀋陽吉寶項目	渾南區	98.3%	73,638	186,295	-	155,402	155,402	-	-	30,893
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.4%	1,018,234	1,057,074	-	282,515	513,481	258,709	-	56,454
瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	57,500	-	-	-	-	-	30,490
瀋陽四季花城大家(B地塊)	于洪區	57.2%	77,800	147,969	-	80,778	147,969	-	-	-
瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,617	-	16,682	73,122	146,586	-	-
瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,872	-	119,151	202,270	-	-	24,984
瀋陽四季花城大家(AC地塊)	于洪區	57.2%	28,909	54,927	-	30,572	30,572	24,355	24,355	-
瀋陽北宸之光	瀋北新區	68.3%	105,527	232,159	-	111,175	111,175	-	-	120,984
瀋陽東第	瀋河區	64.0%	60,134	150,335	-	-	-	-	-	150,335
瀋陽西宸之光	鐵西區	99.2%	149,281	268,706	-	58,830	58,830	-	-	58,830
瀋陽四季都會	蘇家屯區	37.1%	162,261	324,522	-	-	-	174,899	-	59,992
瀋陽中德二期地塊	鐵西區	99.7%	62,921	94,381	57,547	-	-	-	-	-
瀋陽渾南新都心	渾南區	98.5%	280,484	479,991	-	-	-	197,703	197,703	110,776
瀋陽府前壹號	皇姑區	99.1%	75,869	136,564	68,294	-	-	-	-	-
鞍山惠斯勒小鎮	鐵東區	100.0%	422,171	624,995	-	-	624,995	-	-	-
鞍山金域國際	鐵西區	51.0%	225,715	667,199	-	184,601	655,497	-	-	-
鞍山高新萬科城	立山區	68.0%	420,306	838,509	-	-	258,235	283,999	-	87,701
盤錦興隆台項目	興隆台區	98.1%	234,931	602,715	-	92,653	240,841	127,768	18,231	135,914
營口海港城	鯤魚圈區	100.0%	138,990	329,301	-	2,045	329,301	-	-	-
包頭中央公園	青山區	55.2%	228,173	550,091	-	370,961	470,091	-	-	-
包頭翡翠都會	九原區	57.9%	369,999	845,957	136,255	-	-	381,176	154,942	317,208
長春藍山	二道區	100.0%	228,670	501,678	-	46,050	501,678	-	-	-
長春惠斯勒小鎮	南關區	50.0%	399,715	484,715	11,482	48,384	424,118	36,941	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工	儲備	開工計容	竣工計容
				面積	面積	面積	面積		面積	面積
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	267,981	503,349	-	-	503,349	-	-	-
長春萬科城	南關區	51.0%	350,965	1,068,964	-	-	872,713	196,251	-	-
長春城市之光	綠園區	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
長春繁榮里	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	346,635	702,386	-	58,889	473,936	169,788	-	12,413
長春柏翠閣湖	南關區	53.7%	45,315	132,408	-	87,311	132,408	-	-	-
長春翡翠學院	南關區	49.3%	82,000	184,668	-	27,817	184,668	-	-	-
長春西宸之光	綠園區	40.0%	154,246	303,002	-	-	303,002	-	-	-
長春溪望	寬城區	93.8%	155,044	289,701	-	47,135	172,417	-	-	16,634
長春北湖溪望東地塊	寬城區	98.3%	129,436	237,602	-	99,909	99,909	80,023	-	11,254
長春公主嶺項目	公主嶺市	41.0%	617,240	1,086,342	-	276,293	276,293	461,161	-	82,411
長春新立城	南關區	54.9%	50,349	65,269	-	12,567	36,161	-	-	-
長春硅谷大街項目	公主嶺市	41.0%	226,629	453,258	-	137,539	137,539	26,789	-	66,076
長春西宸A地塊	綠園區	44.4%	82,107	173,759	-	131,264	131,264	-	-	42,495
長春星光城	南關區	38.9%	307,388	686,000	-	100,923	100,923	177,660	-	146,400
長春向日葵後期項目	公主嶺市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-
長春向日葵小鎮後期	公主嶺市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
第二批用地項目										
長春紫郡	朝陽區	99.0%	91,160	236,014	-	8,224	8,224	54,427	-	85,256
長春時代都會	寬城區	80.2%	102,916	294,141	-	25,205	25,205	32,642	-	131,044
長春紫台	南關區	49.2%	105,213	188,917	-	-	-	-	-	88,985
長春榮光路59號	二道區	77.7%	82,282	205,705	96,255	-	-	61,929	50,000	47,300
長春公園都會	綠園區	98.2%	170,500	336,495	26,940	-	-	207,555	139,604	128,940
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	600,000	-	-	289,617	310,383	-	-
吉林萬科城	豐滿區	65.0%	728,139	1,857,122	-	195,728	1,584,325	-	-	58,711
大連櫻花園	旅順口區	100.0%	90,286	237,180	-	-	230,798	-	-	6,382
大連翡翠之光	金州區	88.6%	83,330	243,918	-	-	96,930	-	-	37,491
大連未來之光	金州區	69.1%	212,731	464,721	-	208,981	335,354	108,813	-	20,554
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,300	-	-	542,590	425,710	-	-
大連城花東項目	沙河口區	51.0%	35,757	64,260	-	32,152	64,260	-	-	-
大連公園里	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金域華府	甘井子區	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
大連城市之光	甘井子區	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	9,140
大連中南府	中山區	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大連翡翠公園	甘井子區	44.5%	146,290	248,710	-	-	221,998	26,712	-	-
大連八棟墅	甘井子區	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大連新都會	甘井子區	95.7%	55,138	135,345	-	-	135,345	-	-	-
大連濱海大都會	甘井子區	90.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大連觀賢別墅	甘井子區	48.7%	126,155	134,550	-	-	129,800	-	-	-
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	77,202	-	67,517	67,517	-	-	9,685
大連翡翠春曉	旅順口區	72.6%	193,011	177,795	-	67,199	129,817	32,678	-	10,216
大連譽瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	-	-	105,000	-	-	-
大連中山中	中山區	41.2%	2,968	33,000	-	33,000	33,000	-	-	-
大連大家	甘井子區	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-
大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	-	87,255	297,755	-	-	-
大連鑽石灣	甘井子區	48.4%	67,674	108,646	-	11,550	108,646	-	-	-
大連公園都會	甘井子區	99.6%	138,511	264,100	-	-	-	-	-	124,961
大連東關街項目	西崗區	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	36,400	-
大連中城翠灣項目	甘井子區	99.0%	29,439	70,500	-	-	-	-	-	-
哈爾濱金域悅府	香坊區	67.1%	123,043	288,778	-	139,627	139,627	-	-	-
哈爾濱公園大道	道里區	24.0%	39,392	101,709	-	-	101,709	-	-	-
哈爾濱濱江大都會	道里區	49.9%	29,360	126,035	-	34,925	96,486	-	-	-
哈爾濱智慧未來城	香坊區	54.5%	310,193	556,654	-	192,267	192,267	205,630	115,915	158,757
哈爾濱深哈萬科城	松北區	40.2%	166,982	362,352	125,098	98,122	98,122	-	-	90,868
哈爾濱中俄產業園項目	松北區	99.3%	150,603	233,082	-	40,886	40,886	-	-	118,146
東北區域合計			14,588,495	28,617,217	521,871	4,249,700	16,682,851	5,059,145	737,150	2,688,680

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
華中區域										
武漢萬科主場	洪山區	98.9%	57,253	262,387	-	-	262,387	-	-	-
武漢金域湖庭	江漢區	100.0%	72,575	402,715	32,151	-	340,641	29,923	29,923	-
武漢漢口傳奇	江漢區	50.0%	223,165	1,127,688	-	-	1,127,688	-	-	-
武漢長征村	洪山區	100.0%	157,157	529,728	-	239,928	239,928	-	-	163,389
武漢萬科翡翠玖璽	蔡甸區	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武漢翡翠濱江	漢陽區	54.5%	227,357	917,265	-	98,836	422,215	-	-	283,027
武漢萬科金域國際	漢陽區	94.5%	81,083	415,345	-	-	345,058	-	-	-
武漢偉鵬萬科御璽濱江	江岸區	40.0%	43,274	208,965	-	-	208,965	-	-	-
武漢萬科高爾夫熙岸	東西湖區	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
武漢萬科雲城	洪山區	79.8%	119,037	425,989	-	48,669	251,194	62,913	62,913	-
武漢萬科聯投理想星光	江夏區	19.3%	65,548	185,404	-	-	84,797	-	-	49,992
083地塊										
武漢萬科聯投理想星光	江夏區	49.0%	64,726	176,069	-	38,172	124,509	-	-	-
082地塊										
武漢金域天地	礄口區	49.8%	75,608	309,698	-	71,512	123,211	-	-	27,347
武漢萬科新都會	洪山區	64.8%	59,917	287,499	-	184,554	184,554	-	-	102,945
武漢萬科保利理想城市	洪山區	49.7%	279,080	959,006	92,187	81,952	240,595	529,830	-	40,991
武漢萬科公園大道	礄口區	48.8%	141,805	490,985	103,467	94,458	94,458	46,996	40,145	37,787
武漢萬科華生柏葉新城	漢南區	48.4%	319,537	512,768	-	-	-	-	-	-
武漢萬科東湖堤白	洪山區	99.1%	22,500	100,800	-	-	-	-	-	48,369
武漢萬科黃陂橫店189畝	黃陂區	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	70,120	-
項目										
武漢萬科環金銀湖115畝	東西湖區	99.4%	76,352	149,000	149,000	-	-	-	-	-
武漢萊茵公園	蔡甸區	99.0%	85,371	213,426	84,285	-	-	95,207	-	-
武漢金域光年	漢陽區	49.2%	104,326	260,662	91,202	-	-	169,460	106,303	-
武漢萬科公園5號	江漢區	48.5%	46,626	211,699	-	-	-	-	-	-
鄂州萬科五彩城	葛店開發區	41.0%	126,026	295,397	-	-	257,979	-	-	11,072
鄂州萬科橙	葛店開發區	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-
鄂州010項目	葛店開發區	98.3%	139,997	419,909	-	-	-	283,293	-	38,888
宜昌萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,181	-	49,543	349,752	-	-	3,192
宜昌萬科理想城悅府	夷陵區	95.5%	32,041	51,050	-	-	51,050	-	-	-
宜昌萬科宜翠錦城	西陵區	59.3%	123,457	300,553	-	-	-	32,204	32,204	105,767

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
宜昌萬科城市之光	伍家崗區	59.0%	49,016	127,401	-	-	-	-	-	45,683
宜昌萬科理想城後期	夷陵區	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	88,689	-
長沙四季花城	岳麓區	49.6%	479,778	863,601	98,908	-	-	414,736	305,656	-
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	272,813	-	59,738	203,254	-	-	-
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	-	34,131	181,694	-	-	-
長沙魅力之城	雨花區	100.0%	460,237	1,307,457	-	154,531	1,307,457	-	-	-
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	518,569	-	-	518,569	-	-	-
長沙金色麥田	雨花區	90.0%	16,459	38,570	-	-	38,570	-	-	-
長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	141,851	485,570	-	108,443	444,107	-	-	-
長沙天空之境	雨花區	45.0%	68,204	101,051	-	82,202	82,202	-	-	18,849
長沙濱河道	望城區	60.6%	35,324	122,498	-	88,074	88,074	-	-	-
長沙臻灣匯	開福區	52.6%	39,990	261,188	100,244	-	-	160,944	160,944	-
長沙悅府	雨花區	52.2%	95,133	237,035	66,638	-	-	9,993	9,993	167,891
長沙半島國際	開福區	99.2%	54,322	168,940	97,927	-	-	71,013	71,013	-
長沙松湖天地	長沙縣	99.8%	359,801	1,044,000	175,519	-	-	868,481	342,312	-
長沙璞悅灣	開福區	53.0%	76,865	230,595	-	-	-	230,595	145,532	-
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	480,237	-	17,932	449,657	-	-	30,580
南昌萬科城	青山湖區	32.5%	299,708	417,362	-	1,751	417,362	-	-	-
南昌海上傳奇	青山湖區	50.0%	163,213	348,201	-	-	348,201	-	-	-
南昌粹疊園	紅谷灘區	50.0%	80,120	184,273	-	-	166,367	-	-	17,906
南昌時代廣場	紅谷灘區	30.0%	83,800	293,456	-	632	240,834	-	-	52,622
南昌洪都1951	青雲譜區	29.9%	27,879	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖里	紅谷灘區	45.0%	57,493	145,075	-	1,392	145,075	-	-	-
南昌萬創科技城F04/F02 地塊	新建區	27.4%	209,526	391,123	-	36,651	36,651	-	-	73,699
南昌萬創科技城H01E01 地塊	新建區	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	63,551
南昌海上明月	青山湖區	24.1%	120,578	265,272	-	152,961	152,961	-	-	87,208
南昌聯發萬科西岸春風	紅谷灘區	19.9%	32,640	81,600	-	81,600	81,600	-	-	-
南昌星光世紀	新建區	49.2%	167,707	301,872	-	103,020	103,020	-	-	41,552
南昌江右東方	南昌縣	40.3%	53,706	96,671	-	-	-	-	-	81,377
南昌聯發萬科四季光年	新建區	16.9%	31,013	80,635	-	-	-	32,178	-	26,097
南昌四季都會	青雲譜區	49.3%	123,877	248,420	-	-	-	103,237	103,237	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工面積	儲備	開工計容面積	竣工計容面積
南昌都會濱江	新建區	14.0%	27,893	69,734	-	-	-	-	-	-
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	333,940	1,000,262	-	116,288	1,000,262	-	-	-
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	191,564	224,583	-	-	158,348	63,765	-	-
鄭州萬科美景魅力之城	新鄭市	51.0%	327,697	802,558	-	-	802,558	-	-	-
鄭州萬科美景萬科城	中原區	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
鄭州萬科美景金蘭苑	中原區	41.0%	129,527	453,065	-	-	453,065	-	-	-
鄭州萬科天倫紫台	惠濟區	42.7%	205,979	566,263	-	-	566,263	-	-	-
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	313,738	-	45,500	298,183	-	-	-
鄭州萬科民安星辰	中原區	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
鄭州萬科民安雲城	惠濟區	42.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
鄭州萬科溪望	中牟縣	99.3%	60,374	150,588	-	-	150,588	-	-	-
鄭州萬科盛德世曦	金水區	40.4%	33,156	172,068	-	172,068	172,068	-	-	-
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	45.9%	374,620	422,303	-	12,141	51,787	324,285	-	-
鄭州八卦廟	二七區	37.2%	23,438	70,159	-	70,159	70,159	-	-	-
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.1%	70,853	283,260	-	-	220,741	-	-	62,519
鄭州百榮E5項目	二七區	99.0%	59,332	236,904	-	9,656	9,656	-	-	-
鄭州滎陽洞林湖地塊	滎陽市	50.4%	195,223	362,942	-	66,171	66,171	158,198	-	25,897
鄭州萬科大都會賢悅苑	二七區	69.0%	58,787	176,017	-	-	-	-	-	176,017
鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.0%	51,975	259,691	90,720	143,749	143,749	-	-	25,222
鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	350,278	-	75,572	75,572	-	-	43,987
鄭州老鴉陳93畝項目	惠濟區	99.6%	62,282	260,673	92,587	-	-	-	-	-
鄭州南龍湖	新鄭市	42.0%	116,040	347,405	126,095	-	-	-	-	264,842
鄭州萬科城九期	中原區	41.1%	77,038	192,148	-	-	-	-	-	192,148
鄭州古翠隱秀	金水區	50.4%	27,335	141,996	74,262	-	-	67,734	67,734	-
鄭州未來時光	金水區	99.1%	53,205	148,635	-	-	-	-	-	148,635
鄭州理想拾光	二七區	49.0%	30,174	105,988	-	-	-	-	-	-
鄭州拾謐森語	金水區	99.5%	46,550	78,865	-	-	-	-	-	-
鄭州翠灣中城B13地塊	惠濟區	99.0%	21,326	85,304	-	-	-	85,304	85,304	-
鄭州都會天際	二七區	66.9%	78,972	236,509	236,509	-	-	-	-	-
洛陽萬科春華西園甲第	瀾西區	41.0%	35,616	173,933	-	-	-	-	-	-
周口萬科溥天龍堂	川匯區	40.2%	151,933	432,341	-	203,387	432,341	-	-	-
周口萬科溥天龍堂三期	川匯區	44.6%	91,533	265,446	62,750	-	-	202,696	202,696	-
華中區域合計			11,108,591	30,253,173	1,774,451	2,745,373	16,815,691	4,446,739	1,924,718	2,559,048

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
南方區域										
深圳臻山府	南山區	10.0%	48,804	232,842	-	-	214,602	-	-	-
深圳雲城	南山區	78.3%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	-
深圳天譽花園	龍崗區	100.0%	148,616	870,987	-	25,721	618,089	-	-	-
深圳自行車廠項目	龍崗區	79.3%	44,406	356,370	-	24,026	24,026	-	-	-
深圳萬科星城	寶安區	78.6%	122,126	638,884	-	-	638,884	-	-	-
深圳臻灣匯	南山區	43.0%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	-
深圳匯隆商務中心	龍華區	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳萬科啟城家園	龍華區	45.5%	41,602	226,502	-	-	-	-	-	70,548
深圳金城領峰花園	龍崗區	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳羅湖食品大廈項目	羅湖區	99.6%	6,676	67,800	-	-	-	-	-	-
深圳萬科總部大廈項目	南山區	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悅城	龍華區	63.5%	95,999	487,279	-	7,165	82,975	-	-	194,050
深圳臻山海	南山區	91.6%	13,073	63,093	-	-	-	-	-	63,093
深圳萬科西望	光明區	79.8%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	-
深圳萬科大都會	寶安區	60.3%	19,472	137,134	-	-	-	-	-	121,320
深圳三星工業區項目一	福田區	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	532,740	-
深圳三星工業區項目二	福田區	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	116,000	-
深圳北辰之光	龍華區	36.6%	16,142	93,680	-	-	-	-	-	63,128
深圳尖崗山	寶安區	48.8%	85,321	189,575	-	-	-	-	-	78,237
深圳上角環	龍崗區	100.0%	43,011	207,928	207,928	-	-	-	-	-
深圳車公廟社邦項目	福田區	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
深圳頤城臻灣悅家園	南山區	49.7%	56,031	148,600	148,600	-	-	-	-	-
深圳未來之光	寶安區	50.0%	98,082	215,570	215,570	-	-	-	-	-
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	421,165	-	61,823	404,949	-	-	-
東莞虎門萬科城	虎門鎮	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	-
東莞萬科雲城	虎門鎮	74.4%	124,395	373,182	-	2,229	368,436	-	-	-
東莞珠江東岸	麻湧鎮	63.6%	303,695	542,650	-	-	542,650	-	-	-
東莞萬科城市之光	虎門鎮	88.3%	29,391	140,366	-	-	140,366	-	-	-
東莞松朗花園	大朗鎮	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
東莞長安蓮湖路項目	長安鎮	97.3%	54,178	108,330	-	108,330	108,330	-	-	-
東莞東江之星	南城	45.1%	59,200	367,548	-	-	367,548	-	-	-
東莞第五城	高埗鎮	48.3%	102,054	285,643	-	-	283,802	-	-	-
東莞金域廣場	東坑鎮	45.0%	17,420	78,388	-	16,282	78,388	-	-	-
東莞皇馬驛宮	東城街道	24.2%	180,523	394,887	-	11,384	394,887	-	-	-
東莞御景灣8號項目	東城街道	24.2%	159,856	152,101	-	71,994	71,994	-	-	80,107
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	34,519	131,925	-	46,553	131,925	-	-	-
東莞厚街園新二路項目	厚街鎮	63.9%	16,183	29,100	-	29,100	29,100	-	-	-
東莞翡翠松湖	寮步鎮	90.0%	95,578	190,958	-	-	184,056	-	-	-
東莞東江大道項目	萬江	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	64,515	-
東莞厚沙路項目	厚街鎮	63.8%	44,916	53,869	-	53,869	53,869	-	-	-
東莞金色城品	南城	51.6%	13,967	61,695	-	-	61,695	-	-	-
東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	-	15,931	45,279	-	-	-
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	-	-	50,708	-	-	113,967
東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	-	5,568	152,422	-	-	-
東莞翡翠東望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	7,294	155,797	-	-	-
東莞松山湖環湖路項目	松山湖	30.0%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
東莞鳳崗四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,437	-	5,795	101,437	-	-	-
東莞萬科江灣花園	麻湧鎮	78.6%	28,752	86,194	-	3,916	86,194	-	-	-
東莞麻湧大盛031地塊	麻湧鎮	78.9%	36,215	108,543	-	13,415	108,543	-	-	-
東莞珠江萬科城	麻湧鎮	53.8%	15,561	46,524	-	45,580	45,580	-	-	944
東莞萬科金域東方	寮步鎮	33.6%	57,766	173,297	-	154,826	154,826	-	-	-
東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	37.1%	128,605	190,630	-	128,200	190,630	-	-	-
東莞萬科星城	洪梅鎮	64.2%	43,561	108,869	-	-	-	-	-	96,756
東莞松悅花園	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	-	-	-	-	51,346
東莞未來之光	虎門鎮	47.7%	81,768	172,387	-	-	-	-	-	141,627
東莞臻山悅	厚街鎮	39.5%	104,561	107,758	-	-	-	-	-	107,758
東莞公園里	麻湧鎮	99.3%	54,171	108,336	-	-	-	-	-	107,089
東莞南部灣萬科城五期	虎門鎮	36.6%	34,284	75,438	75,438	-	-	-	-	-
東莞市大嶺山北站項目	大嶺山鎮	39.9%	109,416	482,160	-	-	-	482,160	246,545	-
東莞大運萬科城	鳳崗鎮	59.8%	41,350	139,284	-	-	-	139,284	109,092	-
東莞臻山匯	東城街道	29.9%	41,067	170,908	170,908	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
佛山萬科城	禪城區	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	順德區	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山萬科廣場	禪城區	88.0%	114,429	555,819	-	-	392,183	-	-	50,614
佛山金域濱江	順德區	50.0%	113,224	452,880	-	-	452,880	-	-	-
佛山金域濱江三期	順德區	98.8%	54,648	161,976	-	-	161,976	-	-	-
佛山萬科中心	南海區	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	99,125
佛山城市之光	南海區	90.7%	72,711	228,312	-	-	228,312	-	-	-
佛山尚都薈	南海區	97.0%	13,718	61,340	-	-	61,340	-	-	-
佛山西江悅	高明區	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悅都薈	禪城區	100.0%	9,785	58,709	-	48,353	48,353	-	-	10,356
佛山翡翠江望	順德區	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都薈	南海區	100.0%	13,986	62,937	-	-	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水區	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	-	-	120,664	-	-	-
佛山順德萬科廣場	順德區	99.1%	86,789	390,553	-	35,129	35,129	151,143	-	35,129
佛山金域學府	順德區	97.0%	45,432	127,210	-	-	127,210	-	-	-
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	-	20,138	230,869	-	-	-
佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	-	86,375	182,777	-	-	-
佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	-	53,505	126,170	-	-	35,667
佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,592	-	26,439	169,849	-	-	17,743
佛山金色夢想	順德區	99.1%	46,666	233,328	-	-	-	140,802	-	62,737
佛山朗潤園	順德區	49.5%	131,842	351,063	-	278,612	278,612	-	-	62,060
佛山萬科南海天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,816	-	120,842	120,842	-	-	145,207
佛山金域水岸	高明區	50.0%	40,003	100,008	-	-	-	-	-	64,643
佛山金域半島	禪城區	99.6%	74,505	223,215	90,179	-	-	-	-	56,002
佛山璞悅山	南海區	69.4%	163,614	442,286	276,039	-	-	102,518	102,518	-
福州萬科大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	390,808	-	75,742	259,346	131,462	-	-
福州金域中央	台江區	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	閩侯縣	51.0%	213,602	680,408	-	23,713	339,823	340,585	299,396	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	-	71,414	271,054	-	-	62,808
福州倉前九里	倉山區	100.0%	47,067	56,291	-	11,126	56,291	-	-	-
福州紫台	馬尾區	38.7%	113,570	156,018	-	68,065	68,065	-	-	87,953
福州萬科金域國際	台江區	99.2%	205,862	624,811	-	624,811	624,811	-	-	-
福州金域緹香	倉山區	99.0%	17,301	31,142	-	-	-	-	-	31,142
福州萬科瓏熙花園	閩侯縣	99.0%	47,447	83,752	-	-	-	-	-	83,752
福州天匯公館	倉山區	50.7%	177,183	318,928	215,793	-	-	103,135	103,135	-
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	431,742	27,658	9,732	175,540	126,981	-	56,545
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州雲啟家園	天河區	25.0%	13,200	49,236	-	20,467	49,236	-	-	-
廣州幸福馨花園	黃埔區	14.3%	259,300	546,644	-	-	513,914	-	-	28,707
廣州雲城米酷	天河區	98.9%	90,915	362,490	-	-	362,490	-	-	-
廣州里享花園	黃埔區	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
廣州尚城御府	黃埔區	98.1%	119,785	313,140	-	-	295,867	-	-	17,273
廣州春風十里	增城區	97.0%	51,950	128,843	-	-	128,843	-	-	-
廣州未來之丘	番禺區	95.4%	13,750	22,160	-	-	22,160	-	-	-
廣州白鷺郡	南沙區	95.6%	33,317	59,970	-	-	59,970	-	-	-
廣州桃源里二期	增城區	50.0%	71,175	123,982	-	827	123,982	-	-	-
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	13,235	35,634	-	-	35,634	-	-	-
廣州元培里項目	黃埔區	99.2%	41,631	62,447	-	-	26,393	-	-	-
廣州樾山項目	黃埔區	96.9%	88,230	92,395	-	85,668	85,668	-	-	6,727
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	232,163	-	-	232,163	-	-	-
廣州幸福馨花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	-	-	344,956	-	-	-
廣州金色里程	增城區	42.7%	45,450	136,080	-	-	121,366	-	-	14,714
廣州增城萬科城	增城區	71.2%	133,653	400,957	-	115,192	175,366	-	-	46,125
廣州金域悅府	白雲區	45.6%	40,022	178,834	-	88,122	109,254	23,913	-	41,370
廣州金茂萬科魅力之城	增城區	50.8%	162,497	487,699	152,279	37,634	37,634	168,755	122,400	37,634
廣州城市之光	黃埔區	91.6%	136,704	689,510	189,433	198,585	284,398	63,255	63,255	199,101
廣州萬科黃埔新城	黃埔區	63.0%	56,987	299,493	299,493	-	-	-	-	-
廣州廣信資產包項目	廣州市	50.0%	799,743	2,110,000	451,755	19,779	19,779	1,341,230	326,094	214,122
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	225,244	1,724,978	590,190	-	-
三亞高知園	吉陽區	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	158,358	158,358	58,087
三亞森林度假公園	吉陽區	65.0%	942,745	459,414	43,993	36,332	415,421	-	-	43,993

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
三亞湖畔度假公園	吉陽區	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亞崖州區安居房項目	崖州區	88.3%	45,292	112,624	-	112,624	112,624	-	-	-
三亞市臨春安居房項目	吉陽區	98.8%	39,018	77,636	-	77,636	77,636	-	-	-
三亞金色里程	崖州區	68.9%	63,614	159,036	159,036	-	-	-	-	159,036
海口金域仕家	美蘭區	40.0%	44,105	108,056	-	108,056	108,056	-	-	-
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	692,671	951,072	-	-	805,284	-	-	33,253
惠州小金口公開地項目	惠城區	78.1%	41,895	118,101	-	27,357	118,101	-	-	-
惠州萬馨花園	惠陽區	78.9%	73,333	194,184	-	187,756	187,756	-	-	6,428
惠州萬悅花園	惠陽區	30.4%	60,381	213,566	-	93,858	93,858	-	-	29,624
惠州金楓花園	惠城區	37.6%	111,564	345,849	-	151,901	220,329	-	-	125,520
惠州文瀚花園	惠陽區	74.8%	44,695	162,673	-	-	-	-	-	61,805
惠州深秋華府	惠陽區	36.9%	8,777	21,063	-	-	-	-	-	-
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,936	-	292,191	1,320,310	-	-	-
南寧金域藍灣	良慶區	69.1%	71,599	224,436	-	4,138	224,436	-	-	-
南寧金域中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	-	161,348	576,052	-	-	-
南寧公園里	良慶區	40.1%	75,941	227,821	-	6,838	227,821	-	-	-
南寧臻山悅	青秀區	46.8%	26,956	46,364	-	12,628	46,364	-	-	-
南寧金域縹香	西鄉塘區	90.2%	54,326	217,303	-	3,936	217,303	-	-	-
南寧悅江南項目	江南區	97.0%	78,589	232,489	-	18,334	232,489	-	-	-
南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	-	3,697	171,401	-	-	-
南寧星都峯	良慶區	76.2%	155,510	506,545	-	148,391	409,404	-	-	37,353
南寧興寧東項目	興寧區	99.0%	69,836	125,704	-	84,157	125,704	-	-	-
南寧金域國際	良慶區	51.9%	79,835	239,504	-	68,041	68,041	-	-	132,353
南寧翡翠中央	良慶區	70.1%	100,319	334,848	155,614	-	-	-	-	163,233
南寧萬科臻灣悅	良慶區	99.8%	56,270	168,788	-	-	-	-	-	47,972
南寧萬科公望	邕寧區	100.0%	51,142	127,934	-	-	-	-	-	124,269
柳州白露項目	柳北區	53.6%	457,860	1,254,115	194,289	298,095	524,039	358,993	211,707	233,701
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	-	-	478,591	-	-	-
泉州城市之光	豐澤區	30.7%	211,662	849,336	-	-	565,831	-	-	110,042
晉江金域濱江三期	晉江市	40.8%	54,074	168,034	-	-	168,034	-	-	-
晉江金域濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,846	-	-	77,846	-	-	-
晉江萬科金域國際	晉江市	99.3%	57,906	110,011	-	-	-	-	-	110,011
廈門國投商務中心	湖里區	99.1%	11,190	26,613	-	-	26,613	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
廈門海西金融廣場二期	湖里區	100.0%	6,880	10,572	-	-	10,572	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	126,657	661,134	-	-	307,192	-	-	-
廈門萬科雲壘	湖里區	100.0%	8,433	70,284	-	-	70,284	-	-	-
廈門白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	86,976	-	6,888	51,420	-	-	7,576
廈門白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,500	-	4,785	16,384	-	-	6,061
廈門萬科世茂溪望	同安區	32.0%	54,164	119,160	-	119,160	119,160	-	-	-
漳州萬科城	薌城區	38.1%	230,300	787,631	-	14,728	787,631	-	-	-
漳州龍海金域濱江花園	龍海市	99.5%	81,659	245,181	-	83,372	83,372	-	-	88,783
中山金域藍灣	石岐區	74.2%	143,852	418,450	-	-	418,450	-	-	-
中山萬科城	古鎮鎮	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山金域中央	東區	97.7%	68,149	209,447	-	10,407	209,447	-	-	-
中山四季花城	五桂山鎮	60.0%	133,327	226,210	-	114,164	164,764	-	-	61,446
中山中央公園一期	古鎮鎮	79.0%	21,633	64,897	-	41,372	41,372	-	-	23,525
中山中央公園二期	古鎮鎮	99.3%	58,997	181,645	-	41,581	41,581	-	-	47,552
中山西海岸	翠亨新區	99.3%	38,836	99,365	-	-	-	-	-	99,365
中山城市之光	民眾鎮	90.0%	70,714	212,141	-	53,345	53,345	-	-	53,342
中山灣中新城	翠亨新區	49.5%	668,974	1,553,506	548,907	-	-	1,004,599	190,812	126,955
中山金域國際	古鎮鎮	98.3%	109,251	278,149	278,149	-	-	-	-	135,028
珠海海愉半島花園	香洲區	50.0%	76,293	108,544	-	27,093	69,413	-	-	39,131
珠海魅力之城	斗門區	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海唐家紅樹東岸	香洲區	16.0%	333,668	500,536	-	100,410	372,889	-	-	104,730
珠海翡翠中央	香洲區	98.8%	27,077	81,310	-	-	81,310	-	-	-
珠海濱海大都會花園	金灣區	99.6%	110,972	170,997	-	142,403	142,403	-	-	5,260
珠海海上城市	金灣區	59.6%	165,047	254,008	-	-	-	-	-	87,000
珠海都會四季	香洲區	39.7%	81,383	190,194	103,742	-	-	-	-	69,000
珠海星光海岸花園	金灣區	42.9%	72,984	124,214	-	-	-	-	-	32,623
珠海琴澳傳奇	香洲區	94.3%	66,795	146,724	-	-	-	-	-	48,000
珠海金灣濱海商務區17# 地塊	金灣區	50.0%	33,277	66,553	66,553	-	-	-	-	-
珠海金灣濱海商務區18# 地塊	金灣區	49.9%	32,049	64,096	64,096	-	-	-	-	-
江門萬科金色城央花園	蓬江區	56.0%	36,947	92,222	-	-	90,796	-	-	-
江門萬科金色城央東苑	蓬江區	55.1%	32,080	88,239	-	88,239	88,239	-	-	-
江門萬科金色城央紫苑	蓬江區	63.9%	21,613	54,033	-	-	-	-	-	54,033
江門金域華府	蓬江區	99.6%	80,939	196,280	52,000	-	-	-	-	57,525

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年未	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工	儲備	開工計容	竣工計容
				面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
南方區域合計			21,465,719	54,185,509	4,187,452	5,929,776	32,842,756	6,703,618	2,646,567	5,480,841
上海區域										
上海翡翠濱江	浦東新區	100.0%	78,334	207,980	-	-	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	359,340	-	-	359,340	-	-	-
上海徐匯萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	39,216
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金城華府	奉賢區	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新鎮項目	嘉定區	74.2%	624,428	504,438	44,232	87,459	460,206	-	-	-
上海天空之城	青浦區	49.8%	210,140	367,778	7,701	132,214	295,077	-	-	29,408
上海中興路項目	靜安區	48.7%	31,034	109,754	43,493	58,846	66,261	-	-	-
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	-	-	44,113
上海萬科啟宸	寶山區	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天際	嘉定區	74.2%	84,838	194,894	-	55,313	161,833	-	-	-
上海七寶商務區18-03地塊	閔行區	49.6%	6,213	18,019	-	-	18,019	-	-	-
上海曼城項目	寶山區	33.2%	295,244	566,942	162,397	123,309	248,881	-	-	127,586
上海天空之城星之嶼	青浦區	99.7%	49,466	89,039	-	-	89,039	-	-	-
上海青藤公園	閔行區	99.7%	60,523	108,942	-	-	108,942	-	-	-
上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	99,000	-
上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	351,657	207,237	14,964	14,964	-	-	46,277
上海華漕項目	閔行區	49.5%	29,319	52,678	-	-	52,678	-	-	-
上海雅賓利四期	靜安區	70.0%	43,841	252,087	252,087	-	-	-	-	-
常州公園大道	金壇區	68.7%	191,268	301,950	-	2,156	123,637	178,313	178,313	-
常州公園大道二期	金壇區	68.7%	182,741	465,399	-	74,835	304,329	-	-	85,000
常州皇糧濱地塊	鐘樓區	98.3%	84,285	168,570	-	168,570	168,570	-	-	-
常州教育小鎮項目	天寧區	99.6%	117,458	273,994	-	127,513	127,513	-	-	146,481
常州國賓道	鐘樓區	50.3%	64,360	115,848	-	-	-	-	-	115,848
常州潮起東方	武進區	50.0%	29,933	59,871	-	-	-	-	-	38,498
常州萬科瑋灣匯	鐘樓區	100.0%	76,916	169,215	-	-	-	-	-	46,257
杭州良渚文化村	餘杭區	100.0%	3,108,146	2,671,811	-	155,142	2,084,596	-	-	112,520
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	-	-	149,573	-	-	10,613
杭州大都會79號	上城區	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富陽區	20.0%	129,874	126,751	-	-	83,073	-	-	43,678
杭州勤學里	餘杭區	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅區	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
杭州未來之光	餘杭區	100.0%	81,828	245,484	-	-	136,403	-	-	44,368
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	20,414	52,015	-	-	52,015	-	-	-
杭州奧體萬科中心	蕭山區	94.4%	13,969	52,346	-	-	52,346	-	-	-
杭州餘杭區東海間湖城項目	餘杭區	14.9%	411,000	550,010	83,138	-	128,917	-	-	156,000
杭州紫金睿谷	西湖區	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	35,389
杭州金茂萬科新都會	富陽區	49.5%	63,457	177,678	-	177,678	177,678	-	-	-
杭州日耀之城	蕭山區	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	-
杭州地鐵萬科天空之城	餘杭區	50.8%	447,654	782,921	-	332,885	332,885	-	-	320,373
杭州城市之光	濱江區	46.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州運河萬科中心二期	拱墅區	42.9%	17,795	62,283	-	19,839	19,839	-	-	42,444
杭州瓶窠項目	餘杭區	49.4%	82,935	115,180	-	115,180	115,180	-	-	-
杭州悅望名邸	富陽區	47.1%	92,480	93,405	-	32,916	32,916	-	-	60,489
杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	-	-	205,784
杭州樟宜翠灣	蕭山區	39.5%	50,176	130,458	-	120,963	120,963	-	-	9,495
杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	115,664	176,746	-	-	-	-	-	176,746
杭州河語光年府	拱墅區	99.8%	54,462	141,601	-	-	-	-	-	141,601
杭州湖印光年府	錢塘區	99.7%	47,976	144,973	-	-	-	-	-	-
杭州星圖光年軒	餘杭區	47.4%	78,088	218,646	218,646	-	-	-	-	-
杭州星遇光年府	餘杭區	53.2%	43,413	108,533	108,533	-	-	-	-	-
杭州江瀾映像府	濱江區	43.6%	23,999	62,397	62,397	-	-	-	-	-
嘉興都會東方	海寧市	98.9%	41,541	103,853	-	103,853	103,853	-	-	-
嘉興潮起東方二期	海寧市	71.8%	54,396	125,111	-	106,611	106,611	-	-	18,500
紹興紫晶首府	諸暨市	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
紹興翠湖隱秀	越城區	42.3%	80,609	119,023	-	-	-	-	-	119,023
紹興芳塔納麗	柯橋區	65.7%	37,150	61,826	-	61,826	61,826	-	-	-
紹興鳳林西路8號地塊	越城區	70.0%	36,108	64,993	64,993	-	-	-	-	-
紹興鳳林西路6號地塊	越城區	70.2%	67,488	93,111	-	-	-	93,111	93,111	-
紹興湖珀隱秀府	越城區	49.7%	56,095	129,008	129,008	-	-	-	-	-
張家港公園大道	張家港市	46.0%	191,795	469,379	-	126,922	365,285	26,000	-	78,094
合肥城市公館	廬陽區	49.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥未來之光	肥東縣	59.8%	197,179	433,793	-	154,744	356,604	-	-	77,189
合肥中央公館	長豐縣	59.7%	212,512	431,278	-	103,632	414,412	-	-	16,866
合肥公園大道	長豐縣	98.7%	122,070	256,262	-	38,589	256,262	-	-	-
合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	-	75,406	209,742	-	-	-
合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	-	172,084	357,632	-	-	-
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	-	93,570	295,320	-	-	22,879

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工		開工計容	竣工計容
							面積	儲備	面積	面積
合肥高第	高新區	32.0%	43,281	100,006	-	100,006	100,006	-	-	-
合肥學林雅苑	廬陽區	26.6%	24,622	53,510	-	53,510	53,510	-	-	-
合肥觀山隱秀	蜀山區	48.0%	61,120	127,439	127,439	-	-	-	-	-
合肥錦上光耀	肥東縣	97.3%	59,634	122,860	122,860	-	-	-	-	-
合肥朗拾	包河區	34.1%	89,780	179,560	33,810	-	-	145,750	145,750	-
嘉興東山北地塊	海寧市	97.4%	65,142	117,213	-	117,213	117,213	-	-	-
嘉興中環西地塊項目	南湖區	92.9%	56,509	112,907	-	112,907	112,907	-	-	-
嘉興香樟東地塊項目	南湖區	72.8%	68,211	150,004	-	-	150,004	-	-	-
嘉興璞悅湖畔	南湖區	24.1%	40,962	90,091	-	90,091	90,091	-	-	-
嘉興濱河道花苑	南湖區	66.5%	40,421	80,749	-	-	-	-	-	80,749
嘉興望宸里	南湖區	32.0%	36,456	40,047	-	-	-	-	-	40,047
嘉興啟宸里	南湖區	32.0%	38,760	45,723	-	45,723	45,723	-	-	-
嘉興隱秀湖畔	南湖區	96.0%	57,568	120,810	-	-	-	-	-	120,810
嘉興臻境雅園	南湖區	97.6%	68,764	138,196	-	-	-	-	-	-
嘉興漁里未來社區項目	南湖區	68.5%	115,452	168,576	168,576	-	-	-	-	-
嘉興雲之灣	南湖區	37.5%	139,964	184,019	71,885	-	-	112,134	112,134	-
南京九都薈	雨花台區	100.0%	126,058	313,446	-	23,170	313,446	-	-	-
南京安品街	秦淮區	100.0%	27,325	21,825	-	-	21,825	-	-	-
南京金域藍灣	江寧區	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都薈	江寧區	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京萬科城	溧水區	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公園	江寧區	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都會	雨花台區	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域國際	江寧區	98.7%	38,824	193,817	-	7,478	129,741	-	-	64,076
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	396,342	-	39,644	308,432	-	-	30,053
南京時代天樾	江寧區	19.5%	54,173	174,975	-	-	96,013	-	-	-
南京都會四季	江寧區	25.8%	153,261	385,095	-	380,716	380,716	-	-	4,379
南京溧水G09地塊	溧水區	59.6%	162,782	406,956	-	138,725	138,725	-	-	87,663
南京南站項目	江寧區	49.7%	37,697	97,521	-	35,348	35,348	-	-	62,173
南京萬科翡翠濱江	建邺區	39.8%	45,092	108,220	-	-	-	-	-	108,220
南京萬科燕語光年	棲霞區	49.8%	61,493	175,483	-	-	-	-	-	175,483
南京萬科花語熙岸	江北新區	34.1%	78,325	159,682	-	102,446	102,446	-	-	-
南京溪望城	高淳區	50.4%	157,586	336,267	64,577	-	-	209,439	41,524	52,909
南京雨悅光年	雨花台區	99.4%	47,295	70,942	-	-	-	-	-	70,942
南京都薈沐語	溧水區	73.9%	45,806	91,612	-	-	-	-	-	38,413
南京新悅光年	江北新區	59.0%	23,706	36,727	-	-	-	-	-	36,727

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工面積	儲備	開工計容面積	竣工計容面積
南京紫辰光年	江寧區	99.3%	31,275	62,549	-	-	-	-	-	62,549
南京都薈啟境	江寧區	99.0%	24,787	61,950	42,413	19,033	19,033	-	-	-
南京朗拾花園	雨花台區	59.8%	26,603	74,482	74,482	-	-	-	-	-
鎮江魅力之城	潤州區	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	-	-
鎮江藍山花園	丹徒區	60.0%	285,683	404,048	-	40,339	404,048	-	-	-
鎮江翡翠公園	潤州區	99.0%	112,889	247,049	36,861	48,514	103,845	-	-	35,578
鎮江金城藍灣	京口區	41.9%	133,100	317,653	37,023	68,157	189,374	-	-	83,583
鎮江翡翠江灣	京口區	40.3%	61,236	104,567	-	40,296	104,567	-	-	-
南通海上傳奇	崇川區	16.9%	175,297	309,421	-	-	309,421	-	-	-
南通勝利路西地塊	崇川區	79.6%	75,362	168,138	-	129,232	129,232	-	-	38,906
南通時代之光	通州區	36.0%	55,124	110,152	-	66,237	99,612	-	-	-
南通海上明月	通州區	32.3%	182,772	392,952	-	258,586	258,586	-	-	134,366
南通時光映翠	通州區	67.3%	71,445	120,975	-	120,975	120,975	-	-	-
南通半島國際	海門區	58.9%	35,469	63,844	-	-	-	-	-	63,844
南通官山望	通州區	46.8%	50,625	91,125	-	34,777	34,777	-	-	17,029
南通海門萬科西地塊項目	海門區	50.5%	46,889	84,401	-	-	-	-	-	61,489
南通海門駿園南地塊項目	海門區	95.8%	26,730	48,114	-	-	-	-	-	48,114
南通實驗學校北地塊項目	海門區	99.4%	52,328	115,122	-	-	-	-	-	-
南通中創北項目	崇川區	77.7%	73,114	166,000	43,342	-	-	-	-	72,763
南通青籐花園	海門區	37.2%	45,552	91,104	-	-	-	-	-	91,104
南通燕語光年	通州區	74.4%	90,960	163,737	163,737	-	-	-	-	-
南通常春籐	通州區	99.4%	99,177	168,786	90,772	-	-	78,014	78,014	42,530
海門中央公園	海門區	21.2%	141,257	289,379	-	131,101	289,379	-	-	-
寧波濱河道	江北區	50.5%	66,678	130,793	-	130,793	130,793	-	-	-
寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	23,404	73,605	-	73,605	73,605	-	-	-
寧波濱盛臻園	江北區	49.1%	74,357	143,433	-	143,433	143,433	-	-	-
寧波海曙段塘項目	海曙區	49.4%	74,346	157,780	-	157,780	157,780	-	-	-
寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	-	50,401	50,401	-	-	-
寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.3%	159,678	375,417	-	-	-	-	-	375,417
寧波東潮之濱	鄞州區	32.3%	55,077	124,634	-	124,634	124,634	-	-	-
寧波海映瀾庭	鎮海區	99.3%	43,591	98,708	-	-	-	-	-	98,708
寧波慈城11號地塊項目	江北區	48.1%	41,850	66,960	-	66,960	66,960	-	-	-
寧波慈城12號地塊項目	江北區	49.0%	41,589	62,085	-	-	-	-	-	62,085
寧波江南一品西地塊項目	鄞州區	74.3%	53,253	113,617	-	-	-	-	-	113,617
寧波縉虹里	江北區	50.0%	12,089	23,773	-	-	-	-	-	23,773
寧波朗拾里	海曙區	50.6%	30,828	85,709	-	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
寧波湛藍曉月	江北區	50.0%	25,185	42,688	-	-	-	-	-	-
寧波月映瀾堂	海曙區	100.0%	52,928	119,803	-	-	-	-	-	93,093
寧波星旅光年府	鄞州區	52.9%	31,245	77,205	77,205	-	-	-	-	-
金華錦里江瀾	婺城區	99.6%	89,731	161,515	96,871	-	-	-	-	-
金華萬誠華府	婺城區	79.6%	133,320	239,976	108,667	-	-	100,102	100,102	-
金華錦雲江汀	婺城區	99.1%	47,249	85,036	34,014	-	-	-	-	-
金華萬盛華府	婺城區	69.2%	86,304	155,346	71,211	-	-	84,135	84,135	-
台州山海十里	路桥區	99.2%	48,490	121,780	-	-	121,780	-	-	-
台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	-	308,621	467,994	-	-	-
台州董家洋東項目	椒江區	50.4%	109,350	273,375	-	-	-	-	-	273,375
台州董家洋西項目	椒江區	50.4%	117,447	293,618	-	-	-	-	-	293,618
昆山高爾夫項目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花園	昆山市	100.0%	309,217	773,042	-	-	773,042	-	-	-
蘇州遇見山	高新區	44.5%	167,206	234,059	-	-	234,059	-	-	-
昆山公園大道	昆山市	89.1%	383,117	451,293	-	11,011	451,293	-	-	-
昆山海上傳奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	97,469	246,067	-	-	-
蘇州大象山捨	高新區	49.8%	138,470	193,664	-	20,722	55,502	-	-	21,975
昆山未來之城	昆山市	32.5%	350,761	514,619	-	-	449,935	-	-	64,684
昆山雲璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	89,094	117,701	-	-	-
蘇州翡翠公園	吳江區	22.5%	105,924	269,488	-	127,090	269,488	-	-	-
常熟臻灣雅築	常熟市	48.0%	90,004	165,715	-	-	143,547	-	-	22,168
蘇州左岸項目	工業園區	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	-	-	-
蘇州安元路項目	相城區	59.7%	88,260	194,172	-	102,797	133,852	-	-	60,320
昆山夏駕河項目	昆山市	92.5%	112,727	202,771	-	41,872	122,085	-	-	80,686
蘇州向陽路項目	高新區	79.5%	93,688	222,214	-	139,849	222,214	-	-	-
蘇州吳中黨校項目	吳中區	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
昆山江灣瀾庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	-	-	-	186,188
蘇州花語江南	相城區	44.6%	57,010	125,422	-	-	-	-	-	125,422
蘇州玉玲瓏	相城區	69.7%	63,778	159,445	-	-	-	-	-	109,916
蘇州湖山觀雲庭	吳中區	66.9%	34,712	41,616	-	41,616	41,616	-	-	-
蘇州東方雅苑	工業園區	37.1%	57,710	115,394	-	-	-	-	-	115,394
蘇州頤和玲瓏花園	工業園區	69.8%	99,167	158,636	-	-	-	-	-	-
蘇州城南項目	吳中區	43.7%	26,356	57,973	-	-	-	-	-	57,973
蘇州四季星光璟園	相城區	54.2%	39,449	90,651	68,475	-	-	-	-	-
蘇州朗星雅苑	工業園區	36.7%	57,816	104,047	104,047	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
溫州中央綠軸D19/24/34地塊	鹿城區	97.1%	31,894	74,368	-	-	74,368	-	-	-
溫州TOD國際新城	龍灣區	16.6%	120,061	365,756	-	122,401	365,756	-	-	-
溫州翡翠天地I期	甌海區	39.1%	55,896	223,580	-	62,065	223,580	-	-	-
溫州瑞安西畚村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	-	-	-	-	-	195,717
溫州翡翠心湖	鹿城區	94.8%	11,989	33,566	-	33,566	33,566	-	-	-
溫州中心區D-28-1地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,496	-	56,496	56,496	-	-	-
溫州中央綠軸D29/31地塊	鹿城區	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	-
溫州三溪區B-07地塊	甌海區	99.5%	65,766	197,565	-	197,565	197,565	-	-	-
溫州世紀公元	龍灣區	97.5%	87,184	191,805	-	-	-	-	-	103,475
溫州美廬	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	-	-	-	-	-	83,043
溫州映像廣場	甌海區	89.4%	48,825	137,200	-	-	-	-	-	-
溫州映像廣場II	甌海區	58.8%	16,894	42,235	-	-	-	-	-	-
蕪湖中江苑	鳩江區	33.0%	101,475	182,655	-	55,997	112,547	-	-	64,513
蕪湖東方瓏嵐台	鳩江區	41.0%	52,669	94,804	-	54,738	54,738	-	-	40,066
蕪湖信達萬科樾江望	鏡湖區	50.5%	97,811	195,621	53,320	-	-	-	-	119,867
無錫金域緹香	新吳區	100.0%	224,118	638,741	-	26,233	638,741	-	-	-
無錫金域藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	354,251	-	3,799	271,241	-	-	83,010
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,318,256	-	15,988	1,318,256	-	-	-
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-
無錫天一新著	惠山區	19.6%	103,846	275,714	-	-	275,714	-	-	-
無錫翡翠東方	濱湖區	99.3%	108,276	245,256	-	137,818	245,256	-	-	-
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,840	-	88,339	223,338	-	-	-
無錫運河傳奇	梁溪區	75.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-
無錫翡翠之光	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	-	153,707	153,707	-	-	-
無錫南門44-1地塊項目	江陰市	99.2%	60,267	144,418	-	144,418	144,418	-	-	-
無錫臻境	惠山區	50.2%	51,065	103,197	-	-	-	-	-	103,197
無錫梅里上城	新吳區	72.0%	85,898	172,971	-	82,815	82,815	-	-	90,156
無錫青藤公園	惠山區	98.6%	39,669	99,069	-	-	-	-	-	99,069
無錫宛山湖	錫山區	50.5%	108,075	216,646	10,369	-	-	-	-	108,461
無錫樟灣國際	惠山區	69.7%	83,130	197,096	64,974	-	-	21,400	-	-
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	55,233	512,501	-	-	52,416
靖江靖樾東方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	-	-	-	-	46,519
徐州萬科城	鼓樓區	100.0%	692,037	1,278,206	-	-	1,278,206	-	-	-
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	227,600	798,187	-	43,634	798,187	-	-	-
徐州新都會	銅山區	89.4%	132,703	382,414	-	41,361	354,508	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	122,207	355,930	-	37,306	269,830	-	-	-
徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	287,642	-	-	287,642	-	-	-
徐州茅村項目5號地項目	銅山區	42.8%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-
徐州時代之光	銅山區	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悅	銅山區	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季連城	鼓樓區	22.0%	163,394	444,162	-	50,069	374,023	-	-	-
徐州北區客運站項目	鼓樓區	66.8%	67,922	169,385	-	-	-	-	-	169,385
徐州萬科熙望	鼓樓區	40.7%	20,410	52,116	-	52,116	52,116	-	-	-
徐州萬科潮鳴	泉山區	50.0%	39,574	112,372	-	-	-	-	-	-
徐州北客運站A地塊項目	鼓樓區	63.5%	22,708	48,905	-	-	-	-	-	-
徐州北客運站C地塊項目	鼓樓區	57.7%	29,437	72,979	-	-	-	-	-	-
徐州山水間	銅山區	48.6%	166,603	373,790	-	-	-	-	-	106,128
徐州崑崙	雲龍區	69.7%	65,354	184,422	92,199	-	-	-	-	-
徐州北客運站B地塊項目	鼓樓區	80.6%	26,830	60,752	-	-	-	-	-	-
徐州淮海隱秀	泉山區	90.1%	9,746	26,853	-	-	-	-	-	-
徐州翠灣中城	雲龍區	54.2%	68,868	156,111	-	-	-	-	-	-
徐州五山公園A地塊項目	鼓樓區	99.2%	76,730	88,481	88,481	-	-	-	-	-
徐州雲谷	泉山區	50.0%	60,161	84,653	18,272	-	-	-	-	-
宿遷十里春風東側地塊	宿城區	42.9%	28,207	62,553	-	-	-	-	-	55,481
宿遷西湖都會	宿城區	35.3%	35,557	88,893	-	-	-	-	-	-
宿遷崑崙上觀	宿豫區	99.5%	112,124	252,465	127,519	-	-	-	-	-
鹽城翡翠雲台	鹽都區	27.2%	126,022	264,615	-	41,819	258,047	-	-	-
鹽城翡翠書院	亭湖區	44.7%	39,251	78,458	-	-	74,466	-	-	3,992
鹽城聚瓏東方	亭湖區	49.4%	66,055	167,053	143,671	-	-	-	-	51,299
鹽城星匯東方	亭湖區	44.5%	79,231	198,077	42,502	-	-	104,143	-	-
揚州教投資產包	邗江區/ 廣陵區	93.6%	177,381	358,929	-	286,538	358,929	-	-	-
揚州萬科城	邗江區	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
揚州運河之光	邗江區	71.8%	94,464	151,143	-	7,121	151,143	-	-	-
揚州885項目	廣陵區	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	-	-	-
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,002	62,286	57,508	190,971	129,189	44,811	42,374
揚州四季都會	邗江區	51.7%	97,220	178,184	-	-	-	-	-	178,184
揚州如園	廣陵區	36.2%	38,958	55,632	-	-	-	-	-	24,453
揚州萬科東望	廣陵區	97.4%	56,285	81,614	21,305	-	-	60,309	42,891	21,305
上海區域合計			28,448,749	52,304,824	3,747,027	8,677,640	32,098,154	1,765,516	1,019,785	8,156,710

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
西北區域										
西安翡翠國賓	雁塔區	72.3%	149,013	489,475	-	276,152	489,475	-	-	-
西安萬科璞悅	未央區	97.4%	99,494	261,798	4,791	87,191	87,191	-	-	-
西安萬科城	長安區	100.0%	154,001	510,644	-	29,825	510,644	-	-	-
西安萬科城二期	長安區	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	-	-	-
西安金城華府	未央區	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安萬科城燕園	長安區	100.0%	89,377	199,691	15,217	-	184,474	-	-	15,217
西安金城東郡	未央區	100.0%	175,387	700,996	-	-	522,995	-	-	-
西安金色悅城四期	蓮湖區	100.0%	36,708	150,121	-	-	150,121	-	-	-
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	478,105	-	-	476,857	-	-	1,248
西安城市之光	雁塔區	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	35,394
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,798	-	157,470	694,305	-	-	72,017
西安高新華府二期	雁塔區	49.8%	55,255	162,224	-	-	162,224	-	-	-
西安城市之光二期	雁塔區	40.8%	60,136	210,483	-	-	210,483	-	-	-
西安萬科城如園	長安區	90.0%	83,289	267,269	-	100,678	267,269	-	-	-
西安雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	-	-	30,410	-	-	16,943
西安新合新苑	灊橋區	99.0%	107,647	257,335	-	-	142,895	-	-	114,440
西安悅灣	未央區	47.6%	75,406	177,782	-	-	130,280	-	-	25,433
西安灊岸	灊橋區	98.4%	140,736	288,028	-	138,111	248,231	-	-	-
西安公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	-	63,025	139,668	-	-	-
西安萬科雁鳴湖	雁塔區	65.3%	122,537	245,073	-	142,194	142,194	48,502	-	-
西安萬科悅府	未央區	50.0%	41,938	155,960	-	-	-	-	-	-
西安萬科雁鳴湖三期	雁塔區	55.0%	58,449	116,898	-	-	-	28,404	24,018	-
西安萬科四季花城	藍田縣	57.7%	171,790	426,749	191,069	-	-	161,093	101,734	-
西安萬科未來星光	西咸新區	75.5%	64,431	171,576	-	-	-	62,994	62,994	-
西安萬科灃華錦鳴	西咸新區	50.0%	84,011	210,026	73,480	-	-	-	-	-
西安高陵四季都會	高陵區	99.3%	156,968	439,509	99,307	-	-	340,202	100,693	-
西安萬科東望	雁塔區	59.6%	96,984	442,983	442,983	-	-	-	-	-
西安理想城	西咸新區	90.1%	459,707	656,248	-	-	246,211	331,455	59,001	42,262
西安萬科大都會一期	西咸新區	86.9%	141,500	358,801	-	40,233	293,241	-	-	-
西安萬科大都會二期	西咸新區	65.9%	135,900	359,828	-	107,670	208,729	-	-	-
西安萬科金城緹香	西咸新區	97.1%	74,515	149,030	-	70,106	70,106	-	-	70,325
西安大都會雲境	西咸新區	29.6%	148,195	438,115	-	339,944	413,265	-	-	-
西安涇河新城57畝、89畝 地塊	西咸新區	99.1%	97,326	223,788	-	-	-	87,095	52,257	-
西安理想城後續DK415地塊	西咸新區	100.0%	23,834	40,532	-	-	-	40,532	40,532	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
咸陽金城華府	秦都區	61.3%	76,999	265,498	-	173,099	173,099	-	-	92,399
渭南萬科城	臨渭區	70.7%	556,062	1,160,770	468,851	392,576	392,576	96,019	75,026	181,011
渭南萬科錦宸	臨渭區	50.0%	98,962	236,729	82,401	-	-	71,774	-	-
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,099,787	-	392,991	764,756	81,789	-	198,457
蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	-	79,210	79,210	-	-	90,069
蘭州時代之光	榆中縣	50.1%	129,835	338,646	-	-	130,280	-	-	117,938
蘭州璞悅灞岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	-	183,498	183,498	-	-	45,839
蘭州萬科星光都會	西固區	48.5%	74,588	253,603	-	-	-	-	-	253,603
蘭州萬科城後期718畝項目	皋蘭縣	49.3%	467,499	1,152,289	-	-	-	886,372	-	84,847
蘭州新區萬科城	蘭州新區	50.1%	406,623	1,179,205	143,350	-	-	892,481	-	-
蘭州水晶城	西固區	65.5%	144,259	504,893	-	-	-	248,027	-	-
西寧萬科城雲璟	城中區	38.2%	164,608	435,968	91,391	118,525	348,723	-	-	-
西寧萬科城雲麓	城中區	38.2%	37,140	100,311	-	100,311	100,311	-	-	-
西寧萬科城後期	城中區	18.8%	195,454	519,008	-	201,613	201,613	93,440	-	114,841
西寧萬科城星光	城中區	38.1%	129,625	332,573	199,874	-	-	-	-	76,299
西寧公園里	城北區	32.0%	110,939	277,348	-	154,515	154,515	-	-	92,060
烏魯木齊蘭喬聖菲	沙依巴克區	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	15,947	-	15,947	15,947	-	-	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	169,656	532,712	-	-	481,827	-	-	-
烏魯木齊翡翠天驕	天山區	77.1%	70,388	178,846	-	-	178,846	-	-	-
烏魯木齊都會傳奇	沙依巴克區	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-
烏魯木齊大都會	水磨溝區	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
烏魯木齊天山府	天山區	78.8%	120,098	280,300	-	-	170,353	-	-	109,947
烏魯木齊公園大道	米東區	57.8%	85,938	300,715	-	149,643	300,715	-	-	-
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.3%	38,204	92,975	-	-	92,975	-	-	-
烏魯木齊華府里	高新區	92.5%	67,412	160,337	-	49,610	160,337	-	-	-
烏魯木齊璟曜里	沙依巴克區	98.4%	146,730	252,602	-	-	-	-	-	179,443
烏魯木齊錦峯里	高新區	68.9%	118,041	279,440	-	107,841	107,841	-	-	143,323
烏魯木齊天山府二期	天山區	95.7%	41,285	78,790	-	14,882	14,882	-	-	35,978
烏魯木齊觀瀾景苑二期	水磨溝區	64.4%	17,101	51,281	-	-	-	-	-	51,281
烏魯木齊朗潤園	水磨溝區	93.1%	42,501	101,381	-	-	-	-	-	101,381
烏魯木齊天山府三期	天山區	92.8%	52,945	115,910	54,885	-	-	-	-	60,910
烏魯木齊都會未來城	沙依巴克區	94.0%	362,906	768,867	160,898	-	-	247,045	-	224,570
烏魯木齊都會未來城二期	沙依巴克區	99.1%	205,286	419,558	133,216	-	-	286,342	-	-
銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	-	-	152,717	-	-	-
銀川城市之光晨星苑	興慶區	32.7%	106,121	180,402	-	63,439	179,091	-	-	1,311
銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.3%	297,366	435,606	14,629	225,062	309,048	2,467	2,467	109,462

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工	儲備	開工計容	竣工計容
				面積	面積	面積	面積		面積	面積
銀川大都會	金鳳區	22.4%	230,123	484,807	-	-	-	-	-	211,450
銀川北師大項目	金鳳區	38.7%	115,809	226,217	-	-	-	-	-	130,216
銀川翡翠湖望觀環	賀蘭縣	42.5%	54,505	64,281	-	-	-	-	-	64,281
銀川萬科新都會	永寧縣	19.5%	80,262	161,063	161,063	-	-	-	-	-
銀川星耀閱海	金鳳區	46.6%	89,484	218,460	86,852	-	-	131,608	131,608	-
西北區域合計			9,898,148	25,104,393	2,424,257	3,975,361	11,968,467	4,137,641	650,330	3,164,195
西南區域										
成都萬科華茂廣場	成華區	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公園5號	高新區	75.0%	87,822	263,464	-	183,309	263,464	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	757,861	-	48,429	596,572	-	-	-
成都金域緹香	新都區	100.0%	111,166	324,252	-	-	324,252	-	-	-
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	146,745	431,945	-	-	431,945	-	-	-
成都萬科雲城一期	天府新區	98.8%	34,501	172,500	-	-	44,141	42,001	-	-
成都萬科雲城二期	天府新區	98.8%	45,067	202,700	-	-	102,150	-	-	-
成都錦繡	天府新區	99.3%	157,109	411,349	-	124,016	124,016	-	-	51,991
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,010	-	-	-	223,680	38,000	-
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	167,199	-	53,604
成都川商項目	高新區	100.0%	20,939	100,505	-	100,505	100,505	-	-	-
成都公園傳奇	天府新區	59.9%	108,704	329,283	-	121,046	164,759	-	-	92,538
成都悅海園	青白江區	43.4%	104,624	415,333	-	58,534	221,515	-	-	-
成都新川薈	高新區	99.0%	32,637	119,743	-	83,524	83,524	-	-	36,219
成都怡心湖岸	雙流區	31.5%	104,202	260,386	-	115,459	260,386	-	-	-
成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	78,279	117,386	-	11,256	11,256	-	-	-
成都萬科潤園	新都區	99.3%	78,938	157,473	-	157,473	157,473	-	-	-
成都萬科錦園	成華區	99.0%	54,710	105,946	-	70,533	105,946	-	-	-
成都天府公園城	天府新區	70.8%	186,279	653,977	99,189	133,541	133,541	134,263	96,768	271,110
成都高線公園	龍泉驛區	33.4%	141,338	324,817	131,801	-	-	64,703	36,520	97,660
成都金域華府	天府新區	59.0%	34,838	158,704	-	-	-	-	-	-
成都知園	成華區	44.7%	53,158	159,474	-	-	-	-	-	159,474
成都和園	成華區	48.0%	22,230	44,459	-	-	-	-	-	44,459
成都國賓蜀園二期	金牛區	50.0%	14,161	35,402	-	-	-	-	-	35,402
成都菁蓉都會	郫都區	99.0%	86,356	172,711	172,711	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末	22年末 儲備	23年計劃	23年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
成都呈耀天府	天府新區	100.0%	33,475	66,949	-	-	-	-	-	66,949
成都國賓蜀園一期	金牛區	50.1%	25,937	64,843	-	-	-	-	-	64,843
成都君悅雲台	新津區	99.3%	250,116	289,060	83,306	-	50,417	155,337	155,337	-
成都夢想之光	仁壽縣	69.9%	42,293	90,726	-	-	90,726	-	-	-
成都天府萬科城1期	仁壽縣	59.6%	665,368	788,221	78,548	127,469	394,093	184,464	-	61,727
成都天府萬科城2期	仁壽縣	59.6%	109,161	141,909	31,115	-	-	64,025	-	18,695
眉山眉州文化村	東坡區	70.0%	624,711	1,026,893	20,601	118,891	350,952	453,197	-	-
眉山仁峰	文林鎮	38.7%	43,661	109,152	-	-	109,152	-	-	-
眉州崇禮新城二期	崇禮鎮	75.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
南充金潤華府	高坪區	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌萬科17度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	-	73,012	295,710	314,098	-	-
重慶萬科城	渝北區	100.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	587,313	-	7,418	563,798	23,515	-	-
重慶金色悅城	沙坪壩區	90.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重慶御瀾道	江北區	100.0%	129,535	654,263	-	-	458,284	-	-	36,728
重慶金城學府	南岸區	47.5%	241,314	841,792	-	-	814,348	-	-	27,444
重慶十七英里	北碚區	97.6%	212,044	214,160	-	-	214,160	-	-	-
重慶金城藍灣	渝北區	90.7%	105,079	245,127	-	82,498	203,758	-	-	41,369
重慶天地	渝中區	59.8%	228,476	1,368,675	-	32,864	483,915	57,181	23,164	252,281
重慶金城華府	北碚區	61.8%	128,615	256,575	-	-	256,575	-	-	-
重慶鵝嶺峰	渝中區	49.7%	27,197	33,742	-	-	33,742	-	-	-
重慶金開悅府	渝北區	69.6%	173,474	306,766	-	81,314	306,766	-	-	-
重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	117,602	-	32,802	117,602	-	-	-
重慶森林公園	渝北區	65.5%	204,218	396,476	-	65,355	273,971	-	-	122,505
重慶四季花城	北碚區	61.3%	77,975	194,865	-	69,779	194,865	-	-	-
重慶理想城一期	沙坪壩區	99.0%	104,692	157,034	-	126,033	126,033	-	-	31,001
重慶翡翠公園商業項目	渝北區	99.5%	16,168	97,005	-	-	-	-	-	-
重慶理想城二期	沙坪壩區	50.2%	97,965	153,114	-	80,331	127,528	-	-	25,586
重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	131,911	-	85,237	119,445	-	-	12,466
重慶悅來117畝項目	渝北區	99.2%	78,000	115,577	-	85,530	85,530	-	-	30,047
重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,640	-	90,446	90,446	70,641	-	141,073
重慶水土111畝項目	北碚區	99.0%	73,686	106,661	-	58,024	58,024	-	-	48,637
重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	-	-	70,898
重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	97.8%	282,795	507,237	-	166,255	166,255	-	-	74,080
重慶水土99畝項目	北碚區	97.6%	66,014	98,991	-	98,991	98,991	-	-	-
重慶天空之城項目	江北區	67.8%	26,447	111,328	-	-	-	-	-	111,328

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	22年計容 開工面積	22年計容 竣工面積	截至22年末 計容竣工 面積	22年末 儲備	23年計劃 開工計容 面積	23年計劃 竣工計容 面積
重慶四季花城三期	北碚區	98.2%	73,591	183,961	-	-	-	-	-	183,961
重慶璞園一期	渝北區	98.9%	47,742	70,922	-	-	-	-	-	70,922
重慶界石296畝項目	巴南區	99.3%	197,351	346,875	36,176	-	-	142,025	-	62,636
重慶璞園二期	渝北區	99.0%	33,986	50,237	-	-	-	-	-	50,237
重慶星光天空之城	沙坪壩區	99.1%	115,558	150,000	40,367	-	-	98,103	98,103	-
重慶江南萬科城二期	巴南區	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重慶清水甲第	沙坪壩區	68.6%	114,360	219,960	111,109	-	-	108,851	108,851	-
重慶萬科璞園·璞琇	渝北區	64.9%	96,571	141,114	51,185	-	-	89,929	35,765	-
重慶萬科星光都會	九龍坡區	59.7%	18,832	37,393	37,393	-	-	-	-	-
貴陽悅城	雲巖區	51.0%	85,341	262,728	-	-	262,728	-	-	-
貴陽萬科城	雲巖區	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-
貴陽雲巖大都會	雲巖區	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
貴陽翡翠傳奇	雲巖區	46.0%	109,630	314,021	-	-	306,029	-	-	7,992
貴陽萬科貴陽傳奇	雲巖區	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	58,991
貴陽花溪大都會	花溪區	41.8%	159,115	396,929	-	80,855	396,929	-	-	-
貴陽萬科大都會花樣	花溪區	60.2%	72,043	367,137	-	-	367,137	-	-	-
貴陽翡翠天驕	觀山湖區	32.0%	69,977	243,231	-	81,789	234,233	-	-	8,998
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	-	81,539	666,302	127,997	127,997	-
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	-	18,429	161,219	-	-	25,248
貴陽溪望	花溪區	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	-	-
貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	46.5%	374,968	935,661	-	119,261	258,442	143,531	-	296,088
貴陽新都薈	觀山湖區	45.3%	612,054	816,429	20,000	134,676	508,846	95,227	95,227	103,038
貴陽萬科麓山	雲巖區	49.6%	303,067	783,313	-	182,831	313,265	176,101	79,843	82,097
貴陽觀湖	經開區	63.9%	139,940	349,850	-	-	-	130,453	-	162,860
貴陽觀山甲第	雲巖區	69.0%	62,407	156,019	129,828	-	-	26,191	26,191	-
貴陽百花大道88畝項目	雲巖區	100.0%	58,811	182,315	-	-	-	182,315	54,695	-
昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	93,094	63,169	63,169	135,223	-	200,794
昆明公園里	官渡區	97.9%	213,037	556,887	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域國際	五華區	100.0%	105,484	315,494	-	-	256,450	-	-	-
昆明魅力之城	官渡區	100.0%	417,919	1,662,861	-	-	1,399,982	-	-	-
昆明銀海泊岸	西山區	29.7%	243,605	432,098	-	-	381,815	-	-	-
昆明星河嘉園	官渡區	60.0%	108,375	444,474	-	15,169	314,419	-	-	50,597
昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	525,013	-	162,193	525,013	-	-	-
昆明大都會	官渡區	24.1%	92,972	286,246	-	84,204	286,246	-	-	-
昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	290,056	235,398	382,671	-	-	154,163

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫計容	22年計容	22年計容	截至22年末	22年末	23年計劃	23年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	計容竣工		開工計容	竣工計容
昆明萬科城	五華區	44.8%	246,576	902,714	-	539,162	723,264	-	-	-
昆明飛虎二期	官渡區	99.8%	187,924	628,986	-	-	-	462,224	-	-
昆明盤龍區金刀營項目	盤龍區	50.5%	98,998	322,711	10,932	-	-	80,054	-	10,932
大理拾三月	大理市	37.3%	152,108	574,053	-	132,311	132,311	386,969	114,063	54,773
西雙版納曼西緹	勐海縣	29.2%	454,043	745,968	31,915	2,647	102,343	582,689	218,249	60,936
玉溪中國撫仙湖國際旅遊 度假區	澄江市	33.8%	4,431,237	1,795,413	127,641	97,178	481,422	1,074,641	-	44,566
玉溪撫仙湖五街坊項目	紅塔區	39.7%	64,182	239,755	-	-	-	47,742	47,742	35,543
西南區域合計			20,100,740	39,713,873	1,596,967	4,720,685	21,404,387	7,964,203	1,356,515	3,805,486
合計			128,824,997	275,747,749	15,681,914	36,290,937	157,220,314	35,926,777	10,012,356	32,272,084

特別風險提示：

上述開工計劃和竣工計劃可能因下列原因而出現相應調整：

- a. 宏觀經濟以及房地產市場可能發生的變化或單個項目銷售出現變化；
- b. 新的法規對項目審批要求進一步嚴格，使開發項目的證照辦理速度滯後而影響開發節奏；
- c. 涉及拆遷的項目拆遷進度可能對開發計劃產生影響；
- d. 重大天氣變化可能對項目的工期產生影響而影響竣工；
- e. 其他不可預測的重大事項對項目工期產生的影響。

董事會報告

二、公司投資情況

(一) 募集資金使用情況

適用 不適用

(二) 非募集資金使用情況

1、金融資產投資

(1) 證券投資情況

適用 不適用

(2) 衍生品投資情況

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明(包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水平。

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

報告期內，本年CCS衍生品投資產生浮動盈利人民幣372.31萬元。

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明

無

獨立董事、保薦人或財務顧問對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立董事認為公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：萬元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額
				佔公司2022年末 淨資產比例(%)
CCS	1,192,912.18	1,191,276.20	372.31	2.94%
合計	1,192,912.18	1,191,276.20	372.31	2.94%

董事會報告

(3) 公允價值計量項目相關情況及持有外幣金融資產和金融負債情況

公允價值計量項目相關情況

單位：萬元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入 權益的公允 價值變動	本期計提的 減值	本期處置	期末金額
金融資產							
其中：1. 以公允價值計量且其變動計入							
當期損益的金融資產	106,172.60	-	284,681.85	-	-	1,289.40	389,565.05
其中：衍生金融資產	-	-	-	4,505.39	-	-	4,505.39
2. 其他權益工具投資	183,345.48	-	-	(57,915.52)	-	-	125,429.96
金融資產小計	289,518.08	-	284,681.85	(53,410.13)	-	1,289.40	519,500.40
金融負債							
其中：1. 以公允價值計量且其變動計入							
當期損益的金融負債	(19,179.20)	-	-	-	-	-	(19,179.20)
其中：衍生金融負債	(72,141.09)	-	-	52,796.13	-	-	(19,344.96)
金融負債小計	(91,320.29)	-	-	52,796.13	-	-	(38,524.16)

持有外幣金融資產和金融負債情況

單位：萬元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入 權益的公允 價值變動	本期計提的 減值	本期處置	期末金額
金融資產							
其中：1. 以公允價值計量且其變動計入							
當期損益的金融資產	15,875.72	-	276,579.20	-	-	-	292,454.92
其中：衍生金融資產	-	-	-	4,505.39	-	-	4,505.39
2. 其他權益工具投資	183,345.48	-	-	(57,915.52)	-	-	125,429.96
金融資產小計	199,221.20	-	276,579.20	(53,410.13)	-	-	422,390.27
金融負債							
其中：衍生金融負債	(72,141.09)	-	-	52,796.13	-	-	(19,344.96)

上述公司按照公允價值計量的項目投資，公司參照重大投資項目的控制過程，在經過相關專業部門認真評審後，履行了必要的審批。

(4) 理財產品投資情況

單位：萬元

具體類型	委託理財的 資金來源	委託理財發生額	未到期餘額	逾期未收回的 金額
銀行理財產品	自有資金	1,350,000.00	1,814.23	-
合計		1,350,000.00	1,814.23	-

單項金額重大或安全性較低、流動性較差、不保本的高風險委託理財具體情況
適用 不適用

委託理財出現預期無法收回本金或存在其他可能導致減值的情形。
適用 不適用

董事會報告

2、 股權投資情況

(1) 報告期內，新增投資額394.4億元，主要由以下幾項構成：

① 主要發起設立的註冊資本在1億元以上並已實際投資的子公司6家，具體如下：

序號	新設公司	幣別	註冊資本(元) (原幣)	公司實際投資額 (折合人民幣元)	經營範圍
1	杭州萬璞置業有限公司	人民幣	3,900,000,000.00	1,950,000,000.00	房地產開發經營
2	南京裕珩置業有限公司	人民幣	2,200,000,000.00	1,320,000,000.00	房地產開發經營
3	杭州萬萌置業有限公司	人民幣	2,180,000,000.00	1,068,200,000.00	房地產開發經營
4	寧波萬偉置業有限公司	人民幣	1,577,000,000.00	867,350,000.00	房地產開發經營
5	蘇州工業園區大璟置業有限公司	人民幣	1,050,000,000.00	577,500,000.00	房地產開發經營
6	重慶萬常璞企業管理諮詢有限公司	人民幣	620,000,000.00	372,000,000.00	企業管理諮詢；物業服務評估
	合計	-	-	6,155,050,000.00	-

除此之外，還發起設立其他公司共114家，合計投資金額人民幣3.0億元。

② 期內主要收購的公司如下：

本年總共收購了119家公司，合計收購對價人民幣212.5億元。

③ 年內，對83家子公司合計增資人民幣117.4億元，其中深圳市萬緯物流投資有限公司增資15.4億元，深圳六園企業發展有限公司增資11.0億元，其他公司增資合計91.0億元。

(2) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目36個，按萬科權益計算的規劃計容建築面積約403.7萬平方米，總計容建築面積約690.2萬平方米。

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
1	青島城望雲起四季	黃島區	41.0%	43,229	103,963	42,625	在建
2	長沙璞悅灣	開福區	53.0%	76,865	230,595	122,215	前期
3	武漢萬科保利理想城市 K4地塊	洪山區	49.7%	182,184	622,017	308,893	在建
4	鄭州山河道二期	中原區	43.0%	18,164	90,720	39,028	在建
5	東莞南部灣萬科城五期	虎門鎮	36.6%	34,284	75,438	27,640	在建
6	東莞市大嶺山北站項目	大嶺山鎮	39.9%	109,416	482,160	192,545	前期
7	東莞大運萬科城	鳳崗鎮	59.8%	41,350	139,284	83,311	前期
8	東莞臻山匯	東城街道	29.9%	41,067	170,908	51,084	在建
9	福州天匯公館	倉山區	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
10	廣州萬科黃埔新城	黃埔區	63.0%	56,987	299,493	188,681	在建
11	三亞金色里程	崖州區	68.9%	63,614	159,036	109,528	在建
12	深圳頤城臻灣悅家園	南山區	49.7%	56,031	148,600	73,795	在建
13	深圳未來之光	寶安區	50.0%	98,082	215,570	107,850	在建
14	中山金域國際	古鎮鎮	98.3%	109,251	278,149	273,532	在建
15	珠海金灣濱海商務區 17#地塊	金灣區	50.0%	33,277	66,553	33,263	在建
16	珠海金灣濱海商務區 18#地塊	金灣區	49.9%	32,049	64,096	31,971	在建
17	常州萬科臻灣匯	鐘樓區	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
18	杭州星圖光年軒	餘杭區	47.4%	78,088	218,646	103,682	在建
19	杭州星遇光年府	餘杭區	53.2%	43,413	108,533	57,772	在建

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
20	杭州江瀾映像府	濱江區	43.6%	23,999	62,397	27,224	在建
21	合肥觀山隱秀	蜀山區	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
22	合肥錦上光曜	肥東縣	97.3%	59,634	122,860	119,579	在建
23	合肥朗拾	包河區	34.1%	89,780	179,560	61,266	在建
24	嘉興雲之灣	南湖區	37.5%	139,964	184,019	69,063	在建
25	南京朗拾花園	雨花台區	59.8%	26,603	74,482	44,518	在建
26	寧波星旅光年府	鄞州區	52.9%	31,245	77,205	40,803	在建
27	上海雅賓利四期	靜安區	70.0%	43,841	252,087	176,461	在建
28	蘇州朗星雅苑	工業園區	36.7%	57,816	104,047	38,154	在建
29	蘭州水晶城	西固區	65.5%	144,259	504,893	330,671	在建
30	西安萬科東望	雁塔區	59.6%	96,984	442,983	263,929	在建
31	西安理想城後續DK4\5地塊	西咸新區	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
32	烏魯木齊騎馬山135畝項目	沙依巴克區	99.1%	89,868	188,723	186,968	在建
33	銀川星耀閱海	金鳳區	46.6%	89,484	218,460	101,889	在建
34	貴陽百花大道88畝項目	雲巖區	100.0%	58,811	182,315	182,315	前期
35	重慶萬科璞園·璞琇	渝北區	64.9%	96,571	141,114	91,541	在建
36	重慶萬科星光都會	九龍坡區	59.7%	18,832	37,393	22,323	在建
合計				2,524,095	6,902,413	4,036,899	

上述項目公司權益地價和綜合改造成本總額合計約人民幣496.4億元。

報告期末至本報告披露日，本集團新增加開發項目1個，按萬科權益計算的規劃計容建築面積約7.4萬平方米，總計容建築面積約15.1萬平方米。詳細情況如下：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容	公司權益計	進展
					建築面積	容建築面積	
1	東莞龍灣濱江片區城市更新項目(2022WD002)之首批地塊	萬江街道	49.2%	43,198	150,602	74,096	前期
合計				43,198	150,602	74,096	

報告期內，本集團獲得10個物流地產項目，可租賃建築面積約74.7萬平方米。

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	萬科權益	項目進度
						規劃可租賃 建築面積	
1	徐州	徐州淮海國際陸港項目	淮海國際港務區	100%	9.1	5.4	5.4 前期
2	廊坊	廊坊冷鏈二期項目	經濟技術開發區	100%	1.9	1.6	1.6 前期
3	鄭州	鄭州金秋項目	經開區	30%	6.3	3.2	1.0 前期
4	昆明	昆明五華桃園小村項目	五華區	100%	28.2	15.7	15.7 前期
5	上海	上海新濱冷鏈二期項目	松江區	100%	5.9	5.3	5.3 前期
6	長沙	長沙黃興項目	長沙縣	100%	5.1	5.8	5.8 前期
7	昆明	昆明經開項目	經濟技術開發區	100%	17.5	10.0	10.0 前期
8	青島	青島港冷鏈項目	西海岸新區	65%	11.0	9.0	5.8 前期
9	合肥	肥西冷鏈項目	肥西縣	100%	10.7	11.2	11.2 前期
10	北京	北京三惠項目	通州區	100%	23.4	12.9	12.9 運營中
合計					119.1	80.1	74.7

註：上表中權益比例為萬緯物流所持比例。

董事會報告

三、重大資產和股權出售

(一) 出售重大資產情況

公司報告期末出售重大資產。

(二) 出售重大股權情況

公司報告期末出售重大股權。

四、公司控制的結構化主體情況

適用 不適用

五、主要供應商、客戶情況

(一) 主要供應商

報告期內，本集團從前5名材料設備供應商的採購額合計人民幣52.1億元，佔全年採購總額的4.0%，佔採購總額的比例少於30%；其中本集團向最大供應商的採購額約為人民幣16.5億元，佔全年採購總額的1.3%。前5名供應商採購中不存在向關聯方採購的情況。

(二) 主要客戶

本集團目前主要產品為商品住宅，個人購房者為主力客戶群，客戶多而且分散。僅部分政府代建項目，或少數團購現象產生較高營業額。報告期內，前5名客戶產生的營業收入約為人民幣28.5億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.6%，佔本集團全年營業收入的比例少於30%；其中最大客戶的營業額約為人民幣14.0億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.3%。前5名客戶不存在向關聯方銷售的情況。

六、投資者互動與投資者保護情況

本集團一向重視投資者關係。2022年，公司根據相關規定以及《萬科企業股份有限公司信息披露管理辦法》，持續加強信息披露管理，發佈境內外公告583份，保護投資者的知情權。

除了及時充分的信息披露，本集團還堅持通過各種方式保持與投資者的溝通與互動。

2022年，本集團接待投資者來訪和電話會議400餘次，參加境內外機構組織見面會／線上活動33場，組織月度銷售和經營會議24場，投資者網上集體接待日活動1場，通過深交所互動易回復投資者提問410條；公司2021年度業績發佈會及2022年中期業績發佈會採用純網絡視頻直播的方式，並預先發佈公告邀請投資者積極參加、徵集相關問題。截至報告期末，兩次業績發佈會瀏覽總量超過26萬人次；通過「萬科投資者關係」微信公眾號，推送萬科的月度銷售公告、定期報告、定期報告一張圖等公司重要信息，加強與投資者的互動，推送的微信圖文全年閱讀量近26.7萬人次。此外，本集團還通過網站、電話、電子郵件、網上互動平台等方式與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係。因此，經檢討，本公司認為股東通訊政策的實施可行有效。

本集團於2015年設立投資者教育基地(下稱「基地」)，並在2016年被授予「國家級證券期貨投資者教育基地」稱號。2022年，基地有序開展各類投資者教育活動。一是緊跟資本市場熱點話題，製作了一批優秀精美投教產品，如在國家「雙碳」戰略下，基地通過製作《與時偕行，淺述ESG》宣傳冊，向中小投資者介紹了ESG領域的基礎知識，並且以通俗易懂的形式讓投資者理解上市公司ESG報告的重點內容。二是在南頭古城等多地積極組織形式多樣的投教活動，助力普及最新投教知識，受到投資者好評。2022年，萬科投資者教育基地榮獲深圳上市公司協會與深證投資者服務中心聯合評定的「2022年度深圳轄區優秀投資者教育基地」獎項。

2022年本集團投資者溝通接待主要情況如下：

類別	時間	方式	接待對象
2021年度業績發佈會	2022.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
廣發證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
海通證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
東方證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
興業證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
高盛證券活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
中信建投證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
東方證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
國信證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2022.7	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2022.7	電話會	券商、基金等各類投資者
長江證券活動	2022.7	電話會	券商、基金等各類投資者
2022年中期業績發佈會	2022.8	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
中信證券活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
海通證券活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
HSBC活動	2022.9	電話會	券商、基金等各類投資者
投資者網上集體接待日	2022.11	文字答疑	各類投資者
美銀證券活動	2022.11	電話會	券商、基金等各類投資者
中金證券活動	2022.11	電話會	券商、基金等各類投資者

類別	時間	方式	接待對象
招商證券活動 接待券商	2022.11 報告期內	電話會 小組或一對一	券商、基金等各類投資者 中信證券、招商證券、國信證券、 中金公司、天風證券、國盛證 券、興業證券、申萬宏源證券、 長江證券、浙商證券、廣發證 券、海通證券、東方證券、信 達證券、平安證券、中銀證券、 開源證券、花旗證券、Morgan Stanley證券、太平洋證券、東 吳證券、華安證券、中郵證券、 華西證券、華創證券、中信建投 證券、中銀國際、法巴銀行、台 灣永豐金證券、HSBC等機構
接待基金、其他投資機構 及個人投資者	報告期內	小組或一對一	嘉實基金、海富通基金、新華資 管、中國人壽、人保資產、泰 康資管、大成基金、易方達基 金、平安資管、鵬華基金、博時 基金、寶盈基金、華夏久盈基 金、敦和資管、上海和諧匯一基 金、睿遠基金、鵬揚基金、華寶 基金、永贏基金、中銀基金、中 歐基金、廣發基金、浦銀安盛 基金、民生加銀基金、銀華基 金、富達國際、GIC、Oaktree Capital、Eastspring、挪威央 行、Capital Group等機構

在上述投資者溝通接待活動中，交談的主要內容是公司日常經營情況、發展戰略、公司對各業務所屬行業的發展看法等。

2022年，公司及管理團隊榮獲多個獎項如下：

序號	獲獎名稱	頒獎機構
1	2022上市公司董辦最佳實踐	中國上市公司協會
2	上市公司2021年報業績說明會最佳實踐	
3	2022上市公司董事會秘書履職評價-5A評級	
4	2022年A股上市公司ESG最佳實踐案例	
5	2022年度深圳轄區優秀投資者教育基地	深圳上市公司協會、深證投資者服務中心
6	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單—年度中國大陸「最受尊敬企業」(Honored Companies)-Top3	《機構投資者》
7	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係團隊」(Best IR Team)-Top2	
8	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳ESG」(Best ESG)—中國大陸Top3	
9	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係方案」(Best IR Program)—中國大陸Top3	
10	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳CEO」(Best CEO)—中國大陸Top3	
11	「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係專才」(Best IR Professional)-Top3	
12	《財富》世界500強第178位	《財富》
13	第十八屆新財富金牌董秘評選—金牌董秘	《新財富》
14	第十八屆新財富金牌董秘評選—最佳ESG信披獎	
15	第四屆新財富最佳上市公司	《新財富》、光華—羅
16	第四屆新財富最佳上市公司—最佳ESG實踐獎	特曼研究中心
17	第十三屆中國上市公司投資者關係天馬獎—中國上市公司最佳投資者關係獎	《證券時報》
18	第十三屆中國上市公司投資者關係天馬獎—主板上市公司投資者關係最佳董秘獎	
19	福布斯中國2022中國ESG50	福布斯中國
20	第八屆投資者關係大獎「Certificate of Excellence」	香港投資者關係協會

序號	獲獎名稱	頒獎機構
21	第六屆中國卓越IR「最佳資本市場溝通獎」	路演中
22	第六屆中國卓越IR「最佳信披獎」	
23	第十四屆中國企業社會責任年會-2021年度傑出責任企業	《南方週末》
24	2022中國上市公司品牌價值榜總榜TOP100第32位	每日經濟新聞、清華大學經濟管理學院中國企業研究中心
25	全景投資者關係金獎(2021)－優秀IR團隊	全景
26	全景投資者關係金獎(2021)－中小投資者關係互動獎	
27	全景投資者關係金獎(2021)－傑出董秘	
28	全景投資者關係金獎(2021)－業績說明會創新獎	
29	全景投資者關係金獎(2021)－業績說明會勤勉獎	
30	港股100強綜合實力100強	港股100強研究中心
31	大灣區上市公司TOP20「綠色治理」	深圳市公司治理研究會
32	大灣區上市公司TOP20「董事會秘書」	
33	第七屆智通財經上市公司評選－最具價值地產及物業公司	智通財經
34	2021年度Wind中國上市公司－最受機構歡迎上市公司50強	Wind
35	2021年度Wind中國上市公司－市值榜分行業－房地產第一	
36	2022中國房地產企業品牌價值TOP100第2位	風財訊、鳳凰網房產

董事會報告

七、獲准許的彌償條文

於報告期及直至本報告刊發日期內，未曾有或現有生效的任何獲准許彌償條文(不論是否由本公司訂立)惠及本公司的董事或監事，亦未曾有或現有生效的任何獲准許彌償條文(如由本公司訂立)惠及本公司之有聯繫公司的董事或監事。

本公司已就董事及監事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及監事責任保險。

八、管理合約

報告期內，本公司概無與董事或本公司任何全職僱員以外的任何人士訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的重大合約。

九、董事及監事服務合約

各董事及監事已分別與本公司訂立服務合約。董事及監事概無與本公司訂立不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

十、與利益相關方關係

本集團一直堅持構建多元化的溝通機制，同政府、股東、員工、客戶和合作夥伴緊密聯繫，通過更多渠道、更多方式與利益相關方開展溝通與合作。本集團致力響應國家政策號召，積極為股東創造價值，與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與合作夥伴協力同心，支持社會公益事務，以實現可持續發展。本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，營造共融及多元化文化氛圍。本集團提供具有競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉陞機會。本集團確保所有業務皆按照健康及安全管理系統的各项原則落實執行。本集團為員工提供多樣化的培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所瞭解。本集團非常重視顧客的意見，通過日常溝通及定期調研等作出瞭解。本集團亦訂立了處理客戶服務、支持和投訴的機制，當響應客戶投訴時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，遵循國際標準的指引，迅速作出反應。具體情況參見《2022年度可持續發展報告》。

十一、董事有關財務報表的責任

董事知悉編製本集團截至報告期末的財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本集團持續經營能力造成重大影響的事件或情況。

有關本集團審計師就財務報表的報告責任聲明見審計報告。

十二、慈善捐贈

於報告期內，本集團慈善捐贈總額達人民幣1.48億元。

十三、遵守法律法規情況

於2022年，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。

十四、董事、監事及高級管理人員信息

本公司董事、監事及高級管理人員信息請參見本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。

十五、主要風險

本集團面臨的主要風險載於本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。

十六、建議派發股息

有關本公司2022年度派發股息預案請參見本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。

十七、期後重要事項

本公司於2023年3月9日，以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人（其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士（定義見《聯交所上市規則》），成功配發及發行總數為300,000,000股之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約13.60%及全部已發行股本約2.51%。配售所得款項總額約為39.15億港元，扣減所有相關成本及費用（包括佣金及律師費用）後，配售所得款項淨額總額約為39.03億港元。

香港西邊街15號項目



萬物雲武漢遠程運營中心







深圳浪騎瞻雲海濱度假酒店

泊寓深圳雲城旗艦店





上海七寶萬科廣場

✓ 万纬

万纬



公司治理報告暨企業管治報告

公司始終遵循簡單、透明、規範及負責的價值觀，嚴格按照法律、法規以及上市公司規範性文件的要求，不斷完善公司治理和提高公司規範運作水平。公司股東大會、董事會、監事會及高級管理人員嚴格按照《公司章程》賦予的職責，履行各自的權利及義務。

一、公司企業文化與公司治理情況綜述

1、公司文化

公司一直以來堅持大道當然、合夥奮鬥的核心價值觀，持續傳遞陽光健康的文化理念。

對客戶：萬科堅信客戶是永遠的夥伴，尊重客戶、理解客戶，持續為客戶提供好產品、好服務，與客戶一起成長。

對員工：萬科堅信人才是唯一資本，尊重每一位員工的個性，在發展機會面前人人平等，倡導健康豐盛的人生，鼓勵員工追求身心健康，家庭的和睦，個人生活內容的極大豐富。

對社會：萬科堅持對內平等，對外開放，致力於建設「陽光照亮的體制」，始終追求卓越，做中國地產行業的領跑者，樹立一個陽光健康的現代企業形象。

2、公司治理情況

報告期內，公司嚴格遵守《公司法》、《證券法》、《上市公司治理準則》以及《聯交所上市規則》等治理規則，並結合公司實際情況，不斷完善公司治理結構，規範公司運作。

《企業管治守則》第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的瞭解。

報告期內，本公司共召開2次股東大會，因有其他重要公務，部分董事未能出席此次股東大會。董事出席情況可參見本報告本章節之「四、股東與股東大會」之「2、董事出席股東大會的情況」。

除以上情況外，於報告期內，本公司遵守了《企業管治守則》中規定的其餘所有守則條文。

公司已構建了職能齊備、相互制衡的公司法人治理結構，股東大會、董事會、監事會及高級管理人員嚴格按照《公司章程》賦予的職責，行使權利及履行義務，並充分發揮董事會專業委員會、獨立董事的作用，有效實施公司治理，維護股東和公司的利益，保障公司持續健康發展。2022年，公司榮獲2022年《財富》「世界500強」榜單第178名、《機構投資者》頒發的「2022亞洲最佳企業管理團隊」榜單一年度「最受尊敬企業」(Honored Companies)等若干獎項。

公司董事、監事、高級管理人員遵守《標準守則》，公司董事、監事、高級管理人員及員工遵守公司的《內幕信息及知情人管理制度》及《員工買賣公司證券的規定》等規章制度，同時公司加強內幕信息管理，嚴格控制內幕信息知情人的範圍，如實、完整地登記、存檔、備案內幕信息在公開前各環節所有內幕信息知情人名單，並保留追究違反內幕信息管理制度的人員責任的權利。公司還為內幕信息相關方舉辦培訓活動，使其清晰瞭解內幕信息的相關監管和公司內部政策。

公司治理的實際狀況與法律、行政法規和中國證監會發佈的關於上市公司治理的規定不存在重大差異。

二、公司相對於第一大股東在業務、人員、資產、機構、財務等方面的獨立情況

公司與第一大股東深鐵集團及其下屬企業在業務、人員、資產、機構、財務等方面完全獨立，公司具有獨立完整的業務及自主經營能力。公司不存在向深鐵集團報送未公開信息等違反公司治理準則的行為。

三、競爭情況

適用 不適用

公司治理報告暨企業管治報告

四、股東與股東大會有關情況

(一) 本報告期股東大會情況

1、股東大會召開情況

報告期內，公司共召開了2次股東大會，詳情如下：

2022年6月28日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2021年度股東大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網絡投票(僅適用於A股股東)方式參加本次股東大會，所持股數總數佔公司總股本的比例為54.90%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為50.5980%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為50.7392%。具體詳見公司於2022年6月28日在聯交所披露的公告，以及2022年6月29日在巨潮資訊網披露的公告。

2022年12月16日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2022年第一次臨時股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網絡投票(僅適用於A股股東)方式參加本次股東大會，所持股數總數佔公司總股本的比例為58.5984%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為59.7389%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為52.8249%。具體詳見公司於2022年12月16日在聯交所披露的公告，以及2022年12月17日在巨潮資訊網披露的公告。

2、董事出席股東大會的情況

報告期內，董事努力做到親身出席股東大會，積極瞭解公司股東的意見。公司第十九屆董事會董事出席股東大會的情況如下¹：

姓名	職位	親自出席(次)
郁亮	董事會主席、執行董事	2
祝九勝	執行董事	2
辛傑	非執行董事	0
胡國斌	非執行董事	0
黃力平	非執行董事	1
雷江松	非執行董事	0
王海武	執行董事	1
康典	獨立非執行董事	0
劉姝威	獨立非執行董事	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	0
張懿宸	獨立非執行董事	0

註：本公司部分董事因有其他重要公務未能親自出席股東大會。

(二) 表決權恢復的優先股股東請求召開臨時股東大會

適用 不適用

(三) 股東權利

1、召開臨時股東大會

按照《公司章程》，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會。董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到請求後10日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後5日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東還有權以書面形式向監事會提議召開臨時股東大會。監事會未在規定時間內發出股東大會通知的，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持臨時股東大會。

報告期內，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東未請求召開臨時股東大會。

2、向股東大會提出議案

公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司發行在外的有表決權的股份總額3%以上的股東可以在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出臨時提案並提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

非獨立董事候選人名單由上屆董事會或連續一百八十個交易日單獨或合計持有公司發行在外有表決權股份總數3%以上的股東提出。

監事候選人中的股東代表由上屆監事會或單獨或合計持有公司發行在外有表決權股份總數3%以上的股東提出。

單獨或者合併持有本公司發行在外有表決權股份總數1%以上的股東可以提出獨立董事候選人，並經股東大會選舉決定。

公司治理報告暨企業管治報告

2022年12月1日，公司董事會收到第一大股東深鐵集團出具的《關於萬科企業股份有限公司2022年第一次臨時股東大會增加臨時提案的函》，深鐵集團提請將《關於提請股東大會給予董事會發行公司股份之一般性授權的議案》作為臨時提案提交至2022年第一次臨時股東大會（以下簡稱「本次股東大會」）審議。深鐵集團本次提出的臨時提案內容屬於萬科股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，符合法律、行政法規和《公司章程》的有關規定。公司董事會同意將上述議案提交本次股東大會審議。除此之外，報告期內未有股東向股東大會提出議案。

3、召開臨時董事會會議

經代表10%以上表決權的股東提議，可以召開臨時董事會會議。董事會主席應在自接到代表10%以上表決權的股東提議後10日內召集董事會會議。

報告期內，未有代表10%以上表決權的股東提議召開臨時董事會會議。

4、向董事會做出查詢

股東可通過年報之公司簡介中的地址向本公司寄發書面查詢文件，以向董事會作出查詢。股東在向本公司提供證明其持有本公司股份的種類以及持股數量的書面文件並經本公司核實股東身份後，有權依據《公司章程》的規定查閱本公司有關信息，包括《公司章程》、財務會計報告等。

經2021年度股東大會審議通過及授權，本公司修訂發佈了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮資訊網和聯交所網站可供查閱。

(四) 投資者關係

截止2022年末，公司發行A股9,724,196,533股（含庫存股），佔公司總股份的83.61%；發行在聯交所上市的H股1,906,512,938股，佔公司總股份的16.39%。H股全部為公眾持股，2022年末總市值約為港幣301.23億元。詳情請參見本報告之「第七節股份變動及股東情況」。

公司重視投資者關係工作，持續通過多種方式加強與投資者的互動、溝通。2022年度公司接待投資者情況請詳見本報告「第四節董事會報告」之「六、投資者互動與投資者保護情況」。

五、董事會

(一) 董事會的組成

按照《公司章程》，本公司董事會由11名董事組成，設董事會主席1人、職工代表董事1人，獨立董事人數不低於1/3。董事(包括非執行董事)每屆任期三年，任期從股東大會通過之日起或職工代表大會通過之日起計算，至本屆董事會任期屆滿為止。

截止報告期末，本公司第十九屆董事會人員具體的名單如下：

執行董事：郁亮先生(主席)、祝九勝先生、王海武先生(職工代表董事)。

非執行董事：辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生、雷江松先生。

獨立非執行董事(獨立董事)：康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生、張懿宸先生。

(二) 董事會及管理層的職責

董事會負責執行股東大會的決議，決定公司的經營計劃和投資方案，制定公司的年度財務預算方案和決算方案，制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案，決定公司內部管理機構的設置，制定績效評估獎勵計劃，以及其他法律、法規或《公司章程》規定的以及股東大會授予的其他職權等。

公司管理層負責公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議、公司年度計劃和投資方案，制訂公司的具體規章以及《公司章程》或董事會授予的其他職權等。

公司治理報告暨企業管治報告

(三) 董事會履職情況

1、 董事會會議情況

報告期內，董事會共召開10次會議，其中4次現場會議、6次通訊表決。現場會議採用現場和通訊相結合的方式召開。

姓名	職位	合計次數 (次)	出席董事會		缺席 (次)
			親自出席 (次)	委託出席 (次)	
郁亮	董事會主席、執行董事	10	10	0	0
祝九勝	執行董事	10	10	0	0
辛傑	非執行董事	10	10	0	0
胡國斌	非執行董事	10	10	0	0
黃力平	非執行董事	10	10	0	0
雷江松	非執行董事	10	10	0	0
王海武	執行董事、職工代表董事	10	10	0	0
康典	獨立非執行董事	10	9	1	0
劉姝威	獨立非執行董事	10	10	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	10	9	1	0
張懿宸	獨立非執行董事	10	9	1	0

本公司已制定機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。公司提前十四天向董事發出定期董事會會議的通知，並於會議舉行前最少三天提供足夠的數據和資料，確保董事有充足時間審閱有關文件，並就會議做好充分的準備。若董事無法出席會議，其將獲告知將在會議上討論的事項，並有機會向董事會表明其觀點。如有必要，經董事會同意，各董事會專業委員會可聘請中介機構為其決策提供專業意見，費用由公司支付。公司董事或其任何緊密聯繫人於與公司的任何合約或安排中擁有重大權益，均須盡快向董事會做出披露，並不計入董事會會議的法定人數。本公司認為董事可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施可行有效。

(1) 第十九屆董事會於2022年共召開4次現場董事會

第十九屆董事會第十五次會議

第十九屆董事會第十五次會議於2022年3月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2022年3月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2022年3月31日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	2021年度報告及摘要
2	2021年度經審計的財務報告
3	2022年度公司工作重點
4	關於計提和核銷2021年度減值準備的議案
5	2021年度利潤分配預案
6	關於2021年度利潤分配在H股實行「以股代息」的議案
7	2021年度內部控制自我評價報告
8	關於續聘2022年度會計師事務所的議案
9	關於確認2021年度經濟利潤獎金的議案
10	2021年度可持續發展報告
11	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
12	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供擔保的議案
13	關於授權總裁決策供應鏈融資相關事項的議案
14	關於回購公司部分A股股份的議案

公司治理報告暨企業管治報告

第十九屆董事會第十六次會議

第十九屆董事會第十六次會議於2022年4月28日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2022年4月28日收市後在聯交所網站發佈，並於2022年4月29日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號 議案

- | | |
|---|------------------|
| 1 | 2022年第一季度報告及財務報表 |
|---|------------------|
-

第十九屆董事會第十九次會議決議

第十九屆董事會第十九次會議於2022年8月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2022年8月30日晚間在聯交所網站發佈，並於2022年8月31日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號 議案

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | 2022年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告 |
| 2 | 2022年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案 |
-

第十九屆董事會第二十一次會議

第十九屆董事會第二十一次會議於2022年10月28日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2022年10月28日收市後在聯交所網站發佈，並於2022年10月29日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號 議案

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | 關於2022年第三季度報告及財務報表的議案 |
|---|-----------------------|
-

(2) 第十九屆董事會於2022年共進行了6次通訊表決

序號	會議次數	審議通過日期	議案
1	第十七次會議	2022年6月7日	關於迭代項目跟投制度6.0版的議案 關於召開2021年度股東大會及類別股東大會的議案
2	第十八次會議	2022年8月3日	關於與深鐵置業共同投資等關聯交易事項的議案
3	第二十次會議	2022年9月28日	關於提請董事會授權萬物雲開展金融衍生品套期保值交易的議案
4	第二十二次會議	2022年11月21日	關於提請股東大會授權發行直接債務融資工具的議案 關於召開2022年第一次臨時股東大會的議案
5	第二十三次會議	2022年12月1日	關於2022年第一次臨時股東大會增加臨時提案並延期召開的議案
6	第二十四次會議	2022年11月19日	關於根據一般性授權制定發行境外上市外資股(H股)方案的議案 關於授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股(H股)發行相關事宜的議案 關於經濟利潤獎金存放及管理調整的議案

公司已根據有關事項的具體進展情況以及重要性原則，按規定在聯交所網站、巨潮資訊網以及《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》發佈刊登。

公司治理報告暨企業管治報告

2、董事會對股東大會決議的執行情況

(1) 關於發行債券的情況

2021年第一次臨時股東大會審議並批准公司在不超過人民幣300億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具；2022年第一次臨時股東大會審議並批准公司在不超過人民幣500億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。

2022年初至本報告披露日，本集團累計發行中期票據207億元、公司債券88.9億元。

(2) 2021年度分紅派息方案執行情況

2022年6月28日，公司2021年度股東大會審議通過了《2021年度利潤分配方案》：2021年度擬合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，佔公司2021年歸屬於母公司股東的淨利潤的比例為50.06%，不送紅股，不以公積金轉增股本。如以2021年末公司總股份數11,625,383,375股計算，每10股派送人民幣9.70元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在派息總額不變的前提下相應調整。

2022年3月30日，公司召開第十九屆董事會第十五次會議審議通過了《關於回購公司部分A股股份的議案》。本次回購股份方案期限於2022年6月30日已屆滿，公司累計回購了72,955,992股萬科A股股份，佔公司總股本(含已回購股份)的0.63%。根據《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第9號—回購股份》規定，本次回購的72,955,992股萬科A股股份，在存放於回購專用賬戶期間不享有利潤分配等權利。據此，公司2021年度分紅派息方案在派息總額維持不變的前提下，以公司實際享有利潤分配權利的11,552,427,383股為基數(即已發行的總股本11,625,383,375股扣減公司已回購併存放於回購專用賬戶的72,955,992股)，每10股可獲派發的現金股息由人民幣9.70元(含稅)調增為人民幣9.761257元(含稅)。

A股個人股東、證券投資基金股東，實際每10股派現金人民幣9.761257元。股東在轉讓股票時，中國證券登記結算有限責任公司(以下簡稱「中國結算」)將按照財政部、國家稅務總局、證監會《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅〔2015〕101號)，根據股東持股期限計算實際應納稅額，代扣超過已扣繳稅款部分，並由公司進行代繳。計算持股期限以股東證券賬戶為單位，根據先進先出的原則，轉讓股票時持股1個月(含1個月)以內的股份，每10股補繳稅款1.952251元；持股1個月以上至1年(含1年)的股份，每10股需補繳稅款0.976126元；持股超過1年的股份，不需補繳稅款。A股非居民企業股東(包含合格境外機構投資者和人民幣合格境外機構投資者)按10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣8.785131元。對於通過深港通持有公司A股的香港市場投資者，由公司按照10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣8.785131元。香港市場投資者中屬於其他國家稅收居民且其所在國與中國簽訂的稅收協定規定股息紅利所得稅率低於10%的，企業或個人可以自行或委託公司，向稅務機關提出享受稅收協定待遇退還多繳稅款的申請，經查實後，對符合退稅條件的，按已徵稅款和根據稅收協定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

H股個人股東屬於中國有股息所得稅稅收協議的國家或地區居民，按相應稅率代扣所得稅；個人股東屬於中國無股息所得稅稅收協議的國家或地區居民，按20%的稅率代扣股息所得稅。

A股股權登記日為2022年8月24日，除息日為2022年8月25日；H股除淨日為2022年7月14日，派息的股東記錄日期為2022年7月21日，派息日為2022年8月25日。H股現金股息以公司2021年度股東大會決議日後香港第一個工作日(2022年6月29日)中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的中間價(1港幣=0.85443人民幣)折合港幣兌付。

(3) 關於2021年度利潤分配在H股實行「以股代息」的情況

公司2021年度股東大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會審議通過了《關於2021年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案》，公司據此在2021年度利潤分配中賦予H股股東「以股代息」的選擇權。報告期內，H股股東「以股代息」選擇權已實施完畢，公司新增H股股份5,326,096股，並已於2022年8月26日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數(含A股庫存股)由11,625,383,375股增加至11,630,709,471股，其中已發行H股總數由1,901,186,842股增加至1,906,512,938股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。

公司治理報告暨企業管治報告

(4) 關於萬物雲分拆上市的情況

公司2021年第一次臨時股東大會，2021年第二次A股類別股東大會及2021年第二次H股類別股東大會審議通過了擬分拆萬物雲到香港聯交所上市的相關議案。報告期內，萬物雲已於2022年9月29日在香港聯交所首次公開發行萬物雲H股股份並上市。經扣除包銷佣金及就行使超額配股權應付的其他相關開支後，萬物雲以每股49.35港元首次公開發行128,048,700股萬物雲H股(每股面值人民幣1.00元)股份所得款項淨額(於悉數行使部分超額配股權後)折合人民幣約為56.17億元。截至2022年末，萬物雲根據招股章程所披露的未來計劃及所得款項用途，合計使用人民幣6,800萬元的募集資金，用於為實現規模效益而推行「萬物雲街道」模式、投入AIoT及BPaaS解決方案的開發以及吸納及培養人才等目的。有關萬物雲使用募集資金的具體詳情如下：

項目	佔總額百分比 (概約)	招股章程披露 的所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日止		悉數使用 餘額的預期 時間表
			已動用金額 (人民幣百萬元)	餘額 (人民幣百萬元)	
推行「萬物雲街道」模式 提供資金，實現規模 效益	35%	1,966.0	63.0	1,903.0	於2027年 年底前
投入AIoT及BPaaS解決方案的開發	25%	1,404.3	0.3	1,404.0	於2027年 年底前
收購增值服務提供商及行業上下游供應鏈 服務提供商的大多數權 益來孵化萬物雲生態 系統	20%	1,123.5	0.0	1,123.5	於2027年 年底前
吸納及培養人才	10%	561.7	1.9	559.8	於2027年 年底前
營運資金及一般公司用 途	10%	561.7	2.8	558.9	於2027年 年底前
合計	100%	5,617.2	68.0	5,549.2	

(5) 關於給予董事會發行股份一般性授權的情況

公司2022年第一次臨時股東大會審議通過了《關於提請股東大會給予董事會發行公司股份之一般性授權的議案》。本公司已於2023年3月9日，以每股13.05港元的價格(配售協議日期(2023年3月2日)前一日本公司H股收市價每股H股13.90港元折讓約6.12%)，向不少於六名承配人(其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見《聯交所上市規則》))，成功配發及發行總數為300,000,000股之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約13.60%及全部已發行股本約2.51%。配售所得款項總額約為39.15億港元，扣減所有相關成本及費用(包括佣金及律師費用)後，配售所得款項淨額總額約為39.03億港元，按2023年3月9日的匯率計算，約為人民幣34.64億元。其中60%資金將用於償還本公司的境外債務性融資，剩餘40%資金將用於補充公司營運資金，如相關法律法規、規範性文件或監管機構屆時對募集資金的使用、存放等有其他要求的，將作出相應調整，同時本公司承諾本次募集資金將不會用於境內新增住宅開發項目。本次配售完成後，本公司已發行股份總數由11,630,709,471股增加至11,930,709,471股，其中已發行H股總數1,906,512,938股增加至2,206,512,938股，已發行A股的數量保持不變，仍為9,724,196,533股。

基於前述授權並根據《上市公司證券發行註冊管理辦法》等要求的向特定對象發行A股股票具體方案需要股東大會逐項表決，公司2023年第一次臨時股東大會審議通過了向特定對象發行A股股票的相關議案。截至本報告披露日，相關議案在正常推進中。

(四) 董事的培訓情況

報告期內，公司董事、監事及高管參加了多項培訓、學習、考察及交流活動，持續獲取專業發展。

董事會主席郁亮先生、執行董事及總裁祝九勝先生及監事會主席解凍先生參加了中國上市公司協會舉辦的規範運作專題課程培訓，獨立非執行董事吳嘉寧先生參加了上海證券交易所舉辦的獨立董事後續課程。

此外，公司部分董事考察了公司多地的房地產開發項目；調研公司非開發業務進展，瞭解公司業務情況。

公司治理報告暨企業管治報告

(五) 獨立董事

報告期內，公司獨立非執行董事4名，任期均為3年。每位獨立董事已通過提供《聯交所上市規則》第3.13條規定的獨立性確認函確認其與公司的獨立性，而公司亦認可獨立董事的獨立性。2022年，各位獨立董事勤勉履職，出席董事會會議，聽取公司匯報，參加專業委員會討論，審閱董事會文件，並在公司分紅派息、對外擔保、衍生品投資、聘請會計師事務所、內部控制、股份回購等方面發表獨立意見，並提出建設性的建議。

2、第十九屆董事會獨立董事出席董事會的情況

獨立董事出席董事會情況					
獨立董事姓名	本報告期應參加董事會次數	親自出席次數	委託出席次數	缺席次數	是否連續兩次未親自參加會議
康典	10	9	1	0	否
劉妹威	10	10	0	0	否
吳嘉寧	10	9	1	0	否
張懿宸	10	9	1	0	否

3、獨立董事對公司有關事項提出異議的情況

報告期內獨立董事未對公司有關事項提出異議。

(六) 董事會專業委員會

公司董事會下設審計委員會、薪酬與提名委員會、投資與決策委員會三個專業委員會。各專業委員會根據《上市公司治理準則》、《企業管治守則》、《公司章程》、《董事會議事規則》以及各專業委員會實施細則，認真履行職責。每個專業委員會均由獨立董事擔任召集人，涉及各專業委員會職責範圍內的事項經過專業委員會通過後提交董事會審議。

各位委員參加第十九屆董事會專業委員會會議情況：

姓名	職位	審計 委員會會議	薪酬與提名 委員會會議	投資與決策 委員會會議
康典	薪酬與提名委員會召集人	-	2	-
劉姝威	審計委員會委員	5	-	-
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	5	2	-
雷江松	審計委員會委員	5	-	-
辛傑	投資與決策委員會委員	-	-	2
胡國斌	薪酬與提名委員會委員	-	2	-
張懿宸	投資與決策委員會召集人	-	-	2
王海武	投資與決策委員會委員	-	-	2

公司治理報告暨企業管治報告

1、審計委員會

審計委員會主要負責審核公司的財務信息，審查公司內控，協調公司內、外部審計的溝通、監督和核查工作，檢查和評估公司風險管理系統等。第十九屆董事會審計委員會，目前由獨立非執行董事吳嘉寧、劉姝威和非執行董事雷江松組成，吳嘉寧擔任召集人。

報告期內，審計委員會召開工作會議5次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會審計委員會實施細則》的規定，討論並審議了年度審計工作安排、定期財務報告、利潤分配方案、內部控制、會計師事務所選聘、年度經濟利潤獎金、計提和核銷減值準備等事項。

審計委員會已審閱截至2021年12月31日止年度財務報告、截至2022年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2022年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2022年9月30日止九個月的第三季度財務報告。

會議日期	事項
2022年3月16日	聽取關於2021年度財務報告(初稿)編製進展情況的匯報 聽取審計師關於2021年度財務報告(初稿)審計工作進度的匯報 審閱2021年度財務報告(初稿)並審議交審計師進行審計 審議2021年度內部控制自我評價報告 聽取2021年度內部審計情況匯報 聽取關於計提2021年度資產減值準備的初步方案
2022年3月30日	審議2021年度經審計的財務報告 審議關於計提和核銷2021年度減值準備的議案 審議2021年度利潤分配預案 審議關於確認公司2021年度經濟利潤獎金的議案 審議關於續聘2022年度會計師事務所的議案 聽取獨立董事就公司2021年度關聯方資金佔用和對外擔保情況進行的專項說明及發表獨立意見

會議日期	事項
	審議2021年度經審計的財務報告
	審議關於計提和核銷2021年度減值準備的議案
	審議2021年度利潤分配預案
	審議關於確認公司2021年度經濟利潤獎金的議案
	審議關於續聘2022年度會計師事務所的議案
	聽取獨立董事就公司2021年度關聯方資金佔用和對外擔保情況進行的專項說明及發表獨立意見
2022年4月28日	審議2022年第一季度報告及財務報表
2022年8月26日	聽取2022年度中期財務和經營情況匯報
	審議2022年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告
	審議2022年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
	聽取公司2022年半年度關聯方資金佔用和對外擔保情況的匯報
2022年10月28日	聽取2022年第三季度財務和經營情況匯報
	審議2022年第三季度報告及財務報表

公司治理報告暨企業管治報告

2、薪酬與提名委員會

薪酬及提名委員會主要負責研究董事、總裁的選擇標準和程序並提出建議；廣泛搜尋合格的董事和總裁的人選；對董事候選人和總裁人選進行審查並向董事會提出建議；研究董事與總裁考核的標準，進行考核並向董事會提出建議；研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案(包括《聯交所上市規則》下的股份計劃)，並向董事會提出建議；檢討董事會的架構及組成，評估獨立董事的獨立性等。

第十九屆董事會薪酬與提名委員會目前由獨立非執行董事康典、吳嘉寧以及非執行董事胡國斌組成，康典擔任召集人。

薪酬與提名委員會在工作中已積極實踐了董事會成員多元化的政策，即甄選董事人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等。在此基礎上，將按人選對本公司業務及發展的綜合價值、可為董事會提供的貢獻、及保證本公司董事會成員的多元化等客觀條件而作出決定。截至2022年12月31日止，本公司已有一名女性董事，滿足本公司董事會多元化的政策。因此，本公司認為董事會成員多元化政策的實施可行有效。

報告期內，薪酬與提名委員會召開工作會議2次，會議的舉行符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定。

會議日期	事項
2022年1月25日	審議關於確認公司2021年度年終獎金包及審議高級管理人員薪酬情況的議案 關於公司部分年度獎金管理情況的通報 關於2021年度不納入集團獎金包的非開發業務獎金金額的通報
2022年3月30日	審議關於確認公司2021年度經濟利潤獎金的議案

3、投資與決策委員會

投資與決策委員會主要負責對公司長期發展戰略規劃、重大投資、融資決策以及其他重大事項進行研究並提出建議。

第十九屆董事會投資與決策委員會目前由獨立非執行董事張懿宸、非執行董事辛傑、執行董事王海武組成，張懿宸擔任召集人。

報告期內，投資與決策委員會召開工作會議2次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會投資與決策委員會實施細則》的規定，討論並審議了年度投資情況、跟投制度等事項。

會議日期	事項
2022年3月30日	聽取萬科2021年投資情況匯報
2022年6月7日	審議關於迭代項目跟投制度6.0版的議案
	聽取關於迭代跟投機制相關執行細節的匯報

六、監事會

截至2022年12月31日，第十屆監事會由3名成員組成，分別是監事會主席解凍先生、監事栗淼先生及職工代表監事關東武女士，各位監事的簡歷詳見於本章節之「七、董事、監事和高級管理人員情況」。

監事會的人數、構成符合監管要求和《公司章程》規定。

監事會的主要職能及職權包括對公司定期報告簽署書面審核意見，檢查公司財務，對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督等。監事會2022年度履職情況詳見「第八節監事會報告」。

公司治理報告暨企業管治報告

七、董事、監事和高級管理人員情況

(一) 基本情況及主要經歷

1、董事

郁亮先生，1965年出生，現任公司董事會主席。郁先生於1988年畢業於北京大學國際經濟學系，獲學士學位；1997年獲北京大學經濟學碩士學位。郁先生1990年加入公司，1994年起任公司董事，1996年任公司副總經理，1999年任公司常務副總經理兼財務負責人，2001年-2018年1月任公司總裁，2017年7月至今任公司董事會主席。加入萬科之前，郁先生曾供職於深圳外貿集團。

祝九勝先生，1969年出生，現任公司董事、總裁、首席執行官。1993年獲中南財經大學(現中南財經政法大學)經濟學碩士學位，2003年獲中南財經政法大學經濟學博士學位。1993年至2012年，祝先生在中國建設銀行股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601939/香港聯合交易所上市公司，股份代碼：0939)深圳市分行工作，歷任福田支行副行長(主持工作)、分行信貸部總經理、公司部總經理、分行副行長等職務；2012年加入萬科，2012年至2015年擔任公司高級副總裁，2014年至2020年3月擔任萬科全資附屬企業深圳市萬科財務顧問有限公司董事長，2016年至2018年1月擔任萬科聯營企業深圳市鵬鼎創盈金融信息服務股份有限公司董事長兼總經理，2018年1月至今任公司總裁、首席執行官，2020年7月至今任董事。祝先生曾兼任易居(中國)企業控股有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：2048)非執行董事。

辛傑先生，1966年出生，現任公司董事、投資與決策委員會委員，深鐵集團黨委書記、董事長。辛先生於1988年畢業於瀋陽工業大學電器專業，獲工學學士學位；2005年獲香港理工大學工商管理碩士學位；高級工程師、高級經濟師。辛先生曾在深圳市外貿集團、深圳市長城物業管理公司工作；1998年8月-1999年2月，任深圳市長盛實業發展有限公司副經理；1999年2月-2004年12月，歷任深圳聖廷苑酒店籌備組負責人，深圳市聖廷苑酒店有限公司常務副總經理、總經理、董事長；2004年12月-2009年10月，任深圳市長城投資控股股份有限公司副總經理，兼任深圳聖廷苑酒店有限公司董事長、總經理；2009年10月-2017年9月，歷任深圳市天健(集團)股份有限公司董事、總經理、黨委副書記，董事長、黨委書記；2017年9月至今，任深鐵集團黨委書記、董事長；2020年7月至今，任公司董事。

胡國斌先生，1965年出生，現任公司董事、薪酬與提名委員會委員，深圳市資本運營集團有限公司黨委書記、董事長。胡先生於1987年獲武漢大學管理學學士學位；1992年獲中南財經大學(現中南財經政法大學)經濟學碩士學位；2002年獲南開大學經濟學博士學位；正高級會計師。胡先生曾在深圳建設集團工作；1997年11月-2019年5月，歷任深圳市國有資產管理辦公室主任科員、綜合管理處助理調研員、副處長，深圳市國資委統計預算處處長，企業二處處長、深圳市國資委總經濟師、深圳市國資委副主任等職務。2019年5月至今，任深圳市資本運營集團有限公司黨委書記、董事長；2020年7月至今，任公司董事。

黃力平先生，1968年出生，現任公司董事，深鐵集團黨委副書記、董事、總經理。黃先生於1991年畢業於同濟大學巖土工程專業，獲工學學士學位；1994年獲同濟大學工學碩士學位；教授級高級工程師。1994年4月-1999年6月，歷任深圳市工勘巖土工程公司工程師、副總工程師、總工程師；1999年6月-2014年8月，歷任深鐵集團業務主管、2號線建設分公司副經理、7號線建設分公司副經理(主持工作)、7號線建設分公司經理；2014年8月-2018年8月，任深鐵集團副總經理、黨委委員；2018年8月-2022年2月，任深圳市人才安居集團有限公司黨委副書記、董事、總經理；2022年2月至今，任深鐵集團黨委副書記、董事、總經理；2021年6月至今，任公司董事。

雷江松先生，1970年出生，現任公司董事、審計委員會委員，深鐵集團黨委委員、副總經理。雷先生於1993年7月畢業於華中科技大學城市道路與橋樑工程專業，獲學士學位；2006年9月獲天津大學管理科學與工程碩士學位。雷先生是教授級高級工程師、國家註冊一級建造師、註冊造價工程師、註冊監理工程師，是深圳市住房和建設局專家庫專家。1993年7月至2003年8月，雷先生歷任深圳市天健(集團)股份有限公司香港公司技術科長、海外公司副總工程師；2003年9月至今任職於深鐵集團，先後擔任5號線建設分公司副經理、7號線分公司經理，深圳地鐵工程諮詢有限公司總經理，建設總部副總經理兼工程一中心總經理、建設總部執行董事兼黨委書記，深圳地鐵建設集團有限公司董事長兼黨委書記，深鐵集團副總經理等職務；2021年11月至今，任公司董事。

公司治理報告暨企業管治報告

王海武先生，1978年出生，現任公司職工代表董事、投資與決策委員會委員，印力集團總裁。王先生於2000年畢業於中南財經政法大學會計學專業，獲管理學學士學位；2007年獲吉林大學管理學碩士學位。王先生曾在深圳同人會計師事務所有限公司工作；於2003年加入萬科，初始就職於深圳市萬科發展有限公司(原深圳市萬科房地產有限公司)，之後歷任東莞市萬科房地產有限公司財務管理部經理、副總經理、總經理，公司高級副總裁，中西部區域BG首席合夥人、首席執行官兼萬科(成都)企業有限公司總經理，公司執行副總裁、首席運營官；2020年7月至今任公司董事，2021年6月至今任印力集團總裁。王先生被深圳市評為「深圳市高層次專業人才」，被四川省委省政府評為「四川省優秀民營企業家」。

2、獨立董事

康典先生，1948年出生，現任公司獨立董事、薪酬與提名委員會召集人。康先生於1982年畢業於北京科技大學機械系機械製造專業，獲學士學位；1984年獲中國社會科學院研究生院經濟學碩士學位。康先生於2017年7月至今任公司獨立董事。康先生於2009年至2016年任新華人壽保險股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601336；香港聯合交易所上市公司，股份代碼：1336)董事長、首席執行官，兼任新華資產管理股份有限公司董事長。1984年至2009年歷任中國國際信託投資公司海外項目管理處處長、中國農村信託投資公司副總裁、中國包裝總公司副總經理、香港粵海企業(集團)有限公司集團董事副總經理、粵海金融控股有限公司董事長兼總經理、粵海證券有限公司董事長和粵海亞洲保險董事長、深圳發展銀行股份有限公司監事會主席。

劉姝威女士，1952年出生，現任公司獨立董事、審計委員會委員，並在中央財經大學任職。劉女士於1986年畢業於北京大學，獲經濟學碩士學位。劉女士師從我國著名經濟學家陳岱孫教授和厲以寧教授，為金融方面的知名學者。2002年被評為中央電視台「經濟年度人物」和「感動中國——2002年度人物」。劉女士於2017年7月至今任公司獨立董事，目前還兼任珠海格力電器股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：000651)獨立董事、中光學集團股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002189)獨立董事、深圳市柔宇科技股份有限公司獨立董事。

吳嘉寧先生，1960年出生，現任公司獨立董事、審計委員會召集人、薪酬與提名委員會委員。吳先生於1984年、1999年分別獲得香港中文大學工商管理學士及工商管理碩士學位。吳先生現為香港執業會計師、澳門執業核數師暨會計師、香港會計師公會資深會計師(FCPA)、英國特許公認會計師公會資深會員(FCCA)、英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員(FCA)。吳先生1984年加入香港畢馬威會計師行，1996年起擔任合夥人，後任畢馬威中國副主席，2016年3月退休。吳先生於2017年7月至今任公司獨立董事，目前還兼任中國石油化工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：600028；聯交所上市公司，股份代碼：0386)獨立董事、中國冶金科工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601618；聯交所上市公司，股份代碼：1618)獨立董事、中國電信股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601728；聯交所上市公司，股份代碼：0728)獨立董事、中國上市公司協會第二屆獨立董事專業委員會副主任委員。吳先生曾任房多多網絡集團有限公司(納斯達克證券交易所上市公司，股份代碼：DUO.O)獨立董事。

張懿宸先生，1963年出生，現任公司獨立董事、投資與決策委員會召集人，中信資本控股有限公司董事長兼首席執行官。張先生1986年畢業於美國麻省理工學院，擁有計算機科學學士學位。張先生於1987年至2000年，曾先後就職於格林威治資本市場公司、擔任東京銀行紐約分部證券自營交易業務負責人、美林證券大中華區債券資本市場主管等。張先生於2000年加入中信集團，2000年至2002年，任中信泰富執行董事及中信泰富信息科技有限公司總裁；2002年參與創建中信資本控股有限公司(以下簡稱「中信資本」)，目前擔任中信資本董事長兼首席執行官。張先生於2020年7月至今任公司獨立董事，目前還在中信資本投資的部分公司中兼任董事等職務，如兼任Grand Foods Holdings Limited(麥當勞中國內地和香港特許經營商)董事會主席、哈藥集團有限公司董事長、亞信科技控股有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：1675)董事。張先生目前兼任香港交易及結算所有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：0388)獨立董事。張先生是第十一、十二及十三屆全國政協委員。張先生曾任通用環球醫療集團有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：2666)董事會主席、順豐控股股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002352)董事。

公司治理報告暨企業管治報告

3、監事

解凍先生，1965年出生，現任公司監事會主席、工會主席，兼任中國上市公司協會監事會專業委員會委員。1987年畢業於南京工學院無線電系，獲學士學位；1997年獲上海交通大學管理學院工商管理碩士學位；2007年獲上海交通大學管理學博士學位。1992年加入萬科，歷任公司人事部經理、人力資源部總經理、人力資源總監、公司副總經理、公司執行副總裁；2014年起任公司監事、監事會主席。加入萬科之前，解先生曾供職於中國深圳彩電總公司深圳RGB電子有限公司。

栗淼先生，1973年出生，現任公司監事，深鐵集團董事、財務總監。栗先生於1993年畢業於上海財經大學會計系審計學專業，2009年獲上海財經大學工商管理碩士學位；高級會計師、註冊會計師（非執業會員）。栗先生曾在深圳南油集團有限公司、深圳報業集團等企業工作；2010年9月-2016年12月，任深圳市特發集團有限公司董事、財務總監；2016年12月至2020年11月，任深圳市鹽田港集團有限公司董事、財務總監；2020年11月至今，任深鐵集團董事、財務總監。栗先生2020年7月至今任公司監事，目前還兼任深圳市投資控股有限公司監事、深圳市水務（集團）有限公司監事，栗先生曾兼任深圳市鹽田港股份有限公司（深交所上市公司，股份代碼：000088）董事。

關東武女士，1966年生，現任公司職工代表監事、公司下屬子公司萬科海外投資控股有限公司（聯交所上市公司，股份代碼：1036.HK）執行董事兼首席執行官。關女士於1989年畢業於蘇州大學英語教育專業，獲得文學學士學位；1999年畢業於復旦大學金融學專業，獲得經濟學碩士學位。關女士1993年加入公司，歷任公司資金管理中心資金部經理、總經理、公司資金總監、財務總監，海外BU首席合夥人及總經理。2012年7月出任萬科海外投資控股有限公司執行董事，並於2019年起擔任該公司首席執行官；2020年7月至今任公司職工代表監事。

4、高級管理人員

祝九勝先生，簡歷請見「董事」部分。

劉肖先生，1979年出生，現任公司執行副總裁、首席運營官。劉先生於2000年畢業於中國人民大學世界經濟專業，獲經濟學學士學位；2003年畢業於中國人民大學世界經濟專業，獲經濟學碩士學位；2008年畢業於哈佛大學商學院，獲工商管理碩士學位。劉先生於2009年加入萬科，歷任公司投融資與營銷管理部總經理、浙江萬科南都房地產有限公司總經理、北方區域事業集團首席合夥人、首席執行官(CEO)兼北京萬科企業有限公司首席合夥人。劉先生於2021年6月至今任公司執行副總裁、首席運營官。在加入萬科之前，劉先生曾供職於麥肯錫公司。

韓慧華女士，1982年出生，現任公司執行副總裁、財務負責人。韓女士於2008年畢業於江西財經大學會計學專業，獲管理學碩士學位，於2003年獲中國科技大學管理學學士學位，現為中國註冊會計師非執業會員。韓女士於2008年加入萬科，歷任公司財務與內控管理部業務經理、助理總經理、副總經理、管理中心財務管理職能中心合夥人。韓女士於2020年3月至今任公司執行副總裁、財務負責人，目前還兼任萬物雲(聯交所上市公司，股份代碼：2602)監事。在加入萬科之前，韓女士曾任職於江西省九江市修水地方稅務局。

朱旭女士，1975年出生，現任公司董事會秘書。朱女士先後獲得湖南財經學院(現湖南大學)經濟學學士、中南財經政法大學管理學碩士、倫敦大學學院公共政策碩士及香港公開大學企業管治碩士學位；朱女士是英國志奮領(CHEVENING)學者、註冊稅務師、香港公司治理公會(前身為「香港特許秘書公會」)會士。朱女士於2016年3月至今任公司董事會秘書，加入萬科之前，曾任職於深圳市國家稅務局、國民技術股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：300077)、深圳廣田裝飾集團股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002482)。朱女士目前兼任GLP Holdings Limited董事。

公司治理報告暨企業管治報告

(二) 報告期內變更的董事、監事及高級管理人員的姓名及變更原因

報告期內未發生董事、監事及高級管理人員變更。

(三) 2022年度薪酬情況

報告期內，在公司任職的8位董事、監事、高級管理人員從本集團合計獲得年度即時現金薪酬(稅前)人民幣3,245.7萬元。

4位獨立董事合計從本集團獲得年度即時現金薪酬(稅前)人民幣240萬元。

未在公司任職的董事辛傑、胡國斌、黃力平、雷江松，監事栗淼未從本集團獲得報酬。

單位：萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止年月	年度即時 現金薪酬 (稅前)	公司繳納的 社會保險和 住房公積金
郁亮	董事會主席	男	58	2017.7~2023.6	393.5	11.4
祝九勝	董事	男	54	2020.7-2023.6	582.9	11.4
	總裁、首席執行官			2018.2-2023.6		
辛傑	董事	男	57	2020.7-2023.6	0	0
胡國斌	董事	男	58	2020.7-2023.6	0	0
黃力平	董事	男	55	2021.6-2023.6	0	0
雷江松	董事	男	53	2021.11-2023.6	0	0
王海武	職工代表董事	男	45	2020.7~2023.6	222.5	11.4
康典	獨立董事	男	75	2017.7~2023.6	60.0	0
劉姝威	獨立董事	女	71	2017.7~2023.6	60.0	0
吳嘉寧	獨立董事	男	63	2017.7~2023.6	60.0	0
張懿宸	獨立董事	男	60	2020.7~2023.6	60.0	0
解凍	監事會主席	男	58	2014.3~2023.6	471.4	11.4
栗淼	監事	男	50	2020.7~2023.6	0	0
關東武	職工代表監事	女	57	2020.7~2023.6	265.4	0
劉肖	執行副總裁、首席運營官	男	44	2021.6~2023.6	430.0	11.9
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	女	41	2020.3~2023.6	450.0	11.4
朱旭	董事會秘書	女	48	2016.3~2023.6	430.0	11.4
合計					3,485.7	80.4

註1：根據第十八屆董事會第二十七次會議決議，本集團的年度獎金包根據歸屬於上市公司股東淨利潤的固定比例計提。根據公司2018年第一次臨時股東大會決議，董事會主席年度即時現金薪酬總額(包括固定月薪和年度即時現金獎金兩部分)與歸屬於上市公司股東的淨利潤增減幅度掛鉤，當淨利潤增長率大於15%時，年度即時現金薪酬總額增長率=淨利潤增長率-15%；當0≤淨利潤增長率≤15%時，年度即時現金薪酬總額0增長；當淨利潤增長率小於0時，年度即時現金薪酬總額同比例下降。根據第十八屆董事會第二十七次會議決議，總裁年度即時現金薪酬總額的計提方法和董事會主席一致。在公司任職的其他董事、監事和高級管理人員根據公司整體經營業績情況和個人績效決定。

註2：董事會主席郁亮2021、2022年度即時現金薪酬總額(稅前)根據股東大會確定的薪酬方案計算，均為673.5萬元，未發生變化。2022年度，郁亮主席自願從其個人年度獎金總額中撥付280萬元(稅前)，專項獎勵公司「2022年度主席特別大獎」之獲獎者，實際年度即時現金薪酬(稅前)為人民幣393.5萬元。2021年度，郁亮主席因自願放棄年度獎金，實際年度即時現金薪酬(稅前)144.9萬元。

2022年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情況

單位：萬元

序號	從公司領取的 稅前報酬總額	是否在股東 單位或其他關聯 單位領取薪酬
1	1,001.4	否
2	953.0	否
3	683.7	否
4	594.3	否
5	562.9	否
合計	3,795.3	-

註：2022年公司薪酬最高的五位人士中，有1位為董事。

公司治理報告暨企業管治報告

(四) 報告期內持股變化情況

現任董事、監事和高級管理人員持股情況：

單位：股

姓名	職務	期初持股數	期內變化	期末持股數	期末持股佔總 股份數的比例
郁亮	董事會主席	7,306,245	+88,700	7,394,945	0.0636%
解凍	監事會主席	1,490,745	+161,900	1,652,645	0.0142%
祝九勝	董事、總裁、首席執行官	0	+195,900	195,900	0.0017%
王海武	職工代表董事	0	+150,000	150,000	0.0013%
闕東武	職工代表監事	60,700	+147,500	208,200	0.0018%
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	0	+141,000	141,000	0.0012%
劉肖	執行副總裁、首席運營官	0	+157,600	157,600	0.0014%
朱旭	董事會秘書	0	+138,800	138,800	0.0012%
合計		8,857,690	+1,181,400	10,039,090	0.0863%

註：報告期內，董事、監事和高級管理人員持股變化詳見「第七節股份變動及股東情況」。除上述之外，其他董事、監事未持有公司股份。

上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上信息外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應聯繫人根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》應通知公司及聯交所，持有公司及按《證券及期貨條例》(香港法例第571章) XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

八、本公司遵守《企業管治守則》情況

(一) 企業管治職能

董事會負責制訂公司之企業管治政策並履行以下企業管治職能：

- (1) 制訂、檢討企業管治政策及常規；
- (2) 檢討、監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討、監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制訂、檢討及監察董事及員工的操守準則；及
- (5) 檢討公司遵守《企業管治守則》及在企業管治報告內的披露。

報告期內，董事會已檢討、監察董事及高級管理人員的培訓及專業發展和遵守相關法律法規等規定履行企業管治職責，其亦致力完善本公司的企業管治實踐。

(二) 主席與總裁、首席執行官

董事會主席和總裁承擔不同的職責。根據《公司章程》，董事會主席主要負責主持董事會會議以及督促檢查董事會決議的執行；總裁主要負責主持公司的日常經營管理工作、向董事會報告工作並組織實施董事會決議。

報告期內，本公司董事會主席為郁亮先生，總裁、首席執行官為祝九勝先生。

九、董事及監事的證券交易

公司制定了《內幕信息及知情人管理制度》及《員工買賣公司證券的規定》等規則。公司的有關內部規則的要求並不低於《標準守則》的標準。報告期內，部分董事及監事增持了公司股份。經向董事和監事查詢，公司確認董事及監事已遵守相關公司內部規範和《標準守則》，沒有進行違反《標準守則》的證券交易行為。

公司治理報告暨企業管治報告

十、董事及監事的合約權益

報告期內，公司董事及監事並無在公司或任何附屬公司的交易、安排或合約上擁有重大權益。

十一、報告期內公司及公司董事、監事、高級管理人員受監管部門處罰等情況

報告期內公司及公司董事、監事、高級管理人員不存在受監管部門處罰等情況。

十二、高級管理人員相關情況說明

(一) 對高級管理人員的考評、激勵及獎勵機制的建立和實施情況

1、薪酬構成

本集團的薪酬體系包括固定薪酬、年度獎金和經濟利潤獎金。

- (1) **固定薪酬**。面向全員，根據崗位重要性和員工基本生活需要確定，職位越高，固定薪酬在全部收入中佔比越低。
- (2) **年度獎金**。根據年度利潤實現完成情況，進行計提；根據淨利潤、銷售收入及事件合夥等進行分配發放。公司於第十八屆董事會第二十七次會議審議通過了《關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案》，明確2020-2022年度集團獎金方案原則。
- (3) **經濟利潤獎金**。2010年，為落實股東導向，推動經營決策與股東利益的一致性，鼓勵持續創造優於社會平均水平的業績，本集團對整體薪酬體系進行調整，減少年度獎金計提比例，經第十五屆董事會第十二次會議審議，公司引入了基於經濟利潤(EP)的經濟利潤獎金制度。目前公司的經濟利潤獎金方案於2018年1月經第十八屆董事會第四次會議審議通過。

經濟利潤獎金獎勵對象包括在公司全職工作的董事、監事，本集團管理人員，以及本集團業務骨幹和突出貢獻人員。

每一年度經濟利潤獎金以公司當年實現的經濟利潤(EP)作為業績考核指標和提取或扣減基數，採取正負雙向調節機制，按照10%的固定比例提取或返還。即，如當年公司EP為正數，則按規定比例計提相應的經濟利潤獎金；如當年公司EP為負數，則需按相同比例從遞延獎金池中返回相應的金額(簡稱「或有返還」)。每年提取的經濟利潤獎金，在提取後的三年內屬於遞延封閉期(簡稱「封閉期」)，此時其為受限獎金。遞延期滿後，對公司不再承擔任何義務。

2、2021年度經濟利潤獎金計提情況

公司2021年度經濟利潤獎金總額為人民幣0.85億元。經董事會審議同意，相關年度的經濟利潤獎金暫時存放在公司賬戶，待三年封閉期後，再進行分配。

3、2022年度經濟利潤獎金計提情況

2023年3月30日，經第十九屆董事會第二十八次會議確認，公司2022年度實現的經濟利潤(EP)為人民幣-1,062,685,170.43元，據此2022年度應返還額為人民幣106,268,517.04元

4、經濟利潤獎金之「集體獎金」持有公司股票情況

經濟利潤獎金的獎勵對象委託第三方盈安公司進行投資管理並獲取投資收益。

深圳市德宇眾實業有限公司是盈安公司的下屬子公司，盈安合夥企業和盈嘉眾合夥企業是盈安公司管理的合夥企業，合計持有表決權的萬科股份585,985,518股，佔萬科總股本的4.91%。

(二) 公司秘書

現任公司秘書為朱旭女士，朱旭女士擁有香港公司治理公會(前身為「香港特許秘書公會」)會士資格，符合《聯交所上市規則》第3.28條的規定。同時公司聘請在香港工作的葉凱雯女士作為助理公司秘書協助朱旭女士，葉凱雯女士也符合《聯交所上市規則》第3.28條的規定。

根據《聯交所上市規則》第3.29條的要求，2022年，朱旭女士和葉凱雯女士均接受了超過15個小時之相關專業培訓。

公司治理報告暨企業管治報告

十三、員工情況

(一) 員工構成

截至2022年12月31日，本集團共有在冊員工131,817人，其中男性員工72,086人，女性員工59,731人。公司積極吸納優秀人才，並致力於打造多元包容的職場環境，實現員工性別、年齡、地區等合理分佈。

按年齡劃分，29歲及以下55,252人，30-49歲70,756人，50歲或以上5,809人；

按地區劃分，中國大陸131,573人，港澳台191人，海外53人。

(二) 薪酬

本集團整體薪酬體系繼續貫徹「按照市場化原則，提供業內富有競爭力的薪酬，保有和吸納優秀人才」的理念。報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計204.2億元。

(三) 培訓

本集團堅持以「文化傳承高度統一，人才培育百花齊放」的理念開展人才培育工作。本集團以V樂學學習平台為連接，構建總部通用培養體系與各BG/BU分佈式培養體系；同時，本集團鼓勵全體員工自行探索所需的學習機會，支持員工外出參加學習及提升學歷，為每位奮鬥者創造自我挑戰、不斷學習與發展的機會。

2022年，本集團制定「集團人才培育工作一盤棋工作計劃」，開展服務力、專業力培訓，發掘基層奮鬥者，完善集團人才培育基礎設施建設；將培訓資源向基層培訓傾斜，重點提升「好班長」的基層領導力、賦能基層服務力講師，並通過「學習地圖」、「每日一練」、「情景教學」和「線上互動」等方式豐富培訓形式，給基層奮鬥者提供培訓、成長空間以及發展機會。

關於員工培訓情況詳見《2022年可持續發展報告》。

十四、利潤分配及分紅派息預案

2022年度，公司財務報告分別按照中國企業會計準則和國際財務報告準則編製並經審計師審計，公司歸屬於母公司股東的淨利潤均為人民幣226.18億元，母公司淨利潤均為人民幣145.71億元。

根據財政部《關於編製合併會計報告中利潤分配問題的請示的復函》財會函[2000]7號的要求，公司利潤分配及分紅派息基於母公司的可分配利潤。2022年度按照中國會計標準和國際財務報告準則，母公司可分配利潤情況如下：

單位：人民幣元

	計算方法	母公司	母公司
		(中國會計準則)	(國際財務報告準則)
結轉2022年初可分配利潤	A	12,149,803,291.57	12,149,803,291.57
分配2021年度股利	B	11,276,621,873.75	11,276,621,873.75
2022年度母公司實現的淨利潤	C	14,571,458,923.68	14,571,458,923.68
母公司可分配利潤	D=A-B+C	15,444,640,341.50	15,444,640,341.50

公司可供股東分配利潤額為上述數據中母公司可分配利潤，即人民幣154.45億元。

根據有關法規及公司章程規定，綜合考慮股東利益及公司長遠發展需求，董事會向股東大會提交2022年度利潤分配方案如下：

- 1、 母公司公積金已超過公司股本的50%，本年不計提法定公積金；

公司治理報告暨企業管治報告

2、按照母公司淨利潤的45%計提任意公積金，共計人民幣6,557,156,515.66元；

3、按照母公司淨利潤的55%和2021年度未分配利潤共同作為分紅基金的來源，共計人民幣8,887,483,825.84元。

公司2022年度分紅派息方案：2022年度擬合計派發現金股息人民幣8,063,272,365.72元(含稅)，佔公司2022年歸屬於母公司股東的淨利潤的比例為35.65%，不送紅股，不以公積金轉增股本。截至目前公司總股份數11,930,709,471股，考慮到已回購未註銷的股份數為72,955,992股，實際享有利潤分配權利的股份總數為11,857,753,479股。如以此計算，則每10股派送人民幣6.80元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

剩餘未分配利潤人民幣824,211,460.12元留存到下一年。

根據規則規定，公司以現金回購股份視同現金分紅。2022年公司以集中競價方式耗資人民幣1,291,541,933.32元(不含交易費用)回購公司A股72,955,992股，該部分回購所用資金視同公司2022年度的現金分紅，故公司2022年度合計現金分紅總額將為人民幣9,354,814,299.04元，佔公司2022年歸屬於母公司股東的淨利潤的比例為41.36%。

就本公司所知，概無股東就放棄或同意放棄任何股息訂立任何安排。

公司近三年的分紅派息方案為：

年份	分紅派息方案
2021年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣9.761257元(含稅)現金股息
2020年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣12.5元(含稅)現金股息
2019年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣10.166131元(含稅)現金股息

公司近三年現金分紅情況：

單位：人民幣元

年份	現金		公司合併報表中		佔公司合併	
	分紅金額 (含稅)	母公司 淨利潤	歸屬於母公司 股東的淨利潤	佔母公司 淨利潤的比例	報表中歸屬於 母公司股東的 淨利潤的比例	公司合併 報表的年度 可分配利潤
2021年度	11,276,621,873.75	24,945,811,004.21	22,524,033,383.22	45.20%	50.06%	106,418,640,153.17
2020年度	14,522,165,251.25	40,984,723,712.04	41,515,544,941.31	35.43%	34.98%	125,056,842,434.03
2019年度	11,810,739,436.05	36,050,781,629.60	38,872,086,881.32	32.76%	30.38%	118,785,044,988.01
最近三年累計現金分紅金額佔公司合併最近三年年均歸屬於母公司股東淨利潤的比例					109.64%	

十五、公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

本公司於報告期內未實施股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施。本集團下屬部分業務實施跟投機制，部分員工參與了業務(項目)跟投。

公司治理報告暨企業管治報告

十六、內部控制和風險管理

2022年，公司在董事會和內部管理層面持續完善和強化風險識別、監控和防範等職能，董事會授權審計委員會具體負責評估並確認公司為達成戰略目標所願意接受的風險性質及程度，檢查和評估公司建立的風險管理系統是否有效運行；總部負責公司層面的風險識別和風險防範，並逐步在各事業集團／事業單元、一線業務單位建立風險管理職能，進行風險識別及評估工作。

同時，公司董事會負責按照企業內部控制規範體系的規定，建立健全和有效實施內部控制，評價其有效性。審計委員會持續監督公司的內部監控系統，評估內部控制的有效實施和內部控制自我評價情況，指導及協調內部審計及其他相關事宜等。

風險管理

為促進公司持續、健康、穩定發展，實現經營目標，公司根據既定的發展策略，總部與各事業集團／事業單元相關部門負責對經濟形勢、產業政策、市場競爭、資源供給等外部風險因素以及財務狀況、資金狀況、資產管理、運營管理等內部風險因素進行收集研究，並採用定量及定性相結合的方法對主要風險進行風險識別及評估，為管理層制訂風險應對策略提供依據。同時建立分層分級的風險管理架構，發佈風險管理手冊，持續監控風險管理體系的健全性、合理性和有效性，提升風險控制和防範能力。

董事會認為並無重大不明朗事件或情況會嚴重影響公司持續經營的能力，經過認真評估，公司目前面臨的主要風險和有關應對措施如下：

(一) 環境風險

2022年受多重因素影響，房地產銷售大幅下滑，大量房企面臨債務償還風險，對市場信心造成較大衝擊，進一步加劇了外部環境的惡化。為穩定房地產市場和經濟增長，國家再度明確房地產是國民經濟支柱產業，出台多項政策，促進房地產行業平穩發展。

公司成立38年以來，一直堅持穩健的財務與經營策略。2022年公司堅持在不確定的環境中做好確定的事，積極開拓融資渠道、優化支出額度、保持信用評級，保障公司現金流安全，提升公司應對風險的能力；同時謹慎投資，聚焦公司戰略佈局區域，提升投資效能。

(二) 業務風險

公司圍繞「城市建設服務商」的戰略定位，在房地產開發、物業服務、物流倉儲服務、租賃住宅、商業開發與運營等領域積極為客戶提供美好生活的多樣化產品與服務，與城市同步發展。在項目開發過程中，建築主材供應不及時、施工人員勞動熟練度不足、勞動力不足、勞資糾紛、安全意外事故、自然災害、惡劣氣候等因素，均可能帶來工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度等風險，對公司經營業績和品牌聲譽造成影響。同時經營、服務業務的核心業務邏輯存在差異，所處的商業週期階段也不盡相同。完善不同業務發展模式，持續提升業務經營效率效益和客戶滿意度，建立和鞏固競爭優勢，仍是公司面臨的重要任務。

對於房地產開發業務，公司建立了項目開發質量、進度、安全、材料、成本管理等體系。各事業集團／事業單位和一線業務單位的工程管理人員實時對安全生產、工程質量、工程進度等情況進行監控，動態跟進供應商經營情況及工程履約情況，完善施工安全保障措施。同時圍繞自身能力，對於各項經營和服務業務在業務價值定位、客戶口碑與美譽度、業務運營及財務回報水平等方面進行積極探索，協同內外部能力與資源，持續提升業務核心能力、改善產品與服務。

公司治理報告暨企業管治報告

(三) 人才風險

面對政策、市場環境不斷發生變化，公司在優秀人才吸引上存在較大挑戰，特別是地產行業對年輕員工的吸引力明顯減弱。公司以開發經營本部為主導，推進集團一盤棋建設，解決能力分散、操盤表現不穩定的問題。經營、服務業務繼續提升經營效率和競爭力，爭取更大的發展空間和更好的回報水平。

2022年基於開發經營服務並重的發展戰略，公司制定了人才培育一盤棋工作計劃，圍繞基層服務力提升、專業力培訓、奮鬥者發掘開展了系列工作，將培訓資源向基層奮鬥者傾斜，重點提升「好班長」的基層領導力、賦能基層服務力講師，並通過V樂學平台「學習地圖」、「每日一練」、「情景教學」和「線上互動」等功能豐富培訓形式，給基層奮鬥者提供培訓、成長空間以及發展機會。

(四) 合規風險

公司的業務受到廣泛的法規及政策監管，包括所處地區的公司條例、財務及稅務法規、房屋銷售及建築法規，物業管理法規、個人信息與數據法規，以及中國大陸及香港的上市規則等，法規及政策監管變動均可能對公司產生影響。

2022年公司遵守有關法律法規及政策的規定，對合法合規要求的認知水平和管理意識在不斷提升。公司設立了專門人員對法規和政策的變化進行研究，並將相關要求及時落實到業務活動和運營管理中。公司還邀請內、外部專家對最新法規和政策進行培訓，加深對政策的理解並及時調整業務以符合政策要求；結合諮詢外部專家，由富有經驗的員工處理合規事宜；定期開展內部控制檢查和內部審計，確保公司經營遵守各項相關法規、政策及指引。

(五) 信息安全風險

在互聯網、大數據、雲計算時代下，保持信息系統高效良好運行、加強數據保密及個人信息安全合規已經成為日常管理工作的重點之一。近年來，公司業務多元化程度提升，業務流程日趨複雜多樣，數據體量快速擴大，數據敏感性不斷提高，對信息系統的物理安全、網絡安全、數據安全提出了更高要求，也對信息系統規劃、開發、運作與持續升級等一系列工作帶來挑戰。

公司持續進行信息化建設工作，涵蓋各業務、各管控流程與各環節，通過集成實現各系統之間的數據安全鏈路，保障數據在採集、存儲、傳輸、處理、使用、刪除過程中的安全性。公司積極推進信息安全與合規工作的規劃、設計及實施，制定及落實信息安全與合規管理制度及安全策略；每年通過信息安全標準認證及國家安全等級保護認證，確保公司信息安全與合規管理體系持續有效運作；通過集中信息安全技術管控機制，加強對客戶個人信息的安全保護，防範外部惡意入侵，降低信息安全風險，保障公司信息系統和信息資產的安全。

(六) 舞弊風險

大道當然，合夥奮鬥是萬科核心價值觀。公司倡導健康陽光的企業文化，持續建設陽光照亮的體制，要求全體員工遵守誠實守信的原則，並設置有效的職責分離，形成各司其職、各負其責、相互制約的工作機制。

公司對舞弊行為秉持「零容忍」態度，設立「萬科廉正」網站，宣傳公司反舞弊政策，提供內外暢通的渠道接收舞弊行為的舉報。總部及各事業集團已設置監察審計職能，配備專職人員，履行內部反舞弊職能，開展綜合審計、專項審計與調查，發揮監督作用；通過定期和不定期的員工潛在利益衝突申報、廉情調查、廉正承諾簽署等行動以及與所有合作夥伴簽訂《陽光合作協議》等舉措，持續完善萬科廉正體系建設，營造健康廉潔的經營環境，護航業務健康發展。

內部監控

在董事會、監事會、管理層及全體員工的持續努力下，公司已經建立起一套比較完整且運行有效的內部控制體系，從公司層面到各業務流程層面均建立了系統的內部控制及必要的內部監督機制，為公司經營管理的合法合規、資產安全、財務報告及相關信息的真實、完整提供了合理保障。

公司治理報告暨企業管治報告

公司堅持以風險導向為原則，進一步加強覆蓋總部、各業務單位的評估體系，每年開展內部控制自我評價。2022年度的評價時間區間為2022年1月1日至2022年12月31日，納入評價範圍的業務包含房地產開發、物業服務、物流倉儲服務、租賃住宅、商業開發和運營等領域；納入評價範圍的事項包括內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通、內部監督，並由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)出具內部控制審計報告。

董事會認為公司已經建立的內部控制體系在完整性、合規性、有效性等方面不存在重大缺陷，2022年公司保持了有效的財務報告內部控制，也未發現非財務報告內部控制存在重大缺陷。

公司建立了涵蓋總部、各業務單位多層級的監督檢查體系，通過綜合審計、專項審計、專項調查以及聘請第三方檢查等多種形式，對各業務領域的控制執行情況進行督查，對公司內部控制設計及運行的有效性進行獨立評價。

報告期內，公司審計委員會已對本公司的風險管理和內部監控系統及程序是否有效做出檢討。根據審計委員會的檢討結果，本報告期內的風險管理和內部監控系統及程序有效且足夠。

十七、審計

(一) 審計師聘任及酬金

見「第六節重大事項」之「聘任會計師事務所情況」。

(二) 董事及審計師確認

公司所有董事均確認就編製截至2022年12月31日止年度賬目的責任。公司審計師畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)確認於截至2022年12月31日止年度財務報表的審計報告中的財務報表審計責任。

一、承諾事項履行情況

(一) 公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內履行完畢及截至報告期末尚未履行完畢的承諾事項

深鐵集團成為本集團第一大股東後，公開表示始終支持萬科的混合所有制結構，支持萬科城市配套服務商戰略和事業合夥人機制，支持萬科管理團隊按照既定戰略目標，實施運營和管理，支持深化「軌道+物業」發展模式。深鐵集團於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書做出以下承諾，截止本報告期末，深鐵集團始終遵守其承諾。

1、關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

〔一〕上市公司的人員獨立

- 1、上市公司的高級管理人員（總經理、副總經理、董事會秘書及財務負責人等）專職在上市公司工作，並在上市公司領取薪酬，不在本公司及本公司控制的企業擔任除董事、監事以外的職務及領取薪酬。
- 2、上市公司的財務人員不在本公司及本公司控制的企業中兼職。
- 3、上市公司人事關係、勞動關係及工資管理獨立於本公司及本公司控制的企業。
- 4、本公司僅通過股東大會行使股東權利，按照法律法規或者上市公司章程及其他規章制度的規定推薦出任上市公司董事、監事和高級管理人員的人選，本公司不會逾越股東大會或董事會干預上市公司的人事任免。

重要事項

二、上市公司的財務獨立

- 1、上市公司建立獨立的財務會計部門，建立獨立的財務核算體系和財務管理制度。
- 2、上市公司能夠獨立作出財務決策，本公司不會逾越上市公司的股東大會或董事會干預上市公司的資金使用、調度。
- 3、上市公司獨立開具銀行賬戶，本公司及本公司控制的企業不會與上市公司及其控股子公司共用銀行賬戶。
- 4、上市公司及其控股子公司獨立納稅。

三、上市公司的機構獨立

- 1、上市公司依法建立和完善法人治理結構，建立獨立、完整的組織機構，並與本公司的機構完全分開；上市公司不會與本公司及本公司控制的企業存在辦公機構混同或經營場所混用的情形。
- 2、上市公司獨立自主地運作，本公司不會逾越股東大會及董事會干預上市公司的經營管理。

四、上市公司的業務獨立

- 1、上市公司獨立擁有開展經營活動的資產、人員、資質以及具有獨立面向市場自主經營的能力。
- 2、本公司不會無償或者以明顯不公平的條件要求上市公司為本公司提供商品、服務或者其他資產。如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。

五、 上市公司的資產獨立

- 1、 上市公司擁有與其經營有關的業務體系和獨立完整的資產，且該等資產全部處於上市公司的控制下，並為上市公司獨立擁有和運營。
- 2、 除正常經營性往來外，本公司及本公司控制的企業不違規佔用上市公司的資產。

本公司將確保自身及本公司控制的企業嚴格遵守中國證券監督管理委員會關於上市公司獨立性的相關規定，不利用股東地位違反上市公司規範運作程序，不會越權干預上市公司及其子公司的經營管理活動，不侵佔上市公司及其子公司的利益，不損害上市公司和其他股東的合法權益。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。」

2、 關於避免同業競爭的承諾

為保持上市公司的獨立性，避免因同業競爭問題給上市公司帶來不利影響，深鐵集團承諾：

「在本公司擁有萬科的股東表決權的比例不低於20%且本公司為擁有萬科的股東表決權比例最高的股東期間：

- 1、 本公司將本著有利於上市公司的原則，在本公司及本公司控制的企業與上市公司及其子公司因實質或潛在的同業競爭產生利益衝突時，在合法合規的前提下優先考慮上市公司及其子公司的利益。
- 2、 本公司不會利用從上市公司瞭解或知悉的信息，協助本公司或任何第三方從事或參與與上市公司從事的業務存在實質性競爭或潛在競爭的任何經營活動。
- 3、 若因本公司或本公司控制的企業違反上述承諾而導致上市公司權益受到損害的，本公司將依法承擔相應的賠償責任。」

重要事項

3、關於規範關聯交易的承諾

為規範本次權益變動完成後可能與上市公司之間產生的關聯交易，深鐵集團做出如下承諾：

- 「1、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。
- 3、本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

本公司將確保自身及本公司控制的企業不通過與上市公司之間的關聯交易謀求超出上述規定以外的特殊利益，不會進行有損上市公司及其中小股東利益的關聯交易。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」

(二) 公司資產或項目存在盈利預測，且報告期仍處在盈利預測期間，公司就資產或項目達到原盈利預測及其原因做出說明

適用 不適用

二、控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

適用 不適用

公司報告期不存在控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金。

三、違規對外擔保情況

適用 不適用

四、董事會、監事會、獨立董事對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

適用 不適用

五、與上年度財務報告相比，會計政策、會計估計和核算方法發生變化的情況說明

適用 不適用

本報告期內，本集團會計政策變更情況載於財務報表附註1(c)。本報告期內，本集團未發生重大會計估計變更。

六、報告期內發生重大會計差錯更正需追溯重述的情況說明

適用 不適用

公司報告期無重大會計差錯更正需追溯重述的情況。

七、與上年度財務報告相比，合併報表範圍發生變化的情況說明

適用 不適用

本報告期內，本公司新增239家子公司，減少105家子公司。

重要事項

八、聘任會計師事務所情況

2021年度股東大會決議繼續聘請畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)和畢馬威會計師事務所為公司2022年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2022年度		連續服務年限	2021年度	
	審計項目	審計單位		審計費用 (人民幣萬元)	審計單位
依據中國企業會計準則編製的集團合併財務報表以及出具內部控制審計報告	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	1,680	22	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	1,680
簽字會計師	周永明		2	周永明	
簽字會計師	李默然		4	李默然	
依據國際財務報告準則編製的集團合併財務報表	畢馬威會計師事務所		30	畢馬威會計師事務所	
簽字會計師	姜健成		2	姜健成	

上述審計費用均包含審計過程需支出的差旅費。本公司於過去三年內未更換核數師。

九、年度報告披露後面臨暫停上市和終止上市情況

適用 不適用

十、破產重整相關事項

適用 不適用

公司報告期末發生破產重整相關事項。

十一、重大訴訟、仲裁事項

適用 不適用

本報告期公司無重大訴訟、仲裁事項。

十二、處罰及整改情況

適用 不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

十三、公司及其第一大股東的誠信狀況

報告期內，公司及公司第一大股東深鐵集團不存在未履行法院生效判決、所負數額較大的債務到期未清償等情況。

十四、重大關連交易

適用 不適用

公司報告期末訂立按照聯交所上市規則需在年報中進行披露的關連交易或持續關連交易，且披露於財務報表附註34的其他重大關聯方交易概不構成按照聯交所上市規則第14A章的要求需予披露的關連交易。

十五、重大合同及其履行情況

(一) 托管、承包、租賃事項情況

1、 托管情況

本集團報告期不存在重大托管情況。

2、 承包情況

本集團報告期不存在重大承包情況。

3、 租賃情況

本集團報告期不存在重大租賃情況。

重要事項

(二) 重大擔保

1、擔保情況

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象(萬科所佔權益比例)	擔保方	報告期末擔保餘額	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
1	Chericourt Company Limited(75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	57,363.13	連帶責任擔保	2020/6/17	2023/6/19
2	財榮有限公司(Wealth Honour Limited) (95%)	萬科置業(香港)有限公司(100%) JUBILANT CASTLE LIMITED(95%)	124,958.12	連帶責任擔保	2022/8/24	2023/8/24
3	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司 (100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	205,000.00	連帶責任擔保	2022/4/28	2027/4/27
4	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	697.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
5	北京恆綫企業管理有限公司(100%)	北京萬科企業有限公司(100%)	323,400.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2023/12/31
6	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	411.18	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
7	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	1,740.45	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
8	成都萬隆產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	30,000.00	連帶責任擔保	2019/12/10	2026/12/10
9	武漢譽天興業置地有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	262,500.00	連帶責任擔保	2019/12/5	2026/12/5
10	萬科(重慶)企業有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	580,000.00	連帶責任擔保	2021/11/19	2036/11/19
11	萬科(新疆)企業有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	70,000.00	連帶責任擔保	2022/1/25	2037/1/25
12	鄭州榮望房地產開發有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	112,000.00	連帶責任擔保	2022/12/13	2025/12/23
13	深圳市萬科發展有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	388,000.00	連帶責任擔保	2022/11/24	2025/11/24

報告期內，本公司控股子公司為其他控股子公司提供33.00億元擔保，本公司自身向控股子公司提供57.00億元擔保，未向聯營公司及合營公司提供擔保。各擔保主體嚴格按照監管要求履行了相應的審批程序。有關具體情況詳見公司在巨潮資訊網的公告。

截至2022年12月31日，公司擔保餘額為人民幣215.60億元，佔公司2022年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為8.88%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣215.32億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣0.28億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。

2、違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

(三) 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

十六、公司子公司重大事項

適用 不適用

報告期內，萬物雲已於2022年9月29日在聯交所首次公開發行股份並上市。

十七、購買、出售或贖回本公司之上市證券

報告期內本公司回購了本公司部分A股普通股，具體詳見本報告「第七節 股份變動及股東情況」之「四、股份回購在報告期的具體實施情況」。

報告期內，萬物雲已於2022年9月29日在聯交所首次公開發行股份並上市。

除上文所披露者外，報告期內本公司或本公司附屬公司無其他購入、出售或贖回本公司或本公司附屬公司的上市證券的情況。

十八、優先購買權

本集團《公司章程》並無有關本集團有責任按比例向現有股東提呈發售新股份的優先購買權規定。

股本變動及股東情況

一、股份變動情況

(一) 公司股份變動情況表(截至2022年12月31日)

單位：股

股份類別	2021年12月31日		增減變動(+,-)		2022年12月31日	
	數量	比例	發行新股	其他	數量	比例
一、有限售條件股份						
1. 國家及國有法人持股	-	-	-	-	-	-
2. 境內法人持股	-	-	-	-	-	-
3. 境內自然人持股	6,643,268	0.06%	-	+886,050	7,529,318	0.06%
4. 外資持股						
有限售條件股份合計	6,643,268	0.06%	-	+886,050	7,529,318	0.06%
二、無限售條件股份						
1. 人民幣普通股	9,717,553,265	83.59%	-	-886,050	9,716,667,215	83.55%
2. 境外上市外資股	1,901,186,842	16.35%	+5,326,096	-	1,906,512,938	16.39%
無限售條件股份合計	11,618,740,107	99.94%	+5,326,096	-886,050	11,623,180,153	99.94%
三、股份總數	11,625,383,375	100.00%	+5,326,096	-	11,630,709,471	100.00%

註：1、2022年8月，公司H股股東「以股代息」選擇權實施完畢，公司新增H股股份5,326,096股，詳見本部分之「證券發行與上市情況」。

2、報告期內，公司部分董事、監事及高級管理人員增持公司股票，根據相關規定對其新增持股數量的75%鎖定期限售，詳見本部分之「報告期內限售股份變動情況表」。

(二) 報告期內限售股份變動情況表

公司董事會主席郁亮，監事會主席解凍，董事、總裁、首席執行官祝九勝，職工代表董事王海武，職工代表監事關東武，執行副總裁、財務負責人韓慧華，執行副總裁、首席運營官劉肖和董事會秘書朱旭(以上合稱「增持主體」)計劃自2022年3月31日起6個月內增持公司A股股份，合計增持金額不低於人民幣2,000萬元，即增持主體在2021年度從公司獲取的稅後現金報酬總額。報告期內，增持主體已通過深交所集中競價交易方式，累計增持公司A股股份1,181,400股，佔公司總股本(包括庫存股)的0.0102%，耗資人民幣2,067.41萬元，佔增持主體2021年度稅後現金報酬總額的103.37%。根據相關規定，對增持主體所增持股份按其數量75%鎖定限售。

單位：股

股東名稱	上年末	本年解除	本年增加	本年末		解除限售日期
	限售股數	限售股數	限售股數	限售股數	限售原因	
郁亮	5,479,684	0	66,525	5,546,209	擔任公司董事、監事及	按照《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第10號—股份變動管理》規定執行
解凍	1,118,059	0	121,425	1,239,484	高級管理人員	
祝九勝	0	0	146,925	146,925		
王海武	0	0	112,500	112,500		
關東武	45,525	0	110,625	156,150		
韓慧華	0	0	105,750	105,750		
劉肖	0	0	118,200	118,200		
朱旭	0	0	104,100	104,100		
合計	6,643,268	0	886,050	7,529,318		

股本變動及股東情況

二、證券發行與上市情況

(一) 報告期內證券發行情況

適用 不適用

1、H股「以股代息」

公司2021年度股東大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會審議通過了《關於2021年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案》，公司據此在2021年度利潤分配中賦予H股股東「以股代息」的選擇權。部分H股股東選擇了「以股代息」，公司由此新增H股股份5,326,096股，並已於2022年8月26日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數（含A股庫存股72,955,992股）由11,625,383,375股增加至11,630,709,471股，其中已發行H股總數由1,901,186,842股增加至1,906,512,938股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。

2、發行債券

2022年，公司面向合格投資者公開發行四期公司債券，共計88.9億元。

序號	發行完成日	債券簡稱	債券規模 (億元)	票面利率	期限
1	2022年3月4日	22萬科01	8.9	3.14%	3年
2		22萬科02	11	3.64%	5年
3	2022年6月6日	22萬科03	3.5	2.90%	3+2年
4		22萬科04	6.5	3.53%	5+2年
5		22萬科05	29	3.21%	3+2年
6	2022年7月8日	22萬科06	5	3.70%	5+2年
7	2022年10月31日	22萬科07	25	3.45%	3+2年

(二) 公司股份總數及股東結構的變動、公司資產和負債結構的變動情況說明

股本變動見本章節「H股以股代息」。

(三) 截至報告期末公司無內部職工股。

三、股東情況介紹(截至2022年12月31日)

(一) 股東情況表

單位：股

股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	報告期內	持有有限售	質押或凍結
				增減變動情況	條件股份數量	的股份數量
2022年末股東總數	431,475戶(其中A股 431,398戶，H股77戶)	2023年2月28日股東總數	486,413戶(其中A股486,336戶，H股77戶)	前10名股東持股情況		
深鐵集團	境內國有法人	27.88%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.39%	1,906,364,315	+ 5,305,143	0	0
盈嘉眾合夥企業	境內一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央結算有限公司	境外法人	3.72%	433,198,856	+ 92,536,514	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.59%	185,478,200	0	0	0
新華人壽保險股份有限公司-分紅-個人分紅-018L-FH002深	基金、理財產品等	1.45%	168,778,848	+ 87,155,703		
招商財富-招商銀行-德贏1號專項資產管理計劃	基金、理財產品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中國人壽保險股份有限公司-傳統- 普通保險產品-005L-CT001深	基金、理財產品等	1.08%	125,313,495	+ 96,286,727	0	0
盈安合夥企業	境內一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
戰略投資者或一般法人因配售新股成為前10名股東的情況	無					

股本變動及股東情況

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售 條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,906,364,315	H股
盈嘉眾合夥企業	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	433,198,856	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	168,778,848	A股
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統－ 普通保險產品-005L-CT001深	125,313,495	A股
盈安合夥企業	122,230,826	A股
上述股東關聯關係或一致行動的說明	「盈嘉眾合夥企業」和「盈安合夥企業」為一致行動人。除上述之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。	
參與融資融券業務股東情況說明	深鐵集團擬繼續開展轉融通證券出借業務，以所持有的不超過97,241,965股公司A股股份（不超過公司A股股份的1%），約佔公司總股本的0.836%，實施轉融通證券出借業務，出借股份的所有權不會發生轉移。	
參與約定購回交易的股東	無	

註1：HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。

註2：香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。

註3：上表中2022年末和2023年2月28日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

截至2022年12月31日，公司總股本為11,630,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股1,906,512,938股。其中，「總股本」包括本年已回購併做庫存股管理的72,955,992股A股股份。

(二) 報告期末前10名有限售條件股東持股數量及限售條件

單位：股

序號	有限售條件 股東名稱	持有的有限售 條件股份數量	可上市 交易時間	新增可 上市交易 股份數量 限售條件
1	郁亮	5,546,209	—	— 按照深交所相關規定，所持股份被限售。
2	解凍	1,239,484		
3	闕東武	156,150		
4	祝九勝	146,925		
5	劉肖	118,200		
6	王海武	112,500		
7	韓慧華	105,750		
8	朱旭	104,100		
	合計	7,529,318		

(三) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。

(四) 公司第一大股東累計質押股份數量佔其所持公司股份數量比例達到80%

適用 不適用

股本變動及股東情況

(五) 持股10%以上股東情況

截至2022年12月31日，深鐵集團持有公司A股股份3,242,810,791股，佔公司股份總數的27.88%，為公司的第一大股東。具體如下：



深鐵集團基本情況如下：

註冊時間： 1998年7月31日
註冊資本： 人民幣4,594,316萬元
法定代表人： 辛傑
註冊地址： 深圳市福田區福中一路1016號地鐵大廈
經營範圍： 軌道交通等政府投資決策項目的規劃、設計、建設、融資、運營、資源開發與經營、配置土地及物業開發與經營；

(一) 投資興辦各類實業項目(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(二) 國內商業、物資供銷業(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(三) 設計、製作、發佈、代理國內外廣告業務；

(四) 物業管理；

(五) 軌道交通相關業務諮詢及教育培訓。

(六) 控股股東、實際控制人、重組方及其他承諾主體股份限制減持情況

適用 不適用

四、股份回購在報告期的具體實施情況

適用 不適用

公司於2022年3月30日召開第十九屆董事會第十五次會議，審議通過《關於回購公司部分A股股份的議案》，同意公司為維護公司價值及股東權益，使用自籌資金以集中競價方式回購公司人民幣普通股(A股)，回購資金總額不超過人民幣25億元且不低於人民幣20億元，回購價格不超過人民幣18.27元/股，回購期限為自公司董事會審議通過回購股份方案之日起3個月內(2022年3月30日至2022年6月30日)。

截至2022年6月30日，公司本次回購股份方案的期限已屆滿，公司以集中競價方式累計回購了公司A股72,955,992股，佔公司總股本(含本次回購的股份數)的0.63%，最高成交價為人民幣18.27元/股，最低成交價為人民幣17.01元/股，成交總金額人民幣1,291,541,933.32元(不含交易費用)。

股本變動及股東情況

五、《證券及期貨條例》規定的主要股東及其他人士持股情況

就本公司董事所知，截至2022年12月31日，按照《證券及期貨條例》(香港法例第571章)相關規定，除本公司董事、監事或最高行政人員以外，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份 (權益類別)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司已發行
					A股本總額的 百分比	H股本總額的 百分比	股本總額的 百分比
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	27.88%
深圳盈安財務顧問有限公司	所控制的法團的權益	561,739,618	好倉	A股	5.78%	-	4.83%
		24,245,900	好倉	H股	-	1.27%	0.21%
BlackRock, Inc.	所控制的法團的權益	94,840,432	好倉	H股	-	5.17%	0.85%
		1,931,226	淡倉	H股	-	0.21%	0.03%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法團的權益	32,418,346	好倉	H股	-	1.70%	0.28%
		28,177,060	淡倉	H股	-	1.48%	0.24%
	投資經理	35,503,816	好倉	H股	-	1.86%	0.31%
	持有股份的保證 權益的人	2,070,847	好倉	H股	-	0.11%	0.02%
Citigroup Inc.	所控制的法團的權益	25,456,909	好倉	H股	-	1.34%	0.22%
		5,441,632	好倉	H股	-	0.29%	0.05%
	核准借出代理人	4,438,323	淡倉	H股	-	0.23%	0.04%
GIC Private Limited	投資經理	181,581,471	好倉	H股	-	9.52%	1.56%
		131,450,065	好倉	H股	-	6.89%	1.13%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事、監事及最高行政人員)根據香港《證券與期貨條例》和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

六、按照《聯交所上市規則》關於公眾持股量的說明

截止本公告披露日，公司在聯交所主板上市的H股共2,206,512,938股，全部為公眾持股，佔公司總股本的18.49%。公司H股在聯交所主板上市時已取得嚴格遵守《聯交所上市規則》第8.08(1)(b)條下的H股佔公司總股本比例的豁免，截止本公告披露日公司公眾持股量符合要求。

監事會報告

2022年，公司監事會按照《公司法》、《公司章程》等有關規定和要求，堅守公司的文化和價值觀，認真履行監事會職責，切實維護了公司、股東和員工的利益。現將2022年度監事會的主要工作匯報如下：

一、會議召開情況

2022年，公司監事會共召開4次會議，審議通過19項議案，有關會議及決議情況如下：

(一) 第十屆監事會第九次會議

第十屆監事會第九次會議於2022年3月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2021年度報告及摘要
2	2021年度經審計的財務報告
3	2021年監事會報告
4	2022年度公司工作重點
5	關於計提和核銷2021年度減值準備的議案
6	2021年度利潤分配預案
7	關於2021年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案
8	2021年度內部控制自我評價報告
9	關於續聘2022年度會計師事務所的議案
10	關於確認2021年度經濟利潤獎金的議案
11	2021年度可持續發展報告
12	關於提請股東大會再次授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
13	關於提請股東大會授權公司對控股子公司提供擔保的議案
14	關於授權總裁決策供應鏈融資相關事項的議案
15	關於回購部分A股股份的議案

(二) 第十屆監事會第十次會議

第十屆監事會第十次會議於2022年4月28日召開，會議審議並通過了《2022年第一季度報告及財務報表》。

(三) 第十屆監事會第十一次會議

第十屆監事會第十一次會議於2022年8月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2022年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2022年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案

(四) 第十屆監事會第十二次會議

第十屆監事會第十二次會議於2022年10月28日召開，會議審議並通過了《2022年第三季度報告及財務報表》。

二、監事履職情況

報告期內，監事會召開的會議均按照《公司章程》規定召開，並由全體有權參與的監事親自出席會議。此外，監事積極列席董事會會議，部分監事出席了公司股東大會，對監督事項無異議。

三、巡查和巡視情況

2022年，公司監事會加強對各BG、BU的檢查和巡視，通過現場走訪、約談、座談、培訓、審計、調查等方式，對BG、BU經營管理、風險管理、內部控制、管理層履職、股東及員工權益保護等情況進行檢查和督導，涵蓋財務、投資、營銷、招商、工程成本等多個領域，督促有關人員認真盡職，控制風險，完善內部控制建設，防範職業道德風險。

監事會報告

四、對公司有關事項的意見

(一) 公司依法運作情況

2022年，監事會成員繼續通過列席公司經營決策會、董事會等重要會議、審閱專項報告以及現場巡視、訪談等方式對公司運營情況進行監督。監事會認為公司股東大會和董事會的決策程序合法，公司董事會和經營管理團隊切實有效地履行了股東大會的各項決議，符合法律、法規和公司章程的有關規定；未發現董事及高級管理人員在執行公司職務時有違反法律、法規、公司章程或損害公司利益的行為。

監事會審閱了公司內部控制自我評價報告、畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)內部控制審計報告和公司企業管治報告，認為報告如實反映了公司治理、風險管理和內部控制的現狀，同意披露有關報告。

(二) 檢查公司財務的情況

2022年，監事會繼續通過審閱財務報告、巡視等方式檢查公司財務狀況，對公司經營和風險情況進行監控。監事會對定期報告出具了審核意見，認為公司董事會編製和審議定期報告的程序符合法律、行政法規及中國證監會的規定，報告內容真實、準確、完整地反映了上市公司的實際情況，不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

(三) 內控體系建設情況

監事會認為，公司已建立了完整、規範、有效的內部控制體系並正嚴格執行，內部控制制度的建立健全符合相關法律、法規的規定和要求，能夠保障公司實現經營與發展的戰略目標。公司內部控制評價報告全面、客觀、真實地反映了公司治理和內部控制的實際情況，公司內部控制建設不斷健全與完善。

2022年，公司監事會將圍繞公司的整體經營目標和重點工作，按照《公司法》、《證券法》、《公司章程》及上市規則等有關規定恪盡職守，忠實、勤勉地履行監督職責，督促公司規範運作，維護和保障公司、股東和員工等利益相關方的利益。

一、企業債券

適用 不適用

二、公司債券

適用 不適用

(一) 公司債券基本信息

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第一期)(品種二)	20萬科02	149057	2020年3月13日至 2020年3月16日	2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第二期)(品種一)	20萬科03	149123	2020年5月18日至 2020年5月19日	2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第二期)(品種二)	20萬科04	149124	2020年5月18日至 2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第三期)(品種一)	20萬科05	149141	2020年6月18日至 2020年6月19日	2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第三期)(品種二)	20萬科06	149142	2020年6月18日至 2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第四期)(品種一)	20萬科07	149296	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%

債券情況

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發行公司 債券(第四期)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%
萬科企業股份有限公司2021年 面向合格投資者公開發行住 房租賃專項公司債券(第一期) (品種二)	21萬科02	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%
萬科企業股份有限公司2021年 面向合格投資者公開發行住 房租賃專項公司債券(第二期) (品種一)	21萬科03	149477	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%
萬科企業股份有限公司2021年 面向合格投資者公開發行住 房租賃專項公司債券(第二期) (品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%
萬科企業股份有限公司2021年 面向專業投資者公開發行住 房租賃專項公司債券(第三期) (品種一)	21萬科05	149567	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%
萬科企業股份有限公司2021年 面向專業投資者公開發行住 房租賃專項公司債券(第三期) (品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第一期)(品種一)	22萬科01	149814	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第二期)(品種一)	22萬科03	149930	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第二期)(品種二)	22萬科04	149931	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第三期)(品種一)	22萬科05	149975	2022年7月7日至 2022年7月8日	2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第三期)(品種二)	22萬科06	149976	2022年7月7日至 2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%
萬科企業股份有限公司2022年 面向專業投資者公開發行公司 債券(第四期)	22萬科07	148099	2022年10月28日至 2022年10月31日	2022年10月31日	2027年10月31日	250,000	3.45%

債券情況

還本付息方式	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
交易場所	深交所
投資者適當性安排(如有)	公司債券面向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定且在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司開立合格A股證券賬戶的專業投資者公開發行。
適用的交易機制	集中競價交易和大宗交易方式
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施	不適用

(二) 逾期未償還債券

適用 不適用

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

19萬科01起息日為2019年2月26日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2022年1月，公司決定對19萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，19萬科01的回售數量為19,970,000張，回售金額為199,700萬元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為30,000張。2022年2月28日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的19萬科01債券持有人支付本金及當期利息。鑒於19萬科01存續規模較小，經公司與存續債券的債券持有人達成一致，公司已於2022年3月7日提前兌付19萬科01並於當日從深交所摘牌。

19萬科02起息日為2019年9月26日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2022年8月，公司決定對19萬科02回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，19萬科02的回售數量為25,000,000張，回售金額為250,000萬元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2022年9月26日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的19萬科02債券持有人支付本金及當期利息，19萬科02已於當日從深交所摘牌。

21萬科01起息日為2021年1月22日，債券期限為3年，附第2年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2022年12月，根據公司實際情況及當前的市場環境，公司決定行使21萬科01發行人贖回選擇權，對贖回登記日登記在冊的21萬科01全部贖回，贖回數量為19,000,000張，金額為人民幣190,000萬元(不包括利息)。公司已於2023年1月30日贖回21萬科01並於當日從深交所摘牌。

20萬科01起息日為2020年3月16日，債券期限為5年，附第3年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2023年2月，根據公司實際情況及當前的市場環境，公司決定行使20萬科01發行人贖回選擇權，對贖回登記日登記在冊的20萬科01全部贖回，贖回數量為15,000,000張，金額為人民幣150,000萬元(不包括利息)。公司已於2023年3月16日贖回20萬科01並於當日從深交所摘牌。

債券情況

(四) 中介機構的情況

債券項目名稱	名稱	辦公地址	簽字會計師姓名	聯繫人	聯繫電話
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02、21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02、22萬科03、22萬科04、22萬科05、22萬科06、22萬科07	中信證券股份有限公司	廣東省深圳市福田區中心三路8號卓越時代廣場(二期)北座	-	楊芳	021-20262380
21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02、22萬科03、22萬科04、22萬科05、22萬科06、22萬科07	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	北京東長安街1號東方廣場畢馬威大樓8層	房炅、陳泳意、李默然	李默然	0755-25473335
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02	廣東信達律師事務所	深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈11、12層	-	王翠萍	13480145387
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02	中誠信國際信用評級有限責任公司	北京市東城區南竹竿胡同2號1幢60101	-	石炆	010-85172818
21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02、22萬科03、22萬科04、22萬科05、22萬科06、22萬科07	聯合資信評估股份有限公司	北京市朝陽區建外大街2號PICC大廈12層	-	劉登	18566603268

報告期內上述機構是否發生變化

是 否

(五) 募集資金使用情況

報告期內，公司按照募集說明書規定的用途使用募集資金，不存在變更募集資金用途的情況。

(六) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

(七) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

適用 不適用

報告期內，公司發行的公司債券未提供擔保。

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對公司債券的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，公司債券的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

債券情況

三、非金融企業債務融資工具

✓適用 □不適用

(一) 非金融企業債務融資工具基本信息

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率
萬科企業股份有限公司2021年度第一期中期票據	21萬科 MTN001	102100209	2021年1月27日至 2021年1月29日	2021年1月29日	2024年1月29日	200,000	3.76%
萬科企業股份有限公司2021年度第二期中期票據	21萬科 MTN002	102100912	2021年4月28日- 2021年4月29日	2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%
萬科企業股份有限公司2021年度第三期中期票據	21萬科 MTN003	102101821	2021年9月2日- 2021年9月3日	2021年9月6日	2024年9月6日	200,000	3.08%
萬科企業股份有限公司2022年度第一期中期票據	22萬科 MTN001	102280222	2022年1月25日- 2022年1月26日	2022年1月27日	2025年1月27日	300,000	2.95%
萬科企業股份有限公司2022年度第二期中期票據	22萬科 MTN002	102280265	2022年2月14日- 2022年2月15日	2022年2月16日	2025年2月16日	300,000	2.98%
萬科企業股份有限公司2022年度第三期中期票據	22萬科 MTN003	102280364	2022年2月23日- 2022年2月24日	2022年2月25日	2025年2月25日	200,000	3.0%
萬科企業股份有限公司2022年度第一期綠色中期票據	22萬科 GN001	132280068	2022年7月19日- 2022年7月20日	2022年7月21日	2025年7月21日	300,000	3.0%
萬科企業股份有限公司2022年度第二期綠色中期票據	22萬科 GN002	132280075	2022年8月10日- 2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%
萬科企業股份有限公司2022年度第三期綠色中期票據	22萬科 GN003	132280088	2022年9月19日- 2022年9月20日	2022年9月21日	2025年9月21日	200,000	3.2%
萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據	22萬科 MTN004	102282715	2022年12月13日- 2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.0%
萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據	22萬科 MTN005	102282785	2022年12月26日- 2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.0%

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率
還本付息方式							採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
交易場所							中國銀行間市場交易商協會
投資者適當性安排(如有)							中期票據面向全國銀行間債券市場的機構投資者(國家法律、法規禁止購買者除外)發行
適用的交易機制							詢價交易、請求報價和點擊成交
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施							不適用

(二) 逾期未償還債券

適用 不適用

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

債券情況

(四) 中介機構的情況

債券項目名稱	名稱	辦公地址	聯繫人	聯繫電話
21萬科MTN001、22萬科GN001	中國工商銀行股份有限公司	深圳市深南東路5055號 金融中心北座12樓	徐超	15818580898
21萬科MTN001、21萬科MTN002、21萬科MTN003、22萬科MTN002、22萬科GN002、22萬科GN003	興業銀行股份有限公司	北京市朝陽區朝陽門北大街 20號興業銀行大廈15樓	徐豪	010-89926522
21萬科MTN002、21萬科MTN003、22萬科MTN001、22萬科MTN004、22萬科GN001	中國銀行股份有限公司	北京市西城區復興門內 大街1號	謝智健	010-66592416
22萬科MTN001、22萬科GN002、22萬科GN003	招商銀行股份有限公司	深圳市福田區深南大道 2016號招行深圳分行 大廈22層	羅瑩瑩	0755-88026159
22萬科MTN002	中國民生銀行股份有限公司	深圳市福田區海田路 民生金融大廈	魏映竹	0755-82806447
22萬科MTN003	中國農業銀行股份有限公司	北京市東城區建國門內大街 69號農業銀行	范楷	010-85209781
22萬科MTN003	平安銀行股份有限公司	深圳市羅湖區深南東路5047 號	樂秀馨	021-50979147
22萬科MTN004	上海浦東發展銀行股份有限公司	上海市中山東一路12號	葛馨蔚	021-31884016
22萬科MTN005	交通銀行股份有限公司	上海市浦東新區銀城中路 188號	熊潔	0755-88020793

債券項目名稱	名稱	辦公地址	聯繫人	聯繫電話
22萬科MTN005	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司	北京市西城區阜成門內大街410東方資產大廈	侯慧娟	010-68859499
21萬科MTN001、21萬科MTN002、21萬科MTN003、22萬科MTN001、22萬科MTN002、22萬科MTN003	北京大成律師事務所	北京市朝陽區朝陽門南大街10號兆泰國際中心B座16-21層	成祥波	13161988499
21萬科MTN001	中誠信國際信用評級有限責任公司	北京市東城區南竹竿胡同2號1幢60101	石炬	010-85172818
21萬科MTN002、21萬科MTN003、22萬科MTN001、22萬科MTN002、22萬科MTN003、22萬科MTN004、22萬科MTN005、22萬科GN001、22萬科GN002、22萬科GN003	聯合資信評估股份有限公司	北京市朝陽區建外大街2號PICC大廈12層	劉登	18566603268

報告期內上述機構是否發生變化

是 否

(五) 募集資金使用情況

報告期內，公司按照募集說明書規定的用途使用募集資金，不存在變更募集資金用途的情況。

(六) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

債券情況

(七) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

適用 不適用

報告期內，公司發行的非金融企業債務融資工具未提供擔保。

非金融企業債務融資工具的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對非金融企業債務融資工具的本息償付提供了有力的保障。報告期內，非金融企業債務融資工具的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

四、可轉換公司債券

適用 不適用

報告期公司不存在可轉換公司債券。

五、報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

適用 不適用

六、報告期末除債券外的有息債務逾期情況

適用 不適用

七、報告期內是否有違反規章制度的情況

是 否



致萬科企業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計萬科企業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)列載於第185至294頁的綜合財務報表，此財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)及與我們對中華人民共和國綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行該等道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

存貨可變現淨值	
請參閱綜合財務報表附註19及附註1(q)的會計政策。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於2022年12月31日，貴集團擬發展物業、在建物業及已完工供出售物業(以下統稱「存貨」)的賬面價值合計金額重大。該等存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。</p> <p>管理層確定財務報告日期每個物業發展項目的可變現淨值。</p> <p>在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個擬發展物業和在建物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價(參考附近地段物業項目的最近交易價格)和未來銷售費用以及相關銷售税金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。</p>	<p>我們就存貨的可變現淨值的評估的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價管理層與編製和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、實施和運行有效性； • 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地考察，並詢問管理層各物業發展項目的進度和各項目最新預測所反映的總開發成本預算； • 評價管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取數據和貴集團的銷售預算計劃進行比較；

關鍵審計事項(續)

存貨可變現淨值	
請參閱綜合財務報表附註19及附註1(q)的會計政策。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>我們把 貴集團存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項，因為存貨對 貴集團資產的重要性，且估計各物業發展項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在中國內地各個城市推出的各種針對物業市場的措施。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在抽樣的基礎上，將完成各物業發展項目的估計建築成本與 貴集團的最新預算進行比較，並將截至2022年12月31日產生的成本與截至2021年12月31日作出的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性； 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

中國內地的土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	
請參閱綜合財務報表附註6及28及附註1(x)的會計判斷及估計。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>中國內地的土地增值稅是 貴集團稅項支出的主要組成部分之一。</p> <p>貴集團銷售開發的物業需要就土地增值額按照超率累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。在每個財務報告期末，管理層需要對土地增值稅的計提金額進行估算，在作出估算的判斷時，主要考慮的要素包括相關稅務法律法規的規定和解釋，預計的銷售物業取得的收入減去預計可扣除的土地成本、物業開發成本、利息費用及開發費用等。 貴集團在土地增值稅匯算清繳時，實際應付稅金可能與 貴集團預估的金額存在差異。</p> <p>由於土地增值稅的計提對合併財務報表的重要性，且管理層作出估計時的判斷包括對相關稅務法律法規和實務做法的理解等考慮要素，因此，我們把在中國大陸的土地增值稅的計提列為關鍵審計事項。</p>	<p>我們就評估中國內地的土地增值稅的計提的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價管理層與計量預計的土地增值稅相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性； • 利用本所內部稅務專家的工作，評價 貴集團於2022年12月31日的土地增值稅的計提，包括基於我們的經驗、知識和對各地方稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解，評估 貴集團的假設和判斷； • 評價 貴集團對可扣除項目金額的估計，評估管理層的假設和判斷； • 抽樣重新計算 貴集團計提的土地增值稅，並將我們的計算結果與 貴集團所記錄的金額進行比較。

關鍵審計事項(續)

物業開發項目(「物業開發項目」)的收入確認	
請參閱綜合財務報表附註3及附註1(z)(i)的會計政策。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至2022年12月31日止年度，物業開發項目銷售產生的收入佔 貴集團收入的89%。</p> <p>在以下所有條件均已滿足時確認該收入：</p> <p>(i) 與客戶簽署了買賣合同；</p> <p>(ii) 取得了買方的首期款並且已確認餘下房款的付款安排；及</p> <p>(iii) 客戶接受物業或被視為根據買賣協議獲接納(以較早者為準)。</p> <p>我們把物業開發項目的收入確認列為關鍵審計事項，因為物業開發項目的收入對 貴集團的重要性，以及單個物業開發項目銷售收入確認上的細小錯誤匯總起來可能對 貴集團的利潤產生重大影響。</p>	<p>我們就評估物業開發項目的收入確認的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價與物業開發項目的收入確認相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性； • 檢查 貴集團的房產標準買賣合同條款，以評價 貴集團有關物業開發項目的收入確認政策是否符合相關會計準則的要求； • 就本年確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產已達到交付條件的支持性檔案，以評價相關房產銷售收入是否已按照 貴集團的收入確認政策確認； • 就資產負債表日前後確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產物業已獲客戶接納或被視為獲接納的支持性文件，以評價相關房產銷售收入是否在恰當的財政期間確認。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是姜健成。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2023年3月30日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3(a)	503,838,367	452,797,774
成本		(405,784,703)	(357,106,481)
毛利		98,053,664	95,691,293
其他收益淨額	4	9,903,438	6,724,017
銷售及營銷開支		(12,412,367)	(12,808,639)
管理費用		(14,059,033)	(14,150,965)
其他開支		(1,404,718)	(2,130,339)
經營利潤		80,080,984	73,325,367
租賃負債費用		(980,908)	(1,112,014)
融資成本	5(a)	(4,905,644)	(6,749,333)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	16	(798,717)	4,888,729
稅前利潤		73,395,715	70,352,749
所得稅	6(a)	(35,844,806)	(32,283,222)
年度利潤		37,550,909	38,069,527
以下人士應佔：			
本公司股東		22,617,779	22,524,033
非控股權益		14,933,130	15,545,494
年度利潤		37,550,909	38,069,527
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	1.95	1.94

隨附附註為該等財務報表的部分。歸屬年內利潤的應付本公司股東股息詳情載於附註30(d)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度利潤		37,550,909	38,069,527
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的股權投資－於公允價值的淨變動(不可劃轉)		(625,364)	242,996
分佔聯營公司其他全面收益		(138,224)	305,085
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外子公司財務報表的匯兌差額		642,399	(36,973)
現金流量對沖：			
對沖儲備變動淨額	9	(449,795)	(250,544)
分佔聯營公司其他全面收益		(5,531,624)	1,207,611
年內其它全面收益		(6,102,608)	1,468,175
年內全面收益總額		31,448,301	39,537,702
以下人士應佔：			
本公司股東		17,017,553	23,927,379
非控股權益		14,430,748	15,610,323
年內全面收益總額		31,448,301	39,537,702

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	12月31日 2022年 人民幣千元	12月31日 2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	35,133,670	32,631,565
投資物業	12	119,407,195	108,521,492
無形資產及商譽	14	10,309,985	8,542,126
於聯營公司及合營公司的權益	16	129,486,468	144,449,332
生物資產		319,393	–
其他金融資產	17	5,131,808	2,874,594
其他非流動資產	18	6,494,070	7,832,794
遞延稅項資產	28(b)(ii)	35,485,475	33,517,920
		341,768,064	338,369,823
流動資產			
存貨及其他合約成本	19	913,730,553	1,083,598,314
合約資產	20(a)	10,927,515	10,390,002
貿易及其他應收款項	21	353,511,585	356,067,288
其他流動資產	22	18,142	22,482
已抵押及受限制存款		2,782,965	8,643,985
現金及現金等價物	23	134,424,670	140,708,459
持有待售資產		–	892,423
		1,415,395,430	1,600,322,953
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	473,072,657	541,059,314
合約負債	20(b)	465,580,958	636,858,514
銀行貸款及金融機構借款	25	48,146,286	53,842,277
應付債券	26	17,950,541	6,576,207
租賃負債	27	1,958,553	1,925,950
即期稅項	28(a)	71,092,578	71,184,205
		1,077,801,573	1,311,446,467
流動資產淨值		337,593,857	288,876,486
資產總值減流動負債		679,361,921	627,246,309

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	12月31日 2022年 人民幣千元	12月31日 2021年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	25	180,773,281	154,322,279
應付債券	26	68,815,570	53,020,572
租賃負債	27	22,065,726	24,309,642
遞延稅項負債	28(b)(ii)	1,179,389	1,344,534
撥備		412,292	275,163
其他非流動負債	29	1,124,157	1,201,342
		274,370,415	234,473,532
資產淨值			
		404,991,506	392,772,777
股本及儲備			
股本	30	11,630,709	11,625,383
庫存股		(1,291,800)	—
儲備		232,352,433	224,327,751
本公司股東應佔權益總額			
		242,691,342	235,953,134
非控股權益			
		162,300,164	156,819,643
權益總額			
		404,991,506	392,772,777

於2023年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝
董事王海武
董事

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司股東應佔以下各項												
	附註	股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
								(不可劃轉) 人民幣千元	其它儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於2022年1月1日的結餘		11,625,383	-	22,555,066	111,186,520	(65,894)	136,741	(208,853)	(1,974,273)	92,698,444	235,953,134	156,819,643	392,772,777
2022年權益變動													
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	22,617,779	22,617,779	14,933,130	37,550,909
其他全面收益	9	-	-	-	-	(4,409,982)	(449,795)	(740,449)	-	-	(5,600,226)	(502,382)	(6,102,608)
全面收益總額		-	-	-	-	(4,409,982)	(449,795)	(740,449)	-	22,617,779	17,017,553	14,430,748	31,448,301
發行股份	30(b)	5,326	-	77,513	-	-	-	-	-	-	82,839	-	82,839
已批准有關去年的股息	30(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,276,622)	(11,276,622)	-	(11,276,622)
轉撥至法定儲備	30(c)(i)	-	-	-	6,557,157	-	-	-	-	(6,557,157)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,506,330	7,506,330
收購子公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,144,101	4,144,101
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	-	(393,629)	-	(393,629)	(3,467,292)	(3,860,921)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	-	2,599,867	-	2,599,867	6,758,961	9,358,828
出售子公司	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(554,427)	(554,427)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,831,284)	(7,831,284)
購回股份	30(b)	-	(1,291,800)	-	-	-	-	-	-	-	(1,291,800)	-	(1,291,800)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,506,616)	(15,506,616)
其他		-	-	-	-	-	-	102,584	-	(102,584)	-	-	-
於2022年12月31日的結餘		11,630,709	(1,291,800)	22,632,579	117,743,677	(4,475,876)	(313,054)	(846,718)	231,965	97,379,860	242,691,342	162,300,164	404,991,506

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司股東應佔以下各項											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備		保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
							(不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元				
於2021年1月1日的結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474
2021年權益變動												
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	22,524,033	22,524,033	15,545,494	38,069,527
其他全面收益	9	-	-	-	1,156,878	(250,544)	497,012	-	-	1,403,346	64,829	1,468,175
全面收益總額		-	-	-	1,156,878	(250,544)	497,012	-	22,524,033	23,927,379	15,610,323	39,537,702
發行股份	30(b)	7,651	123,179	-	-	-	-	-	-	130,830	-	130,830
已批准有關去年的股息	30(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(14,522,165)	(14,522,165)	-	(14,522,165)
轉發至法定儲備	30(c)(i)	-	-	13,720,196	-	-	-	-	(13,720,196)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,757,809	32,757,809
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,807,764	3,807,764
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(240,360)	-	(240,360)	(1,698,709)	(1,939,069)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	2,272,321	-	2,272,321	15,024,676	17,296,997
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,150)	(101,150)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,181,802)	(7,181,802)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,650,775)	(26,650,775)
其他		-	-	-	-	-	-	(125,824)	-	(125,824)	(82,014)	(207,838)
於2021年12月31日的結餘		11,625,383	22,555,066	111,186,520	(65,894)	136,741	(208,853)	(1,974,273)	92,698,444	235,953,134	156,819,643	392,772,777

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金	23(b)	40,089,968	41,072,096
已付所得稅		(37,339,518)	(36,958,935)
經營活動所得現金淨額		2,750,450	4,113,161
投資活動			
收購子公司，扣除所購入現金	35	(8,383,938)	(15,918,005)
投資聯營公司及合營公司		(10,158,297)	(15,250,059)
其他投資		(251,635)	(208,447)
收購物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產		(12,826,706)	(9,577,908)
出售子公司之現金流入淨額	36	1,453,307	3,221,932
出售物業、廠房及設備所得款項		77,834	63,571
出售投資所得款項		7,641,027	856,446
已收利息		2,532,054	4,424,509
贖回理財產品之現金流量淨額		2,445	150,524
已收投資收益		6,883,638	5,956,650
投資活動所用現金淨額		(13,030,271)	(26,280,787)

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動			
已付租金之資本部分	23(c)	(1,505,959)	(1,310,726)
已付租金之利息部分	23(c)	(980,908)	(1,112,014)
非控股權益注資		14,373,417	38,793,660
向非控股權益付款		(15,775,073)	(23,221,622)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	23(c)	142,351,344	122,213,110
預付合約方所得款項	23(c)	308,000	–
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	23(c)	(100,872,403)	(114,594,233)
償還合約方預付款	23(c)	–	(2,308,000)
償還股份回購		(1,291,800)	–
已付股息及利息		(33,167,700)	(41,563,942)
融資活動所得／(所用)現金淨額		3,438,918	(23,103,767)
現金及現金等價物減少淨額		(6,840,903)	(45,271,393)
1月1日現金及現金等價物	23(a)	140,708,459	185,662,380
外匯匯率變動之影響		557,114	317,472
12月31日現金及現金等價物	23(a)	134,424,670	140,708,459

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(有關統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用各項國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團所採用重要會計政策於下文披露。

國際會計準則理事會頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可提前採納的國際財務報告準則之修訂本。該等財務報表內所反映當前會計期間首次應用與本集團有關的發展引致之會計政策變動載於附註1(c)。

(b) 編製財務報表的基準

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

除下文會計政策所述以下資產及負債按公允價值列賬外，編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準：

- 其他流動資產(見附註1(h))；
- 股本證券投資(見附註1(h))；及
- 衍生金融工具(見附註1(i))。

持有待售之非流動資產及出售組合乃按賬面價值及公允價值減去銷售成本(以較低者為準)列賬(見附註1(ac))。

管理層根據國際財務報告準則編製財務報表時須作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於經驗以及認為在特定情況下屬合理的其他各項因素。估計及相關假設之結果乃就未能從其他來源確定之資產及負債賬面價值作出判斷的依據。實際結果或會有別於該等估計。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(b) 編製財務報表的基準(續)

管理層會持續審閱該等估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則該修訂於該期間內確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則該修訂於本期間及未來期間內確認。

管理層於採用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷以及估計不明朗因素主要來源於附註2討論。

(c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈如下於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則之修訂本：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*提述概念框架*
- 國際會計準則第16號(修訂本)，*物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項*
- 國際會計準則第37號(修訂本)，*虧損合同－履行合同的成本*
- *2018年至2020年週期對國際財務報告準則的年度改進*

該等發展概無對本財務報告中已編製或呈列的本集團當前或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團於當前會計期間尚未應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

(d) 子公司及非控股權益

子公司指本集團控制之實體。當本集團藉參與某實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能夠運用其對該實體的權力以影響該等回報金額，即屬控制該實體。評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實際權利(由本集團及其他人士持有)。

於子公司的投資自控制權開始之日直至控制權終止之日合併計入綜合財務報表。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤在編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據時以撇銷未變現收益相同的方式撇銷。

1 重要會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司的子公司權益，且本集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔子公司可識別淨資產的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司股東應佔權益獨立呈列。本集團業績的非控股權益乃於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表列作本公司非控股權益及股東之間本年度損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人提供的貸款及對該等持有人承擔的其他合約責任根據附註1(u)或(v)視乎責任性質於綜合財務狀況表中列作金融負債。

本集團於子公司的權益變更，如不構成失去控制權，該等變更會被視為權益交易入賬，於綜合權益的控股權益及非控股權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或損失。

本集團失去對子公司的控制權時，將按出售於該子公司全部權益入賬，所產生的損益於損益中確認。失去控制權之日仍保留的該前子公司權益按公允價值確認，相關金額視為初始確認金融資產的公允價值(見附註1(h))，或(如適用)初始確認於聯營公司或合營公司的投資成本(見附註1(e))。

於本公司財務狀況表中，於子公司投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(p))，除非該投資分類為持作出售(見附註1(ac))。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其管理發揮重大影響力(包括參與其財務及經營決策)但並無控制或聯合控制的實體。

合營公司指根據本集團或本公司與其他人士訂立的安排，有關合約安排訂明本集團與其他人士分佔對該安排的控制權，及有權擁有該安排的淨資產。

於聯營公司或合營公司的投資按權益法計入綜合財務報表，除非有關投資歸類為持作出售類別則作別論(見附註1(ac))。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團分佔被投資方可識別淨資產於收購日的公允價值超出投資成本的任何部分(如有)作出調整，此後，投資已就本集團分佔被投資方淨資產於收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整(見附註1(g)及1(p))。收購日期超過成本的部分、本集團分佔被投資方於收購後的除稅後業績及年內減值虧損於綜合損益表中確認，而本集團分佔被投資方於收購後的除稅後其他全面收益則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過其權益，本集團的權益減至零，並不再確認進一步虧損，惟本集團須承擔法律或推定責任或代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面價值連同實質屬本集團於聯營公司或合營公司投資淨額之一部分的本集團長期權益(於將預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式應用於其他長期權益(如適用)後(見附註1(p)))。

本集團與聯營公司及合營公司之間的交易所產生的未變現損益均按本集團於被投資方所佔的權益撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損即時在損益表內確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在其他所有情況下，倘本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營公司有共同控制權，則本集團的權益按出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的損益於損益表內確認。失去重大影響力或共同控制權當日於該原有被投資方的任何保留權益按公允價值確認，相關金額視為初始確認金融資產時的公允價值(見附註1(h))。

1 重要會計政策(續)

(f) 共同經營

本集團將其享有該安排個別相關資產且承擔該安排個別相關負債的合營安排劃為共同經營。

本集團在共同經營中確認與其權益相關的以下要素：

- 資產，包括按其份額共同持有的任何資產；
- 負債，包括按其份額共同承擔的任何負債；
- 出售其按其份額享有的共同經營產出之存貨所得的收入；
- 按其份額享有的共同經營因出售存貨所產生的收入；及
- 費用，包括按其份額共同承擔的任何費用。

本集團按照適用於特定資產、負債、收入和費用的國際財務報告準則對其在某項共同經營中享有權益相關的資產、負債、收入和費用進行會計處理。

(g) 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的任何非控股權益及本集團過往所持被收購方股權的公允價值總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位(或現金產生單位組別)，並每年進行減值測試(見附註1(p))。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(h) 其他債務及股本證券投資

本集團債務及股本證券投資(於子公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策如下。

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列報，惟透過按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值之方法的解釋，請參見附註31(e)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資被分類為以下其中一項計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收益乃使用實際利率法計算(見附註1(z)(vi))。
- 按公允價值計入其他全面收益—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收益(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

股權投資

於股本證券的投資分類為按公允價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額(不可劃轉)轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。來自股本證券(不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益)投資的股息，均按附註1(z)(v)所載的政策於損益確認為其他收益。

1 重要會計政策(續)

(i) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於各報告期末重新計量其公允價值。重新計量至公允價值產生的損益即時於損益確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計法，則其任何所得收益或虧損的確認按其所對沖的項目的性質而定(見附註1(j))。

本集團僅會指定外匯衍生工具即期部分的公允價值變動為現金流量對沖關係中的對沖工具。對沖工具公允價值變動有效部分於現金流量對沖儲備中累計為單獨部分權益。遠期要素及外幣基礎價差單獨入賬計為對沖成本；彼等於其他全面收益中確認並於對沖儲備成本中累計為單獨部分權益。

(j) 現金流量對沖

對沖儲備中累計的金額及對沖儲備成本於對沖項目影響損益的同一期間重新分類至損益。

倘對沖不再符合對沖會計處理標準(包括對沖工具出售、屆滿、終止或獲行使)，則對沖會計處理於未來期間終止適用。當現金流量對沖的對沖會計處理終止適用，同期於對沖儲備中累計的金額會保留於權益中直至交易發出及根據上述政策確認。倘預期對沖交易不再發生，已於對沖儲備中累計的金額立即從權益中重新分類至損益。

(k) 投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註1(o))擁有或持有的土地及樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的土地及物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業的租金收益按附註1(z)(iv)所述入賬。

投資物業於估計可使用年期20至70年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至7%的剩餘價值(如有)。可使用年期及剩餘價值(如有)每年審閱。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(l) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(見附註1(p))：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇(見附註1(o))；
- 租賃供自用的物業；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註1(ab))。

自建資產分類為在建工程，並在其可作擬定用途時轉入物業、廠房及設備。對於在建工程不計提折舊。

在物業、廠房及設備項目達到管理層預期之使用狀態或用途之前，物品，項目已被製造。出售此類項目的所得款項及相關成本於損益確認。

物業、廠房及設備項目報廢或出售時產生的損益按出售所得款項淨額與項目的賬面價值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目於下述估計可使用年期內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值(如有)：

	可使用年期	剩餘價值%
租賃土地及租賃供自用的物業	未屆滿租期	0%
持作自用樓宇	未屆滿租期及70年 (以較短者為準)	4%
物業翻修	5年	0%
機械與車輛	5至20年	4%
電子及其他設備	3至5年	4%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)每年審閱。

1 重要會計政策(續)

(m) 生物資產

本集團的生物資產分為消耗性生物資產和生產性生物資產。消耗性生物資產指將作為農產品收穫或作為生物資產出售的資產，如仔豬、商品豬及商品代肉雞。生產性生物資產指除消耗性生物資產以外的其他生物資產，其為產出農產品而持有的非農產品，如種豬、後備豬及父母代肉種雞。

(i) 消耗性生物資產

消耗性生物資產按照成本進行初始計量。自行培育、養殖、繁殖或育種的任何消耗性生物資產的成本指於收穫前可直接歸屬於該資產的必要成本。

倘消耗性生物資產的可變現淨值低於其賬面價值，應計提減值虧損準備，並作為賬面價值超過可變現淨值的部分於當期損益中確認。倘消耗性生物資產減值的影響因素已消失，減記的金額將予以恢復，並在原已計提的減值虧損準備金額內轉回，轉回金額計入當期損益。

(ii) 生產性生物資產

生產性生物資產按照成本進行初始計量：

- 購買生產性生物資產的成本，包括購買成本、相關稅費、保險費及可直接歸屬於購買該資產的其他成本。
- 投資者投入生產性生物資產的成本，按投資合同或協議約定的價值確定。倘投資合同或協議約定的價值並非公允價值，應按公允價值確認其實際成本。
- 自主繁殖的生產性生物資產的成本，達到預定生產經營目的(成齡)前產生的飼料費、人工費、應分攤的間接費用和符合資本化條件的借款費用等必要成本。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(m) 生物資產(續)

(ii) 生產性生物資產(續)

生產性生物資產項目於下述估計可使用年期內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值(如有)：

	可使用年期	剩餘價值%
種豬	36個月	10%
蛋雞	14個月	15(人民幣元)／只

倘生產性生物資產項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。

生產性生物資產於各財政年度末審閱，以確定是否有客觀證據證實減值。倘有任何證據表明生產性生物資產的可收回金額低於賬面價值，按照可收回金額低於賬面價值的差額，計提減值虧損準備，並計入當期損益。生產性生物資產減值準備一經計提，在資產存續期內不予轉回。

(n) 無形資產(商譽除外)

無形資產指由本集團擁有或控制的非實物可識別非貨幣性資產。外購無形資產的成本包括購買價、相關稅項及費用以及直接歸屬於使資產達到擬定用途的其他費用。

無形資產乃按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註1(p))列賬。至於可使用年期有限的無形資產，其成本減估計剩餘價值及累計減值虧損後按直線法在如下可使用年限內估計攤銷：

特許經營權	項目運營期
待執行項目管理合約	餘下合約期

每年審閱年期及攤銷方法。本集團並無任何無限可使用年期的無形資產。

1 重要會計政策(續)

(n) 無形資產(商譽除外)(續)

本集團於有權就使用特許基礎設施收費時確認來自服務特許安排的基礎設施經營權。作為在服務特許安排中提供建築服務的代價所獲得的公共設施經營權，於初步確認時參照所提供服務的公允價值按公允價值計量。初步確認後，公共設施經營權按成本計量，包括撥充資本之借款成本(見附註1(ab))減累計攤銷及減值虧損(見附註1(p))。

(o) 租賃資產

於訂立合約時，本集團評估合約是否為或包含租賃。倘合約賦予控制權，可於一段時間內控制已識別資產的使用權以換取代價，則合約為或包含租賃。倘客戶同時有權指示已識別資產的用途及從該用途獲得絕大部分經濟利益，則會將控制權轉移。

(i) 作為承租人

當合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分時，本集團選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分計算為單一租賃組成部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債(惟租賃期為12個月或以下及低價值資產租賃的短期租賃除外)。本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會按租賃基準決定是否將該租賃撥充資本。與未撥充資本的租賃相關的租賃付款於租期內按系統化基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債之初始值乃按租期內應付租金之現值確認，並使用相關之遞增貸款利率貼現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率之可變租金並未包括於租賃負債之計量中，因此於其產生之會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認之使用權資產初始時按成本計量，當中包括租賃負債之初始值加上於開始日期或之前支付之任何租金，以及所產生之任何初始直接成本。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(p))列賬。惟根據附註1(q)，除與租賃土地權益有關的使用權資產(持作存貨)按成本及可變現淨值的較低者列賬外。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(o) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當未來租金因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據餘值擔保估計應付之金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因COVID-19大流行而直接產生的任何租金寬免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況下，本集團利用國際財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為於報告期後12個月內到期結算的合約付款的現值。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列及將租賃負債另行於財務狀況表中呈列。

(ii) 作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註1(z)(iv)確認。

倘本集團為中介出租人，分租賃乃參考主租賃產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃乃短期租賃且本集團就其應用附註1(z)(iv)所述豁免，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及向聯營公司及合營公司提供貸款)及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產(見附註1(r))；

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值計入損益的股本證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信用風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一直按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信用風險自初步確認以來大幅上升，則在此情況下，虧損撥備按相等於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。

信用風險大幅上升

評估金融工具的信用風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信用風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信用風險特徵(如逾期狀況及信用風險評級)進行分組。

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

信用風險大幅上升(續)

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信用風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面價值作出相應調整。

計算利息收益的基準

根據附註1(z)(vi)確認的利息收益按金融資產的總賬面價值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收益按金融資產的攤銷成本(即總賬面價值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否信貸減值。當一項或多項對金融資產之估計未來現金流量造成有害影響之事件發生，即金融資產發生信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款項或合約資產的總賬面價值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收益來源以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產可能減值或(商譽除外)之前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 於聯營公司及合營公司的權益；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表的於子公司的投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回數額。此外，商譽的可收回金額於每年作出估計，而不論是否有減值跡象。

- 計算可收回數額

資產之可收回數額乃其公允價值減出售成本或使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會以反映目前市場對貨幣時間價值之評估及資產之特定風險的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至現值。倘資產產生的現金流入並非大致獨立於其他資產產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回數額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位(或單位組別)以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位(或單位組別)中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

– 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產(商譽以外)的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合國際會計準則第34號中期財務報告規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則(見附註1(p))。

於中期期間已就商譽確認的減值虧損不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值虧損。

(q) 存貨及其他合約成本

(i) 物業開發

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

– 擬發展物業及在建物業

擬發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括租賃土地權益的收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支及適當比例之一般費用及撥充資本之借款成本(見附註1(ab))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 物業開發(續)

- 已完工供出售物業

已完工供出售物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

本集團開發的已完工物業的成本按該開發項目中未售物業所佔開發總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為存貨(見附註1(q)(i))或物業、廠房及設備(見附註1(l))或無形資產(見附註1(n))。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收入的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

倘履行合約的成本與現有合約或可明確識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供商品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可明確識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備或無形資產)在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面價值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收入獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收入確認的會計政策載於附註1(z)。

1 重要會計政策(續)

(r) 合約資產及合約負債

在本集團有權無條件根據合約所載付款條款獲取代價前確認收入(見附註1(z)(iii))時確認合約資產。合約資產按附註1(p)(i)所載政策就預期信貸虧損而獲評估，並在代價權利成為無條件時獲重新分類至應收款項(見附註1(s))。

本集團確認相關收入前，合約負債在客戶支付代價時獲確認(見附註1(z)(iii))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註1(s))。

就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註1(z)(vi))。

(s) 貿易及其他應收款項

本集團有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收入在本集團有無條件權利收取代價前已獲確認，則金額呈列為合約資產(見附註1(r))。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註1(p)(i))。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款、律師為滿足短期現金承擔而持有的物業預售收益以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。現金及現金等價物乃根據附註1(p)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首次按公允價值確認。貿易及其他應付款項隨後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(v) 計息借款

計息借款首次按公允價值減交易成本確認。首次確認後，計息借款按攤銷成本列賬，初始確認金額與贖回價值之任何差額以實際利率法於借款期內在損益確認。

(w) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎付款

向僱員所授購股權的公允價值確認為僱員成本，並於權益的資本儲備作出相應調增。公允價值乃於授出日期計及所授出購股權的條款和條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權的估計公允價值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內，會檢討預計將歸屬的購股權數目。因此對過往年度確認的累計公允價值的任何調整會於回顧年度自損益扣除／計入損益，對應調整資本儲備，惟合資格確認為資產的原僱員開支除外。於歸屬日期，會調整確認為開支的金額以反映歸屬的購股權實際數目，同時相應調整資本儲備，惟倘純粹因為未能達成與公司股份市價有關的歸屬條件而被沒收者則作別論。購股權行使(倘計入就已發行股份在股本確認的金額)或屆滿(倘於保留溢利直接解除)前，權益金額於資本儲備確認。

(iii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

1 重要會計政策(續)

(x) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額(即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額)。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關時予以考慮，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認(前提是並非業務合併的一部分)，以及與於子公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不太可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣減差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

已確認的遞延稅項金額按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(x) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(y) 撥備及或有負債

倘本集團因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

1 重要會計政策(續)

(z) 收入及其他收益

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅並經扣除任何貿易折扣。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收益則按實際利率法單獨累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任附有的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段之實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分之任何影響調整代價。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售物業

於一般業務過程中銷售已開發供出售的物業產生的收入於客戶接收物業時或根據合約被視為已獲接收時(以較早者為準)(即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益時的時間點)確認。

(ii) 提供服務

包括物業管理服務在內的服務所得收入於提供服務時確認。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(z) 收入及其他收益(續)

(iii) 建造合約

集團與客戶的建造合約項下的辦公物業及住宅建築的建造活動創造或增強客戶控制的房地產。

當建造合約結果可合理計量時，合約收入在建造過程中使用成本比例法隨時間確認。於成本比例法下，收入根據實際產生成本佔估計總成本的比例進行確認，以確切描述該等服務的轉讓。

本集團就提早完成而賺取的合約獎勵或因延遲完工而遭受合約罰款的可能性於作出該等估計時考慮，因此，僅在已確認累計收入金額大幅撥回很可能不會發生時方會確認收入。集團通過在有限數量的可能代價金額範圍中審議最有可能的一項金額，並慮及集團當前進展及未來表現預期與協定完成時間的比較，應用最有可能之金額方法估計相關可變代價。

合約結果不可合理計量時，收入僅在所產生的合約成本將予收回的情況下確認。

(iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額於其產生的會計期間內確認為收入。

(v) 股息

- 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

(vi) 利息收益

利息收益採用實際利率法於產生時確認。

1 重要會計政策(續)

(aa) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的外匯匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末適用的外匯匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣資產及負債按外幣的過往成本計量，並按交易日適用的外匯匯率換算。交易日為公司初始確認有關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期適用的外匯匯率換算。

境外業務的業績按與交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市外匯匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的股本項下單獨累計。於出售境外業務時，與境外業務有關的匯兌差額的累計金額於確認出售時的損益時從權益重新分類至損益。

(ab) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可做擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產的成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生和資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分撥備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

(ac) 持有待售非流動資產

若非流動資產(或處置群組)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為持有待售，且該資產(或處置群組)於目前狀態下可供出售。處置群組是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置的多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接有關的負債。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(ac) 持有待售非流動資產(續)

本集團承諾的出售計劃涉及子公司喪失控制權時，若符合上述分類為持有待售的條件，無論本集團於出售後是否對子公司保留非控制權益，應將該子公司的所有資產及負債分類為持有待售。

緊接將非流動資產分類為持有待售之前，應對其(以及處置群組中的所有個別資產及負債)計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為持有待售時及至處置期間，非流動資產或處置群組，應按其賬面價值和公允價值減去銷售成本之間的低者入賬。

初始分類為持有待售，且在持有待售期間因後續再計量產生的減值虧損於損益中確認。只要非流動資產分類為持有待售，或為持有待售的處置群組的組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

(ad) 關聯方

(1) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(2) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、子公司及同系子公司彼此關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。

1 重要會計政策(續)

(ad) 關聯方(續)

(2) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：(續)

(vi) 該實體受(1)所識別人土控制或受共同控制。

(vii) 於(1)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

(viii) 該實體或一個集團的任何成員公司或部分，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(ae) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地理分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併入賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併入賬。符合上述大部分合併入賬標準的個別非重大經營分部會合併入賬。

2 會計判斷與估計

(a) 應用集團會計政策時的主要會計判斷

應用本集團會計政策時，管理層作出下列會計判斷：

(i) 劃分子公司、合營公司及聯營公司

本集團透過若干實體與部分第三方合作參與物業開發項目。根據有關合作協議，於該等協議所載若干條件達成後，本集團有權按預定價格收購該等實體的若干比例股本權益。本集團就根據有關協議、組織章程細則及本集團及其他方參與該等實體業務的情況將該等實體劃分為子公司、合營公司或聯營公司作出判斷。本集團將繼續根據附註1(d)及(e)所載的會計政策評估情況及列賬。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計判斷與估計(續)

(a) 應用集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(ii) 劃分投資物業與業主自用物業

本集團釐定物業是否符合投資物業資格，並設定判斷標準。投資物業指為獲得租金或資本增值或兩者兼得而持有的物業。因此，本集團考慮物業是否在很大程度上獨立於本集團所持其他資產而產生現金流量。若干物業的一部分為獲得租金或資本增值而持有，另一部分則用於生產或提供貨品或服務或用於管理用途而持有。本集團就各項物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致物業不合資格作為投資物業。

(iii) 劃分投資物業與持作出售的物業

本集團開發持作出售的物業及為獲得租金及／或資本增值而持有的物業。管理層作出判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售的物業。本集團於相關物業的早期開發階段考慮有關物業的持有目的。施工期內，完工後擬作出售的在建物業作為在建物業於流動資產入賬，而擬於完工後為獲取租金及／或資本增值而持有的在建物業作為投資物業入賬。

(b) 估計不確定因素來源

附註14及31載有商譽減值及金融工具公允價值之相關假設與風險因素。估計不確定因素的其他主要來源如下：

(i) 待售物業

按附註1(q)所解釋，本集團的待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。本集團基於近期經驗及所涉物業的性質根據當前市況估計售價、擬發展物業與在建物業的完工成本以及物業銷售成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，可能導致須就待售物業計提撥備。釐定該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面價值及撥備。

此外，鑒於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關撥備的增減會影響未來年度的損益賬。

2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源(續)

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

按附註6(a)所解釋，本集團為銷售所開發的物業須就土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。根據有關法規，土地增值按物業的銷售收入減可扣減開支(包括土地成本、利息費用及相關物業發展開支)計算。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定且實際土地增值可能有別於原先估計，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

(iii) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計因預期現金差額而產生的貿易及其他應收款項預期信貸虧損之虧損撥備。本集團基於有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料進行估計。倘上述狀況轉差，則實際撥備會高於估計。

(iv) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的遞延稅項資產基於預期變現或結算資產賬面價值的方式採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅利潤的估計涉及有關本集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。該等假設及判斷的任何變化均會影響確認的遞延稅項資產的賬面價值，因此影響未來年度的純利。

(v) 收入確認

如政策附註1(z)所解釋，建造合約收入隨時間確認。確認未竣工項目的收入及利潤依靠估計合約的總結果值及迄今已竣工工程。根據本集團最近經驗及本集團所承辦製造及建造活動的性質，本集團已估計其認為工程的進度已達致足夠水平，從而令合約結果值可合理計量的時間點。在達到此時點之前，附註20所披露的相關合約資產並不包括本集團可最終從截至當時止已竣工工程變現的利潤。此外，總成本或收入方面的實際結果值可高於或低於報告期末的估計值，這會影響於未來年度確認之收入及利潤，作為於該日錄得金額之調整。

此外，產生自建造合約的合約資產在收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收款項，並於附註21而非附註20中披露。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為中華人民共和國(「中國」)境內物業開發及銷售。

(i) 各重要收入類別的金額如下：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	450,601,146	407,691,658
物業管理與相關服務	25,773,938	19,830,882
建造合約	12,171,810	15,232,300
其他服務	6,820,722	2,534,767
	495,367,616	445,289,607
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	8,470,751	7,508,167
	503,838,367	452,797,774

本集團的客戶較為分散，並無任何單一客戶的交易額超出本集團收入的10%。

(ii) 產生自與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認

於2022年12月31日，本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額約為人民幣4,910億元(2021年12月31日：人民幣6,643億元)。該金額指將來預計確認為來自客戶與本集團訂立的開發中物業的預售合約及建造合約的收入。本集團將於未來工程竣工時或待售開發中物業交付客戶時確認預計收入(預計於12至36個月內發生)(2021年：12至36個月內)。

本集團已將國際財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計應用於服務合約，因此，上述資料概不包括有關本集團在履行原有預定期限為一年或以下的或根據已完成履約開票的銷售合約之剩餘履約責任，將有權獲取的收入之資料。

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 產生自與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認(續)

上述金額亦不包括本集團將來可能通過滿足本集團與客戶簽訂的建造合約中所載的條件而獲得的任何竣工獎金，除非於報告日期，本集團極有可能滿足獲得該等獎金的條件，則另當別論。

(b) 分部報告

本集團按分部管理業務，分部按業務(產品及服務)及地域劃分。本集團按與向本集團最高行政管理人員內部呈報資料以分配資源及評估表現一致的方式呈列以下八個呈報分部。

- 物業開發(北京區域/東北區域/南方區域/上海區域/華中區域/西北區域/西南區域)：鑒於物業開發分部對本集團至關重要，本集團物業開發業務按地域細分為七個呈報分部，各區域分部負責人直接向高級行政人員報告。七個分部的收入均主要來自物業開發與銷售。各分部所覆蓋具體城市詳載於附註3(b)(i)。
- 物業管理：此分部向本集團自行開發及外來物業開發商所開發之住宅物業、購物中心及辦公室樓宇的置業者與租戶提供物業管理及相關服務。

(i) 分部業績及資產

為評估分部表現及分配分部資源，本集團最高行政管理人員基於以下各項監察各呈報分部應佔業績：

分部資產包括位於中國內地的全部有形資產、無形資產、其他投資及流動資產(不包括遞延稅項資產及其他企業資產)。

收入及開支乃參考有關分部所得銷售額(未扣除銷售稅)及有關分部所產生開支或有關分部應佔資產折舊或攤銷所產生開支而分配至呈報分部。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

呈報分部利潤為除中國企業所得稅(「企業所得稅」)前利潤，不包括應佔聯營公司或合營公司損益、股息收益、於中國內地的其他收益(除利息收益及匯兌收益／(虧損)淨額)及其他開支(除預付款項之虧損撥備)，惟包括虧損撥備及分部間交易所產生利潤。土地增值稅視為直接產生於物業銷售，自分部利潤扣除，以供本集團最高行政管理人員審閱。

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

	物業開發						物業管理	總計	
	北京區域	東北區域	南方區域	上海區域	華中區域	西北區域			西南區域
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2022年									
來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	68,786,443	36,446,598	100,361,164	137,542,753	33,059,279	33,770,118	54,939,411	25,773,938	490,679,704
分部間收入	181,904	2,557	711,986	135,711	3,471	18,847	16,130	4,550,385	5,620,991
呈報分部收入，未扣除銷售稅	68,968,347	36,449,155	101,073,150	137,678,464	33,062,750	33,788,965	54,955,541	30,324,323	496,300,695
呈報分部利潤	5,941,580	3,699,477	12,096,149	17,254,160	3,667,478	5,393,700	2,792,860	1,711,788	52,557,192
呈報分部資產	276,357,130	89,440,321	395,951,963	431,795,966	133,427,831	89,085,157	168,231,865	36,200,630	1,620,490,863

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

	物業開發							物業管理	總計
	北京區域	東北區域	南方區域	上海區域	華中區域	西北區域	西南區域		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年									
來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	58,791,233	33,095,484	114,428,688	102,785,481	38,765,843	29,857,211	45,007,750	19,830,882	442,562,572
分部間收入	99,179	2,132	77,515	71,484	45,597	6,514	105,315	4,208,637	4,616,373
呈報分部收入，未扣除銷售稅	58,890,412	33,097,616	114,506,203	102,856,965	38,811,440	29,863,725	45,113,065	24,039,519	447,178,945
呈報分部利潤	3,049,072	4,621,512	12,751,440	12,982,444	4,698,165	4,839,323	3,507,594	1,975,903	48,425,453
呈報分部資產	305,749,038	109,578,125	436,079,497	507,886,377	153,684,742	104,134,246	195,186,375	27,854,130	1,840,152,530

北京區域	東北區域	南方區域	上海區域	華中區域	西北區域	西南區域
北京、天津、 青島、濟南、 煙台、太原、 石家莊、唐山、 秦皇島、 張家口、晉中、 臨沂、淄博、 威海及雄安等地	包頭、大連、 瀋陽、鞍山、 撫順、營口、 盤錦、長春、 吉林及 哈爾濱等地	深圳、廣州、 東莞、佛山、 福州、廈門、 珠海、江門、 中山、清遠、 惠州、南寧、 柳州、三亞、 莆田、泉州、 晉江及漳州等地	上海、杭州、蘇州、 南京、寧波、徐州、 南通、無錫、鎮江、 常熟、揚州、昆山、 紹興、鹽城、常州、 嘉興、海寧、靖江、 瑞安、太倉、高郵、 宿遷、海門、台州、 金華、馬鞍山、湖州、 江陰、溫州、蕪湖 及合肥等地	南昌、長沙、 鄭州、武漢、 宜昌、鄂州及 周口等地	西安、蘭州、 西寧、銀川、 咸陽、渭南及 烏魯木齊等地	重慶、成都、 貴陽、南充、 昆明、玉溪、 西雙版納、 大理、永川、 西昌及眉山等地

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益及資產對賬

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
收入		
呈報分部收入，未扣除稅項	496,300,695	447,178,945
撇銷分部間收入	(5,620,991)	(4,616,373)
未分配收入	13,158,663	10,235,202
綜合收入	503,838,367	452,797,774
利潤		
呈報分部利潤	52,557,192	48,425,453
撇銷分部間利潤	(620,123)	(319,423)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(798,717)	4,888,729
股息收益	41,684	58,804
其他收益	6,170,439	2,837,891
其他開支，不包括預付款項之虧損撥備	(922,803)	(1,865,270)
未分配開支	(4,041,487)	(1,803,553)
土地增值稅	21,009,530	18,130,118
除稅前綜合利潤	73,395,715	70,352,749
資產		
呈報分部資產	1,620,490,863	1,840,152,530
撇銷分部間應收款項	(663,791,061)	(685,520,552)
未分配資產	800,463,692	784,060,798
綜合資產	1,757,163,494	1,938,692,776

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶的收入，及(ii)本集團物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及商譽、於聯營公司及合營公司權益、生物資產、其他金融資產及其他非流動資產(「指定非流動資產」)所處地理位置的資料。客戶地理位置乃基於提供服務或出售物業的位置。指定非流動資產的地理位置乃基於資產的實際位置(如屬物業、廠房及設備及投資物業)、所分配業務位置(如屬無形資產、生物資產、其他金融資產及其他非流動資產)及業務位置(如屬於聯營公司權益及於合營公司權益)。

	來自外部客戶收入	
	截至2022年	截至2021年
	12月31日止年度	12月31日止年度
	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	503,151,711	449,052,132
香港特別行政區(「香港」)及海外	686,656	3,745,642
	503,838,367	452,797,774

	指定非流動資產	
	2022年	2021年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	293,646,730	293,677,578
香港	4,438,532	2,923,278
美利堅合眾國	7,002,243	5,818,744
英國	1,195,084	2,432,303
	306,282,589	304,851,903

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

4 其他淨收入

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
利息收益	3,571,437	3,819,804
自被投資單位取得的股息收益	41,684	58,804
已沒收客戶按金及賠償	642,418	595,317
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4,612,857	1,376,876
出售其他流動資產的收益淨額	22,417	269,867
出售其他金融資產的收益淨額	333	20,000
出售物業、廠房及設備的收益淨額	12,759	19,241
公允價值變動	4,917	3,817
匯兌收益淨額	119,878	7,518
取得控制權時原持有聯營公司股權的收益	215,104	—
其他	659,634	552,773
	9,903,438	6,724,017

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
借款成本	12,041,883	13,450,324
減：撥充資本至存貨、投資物業及在建工程的借款成本 (附註)	(7,136,239)	(6,700,991)
	4,905,644	6,749,333

附註：借款成本已按加權平均年利率3.97%(2021年：4.43%)資本化。

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	18,933,558	16,032,490
向界定供款計劃供款	1,484,434	1,088,851
	20,417,992	17,121,341

2022年經濟利潤獎金總額撥回人民幣106百萬元(2021年：應計人民幣0.85億元)，並計入員工成本。

本公司及本集團中國內地子公司參與由中國市級及省級政府機關組織的界定供款退休福利計劃(「計劃」)，本公司及中國內地子公司須按照不同地方政府機關要求的支付比例作出供款。地方政府機關負責向參與計劃的退休員工支付退休金。

(c) 其他項目

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
折舊及攤銷	9,299,963	8,063,320
貿易及其他應收款項以及其他非流動資產之減值虧損	481,916	280,488
於一間聯營公司權益之減值虧損	—	408,813
預付款項減值虧損撥回	—	(15,420)
審計費	16,800	16,800
存貨成本(附註19(a))	366,002,752	324,880,985

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	17,789,376	19,698,609
土地增值稅撥備	21,025,128	18,139,347
預扣稅	27,816	181,594
	38,842,320	38,019,550
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註28(b)(i))	(2,997,514)	(5,736,328)
	35,844,806	32,283,222

(i) 企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按本集團各公司適用的稅率計算。中國內地主要子公司適用的所得稅率為25%(2021年：25%)，惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2022年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%(2021年：16.5%)計算。

美國所得稅包括聯邦所得稅(按於美國註冊成立的本公司子公司的估計應課稅利潤的21%計算)及州所得稅(按本公司於美國註冊成立的子公司的估計應課稅利潤0%至10%的稅率計算)。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅按30%至60%的累進稅率就本集團已開發待售物業的土地增值額計徵。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出)計算。

6 綜合損益表內所得稅(續)

(a) 綜合損益表內稅項指：(續)

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約及相關法規，合資格香港稅務居民如身為中國企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計利潤的對賬：

	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
稅前利潤	73,395,715	70,352,749
減：土地增值稅	(21,009,530)	(18,130,118)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	52,386,185	52,222,631
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	12,697,478	12,997,392
毋須課稅收益	(10,421)	(1,236,883)
不可抵扣開支	2,488,967	2,388,043
未確認暫時差額的影響	347,337	1,556,187
使用過往未確認的稅項虧損	(847,751)	(1,522,085)
以前年度匯算清繳差異	159,666	(29,550)
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	14,835,276	14,153,104
土地增值稅	21,009,530	18,130,118
所得稅開支	35,844,806	32,283,222

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

7 董事、監事及首席執行官酬金

	截至2022年12月31日止年度			截至2021年 12月31日止年度	
	董事/ 監事袍金 人民幣千元	基本薪金、 補貼及 其他利益 人民幣千元	花紅及 退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
郁亮先生	—	1,150	2,899	4,049	1,547
王海武先生	—	925	1,414	2,339	4,378
總裁、執行董事及首席執行官					
祝九勝先生	—	1,069	4,874	5,943	5,927
非執行董事					
辛杰先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生	—	—	—	—	—
雷江松先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
康典先生	600	—	—	600	600
劉妹威女士	600	—	—	600	600
吳嘉寧先生	600	—	—	600	600
張懿宸先生	600	—	—	600	600
監事					
解凍先生	—	995	3,833	4,828	4,813
關東武女士	—	1,254	1,400	2,654	4,236
栗淼先生	—	—	—	—	—
2022年	2,400	5,393	14,420	22,213	23,301

此外，若干董事及監事參與本公司經濟利潤獎金計劃。詳情於附註34(a)披露。

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，其中包括一名(2021年：一名)董事或監事，其酬金披露於附註7。其餘四名(2021年：四名)人士薪酬總額如下：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,911	4,921
酌情花紅	27,630	32,722
退休福利計劃供款	469	406
	32,010	38,049

其中4名(2021年：四名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	截至2022年 12月31日止年度 人數	截至2021年 12月31日止年度 人數
6,000,001港元至7,000,000港元	1	—
7,000,001港元至7,500,000港元	1	1
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1
10,500,001港元至11,000,000港元	1	—
11,500,001港元至12,000,000港元	1	—
15,000,001港元至15,500,000港元	—	2

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

9 其他全面收益

	截至2022年12月31日止年度					
	本公司權益股東應佔以下各項					其他全面 收益總額 人民幣千元
	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
其後不會重新分類至 損益的項目：						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	-	-	(625,364)	(625,364)	-	(625,364)
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	(115,085)	(115,085)	(23,139)	(138,224)
其後可能重新分類至 損益的項目：						
換算境外子公司財務報表的						
匯兌差額	(90,844)	-	-	(90,844)	733,243	642,399
現金流量對沖儲備：						
年內已確認對沖工具公允價值 變動有效部分	-	1,014,200	-	1,014,200	-	1,014,200
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類 調整	-	(1,014,200)	-	(1,014,200)	-	(1,014,200)
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	(449,795)	-	(449,795)	-	(449,795)
分佔聯營公司其他全面收益	(4,319,138)	-	-	(4,319,138)	(1,212,486)	(5,531,624)
總計	(4,409,982)	(449,795)	(740,449)	(5,600,226)	(502,382)	(6,102,608)

9 其他全面收益(續)

	截至2021年12月31日止年度					
	本公司權益股東應佔以下各項					其他全面 收益總額 人民幣千元
	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
其後不會重新分類至 損益的項目：						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	-	-	242,996	242,996	-	242,996
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	254,016	254,016	51,069	305,085
其後可能重新分類至 損益的項目：						
換算境外子公司財務報表的						
匯兌差額	151,417	-	-	151,417	(188,390)	(36,973)
現金流量對沖儲備：						
年內已確認對沖工具公允價值 變動有效部分	-	(237,617)	-	(237,617)	-	(237,617)
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類 調整	-	237,617	-	237,617	-	237,617
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	(250,544)	-	(250,544)	-	(250,544)
分佔聯營公司其他全面收益	1,005,461	-	-	1,005,461	202,150	1,207,611
總計	1,156,878	(250,544)	497,012	1,403,346	64,829	1,468,175

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

10 每股盈利(「每股盈利」)

每股基本盈利乃根據年內本公司權益股東應佔溢利人民幣22,617,779,000元(2021年：人民幣22,524,033,000元)及已發行普通股加權平均數11,593,943,000股(2021年：11,620,282,000股)計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	2022年 股份數目 (千股)	2021年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股	11,625,383	11,617,732
回購及發行普通股的影響	(31,440)	2,550
於12月31日的普通股加權平均數	11,593,943	11,620,282

由於無攤薄性潛在工具，每股基本及攤薄盈利相同。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 物業、廠房及設備

	持作自用樓宇 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	機器及汽車 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2021年1月1日	16,880,574	14,805,176	5,944,685	786,836	1,394,058	3,236,850	43,048,179
添置	394,408	440,211	-	97,139	286,158	3,507,357	4,725,273
轉入	1,546,058	1,757,915	334,243	168,223	-	(3,346,078)	460,361
出售	(402,320)	(35,093)	-	(16,433)	(49,603)	-	(503,449)
轉出	(1,169,686)	-	-	-	-	-	(1,169,686)
合併範圍變化	44,071	(3,204)	141,241	(11,189)	54,477	-	225,396
匯兌調整	-	(503)	(9,715)	(43)	(2,407)	-	(12,668)
於2021年12月31日	17,293,105	16,964,502	6,410,454	1,024,533	1,682,683	3,398,129	46,773,406
於2022年1月1日	17,293,105	16,964,502	6,410,454	1,024,533	1,682,683	3,398,129	46,773,406
添置	282,600	1,507,457	-	557,487	233,558	1,122,399	3,703,501
轉入	2,360,595	873,370	774,840	438,701	-	(2,670,803)	1,776,703
出售	(615,041)	(56,423)	(200,835)	(41,970)	(107,665)	-	(1,021,934)
合併範圍變化	959,438	804	509,036	634,190	286,328	-	2,389,796
匯兌調整	(999)	1,717	41,720	51	9,968	-	52,457
於2022年12月31日	20,279,698	19,291,427	7,535,215	2,612,992	2,104,872	1,849,725	53,673,929
累計折舊：							
於2021年1月1日	3,647,278	5,737,929	658,941	356,724	805,453	-	11,206,325
年內支出	763,390	2,128,274	135,759	61,482	200,043	-	3,288,948
因出售撥回	(125,828)	(15,837)	-	(11,779)	(39,791)	-	(193,235)
轉出	(180,980)	-	-	-	-	-	(180,980)
合併範圍變化	592	(767)	(6,349)	(1,688)	30,228	-	22,016
匯兌調整	-	(312)	(151)	(31)	(739)	-	(1,233)
於2021年12月31日	4,104,452	7,849,287	788,200	404,708	995,194	-	14,141,841
於2022年1月1日	4,104,452	7,849,287	788,200	404,708	995,194	-	14,141,841
年內支出	924,961	2,509,797	194,731	247,868	253,659	-	4,131,016
因出售撥回	(179,266)	(10,360)	(36,935)	(31,625)	(66,214)	-	(324,400)
合併範圍變化	247,232	14	35,900	252,631	51,403	-	587,180
匯兌調整	(372)	1,027	650	49	3,268	-	4,622
於2022年12月31日	5,097,007	10,349,765	982,546	873,631	1,237,310	-	18,540,259
賬面淨值：							
於2022年12月31日	15,182,691	8,941,662	6,552,669	1,739,361	867,562	1,849,725	35,133,670
於2021年12月31日	13,188,653	9,115,215	5,622,254	619,825	687,489	3,398,129	32,631,565

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

12 投資物業

(a) 賬面價值對賬

	2022年		2021年	
	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：				
於1月1日	100,702,377	20,722,184	83,717,230	30,078,433
新租賃	1,908,786	–	1,733,147	–
建築成本增加	–	2,313,275	–	3,628,515
合併範圍變化	4,354,320	–	(1,370,345)	(361,996)
轉撥自存貨及其他	8,310,174	–	6,929,010	–
添置	–	–	612,159	–
匯兌調整	134,683	–	(75,175)	–
完成後轉撥	5,111,460	(5,111,460)	9,728,757	(9,728,757)
處置	(383,690)	–	(169,929)	(2,894,011)
終止租賃	(1,544,281)	–	(402,477)	–
於12月31日	118,593,829	17,923,999	100,702,377	20,722,184
累計折舊：				
於1月1日	12,771,929	–	8,709,805	–
合併範圍變化	192,547	–	(310,473)	–
年內支出	4,554,749	–	4,505,550	–
匯兌調整	21,798	–	(8,407)	–
處置	(47,037)	–	(29,781)	–
終止租賃	(514,493)	–	(94,765)	–
於12月31日	16,979,493	–	12,771,929	–
減值撥備：				
於1月1日	131,140	–	131,140	1,494,978
年內撥回	–	–	–	(1,494,978)
於12月31日	131,140	–	131,140	–
賬面淨值：				
於1月1日	87,799,308	20,722,184	74,876,285	28,583,455
於12月31日	101,483,196	17,923,999	87,799,308	20,722,184

12 投資物業(續)

(a) 賬面價值對賬(續)

於2022年12月31日，本集團投資物業(不包括賺取租金收入的租賃物業)的公允價值為約人民幣116,293,029,000元(2021年12月31日：人民幣103,914,052,000元)。該公允價值乃由本公司董事主要參照由獨立合格專業估值師仲量聯行和戴德梁行使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)方法及直接市場比較(「直接市場比較」)得出的估值而釐定。

已竣工物業的估值乃經考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地點及狀況的同類物業之市場交易價格計得(如適用)。

在建物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定。於估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率及預計開發商利潤也考慮在內。

於報告期末披露的投資物業的公允價值分類至國際財務報告準則第13號公允價值計量中所界定的第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

12 投資物業(續)

(b) 本集團根據經營租約出租投資物業。租約初步為2至20年。租賃付款包括定額租金及根據租戶業務表現而定的可變租金。

於報告日期，本集團按經營租賃的未貼現租賃付款將於下列未來期間收取：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	5,118,170	4,506,367
1年後但2年內	3,854,609	3,668,067
2年後但3年內	3,733,642	3,596,673
3年後但4年內	3,668,186	3,618,131
4年後但5年內	3,724,255	3,684,547
5年後	4,114,512	4,051,485
	24,213,374	23,125,270

本集團若干投資物業已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註25。

13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	6,552,671	5,622,254
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,347,755	1,674,018
		7,900,426	7,296,272
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	41,171,959	36,379,542
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	20,834,802	22,568,082
		62,006,761	58,947,624
		69,907,187	66,243,896

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 使用權資產(續)

除租賃負債費用外，有關租賃的開支項目於損益中確認的分析如下：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產的折舊開支：		
物業、廠房及設備	682,216	354,123
投資物業	2,587,293	2,969,686
	3,269,509	3,323,809
	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
有關低價值資產租賃及短期租賃之開支	201,612	166,145

年內對使用權資產的添置分別載於附註11及附註12(a)。

租賃現金流出總額及租賃負債的到期分析詳情分別載於附註23(d)及27。

(i) 租賃土地

本集團主要業務為在中國內地開發及銷售物業。在正常業務過程中，用於物業開發供出售的租賃土地之權益的收購成本呈列為「存貨」(見附註19)。持有用於賺取租金收入及／或資本增值的租賃土地之權益呈列為「投資物業」。本集團將不符合存貨或投資物業定義的租賃土地之權益呈列為「物業、廠房及設備」。

(ii) 租賃物業

本集團已取得使用物業作其自身用途的權利，或通過租賃協議獲得租金收入。該等租約一般初步為期10至20年。

14 無形資產及商譽

	物業管理合約 人民幣千元	經營權及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2021年1月1日	960,412	676,549	206,343	1,843,304
匯兌調整	—	—	(4,034)	(4,034)
收購子公司	4,258,894	53,889	3,620,014	7,932,797
於2021年12月31日及 2022年1月1日	5,219,306	730,438	3,822,323	9,772,067
匯兌調整	—	—	17,325	17,325
收購子公司	799,474	3,984	1,562,638	2,366,096
於2022年12月31日	6,018,780	734,422	5,402,286	12,155,488
累計攤銷：				
於2021年1月1日	415,431	509,131	—	924,562
年內支出	197,708	71,114	—	268,822
收購子公司	32,445	4,112	—	36,557
於2021年12月31日及 2022年1月1日	645,584	584,357	—	1,229,941
年內支出	539,699	74,499	—	614,198
收購子公司	—	1,364	—	1,364
於2022年12月31日	1,185,283	660,220	—	1,845,503
賬面淨值：				
於2022年12月31日	4,833,497	74,202	5,402,286	10,309,985
於2021年12月31日	4,573,722	146,081	3,822,323	8,542,126

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 無形資產及商譽(續)

(a) 商譽

商譽已按如下分配至本集團的現金產生單位。

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)	1,205,097	1,205,097
上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光」)	2,414,917	2,414,917
萬科海外投資控股有限公司	219,634	202,309
環山集團股份有限公司(「環山」)	1,562,638	-
	5,402,286	3,822,323

伯恩物業及陽光的現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該等計算利用稅前現金流量預測，依據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算。超過五年期間的現金流量使用下文估計永久增長率推算。增長率不會超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。下文除稅前貼現率反映與相關行業有關及現金產生單位及相關區域宏觀環境的特定風險。

估計使用價值時所使用的主要假設如下。

	2022年 12月31日	2021年 12月31日
年度收入增長率	10%-24%	3%-24%
長期增長率	2%	2%
除稅前貼現率	16%-17%	16%-17%

14 無形資產及商譽(續)

(a) 商譽(續)

商譽增加產生自年內收購環山。環山的現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該等計算利用稅前現金流量預測，依據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算。超過五年期間的現金流量使用下文估計永久增長率推算。增長率不會超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。

估計使用價值時所使用的主要假設如下：

	2022年 12月31日
收入加權平均增長率	8.2%
長期增長率	0%
除稅前貼現率	12%

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。根據對現金產生單位的使用價值的估計，管理層認為如上主要假設發生任何合理的、可能的變動情況下，均不會導致現金產生單位的賬面值(包含商譽)超過其可回收金額。

基於上述結果，本集團確定於2022年12月31日並無商譽減值(2021年12月31日：無)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 於子公司的投資

以下是主要影響本集團業績、資產或負債的子公司詳情。董事認為，提供其他子公司詳情，將導致詳情過於冗長。中國內地子公司承擔有限責任。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
深圳市萬科發展有限公司	深圳	人民幣600,000	100%	95%	5%	物業開發
廣州萬科企業有限公司	廣州	人民幣5,000,000	100%	100%	-	物業開發
上海萬科企業有限公司	上海	人民幣10,000,000	100%	-	100%	物業開發
北京萬科企業有限公司	北京	人民幣2,000,000	100%	95%	5%	物業開發
佛山市萬科置業有限公司	佛山	人民幣60,000	100%	-	100%	物業開發
東莞市萬科房地產有限公司	東莞	人民幣300,000	100%	-	100%	物業開發
珠海市萬科發展有限公司	珠海	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
廈門市萬科企業有限公司	廈門	人民幣1,200,000	100%	100%	-	物業開發
福州市萬科發展有限公司	福州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
海南萬科企業管理有限公司	海南	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
南京萬科企業有限公司	南京	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
蘇州萬科企業有限公司	蘇州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
寧波萬科企業有限公司	寧波	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
合肥萬科企業有限公司	合肥	人民幣200,000	100%	100%	-	物業開發
唐山萬科房地產開發有限公司	唐山	人民幣200,000	100%	-	100%	物業開發
天津萬科房地產有限公司	天津	人民幣390,000	100%	15%	85%	物業開發
瀋陽萬科企業有限公司	瀋陽	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
大連萬科置業有限公司	大連	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
長春萬科房地產開發有限公司	長春	人民幣50,000	100%	95%	5%	物業開發
煙台萬科企業有限公司	煙台	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
太原萬科企業有限公司	太原	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
青島萬科企業有限公司	青島	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
萬科(成都)企業有限公司	成都	人民幣500,000	100%	90%	10%	物業開發
武漢市萬科房地產有限公司	武漢	人民幣150,000	100%	95%	5%	物業開發
萬科(重慶)企業有限公司	重慶	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
西安萬科企業有限公司	西安	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
貴陽萬科房地產有限公司	貴陽	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
雲南萬科企業有限公司	昆明	人民幣40,000	100%	100%	-	物業開發
萬科(新疆)企業有限公司	烏魯木齊	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
浙江浙南萬科房地產有限公司	溫州	人民幣1,300,000	100%	100%	-	物業開發
蕪湖萬科房地產有限公司	蕪湖	人民幣60,000	100%	100%	-	物業開發
揚州萬科房地產有限公司	揚州	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
鄭州萬科企業有限公司	鄭州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發

15 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
徐州萬科企業有限公司	徐州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
濟南萬科企業有限公司	濟南	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
廣西萬科企業管理有限公司	南寧	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
常州萬科房地產有限公司	常州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
蘭州萬科企業有限公司	蘭州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
石家莊萬科房地產開發有限公司	石家莊	人民幣50,000	100%	-	100%	物業開發
中山萬科企業有限公司	中山	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
長沙市萬科企業有限公司	長沙	人民幣19,000	100%	100%	-	物業開發
浙江萬科南都房地產有限公司	杭州	人民幣3,650,000	100%	-	100%	物業開發
無錫萬科企業有限公司	無錫	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
南通萬科企業有限公司	南通	人民幣50,000	100%	-	100%	物業開發
江西萬科益達置業投資有限公司	南昌	人民幣100,000	50%	50%	-	物業開發
嘉興萬科房地產開發有限公司	嘉興	人民幣100,000	100%	-	100%	物業開發
鹽城萬科房地產開發有限公司	鹽城	人民幣20,000	100%	-	100%	物業開發
哈爾濱萬科企業有限公司	哈爾濱	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
包頭萬科房地產有限公司	包頭	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
江門萬科企業有限公司	江門	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
惠州萬科企業有限公司	惠州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
臨沂萬科企業有限公司	臨沂	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
萬科海外投資控股有限公司	開曼群島/香港	港元7,500	75%	-	75%	物業投資控股
萬科地產(香港)有限公司	香港	港元6,309,217	100%	80%	20%	投資控股
萬科置業(香港)有限公司	香港	美元490,000	100%	-	100%	投資控股
萬科置業地產(香港)有限公司	香港	美元90,000	100%	49%	51%	投資控股
東莞市萬科建築技術研究有限公司	東莞	人民幣20,000	100%	100%	-	其他
Vanke Holdings USA LLC	美國	美元972,501	100%	-	100%	投資控股
吉林松花江國際度假區開發有限公司	吉林	人民幣1,100,000	100%	-	100%	旅遊
萬科物流發展有限公司	上海	人民幣35,968,000	75%	75%	-	倉儲服務
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	人民幣5,000	100%	-	100%	長期租賃
陽光	上海	人民幣212,500	56.06%	-	56.06%	物業管理、商業 綜合體管理服務
伯恩物業	福州	人民幣62,100	56.06%	-	56.06%	物業服務
環山	青島	人民幣127,334	100%	-	99.33%	養殖

於2022年及2021年12月31日，概無視為對本集團屬重大的個別非控股權益。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

16 於聯營公司及合營公司的權益

(a) 於聯營公司的權益

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
於香港上市	4,329,032	4,423,643
於美國上市	-	2,597,927
未上市	64,406,487	72,036,693
	68,735,519	79,058,263

於2022年12月31日，於香港上市聯營公司權益的市值為人民幣2,767,567,000元(2021年12月31日：人民幣3,006,981,000元)。

於2021年12月31日，於美國上市的一間聯營公司投資的市值為人民幣5,968,689,000元。於2022年，上述投資被部分處置，且餘下所持投資被歸類為其他金融資產(附註17)。

管理層認為概無本集團聯營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
個別不重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	69,144,332	79,467,076
於一間聯營公司權益之減值虧損總額	(408,813)	(408,813)
年內本集團分佔該等聯營公司損益總額	(822,771)	1,282,946
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	(7,381,451)	1,512,696
分佔權益變動(不包括已收聯營公司全面收益及分派)	-	(295,594)

16 於聯營公司及合營公司的權益(續)

(b) 於合營公司的權益

管理層認為概無本集團合營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
個別不重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	60,750,949	65,391,069
本集團分佔該等合營公司損益總額	24,054	3,605,783

17 其他金融資產

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
被指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券 (不可劃轉)		
— 上市股本證券	1,254,300	1,833,455
按公允價值計入損益的金融資產		
— 上市股本證券	2,722,036	4,156
— 非上市股本證券	1,155,472	1,036,983
	3,877,508	1,041,139
	5,131,808	2,874,594

本集團將其於若干公司的投資指定為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，此乃由於該項投資為持作戰略用途。本集團於年內並未就該項投資收到股息(2021年：無)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

18 其他非流動資產

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	4,137,093	5,287,086
其他	2,356,977	2,545,708
	6,494,070	7,832,794

19 存貨及其他合約成本

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	111,704,959	159,313,570
在建物業	695,301,171	828,395,035
已完工開發產品	98,070,445	86,951,841
其他	2,019,405	1,011,237
合約成本	6,634,573	7,926,631
	913,730,553	1,083,598,314

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	365,552,934	321,760,871
存貨撇減	449,818	3,120,114
	366,002,752	324,880,985

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註25。

19 存貨及其他合約成本(續)**(b) 合約成本**

於2022年12月31日之資本化合約成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，彼等的銷售活動致使客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣合約。合約成本於出售相關物業所得收益獲確認期間於損益表中確認為「銷售及營銷開支」的一部分。於年內損益中確認的資本化成本金額為人民幣6,356,484,000元(2021年：人民幣4,998,444,000元)。

預期於超過一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣1,200,790,000元(2021年12月31日：人民幣1,469,809,000元)。

20 合約資產及合約負債**(a) 合約資產**

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
履行建造合約所得	10,927,515	10,390,002
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項， 計入「貿易及其他應收款項(附註21)」	7,511,245	4,771,279

本集團建造合約包括建設期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)。此等付款日程防止積聚重大合約資產。

預期於超過一年後收回的合約資產金額為人民幣862,582,000元(2021年：人民幣555,711,000元)，該等金額均與保固金有關。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業開發	465,580,958	636,858,514

客戶簽署買賣協議時，本集團會自客戶收取20%至100%的合約價值作為按金，剩餘代價根據付款日程支付。客戶獲得相關房地產控制權之前，該按金確認為合約負債。

合約負債的變動

	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	636,858,514
因於年內確認收入(於年初計入合約負債)導致合約負債減少	(410,449,850)
因收取遠期銷售按金及分期付款(不包括年內確認為收入的款項)導致合約負債增加	226,344,530
合併範圍變化	12,827,764
於12月31日的結餘	465,580,958

預期於超過一年後確認為收益之已收遠期銷售按金及分期付款之金額為人民幣96,699百萬元(2021年12月31日：人民幣131,842百萬元)。

21 貿易及其他應收款項

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	7,511,245	4,771,279
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	118,792,438	128,049,457
預付款項(扣除虧損撥備)	(c)	73,260,608	85,234,890
應收聯營公司款項	(d)	49,744,066	46,566,499
應收合營公司款項	(d)	104,158,174	91,445,163
衍生金融工具	24(d)	45,054	—
		353,511,585	356,067,288

除應收款項人民幣3,857百萬元(2021年12月31日：人民幣3,774百萬元)外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

21 貿易及其他應收款項(續)

(a) 賬齡分析

於報告期末，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡基於貿易應收款項確認日期分析如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	6,413,684	3,767,388
1至2年	545,512	424,626
2至3年	215,363	252,915
超過3年	336,686	326,350
	7,511,245	4,771,279

本集團的信貸政策載於附註31(a)。

- (b) 其他應收款項主要包括收購土地支付的保證金，以及預付予若干子公司非控股股東的款項。其他應收款項撥備與長期未收回的部分保證金有關，且管理層評估後認為僅有部分應收款項預期可收回。

21 貿易及其他應收款項(續)

(c) 預付款項包括存貨預付款項人民幣8,975百萬元(2021年12月31日：人民幣11,027百萬元)、預付企業所得稅人民幣16,032百萬元(2021年12月31日：人民幣16,944百萬元)及預付土地增值稅人民幣12,220百萬元(2021年12月31日：人民幣12,936百萬元)，及預付增值稅(「增值稅」)人民幣31,050百萬元(2021年12月31日：人民幣39,149百萬元)。預付款項減值撥備與租賃土地若干預付款項有關，且預期該等預付款項將不可收回。

(d) 於2022年12月31日，應收聯營公司及合營公司款項包括按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還的款項為人民幣20,848百萬元(2021年12月31日：人民幣22,265百萬元)。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣1,482百萬元(2021年12月31日：人民幣1,306百萬元)。其餘應收聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

22 其他流動資產

於2022年12月31日，其他流動資產主要為到期期間少於一年之理財產品的投資。

23 現金及現金等價物**(a) 現金及現金等價物包括**

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	134,424,670	140,708,459

於報告期末，於本集團聯營公司徽商銀行持有的銀行存款餘額為人民幣23.6百萬元(2021年：人民幣195百萬元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 現金及現金等價物(續)

(b) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的現金

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤		73,395,715	70,352,749
調整項目：			
存貨撇減	19(a)	449,818	3,120,114
貿易及其他應收款項以及其他非流動資產之 減值虧損	5(c)	481,916	280,488
於一間聯營公司權益之減值虧損	5(c)	—	408,813
預付款項減值虧損撥回	5(c)	—	(15,420)
折舊與攤銷	5(c)	9,299,963	8,063,320
出售物業、廠房及設備的收益淨額	4	(12,759)	(19,241)
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(4,612,857)	(1,376,876)
出售其他金融資產的收益淨額	4	(333)	(20,000)
取得控制權時原持有聯營公司股權的收益	4	(215,104)	—
出售其他流動資產的收益淨額	4	(22,417)	(269,867)
公允價值變動	4	(4,917)	(3,817)
租賃負債費用		980,908	1,112,014
融資成本	5(a)	4,905,644	6,749,333
利息收入	4	(3,571,437)	(3,819,804)
投資的股息收入	4	(41,684)	(58,804)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		798,717	(4,888,729)
匯兌收益淨額	4	(119,878)	(7,518)
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本減少／(增加)		196,495,994	(38,294,654)
貿易及其他應收款項以及合約資產 減少／(增加)		2,838,154	(11,271,768)
貿易及其他應付款項以及合約負債 (減少)／增加		(240,955,475)	11,031,763
經營活動所產生的現金		40,089,968	41,072,096

23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債

下表詳細說明本集團來自融資活動的負債變化，包括現金及非現金變化。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量所負的負債，並將其作為融資活動的現金流量計入本集團綜合現金流量表。

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註25	應付債券 人民幣千元 附註26	應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 附註27	訂約方應付 款項/(墊款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	207,938,527	58,026,317	1,942,720	26,235,592	(308,000)	293,835,156
融資現金流量變化：						
銀行貸款、金融機構借款及債券 所得款項	112,299,124	30,052,220	-	-	-	142,351,344
償還銀行貸款、金融機構借款及 債券	(95,864,633)	(5,007,770)	-	-	-	(100,872,403)
向簽約方償還預付款項	-	-	-	-	308,000	308,000
已付利息	-	-	(12,382,740)	-	-	(12,382,740)
租金之資本部分	-	-	-	(1,505,959)	-	(1,505,959)
已付租金之利息部分	-	-	-	(980,908)	-	(980,908)
融資現金流量變化總額	16,434,491	25,044,450	(12,382,740)	(2,486,867)	308,000	26,917,334
匯兌調整	2,260,302	2,536,951	29,511	-	-	4,826,764
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加的 租賃負債	-	-	-	2,028,882	-	2,028,882
期內因終止租賃而減少的 租賃負債	-	-	-	(1,896,500)	-	(1,896,500)
利息開支(附註5(a))	-	-	4,905,644	-	-	4,905,644
租賃負債費用	-	-	-	980,908	-	980,908
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	7,136,239	-	-	7,136,239
合併範圍變化	1,864,927	-	-	(837,736)	-	1,027,191
其他變化總額	1,864,927	-	12,041,883	275,554	-	14,182,364
於2022年12月31日	228,498,247	85,607,718	1,631,374	24,024,279	-	339,761,618

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債(續)

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註25	應付債券 人民幣千元 附註26	應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 附註27	訂約方應付 款項/(墊款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	202,022,316	56,504,054	1,271,253	26,174,203	2,000,000	287,971,826
融資現金流量變化：						
銀行貸款、金融機構借款及債券						
所得款項	107,235,746	14,977,364	-	-	-	122,213,110
償還銀行貸款、金融機構借款及債券						
	(101,659,017)	(12,935,216)	-	-	-	(114,594,233)
向合約方償還預付款項	-	-	-	-	(2,308,000)	(2,308,000)
已付利息	-	-	(12,525,694)	-	-	(12,525,694)
租金的資本部分	-	-	-	(1,310,726)	-	(1,310,726)
已付租金的利息部分	-	-	-	(1,112,014)	-	(1,112,014)
融資現金流量變化總額	5,576,729	2,042,148	(12,525,694)	(2,422,740)	(2,308,000)	(9,637,557)
匯兌調整	(331,418)	(519,885)	(253,163)	-	-	(1,104,466)
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加租賃負債						
	-	-	-	1,914,836	-	1,914,836
期內因終止租賃而減少的租賃負債						
	-	-	-	(542,721)	-	(542,721)
利息開支(附註5(a))	-	-	6,749,333	-	-	6,749,333
租賃負債費用	-	-	-	1,112,014	-	1,112,014
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	6,700,991	-	-	6,700,991
合併範圍變更	670,900	-	-	-	-	670,900
其他變化總額	670,900	-	13,450,324	2,484,129	-	16,605,353
於2021年12月31日	207,938,527	58,026,317	1,942,720	26,235,592	(308,000)	293,835,156

23 現金及現金等價物(續)

(d) 租賃現金流出總額

除收購列於存貨的土地使用權外，計入租賃現金流量表的金額為：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
於經營現金流量中	201,612	166,145
於投資現金流量中	448,790	196,197
於融資現金流量中	2,486,867	2,422,740
	3,137,269	2,785,082

該等金額與下列有關：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
購買租賃土地作自用	448,790	196,197
已付租賃租金	2,688,479	2,588,885
	3,137,269	2,785,082

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

24 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	289,241,525	330,536,573
其他應付款項及應計費用	(b)	122,397,187	143,839,349
應付聯營公司款項	(c)	24,361,700	23,014,522
應付合營公司款項	(c)	35,426,814	41,391,381
預收款項		1,260,189	1,364,286
衍生金融工具	(d)	193,450	721,411
或然代價	(e)	191,792	191,792
		473,072,657	541,059,314

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣7,709百萬元(2021年12月31日：人民幣6,676百萬元)的款項，預計於一年後結清。

貿易及其他應付款項包括應付賬款及應付票據，根據發票日期，於報告期末賬齡分析如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	281,532,695	323,860,523
一年後到期	7,708,830	6,676,050
總計	289,241,525	330,536,573

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括若干子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款。除人民幣1,035百萬元(2021年12月31日：人民幣4,617百萬元)的款項以市場利率計息外，該等結餘為免息、無抵押並於要求時償還。
- (c) 應付聯營公司及合營公司人民幣243百萬元(2021年12月31日：人民幣3,807百萬元)的款項乃以市場利率計息、無抵押並於要求時償還。本年度利息開支為人民幣39百萬元(2021年12月31日：人民幣109百萬元)。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息並於要求時償還。

24 貿易及其他應付款項(續)

- (d) 本集團就對沖訂立交叉貨幣互換(「交叉貨幣互換」)合約。該等交叉貨幣互換合約以公允價值計量。於2022年12月31日，符合會計對沖條件之交叉貨幣互換合約的收益及虧損，其有效對沖的部分已在其他全面收益確認，並於權益內之對沖儲備分別計算。

於2022年12月31日，未到期之交叉貨幣互換合約之名義金額為人民幣11,913百萬元(2021年12月31日：人民幣11,929百萬元)，及相關衍生金融負債及衍生金融資產的公允價值分別為人民幣193百萬元(2021年：衍生金融負債為人民幣721百萬元)及人民幣45百萬元(2021年：零)。

- (e) 於2021年，本集團透過按固定現金代價人民幣1,814,400,000元及或然現金代價人民幣191,792,000元收購伯恩物業的100%股權取得對伯恩物業的控制權。

25 銀行貸款及金融機構借款

此附註提供本集團銀行貸款及金融機構借款的合約條款的相關資料。有關本集團利率風險的詳情，請參閱附註31(c)。

	2022年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	2,364,109	—	2,364,109
無抵押	38,010,857	7,350,000	45,360,857
應付利息	421,320	—	421,320
	40,796,286	7,350,000	48,146,286
非即期			
有抵押	12,715,556	—	12,715,556
無抵押	137,275,725	30,782,000	168,057,725
	149,991,281	30,782,000	180,773,281

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

25 銀行貸款及金融機構借款(續)

	2021年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	14,014,944	–	14,014,944
無抵押	15,533,304	24,068,000	39,601,304
應付利息	215,891	10,138	226,029
	29,764,139	24,078,138	53,842,277
非即期			
有抵押	2,080,932	–	2,080,932
無抵押	117,567,667	34,673,680	152,241,347
	119,648,599	34,673,680	154,322,279

25 銀行貸款及金融機構借款(續)

有抵押銀行貸款以如下本集團分佔若干子公司股權及其他資產抵押：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
存貨	6,334,756	4,898,578
投資物業	10,535,073	8,867,026
已抵押存款	—	3,866,175
物業、廠房及設備	767,289	492,938
	17,637,118	18,124,717

銀行貸款及金融機構借款按年利率3.00%至三個月期香港同業拆借利率(Hibor)上浮2.26%計息(2021年：年利率1.14%至6.16%)。

於12月31日，須償還非即期計息銀行貸款及金融機構借款如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	58,223,605	66,846,309
2年後但5年內	87,159,745	76,765,869
5年後	35,389,931	10,710,101
	180,773,281	154,322,279

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

26 應付債券

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	11,214,848	504,432
人民幣公司債券	(b)	5,577,300	4,501,313
應付利息		1,158,393	1,570,462
		17,950,541	6,576,207
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	22,328,886	30,510,074
人民幣公司債券	(b)	19,825,940	16,521,269
人民幣中期票據計劃	(c)	26,660,744	5,989,229
		68,815,570	53,020,572
		86,766,111	59,596,779

附註：

- (a) 本集團的全資子公司萬科地產香港(「萬科地產香港」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押，且按年利率3.15%至三個月期美元倫敦同業拆借利率(Libor)上浮1.55%計息。於2022年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣9,943百萬元可於一年後但兩年內償還，人民幣10,329百萬元於兩年後但五年內償還，其中人民幣2,057百萬元可於五年後償還。
- (b) 本公司獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣450億元的公司債券。該等債券按年利率2.56%至4.11%計息。於2022年12月31日，非即期債券人民幣3,295百萬元可於一年後但兩年內償還，其中人民幣16,531百萬元可於兩年後但五年內償還。
- (c) 本集團根據中期票據計劃發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券為無抵押，且按年利率2.90%至3.76%計息。於2022年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣5,994百萬元可於一年後但兩年內償還，其中人民幣20,666百萬元可於兩年後但五年內償還。

27 租賃負債

下表載列本集團租賃負債於報告期間末的剩餘合約到期日：

	2022年12月31日	
	租賃付款 的現值 人民幣千元	租賃付款 總額 人民幣千元
1年內	1,958,553	2,638,269
1年後但2年內	2,020,635	2,674,932
2年後但3年內	2,076,663	2,680,471
3年後	17,968,428	23,961,837
	22,065,726	29,317,240
於12月31日的結餘	24,024,279	31,955,509
減：未來利息開支總額		(7,931,230)
租賃付款的現值		24,024,279
	2021年12月31日	
	租賃付款 的現值 人民幣千元	租賃付款 總額 人民幣千元
1年內	1,925,950	2,923,431
1年後但2年內	2,048,164	2,946,560
2年後但3年內	2,095,182	2,918,475
3年後	20,166,296	27,852,812
	24,309,642	33,717,847
於12月31日的結餘	26,235,592	36,641,278
減：未來利息開支總額		(10,405,686)
租賃付款的現值		26,235,592

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

28 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項指：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
所得稅	14,298,169	12,799,799
土地增值稅	56,794,409	58,384,406
	71,092,578	71,184,205

土地增值稅撥備已按《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發(2006)187號)計提。本集團認為，清算時間取決於地方稅務局慣例。由於土地增值稅繳納時間不確定，因此土地增值稅撥備入賬列為流動負債。

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產/(負債)的組成部分及其變動如下：

	存貨撇減 撥備及 投資物業 減值	應計 建築成本	應計土地 增值稅	未變現利潤	貿易及其他 應收款項之 減值虧損	其他 暫時差額	業務合併 產生的公允 價值調整	預扣稅	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
遞延稅產生自：										
於2021年1月1日	11,562,923	335,853	1,793,855	11,594,719	1,307,458	358,779	581,844	(195,998)	(99,350)	27,240,083
計入/(扣自)損益(附註6(a))	3,092,346	(202,917)	170,286	1,772,464	44,380	(15,304)	869,386	56,260	(50,573)	5,736,328
收購子公司	301,880	-	-	-	-	-	-	(1,054,873)	-	(752,993)
出售子公司	(50,032)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,032)
於2021年12月31日及2022年1月1日	14,907,117	132,936	1,964,141	13,367,183	1,351,838	343,475	1,451,230	(1,194,611)	(149,923)	32,173,386
計入/(扣自)損益(附註6(a))	3,240,678	(23,131)	136,150	(507,135)	(11,315)	39,063	(41,974)	153,071	12,107	2,997,514
收購子公司	329,669	-	25,680	121,486	-	-	-	(33)	-	476,802
出售子公司	(173,668)	-	-	(1,167,948)	-	-	-	-	-	(1,341,616)
於2022年12月31日	18,303,796	109,805	2,125,971	11,813,586	1,340,523	382,538	1,409,256	(1,041,573)	(137,816)	34,306,086

28 綜合財務狀況表內所得稅(續)
 (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)
 (ii) 調整至綜合財務狀況表

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	35,485,475	33,517,920
遞延稅項負債	(1,179,389)	(1,344,534)
	34,306,086	32,173,386

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
稅項虧損	5,752,988	6,263,474
扣減暫時差額	6,119,818	8,119,603
於12月31日	11,872,806	14,383,077

可扣減暫時差額根據現行稅法不會到期。由於本集團未來不大可能存在可用以抵免該等項目的應課稅利潤，故該等項目並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損於以下年度已屆滿／將屆滿：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
2022年	—	448,103
2023年	973,520	883,615
2024年	423,703	302,975
2025年	1,733,290	1,595,917
2026年	1,661,515	3,032,864
2027年	960,960	—
	5,752,988	6,263,474

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

28 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項負債

根據企業所得稅法實施細則，自2008年1月1日起，外資企業的海外投資者須就來自中國子公司利潤的股息按10%稅率繳納預扣所得稅，除非有稅收協定降低該稅率。根據中港兩地避免雙重徵稅協定，在香港成立的投資者若為中國子公司不少於25%股本權益的實益擁有人，其自中國子公司收取的股息可享受5%的較低預扣稅率。本集團就預期於可見將來分派的可分派利潤確認遞延稅項負債。

於2022年12月31日，有關國內子公司未分派利潤之未確認為遞延稅項負債的暫時差額約為人民幣14,974百萬元(2021年12月31日：人民幣15,145百萬元)。並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣981百萬元(2021年12月31日：人民幣993百萬元)的遞延稅項負債，因為本集團控制該等子公司的股息政策，且管理層預期該等利潤不大可能於可見將來分派。

29 其他非流動負債

結餘主要指本集團代表業主委員會所持產生於物業管理分部的金額。

30 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合權益各部分期初及期末結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日結餘		11,617,732	-	22,431,887	97,466,324	371,944	15,446,354	147,334,241
2021年權益變動：								
年內利潤		-	-	-	-	-	24,945,811	24,945,811
全面收益總額		-	-	-	-	-	24,945,811	24,945,811
發行股份	30(b)	7,651	-	123,179	-	-	-	130,830
已批准有關去年的股息	30(d)	-	-	-	-	-	(14,522,165)	(14,522,165)
轉撥至法定儲備	30(c)(i)	-	-	-	13,720,196	-	(13,720,196)	-
於2021年12月31日及 2022年1月1日的結餘		11,625,383	-	22,555,066	111,186,520	371,944	12,149,804	157,888,717
2022年權益變動：								
年內利潤		-	-	-	-	-	14,571,459	14,571,459
全面收益總額		-	-	-	-	-	14,571,459	14,571,459
發行股份	30(b)	5,326	-	77,513	-	-	-	82,839
購回股份	30(b)	-	(1,291,800)	-	-	-	-	(1,291,800)
已批准有關去年的股息	30(d)(ii)	-	-	-	-	-	(11,276,622)	(11,276,622)
轉撥至法定儲備	30(c)(i)	-	-	-	6,557,157	-	(6,557,157)	-
於2022年12月31日結餘		11,630,709	(1,291,800)	22,632,579	117,743,677	371,944	8,887,484	159,974,593

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(b) 股本

已發行股本

	2022年		2021年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
A股—註冊、已發行且繳足股款， 每股人民幣1元：				
於1月1日及12月31日	9,724,197	9,724,197	9,724,197	9,724,197
H股—註冊、已發行且繳足股款， 每股人民幣1元：				
於1月1日	1,901,186	1,901,186	1,893,535	1,893,535
已發行股份	5,326	5,326	7,651	7,651
於12月31日	1,906,512	1,906,512	1,901,186	1,901,186
於1月1日	11,625,383	11,625,383	11,617,732	11,617,732
於12月31日	11,630,709	11,630,709	11,625,383	11,625,383

A股包括7,529,318股(2021年：6,643,268股)有轉讓限制的股份。

於2022年8月25日，本公司於2021年度利潤分配方案中向H股股東授予「以股代息」選擇權，並完成配售5,326,096股海外上市外資股(H股)，增加人民幣5,326,000元的股本及人民幣77,513,000元的資本公積。

於2021年8月25日，本公司在2020年利潤分配中賦予H股股東「以股代息」選擇權，完成配售7,651,174股境外上市外資股(H股)，使股本增至人民幣7,651,174元及股份溢價為人民幣123,179,203元。

A股及H股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在本公司股東大會上就每股股份投一票。就本公司殘餘資產而言，所有A股及H股享有同等地位。

於2022年，本公司累計回購本公司股份72,955,992股，對價總金額人民幣1,291,800,000元。回購股份將全部用於出售。本公司如未能在股份回購完成之後36個月內實施上述用途，則未使用部分已回購股份將予註銷。

30 股本、儲備及股息(續)

(c) 儲備性質及用途

(i) 法定儲備

法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團須將根據中國會計規例釐定的稅後利潤10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至儲備後方可派付股息予股東。

法定盈餘儲備可用於彌補往年虧損(如有)，亦可通過按當時持股比例向股東發行新股或增加股東既有股份面值轉為股本，惟發行後的結餘不得少於註冊資本的25%。

酌情盈餘儲備

轉撥至酌情盈餘儲備須獲股東批准。該儲備的使用與法定盈餘儲備相若。

截至2022年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣6,557,157,000元(2021年：人民幣13,720,196,000元)轉撥至該儲備。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的全部外匯差額，按附註1(aa)所載會計政策處理。

(iii) 對沖儲備

對沖儲備包括現金流量對沖儲備及對沖儲備成本。現金流量對沖儲備包括用作有待其後於損益確認之現金流量對沖的對沖工具之公允價值累計淨變動之有效部分。對沖儲備成本反映了除與遠期合約的遠期元素和外幣基差相關的指定對沖工具以外之部分的收益或虧損。其初步於其他全面收益中確認，並與對沖儲備的收益或虧損類似。

(iv) 公允價值儲備(不可劃轉)

公允價值儲備(不可劃轉)包括於報告期末持有的根據國際財務報告準則第9號指定為按公允價值計入其他全面收益的權益投資公允價值的累計變動淨額。

(v) 其他儲備

其他儲備主要來自擁有人以擁有人身份進行的交易。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備及股息之可分配性

於2022年12月31日，根據中國公司法規定計算，可供分配至本公司股東之儲備總額為人民幣8,887,484,000元(2021年12月31日：人民幣12,149,804,000元)。

(i) 應付本公司股東本年度股息

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息每股 人民幣0.68元(2021年：每股人民幣0.97元)	8,063,272	11,276,622

擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息於報告期末並無確認為負債。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發或回購股份等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

(ii) 年內批准並支付的上個財政年度應佔的應付本公司股東股息

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
年內批准及派付之上個財政年度末期股息每股 人民幣0.97元(2021年：每股人民幣1.25元)	11,276,622	14,522,165

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是按照風險級別對產品及服務進行相應定價，確保以合理成本融資，從而保障本集團持續經營以向股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益的能力。

本集團定期積極檢討及管理資本架構，以便借款金額較高時借助穩健資金狀況帶來的優勢及保障，維持較高股東回報，同時根據經濟狀況的變化調整資本架構。

30 股本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理(續)

本集團基於淨債務資本率監察資本架構。淨債務資本率按本集團負債淨額除以總權益計算，負債淨額則按銀行貸款及金融機構借款及應付債券總額(應付利息除外)減現金及現金等價物與已抵押及受限制存款計算。2022年及2021年12月31日的淨債務資本率計算如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	228,498,247	207,938,527
應付債券	85,607,718	58,026,317
減：現金及現金等價物	(134,424,670)	(140,708,459)
已抵押及受限制存款	(2,782,965)	(8,643,985)
負債淨額	176,898,330	116,612,400
權益總額	404,991,506	392,772,777
淨債務資本率	43.68%	29.69%

31 財務風險管理與公允價值

本集團日常業務過程中面對信用風險、流動性風險、利率風險及貨幣風險。

本集團面對的該等風險及本集團為管理該等風險而採用的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信用風險

信用風險指對手方不履行其合約義務導致本集團財務損失的風險。本集團信用風險主要來自現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、合約資產、貿易及其他應收款項與其他金融資產，而該等資產的賬面價值為本集團就金融資產所面臨的信用風險上限。管理層已制定信用政策，持續監察該等信用風險敞口。

本集團所持現金及現金等價物與已抵押及受限制存款主要存放於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好，財務狀況穩健，故信用風險低。

除附註33及34(d)所載本集團給予的財務擔保外，本集團並無提供任何涉及信用風險的其他擔保。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

由於本集團通常於轉讓物業所有權前向買家收取全部款項，故銷售物業的信用風險甚微。由於客戶主要為具有良好信貸記錄的政府相關方，且合約包括建設期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)，故建造合約的信用風險甚微。

本集團面臨的信用風險敞口主要受每位客戶的個人特徵而非其經營所在行業或國家的影響，故當本集團對個人客戶存在重大風險敞口時，信用風險亦顯著集中。於報告期末，貿易應收款項為人民幣75.11億元或總資產的0.43%(2021年12月31日：人民幣47.71億元或總資產的0.25%)，合約資產為人民幣109.28億元或總資產的0.62%(2021年：人民幣103.90億元或總資產的0.54%)。因此，本集團相應的信用風險屬不重大。

下表提供了於2022年12月31日本集團貿易應收款項的信用風險敞口及預期信貸虧損的相關資料：

	總賬面價值 人民幣千元	預期虧損率 %	虧損撥備 人民幣千元
1年內	6,612,259	3.00	198,574
1至3年	806,159	5.62	45,285
3年以上	454,350	25.90	117,664
	7,872,768		361,523

年內貿易應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1月1日的結餘	240,288	115,741
年內已攤銷金額	(61,378)	(21,443)
年內已確認減值虧損	207,411	65,770
合併範圍變化	(24,798)	80,220
12月31日的結餘	361,523	240,288

由於合約資產的預期信貸虧損屬不重大，因此於報告期內並無計提合約資產的虧損撥備。

31 財務風險管理與公允價值(續)**(a) 信用風險(續)****(ii) 其他應收款項及其他非流動資產**

本集團就應收聯營公司及合營公司款項評估及密切監察聯營公司及合營公司的財務狀況及盈利能力，以管理彼等的信用風險。

就其他應收第三方款項而言，本集團基於過往償付記錄及過往經驗、現時情況及對未來經濟狀況的預測監控及管理敞口。

於各報告日期，本集團按下列方式計量其他應收賬款的預期信貸虧損：

倘於報告日期，其他應收款項的信用風險自初步確認起無顯著增加，則本集團將按等同於12個月的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。倘其他應收款項的信用風險自初步確認起顯著增加且未出現減值虧損，則本集團將按等同於整個有效期的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。倘自初步確認起出現減值虧損，則本集團將按等同於整個有效期的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。

下表提供了於2022年12月31日本集團其他應收款項的信用風險敞口及預期信貸虧損的相關資料：

	總賬面價值 人民幣千元	12個月預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起信用風險無顯著增加的其他應收款項而言：	115,417,598	217,094
	總賬面價值 人民幣千元	整個有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起信用風險顯著增加且未出現減值虧損的其他應收款項而言：	2,236,705	772,184

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

	總賬面價值 人民幣千元	整個 有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：	3,379,970	1,252,557

預期虧損率基於過往虧損事件。該等預期虧損率經過調整以反映收集歷史數據期間、當前狀況以及本集團對應收款項預期年期狀況的看法之間的差異。

年內其他應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1月1日的結餘	1,984,363	1,843,182
年內已攤銷金額	(68,806)	(67,147)
年內已確認減值虧損	313,706	250,966
合併範圍變化	12,572	(42,638)
12月31日的結餘	2,241,835	1,984,363

年內，管理層認為，包含在其他非流動資產中的投資工具的信用風險自初始確認後顯著增加。截至2022年12月31日止年度，計提信用減值損失為人民幣91百萬元(2021年：人民幣52百萬元)。

31 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險

考慮到動用來自銀行及其他金融機構的貸款融資，本集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款合同規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳載報告期末本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未折現現金流量(包括按照合約利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和本集團的最早償還日計算：

	合約未折現現金流出					
	賬面價值 人民幣千元	合約未折現 現金流出總值 人民幣千元	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年 人民幣千元
			於要求時 人民幣千元	但少於2年 人民幣千元	但少於5年 人民幣千元	
2022年12月31日						
銀行貸款及金融機構借款	228,919,567	264,316,101	57,850,204	65,963,014	96,057,118	44,445,765
應付債券	86,766,111	93,414,741	19,287,796	21,533,776	50,400,944	2,192,225
租賃負債	24,024,279	31,955,509	2,638,269	2,674,932	7,902,984	18,739,324
貿易及其他應付款項	415,302,915	415,503,261	407,794,431	7,708,830	-	-
其他非流動負債	1,124,157	1,267,742	-	1,013,665	-	254,077
合計	756,137,029	806,457,354	487,570,700	98,894,217	154,361,046	65,631,391

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

	合約未折現現金流出					
	賬面價值 人民幣千元	現金流出總值 人民幣千元	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年 人民幣千元
			於要求時 人民幣千元	但少於2年 人民幣千元	但少於5年 人民幣千元	
2021年12月31日						
銀行貸款及金融機構借款	208,164,556	231,364,554	61,374,928	73,520,107	81,428,558	15,040,961
應付債券	59,596,779	65,081,844	7,352,811	13,865,993	29,078,588	14,784,452
租賃負債	26,235,592	36,641,278	2,923,431	2,946,560	8,633,366	22,137,921
貿易及其他應付款項	522,602,741	522,699,239	516,023,191	6,676,048	-	-
其他非流動負債	1,201,342	1,208,127	-	1,208,127	-	-
合計	817,801,010	856,995,042	587,674,361	98,216,835	119,140,512	51,963,334

(c) 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團利率風險主要來自銀行貸款及金融機構借款，按浮動利率獲得的銀行貸款及金融機構借款令本集團面臨現金流量利率風險。本集團計息借款的利率及償還期限於綜合財務報表附註25及26披露。

31 財務風險管理與公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 利率資料

下表詳載於報告期末本集團借款的利率資料。

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	4.10%~6.16%	34,532,000	2.99%~6.16%	58,522,629
應付債券	2.56%~5.35%	81,110,698	1.90%~5.35%	55,448,168
		115,642,698		113,970,797
浮動利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	基於 香港銀行同業 拆息／貸款 基礎利率／ 無風險利率 之浮動利率	193,966,247	基於倫敦銀行 同業拆息／香港 銀行同業拆息／ 掉期利率／ 貸款基礎利率 之浮動利率	149,641,927
應付債券	基於倫敦銀行 同業拆息 之浮動利率	4,497,020	基於倫敦銀行 同業拆息 之浮動利率	4,148,611
		198,463,267		153,790,538
總借款淨額		314,105,965		267,761,335
固定利率借款佔借款 總額的百分比		37%		43%

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 敏感度分析

假定其他變量不變，2022年12月31日，本集團銀行貸款及金融機構借款的利率一般增加50個基點估計會令本集團稅後利潤及總權益減少約人民幣323百萬元(2021年12月31日：人民幣313百萬元)。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析基準與2021年所採用者相同。

上述敏感度分析假定利率在報告期末變動且已應用於所有的浮動利率銀行貸款及金融機構借款未計及利息資本化的影響。

(d) 貨幣風險

本公司及其主要子公司的功能貨幣為人民幣。本集團的外幣風險主要來自以美元、港元及英鎊計值的現金及現金等價物、其他金融資產、貿易及其他應收款項及借款。

以外幣計值的現金及現金等價物如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
美元	7,398,597	5,813,480
港元	927,900	341,753
英鎊	28,807	2,993

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
美元	130,984	85,720

31 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

以外幣計值的貿易及其他應收款項如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
美元	959,435	929,816
港元	2,685	1,681
英鎊	—	66

以外幣計值的銀行貸款及金融機構借款以及應付債券(不包括由可交付之交叉貨幣互換合約對沖的金額)如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
美元	19,908,485	25,863,947
港元	25,686,488	14,829,355
英鎊	746,864	360,906

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
美元	58,909	3,889
港元	309,124	28,884
英鎊	11,331	—

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖

下表提供了報告期末有關交叉貨幣互換合約的資料，交叉貨幣互換合約已被指定為本集團外幣借款及債券固有的外匯風險的現金流量對沖：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
名義金額		
— 交叉貨幣互換合約	11,912,762	11,929,122
適用於對沖會計處理之賬面價值(附註)		
— 交叉貨幣互換合約	148,396	721,411

附註：交叉貨幣互換合約為人民幣148,396,000元，計入綜合財務狀況表中「貿易及其他應收款項」及「貿易及其他應付款項」項目。

交叉貨幣互換合約將於未來6年內到期。本集團採取延展策略，以致對沖工具到期日與相關美元借款及債券到期日相匹配(見附註31(b))，並具有6.7280至6.9200的美元兌人民幣的固定匯率(2021年：6.7280至6.9200)。

本集團僅尋求對外匯即期匯率進行對沖，並採用1：1的對沖比率。對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係通過匹配其關鍵合約條款確定。該等對沖關係中對沖無效性的主要來源乃對手方及本集團自身信用風險對交叉貨幣互換合約公允價值的影響，該影響並未反映在匯率變動導致的對沖現金流量的公允價值變動中。

31 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖(續)

下表提供了就外匯風險所作現金流量對沖儲備及對沖儲備之遞延成本的對賬，顯示了對沖關係的有效性：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金流量對沖儲備		
1月1日的結餘	—	—
於其他全面收益中確認的現金流量對沖的有效部分 重新分類至損益的金額(附註(i))	1,014,200 (1,014,200)	(237,617) 237,617
12月31日的結餘(附註(ii))	—	—
對沖儲備成本		
1月1日的結餘	136,741	387,285
年內對沖成本	(400,207)	(250,544)
重新分類至損益的金額(附註(i))	(49,588)	—
12月31日的結餘(附註(ii))	(313,054)	136,741
年內對沖工具即期部分變動	1,014,200	(237,617)
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(1,014,200)	237,617

附註：

- (i) 重新分類至損益的金額於綜合損益表中的「融資成本」項目確認(見附註5(a))。
- (ii) 現金流量對沖儲備及對沖儲備成本的全部結餘與持續對沖有關。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖(續)

假定港元繼續與美元掛鈎，本集團認為港元與美元匯率變動風險並不重大。管理層估計美元／港元兌人民幣的升值1%(2021年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益會分別減少約人民幣367百萬元(2021年：分別減少人民幣350百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1%(2021年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益分別會減少約人民幣7百萬元(2021年：分別減少人民幣4百萬元)。

上述分析假定報告期末外匯匯率變動，而所有其他變量保持不變。本集團於功能貨幣非人民幣的香港或海外子公司持有以功能貨幣之外的貨幣計值的金融資產及負債並不在本分析中考慮。

(e) 公允價值

(i) 按公允價值入賬之金融工具

公允價值層級

下表按國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值層級，列示本集團金融工具於報告期末經常計量的公允價值，公允價值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- | | |
|-----------|---|
| • 第1層級估值： | 僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量的公允價值 |
| • 第2層級估值： | 使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指無法獲得市場數據的輸入參數 |
| • 第3層級估值： | 使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值 |

31 財務風險管理與公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值入賬之金融工具(續)

2022年12月31日

項目	2022年 12月31日 公允價值 人民幣千元	於2022年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
交叉貨幣互換合約	45,054	—	45,054	—
非上市股本證券	1,155,472	2,881	—	1,152,591
非持作買賣用途上市證券	1,254,300	1,254,300	—	—
交易上市股本證券	2,722,036	2,722,036	—	—
其他流動資產*	18,142	—	—	18,142
經常性公允價值計量資產	5,195,004	3,979,217	45,054	1,170,733
衍生金融工具—交叉貨幣互換合約	(193,450)	—	(193,450)	—
或然代價	(191,792)	—	—	(191,792)
經常性公允價值計量負債	(385,242)	—	(193,450)	(191,792)

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 財務風險管理與公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值入賬之金融工具(續)

2021年12月31日

項目	2021年 12月31日 公允價值	於2021年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券	1,036,983	–	–	1,036,983
非持作買賣用途上市證券	1,833,455	1,833,455	–	–
交易上市股本證券	4,156	4,156	–	–
其他流動資產*	20,587	–	–	20,587
經常性公允價值計量資產	2,895,181	1,837,611	–	1,057,570
衍生金融工具—交叉貨幣互換合約	(721,411)	–	(721,411)	–
或然代價	(191,792)	–	–	(191,792)
經常性公允價值計量負債	(913,203)	–	(721,411)	(191,792)
持有待售資產	892,423	–	–	892,423
非經常性公允價值計量資產	892,423	–	–	892,423

* 以公允價值計量的其他流動資產指本集團投資的理財產品，為透過按公允價值計入損益而計量，及公允價值乃根據貼現現金流方法計算而釐定。

於2022年，第1層級與第2層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3層級(2021年：無)。

(ii) 不按公允價值列賬之金融資產及負債的公允價值。

於2021年及2022年12月31日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

32 承擔

未於財務報表撥備的12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
建造及開發合約	156,385,821	218,056,728
土地協議	2,568,748	7,450,810
	158,954,569	225,507,538

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

33 或然負債

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保為人民幣224,365百萬元(2021年12月31日：人民幣244,427百萬元)，將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，本集團因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公允價值可忽略不計，因此本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益。

此外，本集團於日常業務過程中成為若干法律訴訟的被告及其他訴訟的原告。雖然該等或有事項、法律訴訟或其他訴訟的結果目前尚無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的責任不會對本集團的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

本集團為若干聯營公司及合營公司發出的財務擔保詳情載於附註34(d)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

34 重大關聯方交易

除財務報表其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易詳情如下：

(a) 與主要管理層人員的交易

(i) 本集團主要管理人員薪酬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	35,660	36,498

(ii) 於2010年，本集團推出經濟利潤獎金計劃(「計劃」)，作為對現有僱員薪酬制度的補充。每年花紅金額乃按本集團於相應年度的經濟利潤的主要表現指標的10%而釐定。本公司董事及監事於2022年度在職期間獲授予的經濟利潤獎尚未釐定。2022年度的分配計劃將於2022年度股東大會後獲批准，相關分配將在下一年度的年度財務報表披露。2021年的花紅於2022年並無派付。

(iii) 於2022年，本集團並無向主要管理人員出售任何物業(2021年：總代價人民幣7,351,000元，銷售成本為人民幣4,673,000元)。

(b) 本集團收取的項目管理費

於2022年，本集團向聯營公司及合營公司收取的項目管理費為人民幣485百萬元(2021年：人民幣781百萬元)。

34 重大關聯方交易(續)

(c) 本集團支付的購物商場管理費

於2022年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣45百萬元(2021年：人民幣41百萬元)。

(d) 已授出財務擔保

於2022年12月31日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣28百萬元(2021年：人民幣13,938百萬元)。

董事認為不大可能根據該等擔保對本集團提出索償。因此，本集團並未就此確認任何遞延收益。

(e) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳深鐵集團合作共同開發紅樹灣及深圳北站項目(「該等項目」)。本集團對該等項目的投資額為人民幣5,993百萬元。於2022年12月31日，未償還應付餘額為人民幣8,747百萬元(2021年12月31日：人民幣8,676百萬元)。

於2020年，本集團與非控股股東深圳深鐵集團有限公司的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。本集團於該項目的投資為人民幣28億元。於2022年12月31日，未償還應付餘額為人民幣225百萬元(2021年12月31日：人民幣545百萬元)。

於2020年，本集團與深圳深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司以共同收購及開發大灣區及其他主要城市以公共交通為主的開發項目。本集團已按其於合營公司的50%權益之比例認購註冊資本，為人民幣500百萬元。於2022年12月31日，本集團於該項目的投資為人民幣25百萬元。

(f) 本集團已付安全服務費

於2022年，本集團已付本集團聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司安全服務費為人民幣5,400百萬元(2021年：人民幣4,591百萬元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

35 收購子公司

年內，本集團收購若干子公司，該等子公司持有物業開發項目或從事養殖及飼料的生產及銷售。

收購該等子公司對本集團收購日資產及負債產生以下合併影響：

		2022年 人民幣千元
流動資產		61,209,029
非流動資產		13,473,524
流動負債		(48,926,242)
非流動負債		(1,929,570)
非控股權益		(4,144,101)
歸屬於本集團的已收購淨資產		19,682,640
收購產生之商譽	(a)	1,562,638
總代價		21,245,278
過往年度就收購已付代價		(12,192,079)
年後應付代價		(476,293)
於年內已付代價		8,576,906
所購入現金及現金等價物總額		(1,915,549)
就過往年度收購已付代價		1,722,581
現金流出淨額		8,383,938

35 收購子公司(續)

- (a) 商譽乃主要由於預期於本集團未來業務實現的協同效應。
- (b) 所購入子公司主要資產為擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為僅為收購相關物業而收購該等子公司。上述子公司向本集團貢獻總收入及貢獻本公司股東應佔利潤不重大。

36 出售子公司

年內，本集團出售若干持有物業發展項目的子公司。於出售後，該等實體不再為本集團子公司，並部分成為本集團合營公司或聯營公司。

本集團資產及負債因出售所受的綜合影響如下：

	2022年 人民幣千元
流動資產	25,596,009
非流動資產	3,726,169
流動負債	(19,958,582)
非流動負債	(2,253,479)
非控股權益	(554,427)
處置後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(1,324,804)
已售歸屬於本集團的淨資產	5,230,886
總代價	5,258,880
往年收到的出售代價	(3,599,100)
本年度後應收的代價	(292,621)
已收取的代價，以現金支付	1,367,159
已出售現金及現金等價物	(377,691)
就往年出售事項收到的代價	463,839
現金流入淨額	1,453,307

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

37 於2022年12月31日公司層面財務狀況表

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,573,261	3,266,004
投資物業	—	427
於子公司的投資	61,212,810	59,203,911
於聯營公司及合營公司的權益	2,697,348	5,170,275
其他金融資產	474,839	482,839
其他非流動資產	267,039	267,039
	68,225,297	68,390,495
流動資產		
貿易及其他應收款項	432,867,105	390,092,147
其他流動資產	87,626	32,869
現金及現金等價物	44,542,800	50,296,118
	477,497,531	440,421,134
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	40,636,040	39,654,057
應付債券	6,509,134	5,873,517
貿易及其他應付款項	166,486,588	167,246,951
合約負債	4,043,500	4,043,297
	217,675,262	216,817,822
流動資產淨值	259,822,269	223,603,312
資產總值減流動負債	328,047,566	291,993,807

37 於2022年12月31日公司層面財務狀況表(續)

		2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		121,586,289	111,594,593
應付債券		46,486,684	22,510,497
		168,072,973	134,105,090
資產淨值			
		159,974,593	157,888,717
股本及儲備			
股本	30(b)	11,630,709	11,625,383
庫存股份		(1,291,800)	—
儲備		149,635,684	146,263,334
		159,974,593	157,888,717

38 非調整報告期後事件

(a) 於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註30(d)。

(b) 贖回債券

於2023年1月30日，本集團償還餘下19,000,000股金額為人民幣1,900,000,000元的「21萬科01」債券。

於2023年3月16日，本集團償還餘下15,000,000股金額為人民幣1,500,000,000元的「20萬科01」債券。

(c) 配售H股

於2023年3月2日，本公司與配售代理就配售300,000,000股H股訂立配售協議，配售價格為每股H股13.05港元。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

39 已頒佈但於截至2022年12月31日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項新及修訂準則國際財務報表準則第17號保險合同，惟於截至2022年12月31日止年度尚未生效，亦無於該等財務報表採用。其中包括可能與本集團有關的以下內容。

	於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
國際財務報表準則第17號， <i>保險合同</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>會計政策披露</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日

本集團正在評估該等修訂及新準則對首次運用期間可能產生的影響。到目前為止，已取得採用該等準則並不太可能對綜合財務報表造成重大影響的結論。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
綜合業績					
收入	503,838,367	452,797,774	419,111,678	367,893,878	297,083,058
除稅前利潤	80,080,984	70,352,749	103,755,529	106,116,493	87,064,968
所得稅	(35,844,806)	(32,283,222)	(44,457,413)	(50,984,878)	(37,792,673)
年內利潤	37,550,909	38,069,527	59,298,116	55,131,615	49,272,295
以下人士應佔：					
本公司股東	22,617,779	22,524,033	41,515,545	38,872,087	33,772,652
非控股權益	14,933,130	15,545,494	17,782,571	16,259,528	15,499,643
綜合資產					
非流動資產	341,768,064	338,369,823	321,790,033	290,940,096	233,507,500
存貨及其他合約成本	913,730,553	1,083,598,314	1,008,434,340	901,807,080	754,310,077
現金及現金等價物	134,424,670	140,708,459	185,662,380	159,738,651	175,668,164
其他流動資產	367,240,207	376,016,180	353,354,218	377,517,470	365,177,674
銀行貸款及金融機構借款	228,919,567	208,164,556	202,336,050	196,142,559	190,065,978
應付債券	86,766,111	59,596,779	57,266,100	62,908,538	71,141,619
預收款項/合同負債	465,580,958	636,858,514	630,747,211	577,047,227	504,711,414
其他負債	570,905,352	641,300,150	629,047,136	623,325,857	527,123,674
資本及儲備	404,991,506	392,772,777	349,844,474	270,579,116	235,620,730
本公司股東應佔權益總額	242,691,342	235,953,134	224,510,953	188,058,492	155,764,132
非控股權益	162,300,164	156,819,643	125,333,521	82,520,624	79,856,598
每股基本盈利(人民幣元)	1.95	1.94	3.62	3.47	3.06
每股股息(含稅)(人民幣元)	0.68	0.97	1.25	1.045	1.07

備查文件目錄

- 1、 載有公司法定代表人、財務負責人簽名並蓋章的會計報表；
- 2、 載有會計師事務所蓋章、註冊會計師簽名並蓋章的審計報告原件；
- 3、 報告期內在證監會指定報紙上公開披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、 在其他證券市場公佈的年度報告。

以上備查文件的備置地點：公司董事會辦公室。

vanke