

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# vanke

CHINA VANKE CO., LTD.\*

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)

## 2023年度業績公告

萬科企業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度之經審核業績。本公告列載本公司2023年度報告全文，並符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中有關年度業績初步公告附載資料之要求。本公司2023年度報告的印刷版本將於2024年4月寄發予本公司H股股東，並可於其時在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vanke.com](http://www.vanke.com))閱覽。

本業績公告的中英文版本可在本公司網站([www.vanke.com](http://www.vanke.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱，在對中英文版本理解上發生歧義時，正文部分請以中文為準，惟按照國際財務報告準則編製的財務報告部分以英文為準。

承董事會命  
萬科企業股份有限公司  
郁亮  
董事會主席

中國，深圳，2024年3月28日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

\* 僅供識別

**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2023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. 本報告已經公司第二十屆董事會第五次會議(以下簡稱「本次會議」)審議通過。非執行董事辛傑先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權非執行董事黃力平先生代為出席會議並行使表決權。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2023年度分紅派息方案：當前行業正在經歷深度調整，經過綜合考量，2023年度公司不派發股息，不送紅股，也不進行資本公積金轉增股本。2023年度分紅派息預案還需提交公司年度股東大會以特別決議方式審議批准。
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製，在對本報告(除按國際財務報告準則編製的財務報告外)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製的財務報告以英文文本為準。

# 目錄



第一節	致股東	4
第二節	公司簡介和主要財務指標	6
第三節	會計資料和財務指標摘要	9
第四節	董事會報告	11
第五節	公司治理報告暨企業管治報告	106
第六節	重要事項	153
第七節	股份變動及股東情況	166
第八節	監事會報告	176
第九節	債券相關情況	180
第十節	財務報告	191

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，係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)，是本集團的聯營企業係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，係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，致力於為城市居民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及商業BG、物業BG(萬物雲)。
BU	指 Business Unit的縮寫，指事業部，目前包括物流BU、長租公寓BU、海外BU、酒店與度假BU等。
「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或REIT	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C1《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C3《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 2023年1月1日至2023年12月31日
元	指 如無特殊說明，指人民幣元



# 第一節 致股東

2023年，面對市場繼續下行，萬科積極主動適應，保障現金流安全，保持經營正常有序。公司全年實現銷售額人民幣3,761.2億元，同比下降9.8%，規模保持在行業第二，高質量交付住宅、公寓、商辦共計28.9萬套，獲得客戶的好評。儘管開發業務受到挑戰，經營服務業務仍然穩定增長，全口徑收入人民幣558.1億元，同比增加8.9%，其中合併報表收入人民幣428.1億元，同比增加13.8%。經營性業務稅前毛利率提升5.2個百分點，形成了一批優質資產。公司全年經營性現金流淨額人民幣39.1億元，連續15年為正；剔除預收房款的資產負債率為65.5%，從2018年76%的高點連續5年下降。

與此同時，公司利潤承壓，資金存量、現金短債比等指標出現下行，向高質量發展轉型的短期壓力仍然存在。一是，規模過快擴張時期，部分投資判斷過於樂觀，這些項目消化還需要一段時間。二是，儘管公司經營服務業務的能力獲得了長足發展，但經營性不動產天然存在資金回收週期長、佔壓大的難點，有關融資機製成熟後才能完全解決。

面對問題，公司採取了針對性舉措，並取得了成效。經營性業務已經形成的優質資產，受到了市場歡迎，全年實現交易簽約123億元。我們也全力抓住REITs、不動產私募投資基金等機會。華夏萬緯倉儲物流封閉式基礎設施REIT和中金印力消費REIT已正式進入申報／發行階段。

新增投資質量明顯提升。2023年公司新獲取項目43個，已有33個在年內實現開盤銷售，從拿地到開盤的週期縮短至4.4個月，貢獻銷售額人民幣510億元，投資兌現度達88%。庫存項目加速去化。針對庫存可售資源，公司進行集中攻堅，通過產品調整、配套完善、靈活定價策略和精細管理，提升市場競爭力，2023年去化率超過60%。隨著城市房地產融資協調機制的實施，項目開發建設資金將會得到更加有效的保障，這也有利於存量項目的盤活和轉化。

從與發達國家對比看，當前城市居民的居住條件、配套設施仍有較大改善空間。城鎮化進程還在繼續，2023年新增城鎮人口重新回到了接近1200萬人的水平。房地產市場潛在需求依然廣闊。隨著因城施策支持不斷加強，潛在需求將得到有效激發，通過自身一段時間的加倍努力，公司有信心能夠消化歷史包袱，提升經營性不動產交易和融資能力，更好地保障公司安全，支撐長期發展。

面向未來，萬科將著力在以下幾個方面開展工作，推動公司平穩渡過模式轉型：

一是，確保安全底線。公司將落實主體責任，在銷售端將堅守跑贏大勢目標，保持經營層面現金流為正。對未來可能出現的不確定性預估更充分，通過大宗資產、股權交易兌現「蓄水池」，大規模增厚安全墊。2024年實現交易回款不低於300億元。

二是，堅定降槓桿。未來兩年削減付息債務1,000億元以上。全面主動融入城市房地產融資協調機制，主動推進融資模式的轉型。

三是，堅定為社會提供好產品、好服務，實現可持續的內生發展。在保障交付不出任何問題的底線基礎上，為消費者提供行業領先的好房子、好服務，通過能力競爭優勢和高效管理支撐內生發展，在住宅、社區增量價值創造等領域繼續保持領先地位。

進一步提升在產品、配套設施、物業服務在內的專業合力優勢，保持在投資研判、客戶洞察、產品定位、操盤效率等方面的系統穩定性。推廣面向未來的活力、低碳、智慧的「未來城市理想單元」，與其他行業領軍企業開展智能戰略合作。

從城市、客戶痛點出發，響應「租購並舉」要求，利用自身在小戶型普通住宅方面的能力經驗，繼續開展租賃住房建設運營，保持業內效率第一，為新市民提供安心、便捷、有溫度的居住空間，幫助年輕人放開手腳，為幸福生活去奮鬥。

去年四季度以來，市場對行業、對公司擔憂情緒加劇。關鍵情況下，公司獲得了深圳市國資大力支持，也得到了金融機構等合作夥伴的共同幫助。這些支持對穩定信心發揮了巨大作用，對此萬科感恩在心。我們會珍惜信任，加倍努力，贏得挑戰，在新發展階段繼續領先領跑。

## 第二節

# 公司簡介和主要財務指標

公司於1984年在深圳經濟特區成立，1988年經深圳市人民政府「深府辦(1988)1509號」文批准，公司實施股份制改革；1991年1月29日，公司發行的A股在深交所上市；1993年5月28日，公司發行的B股在深交所上市；2014年6月25日，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)。

公司經過四十年的發展，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。2023年，公司繼續榮登《財富》「世界500強」，位列榜單第173位。自2016年首次躋身《財富》「世界500強」以來，公司已連續8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。

## 公司簡介和主要財務指標

## 一、公司簡介

## (一) 基本信息

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」)  
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  
香港註冊辦事處地址及通訊地址：香港花園道1號中銀大廈43樓A室  
國際互聯網網址：www.vanke.com  
電子信箱：IR@vanke.com  
法定代表人：郁亮  
聯交所授權代表：祝九勝、朱旭  
聯交所替代授權代表：葉凱雯

## (二) 聯繫人和聯繫方式

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43樓A室  
電話：00852-23098888  
傳真：00852-23288097

## (三) 股票情況

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鋪

## 公司簡介和主要財務指標

### (四) 信息披露及備置地地點

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

### (五) 註冊變更情況

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：2023年8月23日，地點：深圳

統一社會信用代碼：91440300192181490G

### (六) 聘請的會計師事務所和律師事務所

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

地址：香港中環遮打道10號太子大廈8樓

公司聘請的律師事務所

境內：

廣東信達律師事務所，地址：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，地址：深圳市福田區中心四路1-1號嘉裡建設廣場三座第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

	2023年	2022年*	本年比 上年增減	2021年*
收入	465,739,077	503,838,367	-7.56%	452,797,774
毛利	67,448,208	98,053,664	-31.21%	95,691,293
年度利潤	20,455,558	37,612,559	-45.62%	38,069,527
本公司股東的淨利潤	12,162,684	22,688,552	-46.39%	22,524,033
經營活動產生的現金流量淨額	3,912,323	2,750,450	42.24%	4,113,161
基本每股收益(人民幣元)	1.03	1.96	-47.25%	1.94
稀釋每股收益(人民幣元)	1.03	1.96	-47.25%	1.94
全面攤薄淨資產收益率(%)	4.85%	9.32%	下降4.47個百分點	9.55%
加權平均淨資產收益率(%)	4.91%	9.48%	下降4.57個百分點	9.78%

	2023年末	2022年末*	本年末比 上年末增減	2021年末*
流動資產	1,150,282,054	1,415,395,430	-18.73%	1,600,322,953
流動負債	821,785,258	1,077,801,573	-23.75%	1,311,446,467
歸屬於上市公司股東的淨資產	250,784,613	243,325,375	3.07%	236,516,394
股本(千股)	11,930,709	11,630,709	增加300,000千股	11,625,383
歸屬於上市公司股東的每股淨資產	21.15	21.05	0.46%	20.34
資產負債率	73.22%	76.92%	下降3.70個百分點	79.72%
淨負債率	54.66%	43.61%	上升11.05個百分點	29.65%

\* 本集團於2023年度執行了國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項的規定。詳細情況見年度財務報表附註1(c)。



## 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
營業收入	68,474,007	132,418,583	89,415,901	175,430,586
歸屬於上市公司股東的淨利潤	1,445,811	8,424,661	3,751,005	(1,458,793)
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性 損益的淨利潤	645,628	8,057,071	3,257,864	(2,166,722)
經營活動產生的現金流量淨額	7,001,300	(5,136,801)	(1,629,176)	3,677,000

上述財務指標或其加總數與公司已披露季度報告、半年度報告相關財務指標不存在重大差異。

## (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	
	2023年	2022年	2023年12月31日	2022年12月31日
按境外會計準則	12,162,684	22,688,552	250,784,613	243,325,375
按境內會計準則	12,162,684	22,688,552	250,784,613	243,325,375
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

報告期內，全國商品房市場持續調整。根據中國指數研究院(以下簡稱「中指研究院」)數據，百強房企銷售金額同比下降17.3%，連續第3年下滑。居民購房信心的恢復較為緩慢。

行業深度調整給公司經營帶來巨大壓力。2023年，本集團實現營業收入4,657.4億元，同比下降7.6%；歸屬於上市公司股東的淨利潤121.6億元，同比下降46.4%。淨利潤下降的主要原因是開發業務結算規模和結算毛利率下降，部分開發項目計提了減值。

面對嚴峻的市場形勢，本集團堅定實施不動產開發、經營、服務一體的戰略，堅持「以現金流為核心」的經營策略與管理動作。

報告期內，本集團經營性現金流淨額連續15年為正，在手貨幣資金998.1億元，可覆蓋一年內到期有息負債，全年回款效率保持100%。加強和金融機構的互信合作，金融機構給予了大力支持，保持融資資源持續投放。全年新獲融資人民幣897億元，其中境內新獲融資766億元，新獲融資的綜合成本3.61%，境外新獲融資人民幣131億元。資債結構持續優化，扣除預售賬款的資產負債率65.5%，較2022年底降低2.1個百分點。

## 董事會報告

全年開發業務銷售金額3,761.2億元，位居行業第二，保質交付28.9萬個單位，191個批次實現交付即辦證。經營服務業務實現全口徑收入558.1億元，同比增長8.9%。在收入規模增長的同時，經營效益也得到提升。其中，物業服務淨利潤增長高於收入增長；長租公寓業務首次實現成本法下的報表盈利。

持有類業務通過資產交易、發行REITs等方式實現商業模式閉環。截至本報告披露日，印力商業REIT已開始發售，萬緯倉儲物流REIT已報中國證監會受理，保障性租賃住房REITs正在開展申報工作。此外，本集團也在持續構建Pre-REITs基金，和建萬租賃基金的項目合作也在順利推進中。

報告期內，本集團在品牌、產品、工程質量、ESG等方面獲得多項獎項。2023年，公司繼續榮登《財富》「世界500強」，位列榜單第173位；榮獲中國房地產報社、中國住交會組委會評選的「中國房地產年度影響力企業」，榮獲華夏時報評選的「穩健發展企業」；榮獲克而瑞「中國房地產企業產品力Top10」；成都天府國際會議中心榮獲「中國建設工程魯班獎」，瀋陽翡翠觀瀾榮獲「中國土木工程詹天佑獎」，濟南勸學裡、濟南中麓府一期、盤錦萬科城如園、瀋陽翡翠濱江、瀋陽紅梅文創園、大連御瀾道榮獲「廣廈獎」；榮獲民政部頒發的第十二屆「中華慈善獎」；榮獲財經雜誌長青獎「可持續發展普惠獎」；獲選為中國上市公司協會頒發2023年上市公司ESG最佳實踐案例；先後榮獲境外權威財經雜誌《機構投資者》、《亞洲貨幣》評選的2023年地產行業中國最佳ESG企業第一名，獲新財富最佳上市公司最佳ESG實踐獎。

## (一) 2023年市場回顧

### 1、房地產開發

**全國商品房銷售持續下行。**國家統計局數據顯示，2023年全國商品房銷售面積11.2億平方米，同比下降8.5%；銷售金額11.7萬億元，同比下降6.5%。中指研究院數據顯示，百強房企銷售金額同比下降17.3%。

**新開工面積和房地產開發投資同比下降。**2023年，全國房屋新開工面積9.5億平方米，同比下降20.4%；全國房地產開發投資人民幣11.1萬億元，同比下降9.6%。

**土地市場成交面積回落。**根據中國指數研究院數據，2023年全國300個城市住宅類用地供應和成交建築面積同比均下降20.6%，住宅用地出讓金同比下降14.9%。全年住宅類用地的平均溢價率為4.7%，較2022年提高1.7個百分點。

**政策釋放積極訊號。**2023年7月，中央政治局會議指出，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策。之後中央和地方出台多項政策，從認房不認貸、降低首付、降低貸款利率、放鬆限購等方面釋放積極信號，支持剛性和改善性住房需求。10月底，中央金融工作會議強調，要一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求，因城施策用好政策工具箱，加快保障性住房等「三大工程」建設，構建房地產發展新模式。

## 董事會報告

### 2、物業服務

行業變化考驗新客戶和新市場拓展能力。受房地產行業銷售下滑的影響，物業服務中與地產緊密關聯的業務，需要提升存量市場拓展能力以及服務非開發商客戶的能力。

**長坡薄雪，現金為王。**2023年，國家發改委發佈《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，將物業服務納入「鼓勵類－商務服務業」。長期來看，物業服務屬於「長坡薄雪」的生意。「長坡」體現為，儘管近年來物業服務行業的經營環境存在起伏，但行業整體續簽率依然高於85%，存在一定的「永續」屬性。「薄雪」體現在行業利潤空間整體不高，據克而瑞測算，全國超過七成的住宅項目淨利率僅在5%至8%之間。在「長坡薄雪」的屬性下，現金流的管控至關重要，只有持續實現穩定的收繳率和產生有現金流的利潤，才能保障物企的長期穩健發展。

### 3、物流倉儲

**高標庫市場租金及出租率承壓。**根據仲量聯行數據，2023年全國24個主要城市新增高標倉供應1179萬平方米，淨吸納量(即新增出租面積減去退租面積)為732萬平方米，整體供求關係持續轉換。高標倉的租金和出租率整體承壓，但區域之間存在分化，大灣區、長三角等市場保持相對穩定。

**冷鏈物流穩定發展。**政府密集出台政策加強國家骨幹冷鏈物流樞紐建設，推動冷鏈物流行業規模化、高質量發展，同時餐飲、生鮮電商等終端食品大消費行業需求穩定增長，在政策支持和終端需求帶動下，冷鏈行業繼續保持較快增速。

**客戶對運營服務要求更高。**簡單的空間租賃、租金價格比較已經難以滿足客戶需求，在對供應鏈全鏈路降本增效訴求下，客戶對干冷結合、自動化等產品和倉配一體、數智化、綠色化等服務提出更高要求。

#### 4、租賃住房

**政策環境持續優化。**2023年中央與各地不斷出台政策，在金融、市場監管、稅收優惠等方面支持租賃住房發展。

**城市表現出現分化，市場租金總體穩中有降。**根據緯房研究院報告，2023年一線城市租金以微漲為主，二三線城市租金下跌居多。人口流動加大導致不同城市的租房市場出現分化。

**行業發展催生多樣化需求。**隨著行業發展，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逐步興起。

#### 5、商業開發與運營

**消費類別呈結構性分化。**2023年全國社會銷售品零售總額同比增長7.2%，其中社交娛樂體驗相關的品類(如餐飲、金銀珠寶、體育娛樂、煙酒等)保持較快增長，地產相關以及貴價可選品類(如裝飾裝修、音像家電等)增速較低。消費者信心仍處於枯榮線下。

**消費者注重「性價比」產品。**一些業態如折扣店、個護、健康運動、解壓品類的消費有所提升；旅遊出行和夜經濟需求旺盛，消費者更加注重體驗，偏好歷史文化、民俗活動等。

**商業新開增速創新低，回歸存量經營。**全年全國新開商業增長率降至6.8%，創歷史新低，其中存量改造佔全年開業量的14%，行業進入存量競爭。



## 董事會報告

## (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人民幣4,657.4億元，同比下降7.6%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣121.6億元，同比下降46.4%；每股基本盈利人民幣1.03元，同比下降47.3%；全面攤薄的淨資產收益率為4.8%，較2022年下降4.5個百分點。

分業務類型看，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人民幣4,297.5億元，佔比92.3%；來自物業服務的營業收入為人民幣294.3億元，佔比6.3%。

扣除稅金及附加前，房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為14.6%，較2022年下降5.1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15.7%，下降5.0個百分點）；其中開發業務的結算毛利率為14.8%。扣除稅金及附加後，房地產開發及相關資產經營業務的營業利潤率為10.3%，較2022年下降4.2個百分點；其中，開發業務的營業利潤率為10.3%。

## 本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 <sup>註1</sup>		營業利潤率 <sup>註2</sup>	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	459,172,833	-7.47%	392,045,098	-1.97%	14.62%	下降4.79個百分點	10.58%	下降3.92個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	429,745,795	-8.65%	367,020,443	-2.87%	14.60%	下降5.08個百分點	10.32%	下降4.22個百分點
物業服務	29,427,039	14.17%	25,024,655	13.45%	14.96%	增加0.54個百分點	14.47%	增加0.58個百分點
2. 其他業務 <sup>註4</sup>	6,566,243	-13.81%	6,245,771	6.52%	4.88%	下降18.15個百分點	4.13%	下降18.22個百分點
合計	465,739,077	-7.56%	398,290,869	-1.85%	14.48%	下降4.98個百分點	10.49%	下降4.13個百分點

- 註： 1、 毛利率數據未扣除稅金及附加。
- 2、 營業利潤率數據已扣除稅金及附加。
- 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15.58%。
- 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。

### (三) 各項業務發展情況

#### 1、 房地產開發

##### (1) 銷售和結算情況

2023年本集團實現合同銷售面積2,466.0萬平方米，合同銷售金額人民幣3,761.2億元，同比分別下降6.2%和9.8%。

**精細化目標管理，提升去化表現。**報告期內，本集團針對住宅、車位、商業、辦公、公寓等不同類型的產品，按照新增和庫存分類制定銷售目標，持續開展過程監測。全年累計新開盤項目50個，首開當日去化率67%，在合肥、東莞、杭州、上海等城市的6個項目開盤即售罄。

**開拓多種銷售渠道鏈接新老客戶。**根據購房者消費習慣和獲取信息渠道的趨勢性變化，本集團積極發揮線上功能的應用，在各城市開通各類服務和直播賬號，為客戶提供更便利的購房信息諮詢，從2023年9月至年底共完成1.5萬場直播活動，積極助力成交；全年通過「分享家」(線上獲客工具)獲得的客戶線索量同比增長了39%，佔集團整體成交的比例為14%。

## 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	406.3	16.5%	892.7	23.7%
上海區域	624.1	25.4%	1,291.4	34.2%
北京區域	432.5	17.5%	506.0	13.5%
東北區域	235.5	9.5%	190.1	5.1%
華中區域	296.4	12.0%	340.5	9.1%
西南區域	245.8	10.0%	266.0	7.1%
西北區域	222.7	9.0%	243.8	6.5%
其他	2.7	0.1%	30.7	0.8%
<b>合計</b>	<b>2,466.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,761.2</b>	<b>100.0%</b>

註：北京區域包括北京市、河北省、內蒙古自治區、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；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。

本集團在中國境內的房地產開發及相關配套業務主要佈局7個區域，累計營業收入4,228.4億元。房地產開發業務實現結算面積2,961.5萬平方米，同比下降12.9%，實現結算收入人民幣4,016.1億元，同比下降9.6%；結算毛利率為14.8%（扣除稅金及附加後營業利潤率為10.3%）。

#### 分區域的營業收入和利潤情況

	營業收入 (人民幣萬元)	比例	權益淨利潤 (人民幣萬元)	比例
南方區域	10,320,320.90	24.41%	578,456.64	38.50%
上海區域	14,278,772.61	33.77%	682,663.27	45.43%
北京區域	6,304,570.02	14.91%	(24,977.05)	-1.66%
西南區域	3,994,962.69	9.45%	156,495.02	10.42%
西北區域	2,488,137.11	5.88%	168,422.02	11.21%
華中區域	2,811,176.37	6.65%	88,147.95	5.87%
東北區域	2,085,671.67	4.93%	(146,811.46)	-9.77%
<b>合計</b>	<b>42,283,611.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,502,396.39</b>	<b>100.00%</b>

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有2,338.6萬平方米已售資源未竣工結算，較上年末下降30.4%，合同金額合計約人民幣3,604.4億元，較上年末下降32.0%。

## 董事會報告

### (2) 投資和開竣工情況

2023年開發業務開復工計容面積約1,706.3萬平方米，同比增長8.8%，完成年初計劃的102.0%；開發業務竣工計容面積約3,133.5萬平方米，同比下降13.7%，完成年初計劃的97.1%。

**堅持高質量精準投資，聚焦有真實需求、投資兌現度高的項目。**全年累計獲取新項目43個，總規劃計容建築面積596.0萬平方米，權益計容規劃建築面積333.3萬平方米，權益地價總額約人民幣463.2億元，新增項目平均地價為人民幣13,899元/平方米。報告期內新獲取資源以住宅品類為主，並主要分佈在北京、上海、杭州、成都等主要城市。

**通過成熟產品模型應用和精益化管理，保障新項目投後兌現。**2023年新獲取項目已有33個實現開盤銷售，投資兌現度達88%。在新增投資外，本集團還在政策允許條件下通過資源盤活等方式持續改善資源結構，年內完成盤活和優化的資源實現90.2億銷售簽約轉化。

截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約5,885.6萬平方米，權益計容建築面積約3,727.2萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,303.5萬平方米，權益計容建築面積約2,080.9萬平方米。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373.9萬平方米。

有關本集團新增項目的具體信息，詳見本報告「第四節董事會報告」節之「非募集資金投資情況」之「項目投資情況」。

### (3) 產品情況

**堅持產品原點管理。**對於處於土地階段的存量資源，重新審視產品定位和投入產出關係，充分挖掘產品價值。對於新項目資源，依托產品線體系加快成熟產品應用。例如，改善類產品系的代表「朗拾」已在上海、南京、寧波、成都等全國 16 個項目得到推廣應用。

**通過專業合力提升操盤效率。**通過產品線建設結合供應鏈管理，大幅提升同類項目的「批處理」能力。目前已在鄭州、南京、南昌等地建立了一批示範基地，加快優秀實踐的推廣複製。

**推動前沿產品的研發。**未來城市理想單元的課題研究成果在年內落地實現，上海嘉定理想之地作為首發實踐項目，以「活力」「低碳」「智慧」為三大核心場景的新產品贏得市場認可，全年實現銷售金額120億元，銷售套數2103套，銷售面積23.8萬平方米，銷售套數及面積居城市之冠。

### (4) 工程品質及交付情況

**堅持高品質交付。**為提升交付質量，本集團統籌工程、成本、客服、招採端口，以客戶視角重新梳理工程優秀做法，形成工程品質手冊，並通過系統化培訓學習和分項標竿打造，強化專業能力，通過工程數字化管理平台建設保障交付穩定性。全年住宅、公寓、商辦共計交付28.9萬套，涉及354個項目、742個批次。

**工程質量獲得專業認可。**2023年集團10個項目榮獲中國建築行業大獎。



## 董事會報告

**做好交付前後的客戶服務。**堅持常態化工地開放，在項目主體結構、裝修、園林景觀施工等各個階段推動過程監督和業主共建，全年覆蓋371個項目，累計15.97萬客戶參與。為提升已交付入住體驗，選定35個大盤項目，通過完善學校、公交、商超、餐飲、藥店等基礎配套，輔助文化娛樂、週末市集、拎包入住等活動，讓業主入住即享受豐富和便捷，其中嘉興理想大地、長春向日葵小鎮、武漢理想城市等項目全年新增入住戶數均超過1000戶。持續推進房產證辦理提效，年內191個交付批次的客戶於收房現場拿到房產證。

### (5) 綠色建築和住宅產業化

本集團新建項目連續10年滿足綠色建築評價標準。截至2023年底，萬科滿足綠色建築評價標準的面積累計超3.28億平方米，新增滿足綠色建築評價標準的面積1,963.66萬平方米。其中，滿足高等級綠色建築標準(含國家綠色建築二星級、三星級、美國LEED認證等)的項目面積1,054.61萬平方米。本集團持續推動「5+2」装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90%。

### (6) 代建情況

本集團從2010年起開始了EPC及代建業務，主要為政府部門、金融高科技企業等提供服務，項目類型涵蓋學校、保障房、產業辦公、城市更新、醫療、商品住宅等。面對行業的代建業務需求，本集團利用自身已經積累的業務經驗和能力優勢，積極開展探索與嘗試。截至目前，已累計代建項目341個，總建築面積3,997萬平方米。當前管理項目個數89個，建築面積1,506萬平方米。2023年本集團EPC及代建業務實現收入人民幣123.1億元，獲取獎項132項，包括ISA國際安全獎、中國建築工程裝飾獎、中國鋼結構金獎、全國工人先鋒號、省/市優質結構獎、省/市示範工地等。

### 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。

2023年，萬物雲實現營業收入人民幣334.2億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長10.2%，其中社區空間居住消費服務收入人民幣189.3億元，佔比56.6%，同比增長13.0%；商企和城市空間綜合服務收入人民幣117.0億元，佔比35.0%，同比增長4.6%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入人民幣27.9億元，佔比8.4%，同比增長16.9%。

**蝶城戰略取得成效，住宅物業毛利率明顯提升。**截止2023年底，萬物雲累計打造621個蝶城底盤，蝶城內新增319個住宅物業項目；累計對150個蝶城進行流程改造，包含1,124個住宅物業項目。通過流程改造和運營優化，蝶城實現效率提升，已改造蝶城的整體提效幅度達4.5個百分點，帶動整體住宅物業毛利率提升3.5個百分點，整體住宅物業毛利同比增長55.5%。

**推進客戶多元化戰略，服務能力持續延伸。**萬物梁行作為萬物雲的商寫服務品牌，持續深化拓展五大賽道(互聯網、高端製造、金融、生物醫藥、跨國公司)，進一步豐富客戶矩陣。報告期內萬物梁行新增15個超高層項目，針對商企客戶開展了包括無塵管理、能源管理、招商服務、幕牆燈光、停車場管理服務等在內的多種經營業務的探索，多經業務共帶來收入人民幣5.43億元，同比增長107.5%。萬物雲的企業遠程服務外部拓展能力進一步得到驗證，服務邊界進一步拓展。

**科技戰略助力空間效率持續提升，產品落地效果顯著。**報告期內，萬物雲持續推進科技產品落地和應用，通過黑貓系通行產品及鳳梨一號物業自助服務機等成熟的自研產品，以及靈石服務器(蝶城內整合服務器、通行業務、通訊業務、巡檢業務的集成系統)，助力住宅業務管理提效。截止報告期末，萬物雲在項目中共計落地459台靈石服務器，實現在線率超過99.3%；此外，萬物雲還推出業內首個集任務智能拆解、派發、調度、AI檢驗於一體的智能作業平台飛鴿任務平台，可進一步節約現場調度的管理成本，實現降本增效。

## 董事會報告

### 3、 物流倉儲

「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，冷鏈倉儲規模全國第一。

**經營收入穩健增長，冷鏈營收保持高增速。**2023年，物流業務(含非並表項目)實現經營收入人民幣41.8億元，同比增長17.2%，其中高標庫營業收入人民幣23.0億元，同比增長6.3%；冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣18.8億元，同比增長33.9%。

**冷鏈開業規模持續擴大，庫容使用率維持高位。**萬緯物流新開業8個項目，合計可租賃建築面積43.9萬平方米；其中冷鏈7個，可租賃建築面積30.6萬平方米；高標庫1個，可租賃建築面積13.3萬平方米。截至報告期末，累計開業項目可租賃建築面積1,002萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積852萬平方米，穩定期出租率為88%，冷鏈可租賃建築面積150萬平方米，穩定期的庫容使用率為77%。

**打造標準化產品，持續升級運營服務能力。**報告期內，萬緯物流持續升級完善冷鏈庫內運營服務質量，在規範標準、質量管控、成本效率方面制定了相應的運營規範及管理機制。圍繞行業客戶上游供應鏈協同及下游終端配送需求，萬緯還打造了BBC(一件代發)、UWD(統倉共配)等標準化服務產品，在多個園區試點運行，提升客戶體驗，升級運營服務能力。

**堅持行業領先的服務標準，客戶認可度高。**萬緯物流積極向餐飲、零售、食品等行業頭部客戶學習細分行業標準，建立自身的食品質量安全體系；通過堅持執行高於行業要求的服務標準，打造運營服務專業影響力，提升客戶黏性。報告期內，上海海港園區、廊坊經開園區獲得國內第三方冷鏈物流企業的首個BRCGS S&D(倉儲和配送全球標準，全球食品安全倡議組織對標認可的食品安全認證方案)最高級別AA級認證；廈門海投園區、上海臨港園區獲得A級認證。此外，萬緯物流旗下多個冷鏈園區在主要客戶的年度考評中獲得質量安全第一名。

響應國家碳達峰行動號召，全面踐行綠色可持續發展理念。截至報告期末，萬緯累計綠色建築認證面積超過860萬 $m^2$ ，105個項目獲得綠色三星認證，12個冷鏈園區獲得LEED鉑金／金級認證。此外，萬緯物流在全國19個園區實現光伏並網，佈局13個用電需求強勁城市，裝機容量達52.02MW(兆瓦)，累計發電量超2200萬度。萬緯物流不斷提升在環境、社會和公司治理(ESG)等方面的表現，榮獲新華網「2023企業ESG碳中和實踐案例」、中國物流與採購雜誌社「2023中國物流ESG典範企業」。

#### 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。

**收入保持增長，業務實現整體盈利。**2023年租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣34.6億元，同比增長6.8%。通過擴大開業規模、穩定高出租率、提升運營效率，2023年泊寓業務在成本法下實現整體盈利，業務發展進入新的階段。

**規模持續擴大，鞏固領先地位。**報告期內泊寓新獲取房間2.28萬間，淨新增開業1.35萬間。截至2023年底，泊寓共運營管理租賃住房23.33萬間，累計開業18.01萬間，業務佈局全國31個城市，開業數量在北京、深圳、廣州、成都、武漢等24個城市排名前三。

**積極響應納保政策。**截至報告期末，泊寓在北京、天津、深圳、廈門等23個城市納保147個項目，涉及房源10.15萬間。

**創新經營模式，提升運營效率。**截至2023年底，泊寓出租率為95.76%，繼續維持高位。通過創新靈活租期模式、落地KA經理制、深耕權重戰略企業客戶、加強大客戶CRM系統建設，泊寓服務的企業超5000家，企業客戶佔比提升至23.0%，為業務帶來了更穩定的客戶結構。報告期內，泊寓保持較高運營效率，項目前台GOP利潤率為88.4%；租金收繳率為99.0%；自有渠道獲客佔比超85%，同比提升5個百分點，整體渠道費率降費至0.6%以下。

## 董事會報告

**提升大型租賃社區經營與服務能力。**泊寓目前已在11個城市運營管理19個大型租賃社區，進一步強化了租賃、商業、物管等多業態的綜合管理服務能力。其中泊寓J院兒廈門海灣社區2023年正式開業，項目總房間數7,874間，一期推出3,542間房源，開業即滿租。北京院兒草橋社區在2023年全部開業，共3,406間房源，全年出租率92.8%。

**提供有溫度的生活方式。**泊寓通過開展社群主理人計劃，共建社群活動，共創豐富多彩的青年社區生活方式。2023年全國門店累計組織發起了1390餘場社群活動，為超10萬泊友打開高質量社交圈，並構建了「雲城嘉年華」、「夏日逃跑計劃」、「王者榮耀&泊寓全國大賽」等一系列有泊寓特色IP的品牌活動。2023年泊寓客戶滿意度94.8%，客戶續租率63%；線上平台累計註冊人數達到360萬，同比增長33%，公眾號粉絲超過110萬人。

### 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。

**收入保持增長，出租率提高。**報告期內本集團商業業務(含非並表項目)營業收入91.1億元，同比增長4.6%。其中，印力管理的商業項目營業收入57.0億元，同比增長4.1%，出租率94.8%，同比提高1.6個百分點。

**業務佈局經濟發達的地區和城市。**截至報告期末，本集團合計開業203個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積1158萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為305萬平方米。其中印力合計開業74個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積714萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為71萬平方米。本集團管理運營的商業項目中，長三角及珠三角城市規模佔比超過52%，四個一線城市的佔比為24%，一二線城市的佔比超過90%。

**新項目順利開業。**2023年重慶印象城、上海龍華會、深圳灣睿印購物中心等15個商業項目開業，受到消費者好評。其中，重慶印象城開業實現98.2%招商率，97.2%開業率，引入西南首店老佛爺、重慶首店蔦屋書店等核心品牌。上海龍華會開業實現85%開業率，首進體系品牌地上佔90%，全新定制形象店舖達81%，區域首店70多家。2023年5月，本集團與深鐵集團合作的深圳灣睿印項目也在深圳灣超級總部基地正式開業，引入灣區知名品牌、新興品牌，並積極構建科技品牌全球旗艦店組合。

**打造歷史文化商業街區標竿。**新開業的杭州玉鳥集在提升週邊居民日常生活品質的同時，吸引了大量文藝向遊客，成為文化藝術商業街區標竿，榮獲「浙江省文化產業發展專項資金項目、浙江省第二批重點培育文旅市集、杭州市級高品質步行街稱號」等多個政府獎項。城市更新項目福州煙台山，打造首店經濟，報告期內引進首店28家，總客流達1,100萬，項目成為福建出行熱門目的地第一名，獲評文化和旅遊部頒發的國家級夜間文化和旅遊消費集聚區。

**商業品牌影響力擴大。**截至報告期末，印力已與超過12,000家品牌建立良好合作，數字化會員數量3,432萬，月度活躍會員數量最高超過429萬，月活同比增長39.6%。第七屆印力花花節全國聯動50多個城市超過100個項目，總銷售額提升30%，客流同比提升超過40%。

#### 6、酒店與度假業務

**推進文旅度假優質資源開發，擴大品牌影響力。**本集團持有33家在營酒店，覆蓋北京、深圳、廣州、成都等核心城市和陽朔、麗江等目的地旅遊勝地，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，年內新開業潮州古城有熊、蘇州暢園有熊，進一步擴大有熊品牌在江南人文度假領域的影響力。



## 董事會報告

踐行「冰天雪地也是金山銀山」理念，提升冰雪運動經營服務水平。2023-2024雪季，本集團旗下的V·SKI(中國最大的山地和滑雪度假品牌)運營吉林松花湖度假區、北京石京龍滑雪場、北京西山滑雪場和呼和浩特馬鬃山滑雪場4家滑雪場、共計68條雪道，並管理崇禮、承德、朔州和北京延慶4家滑雪場的滑雪學校。2023年接待73萬人次，同比減少11%；實現業務收入人民幣2.8億元，同比持平。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)——2023年度中國最佳滑雪度假區，連續七年奪魁。本集團管理的滑雪場先後承辦2024亞洲滑雪登山錦標賽、全國高山滑雪青少年錦標賽、「萬科杯」第十屆全國大學生滑雪挑戰賽、北京市第二屆冬季運動會、第二屆全國高校教師滑雪賽、中國滑雪協會全國滑雪俱樂部精英聯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。

### 7、經營性業務實現商業模式閉環

**公募REITs發行取得突破。**截至本報告披露日，中金印力消費REIT已完成網下詢價，預計募資人民幣32.60億元；物流倉儲REITs申報材料獲中國證監會受理；保障性租賃租房REITs已完成資產端的梳理、評估，正在開展申報工作。公募REITs的發行將助力公司構建完整的「投、融、管、退」商業模式閉環，實現資產和資金更高效的運轉，在更低的財務負擔下實現業務的持續健康發展。

**私募基金已取得一定成效。**本集團和建行共同投資設立建萬住房租賃基金，基金規模100億元。截至報告期末，建萬租賃基金已簽約5個項目，總規模28.15億元，為社會提供保障性租賃住房5,021間，資產類型覆蓋商改租、集體土地租賃住房及自持住宅新建租賃住房。該基金有助於盤活公寓存量資產，提高資本循環，促進資產效益提升。此外，本集團也在積極嘗試和探索消費基礎設施基金以及物流倉儲設施基金等。

經營性資產價值獲得廣泛認可，大宗資產交易順利推進。2024年2月，本集團將上海七寶萬科廣場剩餘50%權益轉讓給領展，交易對價為23.84億，從2008年獲取地塊，歷經開發建設、經營管理，直至退出，實現股東IRR15.7%。

#### (四) 其他主要工作

##### 1、 科技助力業務

報告期內，本集團圍繞「聚焦業務，打造科技好產品，助力業務管理提升」、「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，為業務提供支持。

**加強經營性業務運營數據治理，夯實即售類業務資產數據盤點，助力經營管理決策全局、動態、精細化管理。**其中經營性業務部分，完善基礎信息，打通系統數據，確定指標取數源頭，支持集團統一分析，支持資產交易數據分析；即售類業務部分，基於證照、圖紙、圖像智能識別技術，直接獲取業務源頭數據，通過面積、價格、進度、產值數據等核心數據精細化運營管理，支持集團全量資產動態管理，滿足資源盤點、計劃調控、經營決策和目標管理要求。

**培育互聯網獲客能力，提高線索轉化效率，用好線上接待工具提升客戶購房服務體驗。**積極開展線上直播獲客，在常態化直播中不斷總結和優化直播方法，打造出多個具有示範效應的項目，在降低獲客成本的基礎上，提升了客戶的參與感和線索轉化率；統一官方面客工具，研發AI助手，快速響應客戶諮詢；通過直播服務，為客戶提供更全面、立體、具備互動性的購房服務；推廣數字網簽應用，保障認購簽約高效可靠。

**加快圖紙數字化產品應用，加快三維智能建模產品研發應用，助力地產開發工作協同提效。**基於多年積累的圖紙結構化能力，上線「圖雲」建築圖紙工作協同平台，有效實現圖紙的多版本管理和基於圖紙的工作協同效率提升；完成三維建模平台核心建築要素和方案平立剖圖紙出圖功能研發，實現「2、3維一體化設計」，支持項目設計工作提效。

## 董事會報告

### 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，基於資源資產底表從投資原點、產品原點入手，重點解決能力分散、操盤表現不穩定的問題；在經營、服務業務上，堅持貫徹「開發經營服務一體的戰略」，一方面重點圍繞園區、門店等一線項目提升經營效率和競爭力，另一方面成立商業事業部，重點加強集團商業業務一盤棋建設。

2023年圍繞文化價值觀、專業能力、管理能力以及新員工，本集團制定了一盤棋培訓計劃，繼續通過內部線上學習平台V樂學開展「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。同時積極宣導並開展「學先進」活動，圍繞奮鬥者標桿事跡和優秀做法進行推廣，支持基層服務力、專業力提升。

為了主動適應市場環境變化，匹配業務發展需要，2024年以來，本集團先後完成對南方區域和上海區域城市公司的組織設置，進一步促進城市間資源的高效配置整合和人才的靈活調配，通過集中優勢管理資源，提升效率，更及時地響應項目需求。

### 3、 ESG

本集團堅持可持續發展理念，積極踐行企業社會責任，致力於將綠色、低碳理念融入設計、建造、營運等全過程，打造資源節約型、環境友好型綠色人居，同時持續推動綠色供應鏈打造、倡導綠色租賃、積極探索碳中和社區構建等，依據《氣候變化相關財務信息披露指南》(TCFD)開展氣候變化風險分析，目前已制定近50項可持續發展目標，包括碳減排、減廢、能源使用、客戶、員工、供應商等多方面。

本集團的ESG表現獲得國內外評級及指數機構的廣泛認可，保持恆生ESG評級內地房企唯一最高評級A+，並持續被納入恆生ESG50指數、恆生可持續發展企業基準指數、恆生A股通低碳精選指數、恆生A股可持續發展企業指數，成為香港上市的大型公司中ESG表現最好的前50家公司之一，A股上市的大型公司中ESG表現最好的前30家公司之一；獲得深交所國證指數ESG評級AAA級，環境範疇行業排名第一；明晟ESG(即MSCI-ESG)評級BBB，保持行業領先。

## (五) 經營和財務狀況分析

### 1、 利潤狀況

報告期內，本集團實現淨利潤人民幣204.6億元，同比下降45.6%；實現權益淨利潤人民幣121.6億元，同比下降46.4%，主要原因是開發業務結算規模和結算毛利率均有下降，且對部分開發項目計提了減值；實現投資收益人民幣26.9億元，同比減少34.7%，主要原因是非並表項目毛利率下降，對部分非並表項目計提了減值，以及處置投資收益減少。

### 2、 負債情況

#### (1) 負債率

截至2023年底，本集團淨負債率為54.7%，較2022年底提高11.0個百分點。

#### (2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計人民幣3,200.5億元，佔總資產的比例為21.3%。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人民幣624.2億元，佔比為19.5%；一年以上有息負債人民幣2,576.3億元，佔比為80.5%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為61.7%，應付債券佔比為24.8%，其他借款佔比為13.5%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比38.7%，浮動利率負債佔比61.3%。

分境內境外來看，境內負債佔比80.3%，境外負債佔比19.7%。人民幣負債佔比80.9%，外幣負債佔比19.1%。

融資情況表(截至2023年12月31日)

單位：人民幣萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	19,734,728.12	2.50%~Hibor按約定 利率上浮	短期借款、一年內到期的非流動負債、 長期借款
債券	7,923,055.65	2.90%~5.35%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	4,347,367.69	2.75%-4.60%	短期借款、一年內到期的非流動負債、 長期借款
<b>合計</b>	<b>32,005,151.46</b>		

**(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，通過加強和金融機構的互信合作，金融機構給予了大力支持，2023年境內新獲融資的綜合成本為3.61%。

報告期內，本集團累計發行信用債人民幣100億元，其中完成人民幣20億元的公司債券發行，票面利率為3.10%(3年期)，分4次完成總額為人民幣80億元的中期票據發行，最低票面利率為3.07%(3年期)。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣142.6億元，其中資本化的利息合計人民幣94.2億元。

在保持開發項目融資穩定的同時，本集團持續拓展融資渠道，通過經營性物業貸款盤活前期在經營性資產上的投入。2024年1月，央行和金融監管總局聯合下發通知，明確2024年底前全國性商業銀行可向部分經營較好的房企發放經營性物業貸款，用於「償還該企業及其集團控股公司(含並表子公司)存量房地產領域相關貸款和公開市場債券」。本集團正積極和銀行進行洽談，加快經營性融資資源的釋放。

城市房地產融資協調機制以來，本集團按照要求積極向新融資模式轉型，截至本報告披露日，已在北京、廣州、杭州、成都、重慶、南昌、昆明等22個城市上報住建融資協調機制白名單的城市項目42個，後續將按各個城市細則要求積極申報。

#### (4) 信用評級

報告期內，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」。

國際評級機構方面，標普維持本集團「BBB+」的信用評級，惠譽於2023年10月將本集團信用評級由「BBB+」下調至「BBB」，穆迪於11月將本集團的信用評級由「Baa1」下調至「Baa3」。2024年3月，穆迪公司再度將評級下調至「Ba1」，惠譽再度將評級下調至BB+。

國際評級機構下調信用評級，主要因為其對國內房地產行業的看法趨於悲觀。受市場信心動盪、恐慌情緒加劇的影響，本集團境內外債券價格一度出現明顯下跌。面對市場情緒急劇波動帶來的挑戰，本集團全力保障經營安全，各項資金排布和還款安排有序進行，截至本報告披露日，已全數償付2024年1月到期的20億的中期票據，以及3月到期的6.3億美元境外債券本息；同時密切關注市場變化，加強和各方的溝通，回應市場關切。

#### (5) 國資支持進展

2023年11月，深圳市國資委、深鐵集團和公司共同召開金融機構溝通會，深圳市國資委表示，萬科是深圳國資體系的重要成員，如有需要或遭遇極端情況，有充分信心、足夠的資金資源和工具，通過項目合作、優化股權投資結構、債券認購、協調金融機構融資等市場化、法治化手段幫助萬科積極應對和化解風險。深圳市國資委的積極表態，對穩定市場信心起到關鍵作用。之後深圳市國資委協調多家國企與本集團對接，推動各項具體支持措施落地。其中，2024年3月，深鐵



## 董事會報告

集團整署中全印力消費REIT戰略配售協議，承諾認購份額為基金份額發售總量的29.75%，體現了大股東對本集團及印力集團盘活存量資產、進一步提升資產管理能力提供有力支持，除深鐵集團外，多家在深國資國企也在通過大宗交易、REITs認購、項目合作等方式支持萬科。

### 3、 資金情況

全年實現經營性現金淨流入人民幣39.1億元，連續15年為正。

截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣998.1億元，遠高於一年內到期的有息負債總額人民幣624.2億元。貨幣資金中，人民幣佔比97.2%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比2.8%。

### 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虧損約人民幣5.5億元，主要是由於公司持有部分盧布資產頭寸，受盧布貶值所影響。

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10.0億美元。報告期內有11.21億美元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，本集團存貨金額為人民幣7,017.2億元，較2022年底下降22.6%。其中，擬開發產品為人民幣1,019.3億元，佔比14.5%；在建開發產品人民幣4,893.3億元，佔比69.7%；已完工開發產品(現房)人民幣1,077.4億元，佔比15.4%。

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人民幣34.9億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤人民幣29.5億元。報告期末，存貨跌價準備餘額為人民幣79.9億元。

## 董事會報告

單位：人民幣萬元

序號	城市	項目	本年新增計提存貨 跌價準備
1	濟南	濟南翡翠山語	7,452.40
2	唐山	唐山公園都會一期	14,018.32
3	唐山	唐山公園都會二期	6,093.02
4	唐山	唐山豐潤觀瀾	10,556.03
5	天津	天津寶坻024地塊項目	22,614.96
6	天津	天津四季濱江	22,047.10
7	天津	天津麒麟濕地萬科小鎮	21,053.95
8	大連	大連翡翠之光	5,243.19
9	大連	大連公園都會	18,791.16
10	哈爾濱	哈爾濱金域悅府	35,361.10
11	瀋陽	瀋陽明日之光	7,547.37
12	瀋陽	瀋陽富麗華項目	3,381.54
13	瀋陽	瀋陽西宸之光	5,186.95
14	瀋陽	瀋陽府前壹號	22,247.85
15	東莞	東莞公園裡	15,446.77
16	佛山	佛山金域半島	23,696.80
17	佛山	佛山魅力之城	6,345.84
18	南寧	南寧翡翠中央	13,804.44
19	嘉興	嘉興臻境雅園	9,663.14
20	鎮江	鎮江翡翠公園	7,066.62
21	金華	金華錦裡江瀾	11,378.60
22	金華	金華錦雲江汀	28,050.72
23	金華	金華萬誠華府	20,045.12
24	泰州	靖江靖樾東方	11,902.25
合計			348,995.24

## 董事會報告

## 6、主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2023-12-31	2022-12-31	變動幅度	說明
其他金融資產	2,191,465	5,131,808	-57.30%	處置部分投資影響
生物資產	218,250	319,393	-31.67%	處置部分生物資產的影響
合約負債	308,638,338	465,580,958	-33.71%	預售款減少影響
其他收益淨額	6,573,051	9,903,438	-33.63%	匯兌損失增加
其他開支	(973,702)	(1,404,718)	-30.68%	相關支出減少
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	58,934	(776,606)	107.59%	權益法確認的投資收益增加
所得稅	(24,514,618)	(35,805,267)	-31.53%	應稅利潤減少

## 7、資本開支承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔為人民幣962.20億元，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人民幣1,713.20億元。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、服務一體的發展方向，本集團推出了項目跟投制度7.0版。

截至2023年底，本集團累計有1,214個項目引入跟投機制。報告期內新獲取的項目中，跟投認購金額為人民幣12.7億元，佔跟投項目資金峰值的1.86%，佔萬科權益資金峰值的3.58%。

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10年，因項目清算或達到模擬清算條件等原因，部分項目的員工跟投權益已退出。

## 董事會報告

### (六) 未來發展展望

當前，房地產市場面臨著供求關係轉變、行業模式轉型和融資方式調整等多重變化。2024年本集團將重點圍繞以下方面開展工作：

#### 1. 確保安全底線

開發業務堅持跑贏大勢，經營層面現金流為正。加強大宗交易和股權交易工作，回款300億元以上，增厚安全墊。

#### 2. 堅定降槓桿，推動融資模式轉型

未來兩年削減付息債務1,000億元。積極利用經營性物業貸等融資工具，全面融入城市房地產融資協調機制，推動融資模式轉型。

#### 3. 做「好產品、好服務」，持續贏得客戶口碑

保障項目高品質交付。通過好產品、好服務持續夯實客戶口碑和市場聲譽。進一步提升在產品、配套設施、物業服務的專業合力優勢。

#### 4. 精簡高效、節衣縮食

推進組織精簡高效，保持骨干員工穩定，支持業務發展。節衣縮食，壓降管理費用。

2024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1,071.8萬平方米；預計項目竣工計容面積2,205.7萬平方米。有關本集團2024年開、竣工計劃的詳細信息，請見「境內主要項目2023年開發情況和2024年開發計劃」。

## 境內主要項目2023年開發情況和2024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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末	23年末 儲備	24年計劃	24年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
<b>北京區域</b>										
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	-	-	-
北京金城縹香	房山區	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
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	60.0%	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	-	-	1,284
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,075	424,899	-	6,847	297,780	80,377	-	46,742
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	-	-	154,385	-	-	-
北京大都會79號	朝陽區	100.0%	16,782	51,895	-	24,712	24,712	-	-	10,816
北京大都會濱江	通州區	88.8%	9,293	88,192	-	-	88,192	-	-	-
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	265,159	-	89,359	164,107	68,427	-	-
北京觀承大家	順義區	49.8%	122,906	124,135	-	-	59,405	-	-	64,730
北京七橡墅	房山區	99.4%	89,117	133,675	-	-	133,675	-	-	-
北京翡翠雲圖	海澱區	98.6%	54,881	106,795	-	-	106,795	-	-	-
北京翡翠山曉	石景山區	49.6%	202,551	346,500	-	74,002	161,901	-	-	50,908
北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	-	53,147	209,316	-	-	60,032
北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	-	86,383	86,383	-	-	97,736
北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	-	64,988	64,988	-	-	-
北京熙湖悅著項目	房山區	19.8%	133,033	210,500	-	165,785	165,785	-	-	44,715

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
北京東廬	通州區	49.8%	42,366	78,553	78,553	-	-	-	-	-
北京香河項目2012	香河縣	50.0%	342,826	513,139	-	-	246,386	266,753	-	-
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	207,255	345,239	-	-	29,204	223,210	-	30,472
霸州孔雀湖-77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	-	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,814	-	35,481	35,481	-	-	-
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	-	-	-
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	-	62,431	62,431	-	-	-
廊坊朗潤園	安次區	55.6%	71,359	143,296	-	-	-	-	-	63,660
包頭中央公園	青山區	55.2%	209,224	470,091	-	-	470,091	-	-	-
包頭翡翠都會	九原區	57.9%	369,999	845,957	21,646	306,402	306,402	359,530	135,681	101,203
唐山公園大道三期	路北區	16.3%	230,191	557,693	-	-	-	462,891	52,774	77,332
唐山金城蝶香	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	-	33,891	431,738	-	-	-
唐山翡翠觀唐	路南區	50.4%	106,070	259,591	-	104,223	223,782	-	-	35,809
唐山未來城	高新區	53.6%	208,676	521,166	46,673	233,672	289,782	-	-	141,646
唐山豐潤金城華府	豐潤區	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-
唐山翡翠藍山	高新區	98.2%	80,103	205,215	-	3,081	205,215	-	-	-
唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港島中心	豐南區	53.5%	120,241	244,885	-	121,599	242,326	-	-	-
唐山豐潤觀瀾	豐潤區	47.0%	47,403	52,144	-	22,998	22,998	-	-	29,146
唐山公園都會一期	路北區	99.1%	75,961	151,893	-	77,316	77,316	-	-	74,577
唐山公園都會二期	路北區	99.0%	41,372	82,737	43,926	-	-	38,811	38,811	-
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	-	-	-



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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末	23年末 儲備	24年計劃	24年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	-	7,315	44,082	-	-	-
秦皇島拾光海灣	北戴河區	16.0%	89,811	94,707	-	-	76,304	-	-	-
張家口京城上方	下花園區	32.0%	101,649	225,096	-	23,414	23,414	113,163	-	-
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	-	-	45,828
濟南大都會	歷下區	32.0%	78,771	245,891	-	-	245,891	-	-	-
濟南百脈悅府	章丘區	25.0%	201,116	402,189	-	92,360	274,668	-	-	101,244
濟南萬科山望	市中區	42.3%	120,618	572,428	-	-	275,746	-	-	-
濟南勸學裡	高新區	33.4%	133,532	333,345	-	-	333,345	-	-	-
濟南魅力之城	歷城區	66.6%	110,494	277,340	-	-	277,340	-	-	-
濟南繁榮裡	天橋區	48.6%	34,968	82,175	-	-	-	-	-	82,175
濟南北宸之光	天橋區	69.4%	133,789	294,551	-	185,014	185,014	-	-	57,412
濟南雪山萬科城組團二	歷城區	99.5%	162,256	340,817	3,809	41,702	41,702	77,687	77,687	213,267
濟南雪山萬科城組團四	歷城區	99.6%	188,381	382,133	51,013	142,008	142,008	-	-	93,572
濟南雪山萬科城組團三	歷城區	99.3%	78,506	211,965	-	211,965	211,965	-	-	-
濟南市中萬科城	市中區	99.8%	149,419	415,000	70,424	-	-	211,272	59,347	134,143
濟陽時代之光	濟陽區	41.3%	129,000	338,000	-	-	237,577	53,536	53,536	46,887
臨沂新都會項目	河東區	51.8%	154,165	354,580	-	-	354,580	-	-	-
臨沂魯商萬科城臻園	蘭山區	69.4%	119,077	403,506	-	333,798	333,798	-	-	69,708
臨沂魯商萬科城如園	蘭山區	50.4%	111,914	258,376	-	172,085	172,085	-	-	37,249
濰博萬科城市之光	張店區	64.0%	50,578	131,000	-	-	-	35,223	35,223	95,777
濰博臨淄項目	臨淄區	54.0%	118,288	295,720	-	79,115	176,622	37,189	37,189	-
青島小鎮	黃島區	34.0%	933,293	947,988	-	-	481,567	388,001	-	65,583
青島城市之光	黃島區	55.3%	123,719	284,109	-	-	252,872	-	-	-
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	503,511	59,161	-	-	251,449	-	185,370
青島金城華府三期	城陽區	60.0%	56,286	101,315	-	3,176	101,315	-	-	-
青島翡翠長江	黃島區	100.0%	25,836	168,348	-	33,014	95,306	-	-	32,189
青島海岸萬科城	黃島區	41.0%	260,948	657,903	-	214,475	450,050	-	-	139,946
青島新都會	黃島區	46.0%	131,985	308,597	-	29,602	280,069	-	-	-
青島膠州植物園項目	膠州市	46.5%	52,937	153,622	-	2,904	153,622	-	-	-
青島遠通物聯項目	黃島區	93.7%	38,545	96,362	-	25,656	96,362	-	-	-
青島海岸藍山	黃島區	92.3%	20,000	50,000	-	50,000	50,000	-	-	-

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
青島紫郡	即墨區	47.7%	56,758	107,839	-	48,869	48,869	33,164	33,164	25,806
青島海潮雲起	城陽區	50.0%	73,612	117,779	-	103,588	103,588	-	-	-
青島平度如園	平度市	69.3%	25,872	56,918	-	-	-	-	-	56,918
青島海潮雲起二期	城陽區	50.0%	91,379	162,139	17,778	10,539	10,539	36,993	-	68,938
濰坊萬科城	濰城區	99.0%	126,507	306,940	-	-	235,694	71,246	-	-
濰坊都會公園	濰城區	99.0%	115,009	253,020	35,597	135,254	135,254	79,437	43,319	-
石家莊翡翠書院	長安區	49.8%	165,164	411,747	77,318	-	217,615	-	-	97,050
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	-	-	95,408	-	-	-
石家莊正定文化村項目	正定縣	49.0%	61,496	126,622	-	-	126,622	-	-	-
石家莊未來城	樂城區	46.9%	104,994	187,226	-	38,090	187,226	-	-	-
石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	141,766	-	141,766	141,766	-	-	-
石家莊正定文化村迎旭府	正定縣	49.1%	44,134	85,113	-	85,113	85,113	-	-	-
石家莊嘉實萬科雲廬	新華區	67.0%	13,913	32,379	-	32,379	32,379	-	-	-
石家莊萬科翡翠四季	裕華區	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	-	-	196,678
石家莊翡翠書院二期	長安區	69.1%	72,403	181,009	-	-	-	-	-	97,050
石家莊地鐵萬科藍灣	長安區	40.0%	40,943	102,509	-	-	-	-	-	90,867
石家莊紫院	裕華區	100.0%	32,426	93,739	-	-	-	-	-	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	-	-	-
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	-	-
太原金域藍灣	晉源區	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
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	-	304,156	560,066	7,380	-	-
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	431,177	-	3,735	428,879	-	-	2,298
太原中央公園	晉源區	50.0%	35,492	131,645	-	4,874	131,645	-	-	-
太原翡翠公園	晉源區	36.0%	75,832	258,344	-	-	236,859	-	-	21,485
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	546,568	-	145,167	417,695	31,000	-	43,836
太原清徐項目	清徐縣	41.0%	107,438	315,677	-	89,384	282,305	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末	23年末 儲備	24年計劃	24年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
太原陽曲金城藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	-	5,328	209,643	-	-	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.8%	127,040	253,273	-	-	139,377	96,750	-	17,146
太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	226,418	-	18,424	226,418	-	-	-
太原公園大道	晉源區	33.0%	32,450	123,520	-	-	108,339	-	-	-
太原北營後期	小店區	99.7%	290,515	907,253	316,483	186,185	186,185	184,566	-	79,674
太原控制中心項目	小店區	40.0%	15,225	51,588	-	51,588	51,588	-	-	-
太原時代之光	迎澤區	46.9%	82,717	262,691	78,317	-	-	-	-	184,374
太原翡翠東第	小店區	50.1%	153,520	371,792	-	-	-	22,518	-	203,535
太原徐園	清徐縣	49.7%	79,396	231,696	-	114,922	114,922	83,488	-	-
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,736	-	-	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	-	-	-
天津濱海大都會	濱海新區	40.0%	215,899	685,897	-	74,135	499,479	-	-	57,439
天津金城國際	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	-	-	65,500	73,599	-	-
天津翡翠大道南	西青區	34.0%	167,723	325,895	102,904	-	132,125	90,866	17,013	-
天津翡翠大道北	西青區	51.0%	192,144	378,267	-	89,719	89,719	285,003	81,262	-
天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,467	10,297	-	177,807	36,199	-	85,813
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	182,155	-	-	126,666	-	-	-
天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	69.1%	166,735	263,002	-	-	102,416	3,498	-	-
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	297,355	-	26,207	297,355	-	-	-
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,849	-	-	168,224	20,452	-	-
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	81,554	21,916	144,148	64,402	64,402	-
天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	21,936	10,524	162,980	-	-	48,340
天津萬科生態之光	濱海新區	99.0%	70,557	112,890	-	86,797	86,797	-	-	26,093
天津胡家園6-9#地塊	濱海新區	99.0%	323,464	604,985	103,028	80,057	80,057	253,987	87,217	85,428
天津濱江都會	濱海新區	64.5%	120,938	301,160	142,383	-	-	-	-	116,870
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	-	-	-
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	44.5%	190,000	401,000	25,377	-	-	282,041	57,312	74,169

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	457,717	19,499	-	265,841	-	-	-
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	-	-	128,925	-	-	-
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	-	-	189,100	-	-	-
煙台南堯B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,248	-	24,858	96,186	-	-	11,062
煙台翠湖山曉	芝罘區	38.4%	294,800	297,600	-	37,872	186,727	-	-	-
煙台翡翠觀海	萊山區	36.0%	69,494	175,691	-	122,591	122,591	-	-	53,100
煙台墨翠府	福山區	50.0%	112,117	271,432	-	174,738	174,738	-	-	96,694
煙台壹都會	芝罘區	79.0%	81,207	227,360	-	197,153	197,153	-	-	-
煙台芝罘萬科城勸學裡項目	芝罘區	50.0%	32,000	76,900	-	76,900	76,900	-	-	-
煙台芝罘萬科城博文裡	芝罘區	39.0%	60,222	147,400	-	103,583	103,583	-	-	11,689
煙台大成裡	芝罘區	49.5%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	37,984	-
煙台四季光年	福山區	59.0%	67,026	147,458	5,548	49,078	49,078	55,115	-	35,218
威海翡翠公園	環翠區	57.4%	176,746	312,390	-	-	312,390	-	-	-
威海璞悅山	環翠區	69.0%	124,947	192,216	37,908	116,202	116,202	-	-	32,441
<b>北京區域合計</b>			<b>22,102,044</b>	<b>42,800,422</b>	<b>1,451,132</b>	<b>6,025,611</b>	<b>27,521,374</b>	<b>5,097,797</b>	<b>911,921</b>	<b>4,487,545</b>

東北區域

瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	308,209	637,510	-	-	569,708	-	-	-
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	61,412
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	-	-	285,412	-	-	-
瀋陽吉寶項目	渾南區	98.3%	73,638	186,295	-	20,135	175,537	-	-	10,758
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.4%	1,018,234	1,057,074	-	33,917	547,398	258,709	-	31,298
瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	57,500	-	30,444	30,444	-	-	27,056
瀋陽四季花城大家(B地塊)	於洪區	57.2%	77,800	147,970	-	-	147,970	-	-	-
瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,618	-	9,326	82,448	146,586	-	1,572
瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,871	-	8,341	210,611	-	-	37,859
瀋陽四季花城大家(AC地塊)	於洪區	57.2%	28,909	54,927	24,355	-	30,572	-	-	-
瀋陽北辰之光	沈北新區	68.3%	105,527	231,496	-	120,321	231,496	-	-	-
瀋陽東第	沈河區	64.0%	60,134	150,336	-	107,894	107,894	-	-	21,814

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	23年計容	23年計容	截至23年末	23年末	24年計劃	24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
瀋陽西宸之光	鐵西區	99.2%	149,281	268,706	-	100,843	159,673	-	-	27,420
瀋陽四季都會	蘇家屯區	37.1%	162,261	324,522	-	60,580	60,580	174,899	-	12,410
瀋陽中德二期地塊	鐵西區	99.7%	62,921	94,381	-	-	-	-	-	-
瀋陽渾南新中心	渾南區	98.5%	280,484	479,991	93,250	114,098	114,098	104,453	76,698	100,714
瀋陽府前壹號	皇姑區	99.1%	75,869	136,564	-	-	-	-	-	64,482
鞍山金城國際	鐵西區	51.0%	225,715	667,199	-	-	655,497	-	-	-
鞍山高新萬科城	立山區	68.0%	420,306	838,510	-	87,701	345,936	283,999	46,912	82,200
盤錦興隆台項目	興隆台區	98.1%	234,931	602,715	-	135,914	376,755	127,768	42,919	29,614
長春惠斯勒小鎮	南關區	50.0%	399,715	484,714	31,035	-	424,118	5,906	5,906	10,246
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	266,719	500,979	-	-	500,979	-	-	-
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	-	-
長春繁榮裡	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	346,635	702,385	-	-	473,935	169,788	60,000	39,159
長春柏翠閱湖	南關區	53.7%	45,315	132,409	-	-	132,409	-	-	-
長春翡翠學院	南關區	49.3%	82,000	184,668	-	-	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	289,702	-	9,088	181,505	-	-	22,640
長春北湖溪望東地塊	寬城區	98.2%	129,436	237,602	-	-	99,909	80,023	-	22,922
長春公主嶺項目	公主嶺市	41.0%	617,240	1,086,342	-	129,436	405,729	461,161	-	13,304
長春新立城	南關區	54.9%	50,349	65,270	-	-	36,162	-	-	-
長春硅谷大街項目	公主嶺市	41.0%	226,629	453,259	-	66,077	203,616	26,789	-	9,440
長春西宸A地塊	綠園區	44.4%	77,486	163,981	-	32,717	163,981	-	-	-
長春星光城	南關區	38.9%	307,388	686,000	-	160,241	261,164	177,660	-	34,357
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 第二批用地項目	公主嶺市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
長春紫郡	朝陽區	99.0%	91,160	236,014	-	85,631	93,855	54,427	-	13,916
長春時代都會	寬城區	80.2%	102,916	294,142	-	99,100	124,305	32,642	-	59,938
長春紫台	南關區	49.2%	105,213	188,917	-	87,709	87,709	-	-	34,102
長春榮光路59號	二道區	77.7%	82,282	205,705	61,929	46,446	46,446	-	-	89,801
長春公園都會	綠園區	98.2%	170,500	336,494	25,051	132,003	132,003	182,504	59,144	21,987
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	600,000	-	-	289,617	310,383	41,056	-
吉林萬科城	豐滿區	65.0%	728,139	1,857,122	-	103,886	1,688,211	-	-	30,418

# 董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
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	-	37,661	134,591	-	-	65,705
大連未來之光	金州區	69.1%	212,731	464,721	-	9,198	344,552	108,813	-	11,356
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,300	-	-	542,590	425,710	108,204	-
大連公園裡	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金域華府	甘井子區	87.0%	40,199	73,256	-	-	73,256	-	-	-
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%	108,651	115,881	-	-	111,131	-	-	4,750
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	77,201	-	1,984	69,501	-	-	7,700
大連翡翠春曉	旅順口區	72.6%	193,011	177,795	-	15,300	145,117	32,678	-	-
大連譽瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	-	-	105,000	-	-	39,000
大連中山中	中山區	41.2%	2,968	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	-	-	297,755	-	-	-
大連公園都會	甘井子區	99.6%	138,511	264,100	-	118,896	118,896	-	-	32,808
大連東關街項目	西崗區	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	47,400	-
大連中城翠灣項目	甘井子區	99.0%	29,439	70,500	-	-	-	-	-	33,323
哈爾濱金域悅府	香坊區	67.1%	123,043	288,778	-	-	139,627	-	-	46,716
哈爾濱濱江大都會	道裡區	49.9%	29,360	126,036	-	-	96,487	-	-	29,549
哈爾濱智慧未來城	香坊區	54.5%	310,193	556,573	47,412	134,404	326,671	158,218	56,661	22,850
哈爾濱深哈萬科城	松北區	40.2%	166,982	362,272	-	68,601	166,723	-	-	15,826
哈爾濱中俄產業園項目	松北區	99.3%	150,603	233,082	-	114,490	155,376	-	-	24,244
<b>東北區域合計</b>			<b>12,583,656</b>	<b>24,657,685</b>	<b>283,032</b>	<b>2,282,382</b>	<b>15,942,258</b>	<b>4,394,937</b>	<b>544,900</b>	<b>1,260,188</b>

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
<b>華中區域</b>										
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	-	-	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	-	124,455	364,383	-	-	124,249
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%	231,048	929,943	-	296,571	718,786	-	-	-
武漢萬科金域國際	漢陽區	94.5%	72,394	370,833	-	-	345,058	-	-	25,775
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	-	-	251,194	62,913	-	60,923
武漢萬科聯投理想星光083	江夏區	19.3%	65,548	185,404	-	49,837	134,634	-	-	19,217
地塊										
武漢萬科聯投理想星光082	江夏區	49.0%	64,726	176,069	-	790	125,299	-	-	-
地塊										
武漢金域天地	礄口區	49.8%	75,608	309,698	-	47,525	170,736	-	-	-
武漢萬科新都會	洪山區	69.6%	59,917	287,499	-	102,945	287,499	-	-	-
武漢萬科保利理想城市	洪山區	49.7%	278,684	957,661	-	86,543	327,138	529,830	-	-
武漢萬科公園大道	礄口區	48.8%	141,805	490,985	-	68,586	163,044	46,996	-	10,436
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	-	48,347	48,347	-	-	26,276
武漢萬科黃陂橫店189畝	黃陂區	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	-	-
項目										
武漢萬科環金銀湖115畝	東西湖區	99.4%	76,352	149,000	-	-	-	-	-	30,611
武漢萊茵公園	蔡甸區	99.0%	85,371	213,426	-	-	-	95,207	-	-
武漢金域光年	漢陽區	49.2%	104,326	260,662	-	-	-	169,460	-	38,280
武漢萬科公園5號	江漢區	48.5%	46,626	211,699	-	-	-	-	-	136,658
武漢城建萬科雲泊江岸	江岸區	49.5%	96,074	342,698	234,298	-	-	108,400	34,613	-
武漢萬科光谷錦曜	江夏區	32.1%	59,825	124,400	124,400	-	-	-	-	-
鄂州萬科五彩城	葛店開發區	41.0%	126,026	295,397	-	23,993	281,972	-	-	-
鄂州萬科橙	葛店開發區	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-



董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
鄂州010項目	葛店開發區	98.3%	139,997	419,910	-	37,557	37,557	283,293	-	-
宜昌萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,180	-	3,192	352,943	-	-	30,318
宜昌萬科宜翠錦城	西陵區	59.3%	123,457	300,553	-	105,767	105,767	32,204	-	67,817
宜昌萬科城市之光	伍家崗區	78.6%	49,016	127,401	-	45,683	45,683	-	-	22,329
宜昌萬科理想城後期	夷陵區	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	18,643	-
長沙四季花城	岳麓區	49.6%	479,778	863,601	207,923	-	-	206,813	82,286	517,592
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	272,813	-	-	203,254	-	-	25,079
長沙金城濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	-	-	181,694	-	-	-
長沙魅力之城	雨花區	100.0%	460,237	1,307,457	-	-	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	-	-	444,107	-	-	-
長沙天空之境	雨花區	45.0%	68,204	101,051	-	-	82,202	-	-	18,849
長沙濱河道	望城區	60.6%	35,324	122,498	-	-	88,074	-	-	-
長沙臻灣匯	開福區	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	160,944	95,004	100,244
長沙悅府	雨花區	52.2%	95,133	237,035	9,993	168,361	168,361	-	-	68,674
長沙半島國際	開福區	99.2%	54,322	168,940	46,828	-	-	24,185	-	88,744
長沙松湖天地	長沙縣	99.8%	359,801	1,044,000	131,141	-	-	737,340	313,859	141,149
長沙璞悅灣	開福區	49.4%	76,865	230,595	230,595	-	-	-	-	-
長沙濱江一號	岳麓區	99.6%	30,061	150,306	-	-	-	150,306	88,061	-
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	491,358	-	-	460,778	-	-	30,580
南昌萬科城	青山湖區	32.5%	299,708	417,362	-	-	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	293,457	-	-	240,835	-	-	-
南昌洪都1951	青雲譜區	29.9%	27,879	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖裡	紅谷灘區	45.0%	57,493	145,076	-	-	145,076	-	-	-
南昌萬創科技城F04/F02 地塊	新建區	27.4%	209,526	391,123	-	80,441	117,092	-	-	-
南昌萬創科技城H01E01 地塊	新建區	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	-
南昌海上明月	青山湖區	24.1%	120,578	265,272	-	112,311	265,272	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
南昌星光世紀	新建區	49.2%	167,707	301,872	-	41,781	144,801	-	-	9,985
南昌江右東方	南昌縣	40.3%	53,706	96,671	-	81,123	81,123	-	-	15,548
南昌聯發萬科四季光年	新建區	16.9%	31,013	80,635	-	26,094	26,094	32,178	-	15,827
南昌四季都會	青雲譜區	49.3%	123,877	248,419	103,237	-	-	-	-	152,570
南昌都會濱江	新建區	14.0%	27,893	69,734	-	-	-	-	-	45,995
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	333,940	1,000,262	-	-	1,000,262	-	-	-
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	132,422	140,993	-	-	77,228	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	-	-	-
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	313,738	-	11,931	310,114	-	-	-
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	41.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
鄭州萬科溪望	中牟縣	100.0%	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	-	-	-
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	45.9%	374,620	422,303	-	-	51,787	324,285	-	-
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.1%	70,853	283,197	-	62,456	283,197	-	-	-
鄭州百榮E5項目	二七區	99.0%	59,332	236,904	-	-	9,656	-	-	-
鄭州滎陽洞林湖地塊	滎陽市	50.4%	195,223	362,942	-	19,700	85,871	158,198	-	-
鄭州萬科大都會賢悅苑	二七區	69.0%	58,787	175,906	-	146,129	146,129	-	-	29,777
鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.0%	51,975	259,691	-	-	143,749	-	-	25,222
鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	350,278	-	45,124	120,696	-	-	14,232
鄭州老鴉陳93畝項目	惠濟區	99.6%	62,282	260,673	-	-	-	-	-	133,451
鄭州南龍湖	新鄭市	42.0%	116,040	347,303	-	235,788	235,788	-	-	27,967
鄭州萬科城九期	中原區	41.1%	77,038	192,148	-	192,148	192,148	-	-	-
鄭州古翠隱秀	金水區	50.4%	27,335	141,996	-	-	-	67,734	67,734	74,262
鄭州未來時光	金水區	99.1%	53,205	146,998	-	109,272	109,272	-	-	31,471
鄭州理想拾光	二七區	49.0%	30,174	105,988	-	-	-	-	-	105,988
鄭州拾謐森語	金水區	99.5%	46,550	78,865	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	177,933
鄭州萬科民安雲河錦上	惠濟區	50.0%	119,319	357,241	175,263	-	-	181,978	-	-

# 董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
洛陽萬科春華西園甲第	瀾西區	41.0%	35,616	173,933	-	95,385	95,385	-	-	78,548
周口萬科溥天龍堂	川匯區	40.2%	151,933	432,341	-	-	432,341	-	-	-
周口萬科溥天龍堂三期	川匯區	44.1%	91,533	274,536	30,802	-	-	180,984	115,083	62,839
<b>華中區域合計</b>			<b>11,055,236</b>	<b>30,360,276</b>	<b>1,294,480</b>	<b>2,469,835</b>	<b>18,446,456</b>	<b>4,135,994</b>	<b>930,510</b>	<b>2,682,186</b>
<b>南方區域</b>										
深圳臻山府	南山區	10.0%	48,804	232,842	-	-	214,602	-	-	-
深圳雲城	南山區	78.4%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	-
深圳天譽花園	龍崗區	100.0%	134,726	789,577	-	32,329	650,417	-	-	-
深圳自行車廠項目	龍崗區	79.3%	44,406	356,370	-	-	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	42.9%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	57,419
深圳匯隆商務中心	龍華區	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
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%	90,221	457,952	-	280,999	363,974	-	-	80,072
深圳臻山海	南山區	90.5%	13,073	63,093	-	63,093	63,093	-	-	-
深圳萬科西望	光明區	79.7%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	135,942
深圳萬科大都會	寶安區	60.3%	19,472	137,134	-	110,553	110,553	-	-	26,581
深圳三星工業區項目一	福田區	100.0%	91,541	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	-	-
深圳北辰之光	龍華區	81.0%	16,142	93,680	-	93,680	93,680	-	-	-
深圳尖崗山	寶安區	48.8%	85,321	189,575	-	52,861	52,861	-	-	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	-	-	-	-	-	40,043
深圳未來之光	寶安區	49.8%	98,082	215,570	-	-	-	-	-	119,146
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	428,303	-	1,065	413,152	-	-	15,151
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	-	-	368,436	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
東莞萬科城市之光	虎門鎮	88.3%	29,391	140,366	-	-	140,366	-	-	-
東莞長安蓮湖路項目	長安鎮	97.3%	54,178	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	-	1,576	285,378	-	-	-
東莞金域廣場	東坑鎮	45.0%	17,420	78,388	-	-	78,388	-	-	-
東莞御景灣8號項目	東城街道	55.4%	159,856	152,101	-	77,952	149,946	-	-	-
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	34,519	131,926	-	-	131,926	-	-	-
東莞翡翠松湖	寮步鎮	90.0%	95,578	190,958	-	6,902	190,958	-	-	-
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	-	14,866	60,145	-	-	-
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,150	-	118,452	169,160	-	-	16,990
東莞翡翠東望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	-	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	-	-	101,437	-	-	-
東莞珠江萬科城	麻湧鎮	53.8%	15,561	46,524	-	944	46,524	-	-	-
東莞萬科金域東方	寮步鎮	33.6%	57,766	173,297	-	18,471	173,297	-	-	-
東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	37.1%	128,605	190,629	-	-	190,629	-	-	-
東莞萬科星城	洪梅鎮	64.2%	43,561	108,870	-	96,377	96,377	-	-	-
東莞松悅花園	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	50,958	50,958	-	-	42,207
東莞未來之光	虎門鎮	47.7%	81,768	172,387	-	114,973	114,973	-	-	52,861
東莞臻山悅	厚街鎮	39.5%	104,561	107,758	-	84,369	84,369	-	-	23,389
東莞公園裡	麻湧鎮	99.3%	54,171	108,336	-	68,577	68,577	-	-	39,759
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	126,254	-	-	355,906	226,401	-
東莞大連萬科城	鳳崗鎮	59.8%	41,350	139,284	139,284	-	-	-	-	72,118
東莞臻山匯	東城街道	25.3%	41,067	170,308	-	-	-	-	-	-
東莞萬科中天世紀水岸	萬江街道	40.9%	102,274	356,937	125,982	-	-	230,955	155,350	-
東莞臻灣匯	南城街道	39.1%	73,216	226,969	226,969	-	-	-	-	59,320
東莞臻山境	東城街道	32.0%	59,443	119,414	88,061	-	-	31,353	24,857	27,539
佛山萬科城	禪城區	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山萬科廣場	禪城區	88.0%	114,429	555,819	-	163,636	555,819	-	-	-

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 建築面積	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
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	-	-	-	-	-	-
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	-	10,356	58,709	-	-	-
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	151,143	-	-
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	-	-	182,777	-	-	-
佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	-	27,094	153,264	-	-	-
佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,592	-	17,743	187,592	-	-	-
佛山金色夢想	順德區	99.1%	46,666	233,327	-	60,704	60,704	140,802	-	-
佛山朗潤園	順德區	49.5%	131,842	351,063	-	56,911	335,523	-	-	-
佛山萬科南海天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,816	-	120,190	241,032	-	-	48,452
佛山金域水岸	高明區	50.0%	40,003	100,007	-	74,391	74,391	-	-	-
佛山金域半島	禪城區	99.6%	74,505	223,215	-	55,838	55,838	-	-	68,704
佛山璞悅山	南海區	69.4%	163,614	442,285	102,518	-	-	-	-	119,747
佛山臻玉樂府	南海區	50.8%	27,532	88,104	51,959	-	-	36,145	36,145	-
福州萬科大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	390,808	-	-	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	680,409	-	-	339,824	340,585	340,585	-
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	-	27,932	298,986	-	-	35,036
福州倉前九里	倉山區	100.0%	39,355	47,089	-	-	47,089	-	-	-
福州紫台	馬尾區	39.1%	113,570	156,200	-	41,782	109,847	-	-	-
福州萬科金域國際	台江區	99.2%	205,862	624,811	-	-	624,811	-	-	-
福州金域蝶香	倉山區	99.0%	17,301	31,141	-	25,141	25,141	-	-	6,000
福州萬科璟熙花園	閩侯縣	99.0%	47,447	83,752	-	53,498	53,498	-	-	-
福州天匯公館	倉山區	50.7%	177,183	318,928	103,135	-	-	-	-	135,202
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	431,742	-	56,545	232,085	126,981	-	10,276
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州幸福譽花園	黃埔區	14.3%	259,300	546,644	-	32,730	546,644	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
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	-	-	-
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	-	-	-
廣州桃源裡二期	增城區	50.0%	71,175	123,982	-	-	123,982	-	-	-
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	13,235	35,634	-	-	35,634	-	-	-
廣州元培裡項目	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	-	616	86,284	-	-	-
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	232,163	-	-	232,163	-	-	-
廣州幸福譽花園五期	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	-	-	-
廣州增城萬科城	增城區	71.2%	133,653	400,957	-	50,340	225,706	-	-	-
廣州金域悅府	白雲區	45.6%	40,022	178,834	-	45,667	154,921	23,913	3,735	-
廣州金茂萬科魅力之城	增城區	50.9%	162,497	487,700	-	115,579	153,213	168,755	53,288	65,649
廣州城市之光	黃埔區	91.6%	136,704	689,510	37,396	152,216	436,614	25,859	25,859	161,221
廣州萬科黃埔新城	黃埔區	63.0%	95,307	505,710	125,273	-	-	80,944	46,051	292,236
廣州廣信資產包項目	廣州市	50.0%	799,743	2,110,000	175,331	316,461	336,240	1,165,899	223,000	119,700
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	57,060	1,782,038	590,190	26,866	26,866
三亞高知園	吉陽區	65.0%	387,807	481,796	291,128	195,680	264,865	-	-	162,824
三亞森林度假公園	吉陽區	65.0%	942,745	459,414	-	35,137	450,558	-	-	8,856
三亞湖畔度假公園	吉陽區	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亞金色里程	崖州區	68.9%	63,614	157,911	-	157,911	157,911	-	-	-
三亞萬科三亞灣	天涯區	30.6%	54,663	136,657	-	-	-	136,657	136,657	-
海口金域仕家	美蘭區	40.0%	44,105	108,056	-	-	108,056	-	-	-
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	692,671	951,072	-	13,277	818,561	-	-	-
惠州小金口公開地項目	惠城區	78.1%	41,895	118,101	-	-	118,101	-	-	-
惠州萬蒼花園	惠陽區	78.9%	73,333	194,184	-	-	187,756	-	-	-
惠州萬悅花園	惠陽區	30.4%	60,381	213,566	-	28,850	122,708	-	-	15,241
惠州金楓花園	惠城區	37.6%	111,564	345,848	-	125,520	345,848	-	-	-
惠州文瀚花園	惠陽區	75.4%	44,695	162,673	-	61,805	61,805	-	-	17,854
惠州深秋華府	惠陽區	36.9%	8,777	21,063	-	-	-	-	-	21,063



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 建築面積	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,936	-	-	1,320,310	-	-	25,000
南寧金城中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	-	-	576,052	-	-	-
南寧星都薈	良慶區	76.2%	155,510	506,545	-	20,088	429,492	-	-	-
南寧興寧東項目	興寧區	99.0%	69,836	125,704	-	-	125,704	-	-	-
南寧金城國際	良慶區	51.9%	79,835	239,504	-	133,882	201,923	-	-	37,581
南寧翡翠中央	良慶區	70.1%	100,319	334,848	-	140,221	140,221	-	-	136,165
南寧萬科臻灣悅	良慶區	99.8%	56,270	168,788	-	33,586	33,586	-	-	36,169
南寧萬科公望	邕寧區	100.0%	51,142	127,934	-	122,520	122,520	-	-	5,414
柳州白露項目	柳北區	53.6%	457,860	1,254,115	-	229,718	753,757	358,993	30,000	74,653
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	-	62,519	628,350	-	-	20,897
晉江金城濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,846	-	-	77,846	-	-	-
晉江萬科金城國際	晉江市	99.3%	57,906	110,011	-	110,011	110,011	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	126,657	661,134	-	-	307,192	-	-	-
廈門白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	86,976	-	5,598	57,018	-	-	4,839
廈門白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,499	-	1,588	17,972	-	-	31,728
廈門萬科世茂溪望	同安區	32.0%	54,164	119,160	-	-	119,160	-	-	-
漳州龍海金城濱江花園	龍海市	99.5%	81,659	245,181	-	161,809	245,181	-	-	-
中山金城藍灣	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	-	-	-
中山四季花城	五桂山鎮	60.0%	133,327	226,211	-	61,446	226,211	-	-	-
中山中央公園一期	古鎮鎮	79.0%	21,633	64,897	-	23,525	64,897	-	-	-
中山中央公園二期	古鎮鎮	99.3%	58,997	181,645	-	25,733	67,314	-	-	37,341
中山西海岸	翠亨新區	99.3%	38,836	99,365	-	99,365	99,365	-	-	-
中山城市之光	民眾鎮	90.0%	70,714	212,141	-	53,342	106,687	-	-	11,059
中山灣中新城	翠亨新區	49.5%	668,974	1,553,506	3,863	-	-	1,000,736	153,056	276,113
中山金城國際	古鎮鎮	98.3%	109,251	278,149	-	98,673	98,673	-	-	36,349
中山原墅	翠亨新區	49.8%	99,039	198,077	114,908	-	-	83,169	83,169	32,923
珠海海愉半島花園	香洲區	50.0%	76,293	108,544	-	39,131	108,544	-	-	-
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	-	104,220	477,109	-	-	-
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	-	5,700	148,103	-	-	-
珠海海上城市	金灣區	59.6%	165,047	254,008	-	87,037	87,037	-	-	31,374

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
珠海都會四季	香洲區	39.7%	81,383	190,194	-	68,788	68,788	-	-	40,419
珠海星光海岸花園	金灣區	42.9%	72,984	124,213	-	32,598	32,598	-	-	11,280
珠海琴澳傳奇	香洲區	94.3%	66,795	146,724	-	47,581	47,581	-	-	2,966
珠海金灣濱海商務區17# 地塊	金灣區	50.0%	33,277	66,553	-	-	-	-	-	14,805
珠海金灣濱海商務區18# 地塊	金灣區	49.9%	32,049	64,096	-	-	-	-	-	17,374
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	-	-	-
江門萬科金色城央紫苑	蓬江區	63.9%	21,613	54,033	-	53,821	53,821	-	-	-
江門金域華府	蓬江區	99.6%	80,939	196,280	-	50,697	50,697	-	-	61,598
<b>南方區域合計</b>			<b>19,712,965</b>	<b>49,649,210</b>	<b>1,712,061</b>	<b>5,342,804</b>	<b>32,587,415</b>	<b>6,392,187</b>	<b>1,565,019</b>	<b>3,431,114</b>
<b>上海區域</b>										
上海徐匯萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	494,437	-	43,924	209,514	-	-	-
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域華府	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	504,437	-	-	460,205	-	-	44,232
上海天空之城	青浦區	49.8%	210,140	367,777	-	72,701	367,777	-	-	-
上海中興路項目	靜安區	48.7%	31,034	109,754	-	-	66,261	-	-	-
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	20,840	41,033	-	18,675	18,675	-	-	22,358
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%	83,682	162,392	-	-	162,392	-	-	-
上海曼城項目	寶山區	33.2%	295,244	566,942	-	150,695	399,576	-	-	97,920
上海天空之城星之嶼	青浦區	99.7%	41,464	75,630	-	-	75,630	-	-	-
上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	24,750	-	-	74,250	74,250	-
上海僑高項目	徐匯區	33.2%	118,282	351,657	-	59,732	74,696	-	-	-
上海雅賓利四期	靜安區	70.0%	43,841	252,087	-	-	-	-	-	-
上海松江海上映像	松江區	95.4%	119,000	249,000	249,000	-	-	-	-	148,434
上海朗拾花語	閔行區	50.5%	65,000	163,000	163,000	-	-	-	-	-
上海未來城市	嘉定區	48.9%	142,000	369,000	369,000	-	-	-	-	-
上海曼城二期	寶山區	29.2%	49,755	101,322	101,322	-	-	-	-	-

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
常州公園大道	金壇區	68.7%	191,268	307,654	98,272	-	123,637	85,745	85,745	-
常州公園大道二期	金壇區	68.7%	182,741	465,399	-	84,430	388,759	-	-	76,640
常州教育小鎮項目	天寧區	99.6%	117,458	273,994	-	146,481	273,994	-	-	-
常州國賓道	鐘樓區	50.3%	64,360	115,848	-	115,848	115,848	-	-	-
常州潮起東方	武進區	50.0%	29,933	59,871	-	36,659	36,659	-	-	23,212
常州萬科臻灣匯	鐘樓區	100.0%	76,916	169,215	-	46,291	46,291	-	-	61,368
杭州良渚文化村	餘杭區	100.0%	3,108,146	2,671,811	-	122,729	2,207,325	-	-	112,520
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	-	10,582	160,155	-	-	10,613
杭州玖望	富陽區	20.0%	129,874	126,751	-	43,678	126,751	-	-	-
杭州勸學裡	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	-	-	-
杭州未來之光	餘杭區	100.0%	72,618	171,953	-	35,550	171,953	-	-	-
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	20,414	51,707	-	-	51,707	-	-	-
杭州餘杭區東海閒湖城項目	餘杭區	14.9%	411,000	550,010	-	-	128,917	-	-	156,000
杭州紫金簪谷	西湖區	17.2%	9,078	35,389	-	35,389	35,389	-	-	-
杭州金茂萬科新都會	富陽區	49.5%	63,457	177,678	-	-	177,678	-	-	-
杭州日耀之城	蕭山區	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	186,798
杭州地鐵萬科天空之城	餘杭區	50.8%	434,580	760,055	-	297,433	630,318	-	-	129,737
杭州運河萬科中心二期	拱墅區	42.9%	17,795	62,283	-	42,444	62,283	-	-	-
杭州瓶窯項目	餘杭區	49.4%	81,473	108,194	-	-	108,194	-	-	-
杭州悅望名邸	富陽區	47.1%	92,480	93,405	-	60,489	93,405	-	-	-
杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	85,728	223,126	-	172,467	172,467	-	-	50,659
杭州樟宜翠灣	蕭山區	39.5%	50,176	130,458	-	-	120,963	-	-	-
杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	115,664	176,746	-	176,746	176,746	-	-	-
杭州河語光年府	拱墅區	99.8%	52,863	137,444	-	130,356	130,356	-	-	7,088
杭州湖印光年府	錢塘區	99.7%	47,976	144,973	-	-	-	-	-	144,973
杭州星圖光年軒	餘杭區	47.4%	78,088	218,646	-	-	-	-	-	-
杭州星逸光年府	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	-	-	-	-	-	-
杭州楓宜曉廬	拱墅區	41.3%	26,861	45,664	45,664	-	-	-	-	-
杭州朗拾湖著	錢塘區	99.7%	28,765	71,913	71,913	-	-	-	-	-
杭州朗拾濱嶼	濱江區	58.7%	32,174	70,783	70,783	-	-	-	-	-
杭州河頤映像府	拱墅區	52.9%	35,612	96,152	96,152	-	-	-	-	-
嘉興都會東方	海寧市	98.9%	41,541	103,853	-	-	103,853	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
嘉興湖起東方二期	海寧市	71.8%	54,396	125,111	-	18,500	125,111	-	-	-
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	119,023	-	-	-
紹興鳳林西路8號地塊	越城區	99.5%	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	51,167	-	-	41,944	41,944	-
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	469,378	-	65,993	431,277	26,000	-	3,573
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	435,884	-	76,357	432,962	-	-	2,922
合肥中央公館	長豐縣	59.7%	212,512	430,563	-	16,151	430,563	-	-	-
合肥公園大道	長豐縣	98.7%	122,070	256,262	-	-	256,262	-	-	-
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,618	-	10,717	306,037	-	-	-
合肥觀山隱秀	蜀山區	48.0%	61,120	127,439	-	-	-	-	-	127,439
合肥錦上光曜	肥東縣	97.3%	59,634	122,860	-	-	-	-	-	58,469
合肥朗拾	包河區	34.1%	89,780	179,560	145,750	-	-	-	-	179,560
合肥偉星萬科星遇光年	蜀山區	38.0%	102,627	213,461	213,461	-	-	-	-	-
合肥朗拾森嶼	包河區	52.1%	70,879	165,137	165,137	-	-	-	-	-
合肥璞拾隱翠	廬陽區	47.6%	25,201	45,362	45,362	-	-	-	-	-
嘉興濱河道花苑	南湖區	66.5%	40,421	80,821	-	60,814	60,814	-	-	20,007
嘉興望宸裡	南湖區	32.0%	36,456	40,074	-	40,074	40,074	-	-	-
嘉興隱秀湖畔	南湖區	96.0%	57,568	120,810	-	120,810	120,810	-	-	-
嘉興臻境雅園	南湖區	97.6%	68,764	138,196	-	-	-	-	-	138,196
嘉興漁裡未來社區項目	南湖區	68.5%	115,452	168,576	-	-	-	-	-	168,576
嘉興雲之灣	南湖區	37.5%	139,964	185,452	113,566	-	-	-	-	131,677
南京九都薈	雨花台區	100.0%	126,058	313,446	-	-	313,446	-	-	-
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	-	-	129,741	-	-	64,076
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	398,905	-	90,473	398,905	-	-	-
南京時代天樞	江寧區	19.5%	54,173	174,975	-	-	96,013	-	-	10,800

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
南京都會四季	江寧區	25.8%	153,261	385,095	-	4,379	385,095	-	-	-
南京溧水G09地塊	溧水區	59.6%	162,782	406,956	-	115,847	254,572	-	-	45,547
南京南站項目	江寧區	49.7%	37,697	96,968	-	53,171	88,519	-	-	8,449
南京萬科翡翠濱江	建鄴區	39.8%	45,092	108,220	-	108,220	108,220	-	-	-
南京萬科燕語光年	棲霞區	49.8%	61,493	175,483	-	175,483	175,483	-	-	-
南京萬科花語熙岸	江北新區	34.1%	78,325	159,682	-	-	102,446	-	-	57,236
南京溪望城	高淳區	50.4%	157,586	336,551	-	52,909	52,909	209,439	25,490	7,713
南京雨悅光年	雨花台區	99.4%	47,295	70,942	-	70,942	70,942	-	-	-
南京都督沐語	溧水區	73.9%	45,806	91,718	-	39,166	39,166	-	-	22,422
南京新悅光年	江北新區	59.0%	23,706	36,727	-	36,727	36,727	-	-	-
南京紫辰光年	江寧區	99.3%	31,275	62,548	-	60,048	60,048	-	-	2,500
南京都督敬境	江寧區	99.0%	24,787	61,950	-	-	19,033	-	-	42,917
南京朗拾花園	雨花台區	59.8%	26,603	74,482	-	-	-	-	-	74,482
南京朗拾雨核	雨花台區	69.6%	34,856	97,592	97,592	-	-	-	-	-
南京朗拾二期	雨花台區	44.2%	27,328	60,116	60,116	-	-	-	-	-
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	-	-	404,048	-	-	-
鎮江翡翠公園	潤州區	99.0%	112,889	247,049	-	35,961	139,806	-	-	107,243
鎮江金城藍灣	京口區	41.9%	133,100	319,569	-	74,924	266,213	-	-	43,735
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	-	38,906	168,138	-	-	-
南通時代之光	通州區	36.0%	55,124	110,152	-	10,540	110,152	-	-	-
南通海上明月	通州區	32.3%	182,772	392,952	-	134,366	392,952	-	-	-
南通半島國際	海門區	58.9%	35,469	63,844	-	63,844	63,844	-	-	-
南通官山望	通州區	47.4%	50,625	91,125	-	37,094	71,871	-	-	-
南通海門萬科西地塊項目	海門區	50.2%	46,889	84,401	-	53,421	53,421	-	-	-
南通海門駿園南地塊項目	海門區	95.8%	26,730	48,114	-	48,114	48,114	-	-	-
南通實驗學校北地塊項目	海門區	99.4%	52,328	115,122	-	-	-	-	-	65,542
南通中創北項目	崇川區	77.7%	73,114	166,000	-	74,558	74,558	-	-	66,324

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
南通青籐花園	海門區	37.2%	45,552	91,104	-	91,104	91,104	-	-	-
南通燕語光年	通州區	74.4%	90,960	163,737	-	23,978	23,978	-	-	18,764
南通常春籐	通州區	99.4%	99,177	168,785	-	43,157	43,157	78,014	78,014	30,563
寧波濱盛臻園	江北區	49.1%	74,357	143,433	-	-	143,433	-	-	-
寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	-	-	50,401	-	-	-
寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.3%	138,433	327,804	-	327,804	327,804	-	-	-
寧波海映瀾庭	鎮海區	99.3%	43,591	98,598	-	98,598	98,598	-	-	-
寧波慈城11號地塊項目	江北區	48.1%	41,850	66,960	-	-	66,960	-	-	-
寧波慈城12號地塊項目	江北區	49.0%	41,589	62,079	-	62,079	62,079	-	-	-
寧波江南一品西地塊項目	鄞州區	74.3%	53,253	113,574	-	113,574	113,574	-	-	-
寧波續虹裡	江北區	50.0%	12,089	23,764	-	23,764	23,764	-	-	-
寧波朗拾裡	海曙區	50.6%	30,828	85,709	-	-	-	-	-	85,709
寧波湛藍曉月	江北區	50.0%	25,185	41,489	-	41,489	41,489	-	-	-
寧波月映瀾堂	海曙區	100.0%	52,928	119,798	-	119,798	119,798	-	-	-
寧波星旅光年府	鄞州區	52.9%	31,245	77,205	-	-	-	-	-	77,205
寧波璞拾聞瀾	鄞州區	78.1%	17,965	34,132	34,132	-	-	-	-	34,132
寧波璞拾江峯	鄞州區	57.3%	14,159	39,644	39,644	-	-	-	-	-
寧波觀瀾映像	鄞州區	78.8%	43,586	100,248	100,248	-	-	-	-	-
金華錦裡江瀾	婺城區	99.6%	89,731	161,515	-	-	-	-	-	161,515
金華萬誠華府	婺城區	79.6%	133,320	239,976	-	71,205	71,205	100,102	100,102	68,669
金華錦雲江汀	婺城區	99.1%	47,249	85,036	-	-	-	-	-	85,036
金華萬盛華府	婺城區	69.2%	86,304	155,347	14,156	-	-	69,979	69,979	-
台州山海十里	路橋區	99.2%	48,490	121,780	-	-	121,780	-	-	-
台州董家洋東項目	椒江區	50.4%	109,350	273,375	-	273,375	273,375	-	-	-
台州董家洋西項目	椒江區	50.4%	117,447	294,175	-	294,175	294,175	-	-	-
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	-	-	-
昆山海上傳奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	-	246,067	-	-	-



董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
蘇州大象山拾	高新區	49.8%	138,470	193,663	-	21,989	77,491	-	-	-
昆山未來之城	昆山市	32.5%	350,761	514,618	-	14,597	464,532	-	-	50,086
昆山雲璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	-	117,701	-	-	-
常熟臻灣雅築	常熟市	48.0%	90,004	165,715	-	22,168	165,715	-	-	-
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	-	60,320	194,172	-	-	-
昆山夏駕河項目	昆山市	92.5%	112,727	202,771	-	80,686	202,771	-	-	-
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	186,188	-	-	-
蘇州花語江南	相城區	44.6%	57,010	125,422	-	125,422	125,422	-	-	-
蘇州玉玲瓏	相城區	69.7%	63,778	159,445	-	123,323	123,323	-	-	36,122
蘇州東方雅苑	工業園區	37.1%	57,710	116,975	-	116,975	116,975	-	-	-
蘇州頤和玲瓏花園	工業園區	69.8%	99,167	158,636	-	-	-	-	-	66,267
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	-	-	-	-	-	39,283
蘇州朗星雅苑	工業園區	36.7%	57,816	104,047	-	-	-	-	-	104,047
昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	137,360	-	-	-	-	-
蘇州璞拾胥江	姑蘇區	49.0%	18,648	28,850	28,850	-	-	-	-	-
溫州瑞安西岙村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,804	-	195,804	195,804	-	-	-
溫州中央線軸D29/31地塊	鹿城區	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	10,092
溫州三溪區B-07地塊	甌海區	99.5%	65,766	197,565	-	-	197,565	-	-	-
溫州世紀公元	龍灣區	97.5%	87,184	191,805	-	74,290	74,290	-	-	90,111
溫州美廬	瑞安市	91.7%	26,033	83,074	-	83,074	83,074	-	-	-
溫州映像廣場	甌海區	89.4%	48,825	137,200	-	-	-	-	-	137,200
溫州映像廣場II	甌海區	58.8%	16,894	42,235	-	-	-	-	-	42,235
蕪湖中江苑	鳩江區	33.0%	101,475	182,637	-	70,108	182,637	-	-	-
蕪湖東方瓏胤台	鳩江區	41.0%	52,669	94,692	-	40,066	94,692	-	-	-
蕪湖信達萬科樾江望	鏡湖區	50.5%	97,811	194,149	-	120,986	120,986	-	-	73,163
無錫金域蝶香	新吳區	100.0%	224,118	638,741	-	-	638,741	-	-	-
無錫金域藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	353,144	-	81,903	353,144	-	-	-
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,318,256	-	-	-
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,841	-	-	223,339	-	-	39,502
無錫運河傳奇	梁溪區	75.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-
無錫臻境	惠山區	50.2%	51,065	102,866	-	102,866	102,866	-	-	-
無錫梅裡上城	新吳區	72.0%	85,898	172,971	-	76,795	159,610	-	-	13,361
無錫青藤公園	惠山區	98.6%	39,669	98,307	-	98,307	98,307	-	-	-
無錫宛山湖	錫山區	50.5%	108,075	216,646	-	112,947	112,947	-	-	103,699
無錫樟灣國際	惠山區	69.7%	83,130	197,096	-	-	-	21,400	21,400	85,343
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	52,416	564,917	-	-	-
靖江靖樾東方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	71,512	71,512	-	-	27,456
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	232,230	811,923	-	-	811,923	-	-	-
徐州新都會	銅山區	89.4%	123,019	354,508	-	-	354,508	-	-	-
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	100,556	293,564	-	-	269,831	-	-	23,733
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	-	-	374,023	-	-	-
徐州北區客運站項目	鼓樓區	66.8%	67,922	169,385	-	169,385	169,385	-	-	-
徐州萬科潮鳴	泉山區	50.0%	39,574	112,371	-	72,812	72,812	-	-	39,559
徐州北客運站A地塊項目	鼓樓區	63.5%	22,708	48,905	-	-	-	-	-	48,905
徐州北客運站C地塊項目	鼓樓區	57.7%	29,437	72,979	-	-	-	-	-	72,979
徐州山水間	銅山區	48.6%	166,603	373,791	-	135,987	135,987	-	-	81,100
徐州崑崙	雲龍區	69.7%	65,354	184,422	-	-	-	-	-	-
徐州北客運站B地塊項目	鼓樓區	80.6%	26,830	60,752	-	-	-	-	-	49,433
徐州淮海隱秀	泉山區	90.1%	9,746	26,853	-	-	-	-	-	26,853
徐州翠灣中城	雲龍區	54.2%	68,868	156,111	-	-	-	-	-	42,556
徐州五山公園A地塊項目	鼓樓區	99.2%	76,730	88,481	-	-	-	-	-	19,122
徐州雲谷	泉山區	50.0%	60,161	84,653	-	-	-	-	-	26,932
宿遷十里春風東側地塊	宿城區	91.9%	28,207	63,836	-	63,836	63,836	-	-	-
宿遷西湖都會	宿城區	35.3%	35,557	88,892	-	36,045	36,045	-	-	44,690
宿遷崑崙上觀	宿豫區	99.5%	112,124	252,465	-	-	-	-	-	18,287
鹽城翡翠雲台	鹽都區	27.2%	126,022	272,904	-	6,568	272,904	-	-	-
鹽城翡翠書院	亭湖區	44.7%	39,251	78,648	-	3,802	78,648	-	-	-

# 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 建築面積	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
鹽城聚瓏東方	亭湖區	49.4%	66,055	167,053	-	70,210	70,210	-	-	31,464
鹽城星匯東方	亭湖區	44.5%	79,231	198,078	5,134	-	-	99,010	9,768	62,661
揚州萬科城	邗江區	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
揚州885項目	廣陵區	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	-	-	136,232
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,002	55,018	43,254	234,225	74,171	32,500	36,370
揚州四季都會	邗江區	51.7%	97,220	178,184	-	178,184	178,184	-	-	-
揚州如園	廣陵區	36.2%	38,958	55,632	-	27,747	27,747	-	-	12,593
揚州萬科東望	廣陵區	97.4%	56,285	81,614	60,309	21,305	21,305	-	-	18,231
<b>上海區域合計</b>			<b>25,099,674</b>	<b>45,747,327</b>	<b>2,656,858</b>	<b>8,156,808</b>	<b>31,935,822</b>	<b>1,204,531</b>	<b>539,192</b>	<b>5,354,678</b>

## 西北區域

西安翡翠園賓	雁塔區	72.3%	149,013	489,475	-	-	489,475	-	-	-
西安萬科璞悅	未央區	97.4%	99,494	261,798	-	-	87,191	-	-	52,199
西安萬科城	長安區	100.0%	154,001	510,645	-	-	510,645	-	-	-
西安萬科城二期	長安區	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	-	-	26,616
西安金域華府	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	-	-	184,474	-	-	-
西安金域東郡	未央區	100.0%	167,626	637,348	-	114,353	637,348	-	-	-
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	478,105	-	-	476,857	-	-	-
西安城市之光	雁塔區	78.6%	100,340	309,082	-	28,086	301,773	-	-	-
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,798	-	80,912	775,217	-	-	80,478
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	-	-	-
西安雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	-	-	30,410	-	-	16,943
西安新合新苑	灞橋區	98.9%	107,647	257,335	-	114,440	257,335	-	-	-
西安悅灣	未央區	47.6%	75,406	177,782	-	25,524	155,804	-	-	-
西安灞岸	灞橋區	98.4%	127,139	260,198	-	-	248,230	-	-	-
西安萬科雁鳴湖	雁塔區	65.3%	122,537	245,073	48,502	-	142,194	-	-	-
西安萬科悅府	未央區	59.7%	41,938	155,960	-	155,960	155,960	-	-	-
西安萬科雁鳴湖三期	雁塔區	64.7%	58,449	116,898	-	-	-	28,404	-	20,527
西安萬科四季花城	藍田縣	57.2%	171,790	426,749	96,564	-	-	64,529	64,529	225,745
西安萬科未來星光	西鹹新區	75.4%	64,431	171,576	-	-	-	62,994	-	77,507

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	23年計容	23年計容	截至23年末	23年末	24年計劃	24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
西安萬科灃華錦鳴	西鹹新區	50.0%	84,011	210,026	-	-	-	-	-	97,646
西安高陵四季都會	高陵區	99.3%	156,968	439,509	-	-	-	340,202	133,861	65,411
西安萬科東望	雁塔區	59.6%	180,567	748,897	109,499	-	-	196,415	147,649	349,253
西安理想城	西鹹新區	90.1%	483,541	696,780	39,661	-	246,211	332,326	129,385	8,701
西安萬科大都會一期	西鹹新區	86.9%	141,500	358,801	-	1,294	294,534	-	-	-
西安萬科大都會二期	西鹹新區	65.9%	135,900	359,828	-	-	208,729	-	-	-
西安萬科金城縹香	西鹹新區	96.9%	74,515	149,030	-	78,924	149,030	-	-	-
西安大都會雲境	西鹹新區	29.6%	148,195	438,115	-	-	413,265	-	-	-
西安涇河新城57畝、89畝地塊	西鹹新區	99.2%	97,326	223,788	-	-	-	87,095	-	60,577
咸陽金城華府	秦都區	61.3%	76,999	265,498	-	92,399	265,498	-	-	-
渭南萬科城	臨渭區	70.0%	556,062	1,160,770	-	239,914	632,490	96,019	-	118,336
渭南萬科錦宸	臨渭區	50.0%	98,962	236,730	39,634	11,954	11,954	32,140	32,140	30,230
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,099,787	-	178,942	943,698	81,789	-	51,182
蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	-	90,069	169,279	-	-	-
蘭州時代之光	榆中縣	50.1%	129,835	338,646	-	149,372	279,652	-	-	29,366
蘭州璞悅灞岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	-	45,839	229,337	-	-	-
蘭州萬科星光都會	西固區	48.5%	74,588	253,603	-	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	-	85,713	85,713	886,372	-	42,506
蘭州新區萬科城	蘭州新區	50.1%	406,623	1,179,205	-	-	-	892,481	-	104,948
蘭州水晶城	西固區	75.6%	144,259	504,893	91,038	-	-	155,981	99,469	112,035
西寧萬科城雲璟	城中區	38.2%	164,608	435,968	-	-	348,723	-	-	2,520
西寧萬科城後期	城中區	18.8%	195,454	515,848	-	39,861	241,474	93,440	32,502	75,112
西寧萬科城星光	城中區	38.1%	129,625	332,909	-	76,014	76,014	-	-	43,580
西寧公園裡	城北區	32.0%	110,939	274,848	-	94,245	248,760	-	-	18,176
烏魯木齊蘭喬聖菲	沙依巴克區	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	172,600	541,957	-	3,349	494,421	-	-	-
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	-	-	-

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 建築面積	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
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	280,301	-	98,775	269,128	-	-	11,173
烏魯木齊公園大道	米東區	57.8%	85,938	300,716	-	-	300,716	-	-	-
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.3%	38,204	92,975	-	-	92,975	-	-	-
烏魯木齊華府裡	高新區	92.5%	67,412	160,337	-	-	160,337	-	-	-
烏魯木齊環耀裡	沙依巴克區	98.4%	146,730	252,602	-	194,571	194,571	-	-	58,031
烏魯木齊錦蒼裡	高新區	68.9%	118,041	279,440	-	142,648	250,489	-	-	-
烏魯木齊天山府二期	天山區	95.7%	41,285	78,790	-	36,209	51,091	-	-	12,292
烏魯木齊觀瀾景苑二期	水磨溝區	64.4%	17,101	51,281	-	51,281	51,281	-	-	-
烏魯木齊朗潤園	水磨溝區	93.1%	42,501	101,381	-	90,222	90,222	-	-	5,155
烏魯木齊天山府三期	天山區	92.8%	52,945	115,909	-	53,376	53,376	-	-	16,550
烏魯木齊都會未來城	沙依巴克區	94.0%	362,906	745,111	91,573	223,960	223,960	131,716	131,716	217,318
烏魯木齊都會未來城二期	沙依巴克區	99.1%	205,286	419,558	34,850	-	-	251,492	61,744	45,178
銀川城市之光晨星苑	興慶區	32.7%	106,121	180,402	-	-	179,091	-	-	1,311
銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.3%	297,366	435,601	2,467	126,552	435,601	-	-	-
銀川大都會	金鳳區	22.4%	230,123	484,807	-	211,450	211,450	-	-	273,357
銀川北師大項目	金鳳區	38.7%	115,809	226,218	-	124,838	124,838	-	-	101,380
銀川翡翠湖望觀環	賀蘭縣	42.5%	54,505	64,114	-	64,114	64,114	-	-	-
銀川萬科新都會	永寧縣	19.5%	80,262	161,063	-	-	-	-	-	49,922
銀川星耀閱海	金鳳區	46.6%	89,484	218,459	131,608	-	-	-	-	64,364
銀川中房-萬科錦曜	金鳳區	46.1%	55,094	110,188	23,007	-	-	87,181	87,181	-
<b>西北區域合計</b>			<b>9,689,241</b>	<b>24,582,981</b>	<b>708,403</b>	<b>3,378,763</b>	<b>14,530,443</b>	<b>3,820,576</b>	<b>920,176</b>	<b>2,565,625</b>

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
<b>西南區域</b>										
成都萬科華茂廣場	成華區	5.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公園5號	高新區	75.0%	87,822	263,464	-	-	263,464	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	143,109	681,283	-	-	519,994	-	-	53,901
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	128,801	409,541	-	-	409,541	-	-	-
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%	22,711	102,150	-	-	102,150	-	-	-
成都錦繡	天府新區	99.3%	157,109	411,348	-	52,139	176,155	-	-	87,844
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,010	-	-	-	223,680	-	41,330
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,802	-	18,644	18,644	167,199	-	34,959
成都公園傳奇	天府新區	59.9%	108,704	329,283	-	133,826	298,585	-	-	-
成都悅海園	青白江區	43.4%	104,624	415,332	-	93,102	314,616	-	-	100,716
成都新川薈	高新區	99.0%	22,765	83,524	-	-	83,524	-	-	-
成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	60,152	90,203	-	-	11,256	-	-	-
成都天府公園城	天府新區	70.8%	186,279	653,977	-	162,217	295,758	134,263	-	108,159
成都高線公園	龍泉驛區	33.4%	141,338	324,816	-	97,260	97,260	64,703	-	112,316
成都金域華府	天府新區	59.0%	34,838	158,704	-	-	-	-	-	158,704
成都知園	成華區	44.7%	53,158	159,474	-	159,474	159,474	-	-	-
成都和園	成華區	48.0%	22,230	44,459	-	44,459	44,459	-	-	-
成都國賓蜀園二期	金牛區	50.0%	14,161	35,402	-	35,402	35,402	-	-	-
成都菁蓉都會	郫都區	98.9%	86,356	172,711	-	-	-	-	-	38,546
成都星耀天府	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	64,843	-	-	-
成都君悅雲台	新津區	99.3%	250,116	289,060	-	-	50,417	155,337	-	16,700
成都古翠隱秀	武侯區	59.9%	54,727	109,454	109,454	-	-	-	-	-
成都朗拾交子	錦江區	59.5%	49,603	89,285	89,285	-	-	-	-	-
成都菁弘萬科·樟宜星光	郫都區	44.5%	29,383	58,766	58,766	-	-	-	-	-

董事會報告

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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末 計容竣工 面積	23年末 儲備	24年計劃 開工計容 面積	24年計劃 竣工計容 面積
成都星光都會	新都區	65.0%	34,422	68,844	23,270	-	-	45,574	45,574	-
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	788,220	-	61,727	455,819	184,464	-	47,268
成都天府萬科城2期	仁壽縣	59.6%	109,161	141,910	-	18,695	18,695	64,025	-	-
眉山眉州文化村	東坡區	70.0%	624,711	1,026,893	-	87,711	438,663	453,197	-	19,997
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	-	-	295,710	314,098	39,971	-
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	-	-	563,798	23,515	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	-	38,633	496,917	-	-	-
重慶金城學府	南岸區	47.5%	241,314	841,792	-	27,444	841,792	-	-	-
重慶金城藍灣	渝北區	90.7%	105,079	245,127	-	41,369	245,127	-	-	-
重慶天地	渝中區	78.1%	193,147	1,157,040	-	272,308	756,223	57,181	-	43,070
重慶金開悅府	渝北區	69.6%	173,474	306,765	-	-	306,765	-	-	-
重慶森林公園	渝北區	65.5%	204,218	396,450	-	122,479	396,450	-	-	-
重慶理想城一期	沙坪壩區	99.0%	104,692	157,034	-	-	126,033	-	-	-
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	-	11,787	139,315	-	-	-
重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	131,911	-	-	119,445	-	-	-
重慶悅來117畝項目	渝北區	99.2%	78,000	115,324	-	29,883	115,324	-	-	-
重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,639	-	138,634	229,080	70,641	-	63,173
重慶水土111畝項目	北碚區	99.0%	73,686	108,607	-	50,583	108,607	-	-	-
重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,658	-	79,936	79,936	-	-	-
重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	97.8%	282,795	507,237	-	94,870	261,125	-	-	25,587
重慶水土99畝項目	北碚區	97.6%	66,014	98,991	-	-	98,991	-	-	-
重慶天空之城項目	江北區	67.8%	26,447	111,327	-	108,066	108,066	-	-	3,261
重慶四季花城三期	北碚區	98.2%	73,591	183,961	-	183,961	183,961	-	-	-
重慶璞園一期	渝北區	98.9%	47,742	70,744	-	70,744	70,744	-	-	-
重慶界石296畝項目	巴南區	99.3%	197,351	346,875	-	65,455	65,455	142,025	33,200	51,742



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	23年計容 開工面積	23年計容 竣工面積	截至23年末	23年末 儲備	24年計劃	24年計劃
							計容竣工 面積		開工計容 面積	竣工計容 面積
重慶璞園二期	渝北區	99.0%	33,986	50,216	-	50,216	50,216	-	-	-
重慶星光天空之城	沙坪壩區	99.1%	115,558	150,000	-	-	-	98,103	98,103	23,060
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	29,568	-	-	79,283	79,283	83,214
重慶萬科璞園·璞琇	渝北區	66.2%	96,571	141,114	89,929	-	-	-	-	50,299
重慶萬科星光都會	九龍坡區	66.0%	18,832	37,393	-	-	-	-	-	37,393
重慶萬科璞園璞玉	渝北區	99.8%	60,322	90,491	35,226	-	-	55,265	55,265	-
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	-	-	-
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	-	-	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	-	8,998	243,231	-	-	-
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	39,987	-	666,302	88,010	55,124	-
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	-	55,832	217,051	-	-	-
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	-	270,334	528,776	143,531	80,465	176,134
貴陽新都薈	觀山湖區	45.3%	612,054	816,429	-	93,954	602,800	95,227	39,345	76,591
貴陽萬科麓山	雲巖區	49.6%	303,067	783,312	-	87,386	400,650	176,101	76,246	52,601
貴陽觀湖	花溪區	63.9%	139,940	349,850	-	156,476	156,476	130,453	39,077	13,811
貴陽觀山甲第	雲巖區	69.0%	62,407	156,019	26,191	-	-	-	-	55,799
貴陽百花大道88畝項目	雲巖區	100.0%	58,811	182,315	80,639	-	-	101,676	101,676	-
貴陽都會印象	觀山湖區	100.0%	26,645	66,358	-	-	-	66,358	61,321	-
昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	-	185,891	249,060	135,223	-	-
昆明公園裡	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	-	-	59,044
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	-	91,240	405,659	-	-	38,815
昆明大都會	官渡區	24.1%	92,972	286,246	-	-	286,246	-	-	-
昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	-	154,163	536,834	-	-	-

## 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容	23年計容	23年計容	截至23年末	23年末	24年計劃	24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	-	-	723,264	-	-	102,734
昆明飛虎二期	官渡區	99.8%	187,924	628,986	-	-	-	462,224	36,719	83,156
昆明盤龍區金刀營項目	盤龍區	50.5%	98,998	322,711	-	-	-	80,054	-	78,931
昆明都會半島	官渡區	40.0%	46,792	131,016	-	-	-	131,016	41,500	-
昆明新20新22項目	官渡區	40.0%	51,874	185,367	-	-	-	185,367	28,581	-
大理拾叁月	大理市	61.3%	152,108	574,053	22,095	51,881	184,192	364,874	-	2,367
西雙版納曼西繞	勐海縣	29.2%	454,043	745,967	170,673	40,203	142,545	412,016	30,000	92,029
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	-	51,090	532,512	1,074,641	-	63,733
玉溪撫仙湖五街坊項目	紅塔區	39.7%	64,182	239,755	-	15,517	15,517	47,742	-	52,393
西南區域合計			19,317,493	37,749,839	775,083	3,678,832	22,693,624	7,988,701	964,965	2,275,317
合計			119,560,309	255,547,740	8,881,049	31,335,035	163,657,392	33,034,723	6,376,683	22,056,653

## 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：

- 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；
- 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；
- 涉及拆遷的項目拆遷進度可能對開發計劃產生影響；
- 重大天氣變化可能對項目的工期產生影響而影響竣工；
- 其他不可預測的重大事項對項目工期產生的影響。

## 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953.45萬元。

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

## 董事會報告

### 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：人民幣萬元

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2023年末 淨資產比例(%)
CCS	1,191,276.20	712,580.00	953.45	1.77%

## (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：人民幣萬元

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
<b>金融資產</b>							
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	389,565.05	-	20,146.44	-	-	291,858.35	117,853.14
其中：衍生金融資產	4,505.39	-	-	15,059.75	-	-	19,565.14
2. 其他權益工具投資	125,429.96	-	-	(22,775.14)	-	-	102,654.82
<b>金融資產小計</b>	<b>519,500.40</b>	<b>-</b>	<b>20,146.44</b>	<b>(7,715.39)</b>	<b>-</b>	<b>291,858.35</b>	<b>240,073.10</b>
<b>金融負債</b>							
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	(19,344.96)	-	-	10,856.40	-	-	(8,488.56)
<b>金融負債小計</b>	<b>(38,524.16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,856.40</b>	<b>-</b>	<b>(19,179.20)</b>	<b>(8,488.56)</b>

## 持有外幣金融資產和金融負債情況

單位：人民幣萬元

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
<b>金融資產</b>							
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	292,454.92	-	944.55	-	-	272,203.64	21,195.83
其中：衍生金融資產	4,505.39	-	-	15,059.75	-	-	19,565.14
2. 其他權益工具投資	125,429.96	-	-	(22,775.14)	-	-	102,654.82
<b>金融資產小計</b>	<b>422,390.27</b>	<b>-</b>	<b>944.55</b>	<b>(7,715.39)</b>	<b>-</b>	<b>272,203.64</b>	<b>143,415.79</b>
<b>金融負債</b>							
其中：衍生金融負債	(19,344.96)	-	-	10,856.40	-	-	(8,488.56)

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：人民幣萬元

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	400,000.00	1,361.41	-
<b>合計</b>		<b>400,000.00</b>	<b>1,361.41</b>	<b>-</b>

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

## 2、 股權投資情況

(1) 報告期內，新增投資額人民幣298.1億元，主要由以下幾項構成：

① 主要發起設立的註冊資本在人民幣1億元以上並已實際投資的子公司15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	上海萬富江置業發展有限公司	人民幣	4,100,000,000.00	4,100,000,000.00	房地產開發與經營
2	上海萬京隆房地產有限公司	人民幣	3,800,000,000.00	1,938,000,000.00	房地產開發與經營
3	南京裕越置業有限公司	人民幣	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	房地產開發與經營
4	北京永順皓騰房地產開發有限公司	人民幣	2,910,000,000.00	1,769,280,000.00	房地產開發與經營
5	杭州萬昭置業有限公司	人民幣	1,730,000,000.00	1,038,000,000.00	房地產開發與經營
6	南京裕驍置業有限公司	人民幣	1,680,000,000.00	1,344,000,000.00	房地產開發與經營
7	成都萬海錦新置業有限公司	人民幣	1,460,000,000.00	1,168,000,000.00	房地產開發與經營
8	浙江交控萬磊置業有限公司	人民幣	800,000,000.00	408,000,000.00	房地產開發與經營
9	昆山凱瑞置業有限公司	人民幣	630,000,000.00	441,000,000.00	房地產開發與經營
10	蘇州環泰置業有限公司	人民幣	252,000,000.00	138,600,000.00	房地產開發與經營



## 董事會報告

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
11	濟南萬緯冷鏈物流有限公司	人民幣	200,000,000.00	200,000,000.00	國際集裝箱船、普通貨船運輸
12	諸暨市萬斌倉儲有限公司	人民幣	150,000,000.00	150,000,000.00	貨物倉儲服務
13	寧夏中基置業有限公司	人民幣	150,000,000.00	76,500,000.00	房地產開發與經營
14	佛山市北光倉儲有限公司	人民幣	130,120,000.00	130,120,000.00	貨物倉儲服務
15	寧夏萬弘成遠房地產有限公司	人民幣	100,000,000.00	51,000,000.00	房地產開發與經營
	合計	-	-	15,902,500,000.00	-

除此之外，還發起設立其他公司共50家，合計投資金額人民幣3.9億元。

② 期內主要收購的公司如下：

本年總共收購了40家公司，合計收購對價人民幣54.0億元。

③ 年內，對42家子公司合計增資人民幣81.2億元，Tetris (Asia) Holding Company Limited 增資17.7億元，南京裕驍置業有限公司增資11.6億元，其他公司增資合計51.9億元。

## (2) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目43個，按萬科權益計算的規劃計容建築面積約333.3萬平方米，總計容建築面積約596.0萬平方米。

## 新項目

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	北京東廬	通州區	49.8%	42,366	78,553	39,119	在建
2	太原悅都薈後續地塊	小店區	99.7%	69,587	191,622	191,124	在建
3	太原錦廬	迎澤區	46.9%	23,291	78,317	36,731	在建
4	長沙濱江一號	岳麓區	99.6%	30,061	150,306	149,705	前期
5	武漢城建萬科雲泊江岸	江岸區	49.5%	96,074	342,698	169,542	在建
6	武漢萬科光谷錦曜	江夏區	32.1%	59,825	124,400	39,943	在建
7	鄭州萬科民安雲河錦上	惠濟區	50.0%	119,319	357,241	178,620	在建
8	東莞龍灣濱江片區項目-01	萬江街道	40.9%	36,098	125,982	51,565	在建
9	東莞龍灣濱江片區項目-02	萬江街道	40.9%	66,176	230,955	94,530	前期
10	東莞臻灣匯	南城街道	39.1%	73,216	226,969	88,699	在建
11	東莞臻山境	東城街道	32.0%	59,443	119,414	38,212	在建
12	佛山臻玉樂府	南海區	50.8%	27,532	88,104	44,757	在建
13	廣州萬科黃埔新城中央公園	黃埔區	63.0%	38,320	206,217	129,834	在建
14	三亞萬科三亞灣	天涯區	30.6%	54,663	136,657	41,762	前期

## 董事會報告

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
15	中山原墅	翠亨新區	49.8%	99,039	198,077	98,563	在建
16	杭州楓宜曉廬	拱墅區	41.3%	26,861	45,664	18,855	在建
17	杭州朗拾湖著	錢塘區	99.7%	28,765	71,913	71,726	在建
18	杭州朗拾濱嶼	濱江區	58.7%	32,174	70,783	41,542	在建
19	杭州河頌映像府	拱墅區	52.9%	35,612	96,152	50,817	在建
20	合肥偉星萬科星遇光年	蜀山區	38.0%	102,627	213,461	81,051	在建
21	合肥朗拾森嶼	包河區	52.1%	70,879	165,137	86,053	在建
22	合肥璞拾隱翠	廬陽區	47.6%	25,201	45,362	21,597	在建
23	南京朗拾 雨核	雨花台區	69.6%	34,856	97,592	67,875	在建
24	南京朗拾二期	雨花台區	44.2%	27,328	60,116	26,595	在建
25	寧波璞拾聞瀾	鄞州區	78.1%	17,965	34,132	26,653	在建
26	寧波璞拾江峯	鄞州區	57.3%	14,159	39,644	22,708	在建
27	寧波觀瀾映像	鄞州區	78.8%	43,586	100,248	78,965	在建
28	上海松江海上映像	松江區	95.4%	119,000	249,000	237,646	在建
29	上海朗拾花語	閔行區	50.5%	65,000	163,000	82,380	在建
30	上海未來城市	嘉定區	48.9%	142,000	369,000	180,478	在建
31	上海曼城二期	寶山區	29.2%	49,755	101,322	29,546	在建
32	昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	95,191	在建
33	蘇州璞拾胥江	姑蘇區	49.0%	18,648	28,850	14,142	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
34	西安萬科東望上瑞	雁塔區	59.6%	83,583	305,914	182,355	在建
35	銀川中房·萬科錦曜	金鳳區	46.1%	55,094	110,188	50,753	在建
36	成都古翠隱秀	武侯區	59.9%	54,727	109,454	65,607	在建
37	成都朗拾交子	錦江區	59.5%	49,603	89,285	53,133	在建
38	成都菁弘萬科·樟宜星光	郫都區	44.5%	29,383	58,766	26,151	在建
39	成都星光都會	新都區	65.0%	34,422	68,844	44,742	在建
40	重慶萬科璞園璞玉	渝北區	99.8%	60,322	90,491	90,328	在建
41	貴陽都會印象	觀山湖區	100.0%	26,645	66,358	66,358	前期
42	昆明都會半島	官渡區	40.0%	46,792	131,016	52,406	前期
43	昆明新20新22項目	官渡區	40.0%	51,874	185,367	74,147	前期
合計				2,301,610	5,959,931	3,332,506	

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463.2億元。

## 董事會報告

報告期內，本集團獲得3個物流地產項目，可租賃建築面積約15.2萬平方米。

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃可租賃	權益可租賃	項目進度
						建築面積	建築面積	
1	南京	南京江寧空港冷鏈項目	江寧區	49%	3.3	3.3	1.6	前期
2	嘉興	嘉興港區一期項目	平湖市	100%	5.3	6.4	6.4	前期
3	嘉興	嘉興港區二期項目	平湖市	100%	5.6	5.5	5.5	前期
合計					14.2	15.2	13.5	

註：上表中權益比例為萬緯物流所持比例。

報告期末至本報告披露日，本集團獲取物流項目2個，可租賃建築面積約8.9萬平方米。

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃可租賃	權益可租賃	項目進度
						建築面積	建築面積	
1	佛山	裡水冷鏈項目	南海區	51%	1.8	1.6	0.8	前期
2	濟南	高新二期項目	高新區	100%	10.2	7.3	7.3	前期
合計					12.0	8.9	8.1	

註：上表中權益比例為萬緯物流所持比例。

### 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28.27億元，佔全年採購總額的3.17%，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10.98億元，佔全年採購總額的1.23%。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50.8億元，佔本集團全年營業收入的比例為1.1%，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20.4億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.4%。前5名客戶不存在向關聯方銷售的情況。

## 董事會報告

### 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。2023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514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。

2023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36場，投資者日活動2場，通過深交所互動易回復投資者提問400條；公司2022年度業績發佈會採用現場會議與網絡視頻直播同步進行的方式，2023年中期業績發佈會採用純網絡視頻直播的方式，兩次業績發佈會均預先發佈公告邀請投資者積極參加、徵集相關問題，會後披露投資者關係活動記錄表。截至報告期末，兩次業績發佈會瀏覽總量超過33.9萬人次；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14.2萬人次。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。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。2023年，基地圍繞第五個「515全國投資者保護宣傳日」、「2023年世界投資者周」等多主題開展投教宣傳活動，線上主要通過知識長圖、視頻、漫畫等科普物料進行投資基礎知識宣導，線下則通過舉辦投教講座等活動為投資者帶來專業知識解讀與分享。基地在投資者保護工作方面加強與投資者的互動，助力投資者正確認識市場風險，提高風險防範意識，遠離非理性投資行為，為廣大投資者提供貼心入微的投資者教育服務。同時，基地榮獲深證投資者服務中心頒發的「2023年度深圳轄區優秀投資者教育基地」榮譽。



2023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
JP Morgan活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.2	見面會	券商、基金等各類投資者
2022年度業績發佈會	2023.3	現場及視頻 路演	券商、基金、個人等各類投資者
花旗證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
銀河聯昌證券活動	2023.4	電話會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
杭州投資者日活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
合肥投資者日活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
2023年中期業績發佈會	2023.8	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
海通證券活動	2023.9	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.9	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.9	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2023.9	見面會	券商、基金等各類投資者
中金證券活動	2023.9	見面會	券商、基金等各類投資者
金融機構溝通會	2023.11	視頻路演	銀行、券商、基金等各類投資者
美銀證券活動	2023.11	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.11	見面會	券商、基金等各類投資者
Morgan Stanley活動	2023.11	見面會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2023.11	見面會	券商、基金等各類投資者

## 董事會報告

類別	時間	方式	接待對象
中信證券活動	2023.11	見面會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2023.12	見面會	券商、基金等各類投資者
天風證券活動	2023.12	見面會	券商、基金等各類投資者
中信建投證券活動	2023.12	電話會	券商、基金等各類投資者
美銀證券活動	2023.11	電話會	券商、基金等各類投資者
中金證券活動	2023.11	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2023.11	電話會	券商、基金等各類投資者
接待券商	報告期內	小組或一對一	長江證券、財通證券、東方證券、東吳證券、廣發證券、國聯證券、國盛證券、國泰君安證券、海通國際證券、海通證券、匯豐前海證券、華泰證券、華創證券、華安證券、平安證券、申萬宏源證券、太平洋證券、信達證券、興業證券、野村證券、招商證券、中金公司、中信建投證券、中信證券、中銀證券、中銀國際證券、巴克萊銀行、花旗證券、星展銀行、CGS-CIMB、CLSA、HSBC、JPMorgan、Morgan Stanley、SMBC NIKKO證券、Sumitomo Mitsui Trust Bank、UBS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	大成基金、阿布扎比投資局、富國基金、匯添富基金、金鷹基金、廣發基金、交銀基金、南方基金、前海人壽、易方達基金、深圳市夢工廠投資管理有限公司、中國人壽、中郵基金、招商基金、Allianz Hong Kong、AIA International Limited、Blue Crest Asia、Bank of America、Black Rock、Cape Ann Asset Management、Fenghe Fund Management、Lazard Asset Management、Matthews International Capital Management、Primas Asset Management、RWC Asset Management、Santa Lucia Asset Management、Wellington Management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。

2023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	2023年上市公司ESG最佳實踐案例	中國上市公司協會
2	2023年上市公司ESG優秀實踐案例	
3	上市公司2022年報業績說明會最佳實踐	
4	2023上市公司董辦最佳實踐	
5	2023年公司治理最佳實踐案例	
6	大灣區上市公司治理排行榜－董秘TOP20	深圳市公司治理研究
7	大灣區上市公司治理排行榜－綠色治理TOP20	會、深圳廣電集團財經
8	大灣區上市公司治理排行榜－年度貢獻獎	生活頻道
9	《財富》世界500強第173位	《財富》
10	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「全明星地位」(All-Star Status)	《機構投資者》
11	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最受尊崇企業」(Most Honored Company)	
12	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係專才」(Best Investor Relations Professional) TOP1	
13	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係團隊」(Best IR Team) TOP1	
14	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳投資者關係企業」(Best IR Program) TOP1	
15	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳董事會」(Best Company Board) TOP1	
16	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳ESG」(Best ESG) TOP1	
17	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳CFO」(Best CFO) TOP1	
18	「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳CEO」(Best CEO) TOP1	
19	2023香港國際ESG榜單年度評選－最佳ESG先鋒獎	大公文匯傳媒集團、香港國際ESG聯盟
20	中國ESG上市公司先鋒100	央視財經
21	中國ESG上市公司大灣區先鋒50	
22	第十九屆新財富金牌董秘名人堂	《新財富》
23	第五屆新財富最佳上市公司	
24	第五屆新財富最佳上市公司－最佳ESG實踐獎	
25	2023年度亞洲傑出企業評選-Best for ESG in China	《亞洲貨幣》
26	2023年度亞洲傑出企業評選-Most Outstanding Company in China - Real Estate Sector	

## 董事會報告

序號	獲獎名稱	頒獎機構
27	第十四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》
28	第十四屆中國上市公司投資者關係天馬獎－新媒體獎	
29	中國上市公司價值評選－中國上市公司ESG百強	
30	第九屆投資者關係大獎「Certificate of Excellence」	香港投資者關係協會
31	2023財聯社致遠獎－環境友好先鋒企業獎	財聯社
32	2023網易財經·企業優秀ESG實踐案例評選「年度治理先鋒」	網易財經
33	全景投資者關係金獎(2022)－傑出IR公司	全景
34	全景投資者關係金獎(2022)－傑出IR團隊	
35	全景投資者關係金獎(2022)－最佳新媒體運營獎	
36	全景投資者關係金獎(2022)－傑出董秘	
37	2023年度Wind中國上市公司ESG最佳實踐100強	萬得
38	港股100強綜合實力100強第50位	港股100強研究中心
39	第八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
40	2023年度ESG領先獎	粵港澳大灣區上市公司聯合會

## 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《2023年度可持續發展報告》。

## 董事會報告

### 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1.17億元。

### 十三、遵守法律法規情況

於2023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2023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

2024年3月1日：本公司擬以萬緯物流擁有的部分高標準倉儲物流園作為基礎設施資產，開展基礎設施REIT申報發行工作。公募基金管理人華夏基金管理有限公司及資產支持證券管理人中信證券股份有限公司已向中國證監會及深交所提交華夏萬緯倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金註冊及上市的申請材料，並於2024年3月1日收到中國證監會的申請受理通知書。基礎設施REIT的相關資產包括位於浙江省湖州市、浙江省紹興市及廣東省佛山市的三個高標準倉庫及配套設施。







香港北角The Stellar 酒店及服務式公寓









武漢東西湖冷鏈倉庫









杭州西溪印象城





東莞松山湖悅榕莊



SHANGHAI TREE  
RESORTS



蘇州暢園有熊酒店









## 公司治理報告暨企業管治報告

公司始終信奉簡單、透明、規範及負責的企業文化，嚴格按照法律、法規等要求，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》等治理要求，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章節之「四、股東與股東大會有關情況」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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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，提高公司規範運作水平，維護股東和公司的利益，促進公司持續健康發展。2023年，公司榮獲《機構投資者》頒發的「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單—「全明星地位」(All-Star Status)「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，同時公司嚴格控制內幕信息知情人的範圍，加強內幕信息管理和相關培訓。

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。

### 三、同業競爭情況

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：

2023年6月30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年度股東大會。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50.3194%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為52.0199%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為42.8811%。具體詳見公司於2023年6月30日在聯交所披露的公告，以及2023年7月1日在巨潮資訊網披露的公告。

2023年3月8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2023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52.5951%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為53.1924%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為49.5709%。具體詳見公司於2023年3月8日在聯交所披露的公告，以及2023年3月9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，董事通過多種方式積極瞭解公司股東的意見，公司也定期將投資者意見向董事會匯報。公司董事出席股東大會的情況如下：

姓名	2023年第一次臨時股東大會		親自出席(次)
	開時所任職位	召開時所任職位	
郁亮	第十九屆董事會主席、執行董事	第十九屆董事會主席、執行董事	2
		第二十屆董事會執行董事候選人	
辛傑	第十九屆董事會非執行董事	第十九屆董事會非執行董事	1
		第二十屆董事會非執行董事候選人	

## 公司治理報告暨企業管治報告

姓名	2023年第一次臨時股東大會召	2022年度股東大會	親自出席(次)
	開時所任職位	召開時所任職位	
祝九勝	第十九屆董事會執行董事	第十九屆董事會執行董事 第二十屆董事會執行董事候選人	2
胡國斌	第十九屆董事會非執行董事	第十九屆董事會非執行董事 第二十屆董事會非執行董事候選人	1
黃力平	第十九屆董事會非執行董事	第十九屆董事會非執行董事 第二十屆董事會非執行董事候選人	1
雷江松	第十九屆董事會非執行董事	第十九屆董事會非執行董事 第二十屆董事會非執行董事候選人	1
王蘊	不適用	擬任職工代表董事	0
廖子彬	不適用	第二十屆董事會獨立董事候選人	0
林明彥	不適用	第二十屆董事會獨立董事候選人	1
沈向洋	不適用	第二十屆董事會獨立董事候選人	1
張懿宸	第十九屆董事會獨立董事	第十九屆董事會獨立董事 第二十屆董事會獨立董事候選人	0
王海武	第十九屆董事會職工代表董事	第十九屆董事會職工代表董事	2
康典	第十九屆董事會獨立董事	不適用	0
劉姝威	第十九屆董事會獨立董事	不適用	0
吳嘉寧	第十九屆董事會獨立董事	不適用	1

註：本公司部分董事或董事候選人因有其他重要公務未能親自出席股東大會，公司已將兩次股東大會實錄發送給董事會、監事會全體成員。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (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

2023年2月20日，公司董事會收到深鐵集團《關於萬科企業股份有限公司2023年第一次臨時股東大會增加臨時提案的函》，提請將《關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案》作為臨時提案提交至2023年第一次臨時股東大會審議。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2022年第一次臨時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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (四) 投資者關係

截至2023年末，公司發行A股9,724,196,533股(含庫存股)，佔公司總股份的81.51%；發行H股2,206,512,938股，佔公司總股份的18.49%。H股全部為公眾持股，2023年末H股總市值約為港幣169.90億元。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。2023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，可以設董事會副主席1-2人，獨立董事人數不低於1/3。每屆董事會任期三年。

本公司第十九屆董事會任期已於2022年度股東大會之日屆滿，具體董事名單如下：

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。

2023年6月30日，公司2022年度股東大會選舉產生本公司第二十屆董事會人員，任期三年。具體名單如下：

執行董事：郁亮先生(主席)、祝九勝先生、王蘊女士(職工代表董事)。

非執行董事：辛傑先生(副主席)、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)：廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋先生、張懿宸先生。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (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，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。

### (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12次會議，其中5次現場會議、7次通訊表決。

#### (1) 第十九屆董事會會議情況

報告期內，第十九屆董事會共召開會議8次，其中2次現場會議、6次通訊表決。各位董事出席董事會會議的情況如下：

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	8	8	0	0
辛傑	非執行董事	8	7	1	0
祝九勝	總裁、首席執行官、執行董事	8	8	0	0
胡國斌	非執行董事	8	8	0	0
黃力平	非執行董事	8	8	0	0
雷江松	非執行董事	8	8	0	0
王海武	執行董事	8	8	0	0
康典	獨立董事	8	8	0	0
劉姝威	獨立董事	8	8	0	0
吳嘉寧	獨立董事	8	7	1	0
張懿宸	獨立董事	8	7	1	0

## 公司治理報告暨企業管治報告

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資料和文件，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2023年共召開2次現場董事會

#### 第十九屆董事會第二十八次會議

第十九屆董事會第二十八次會議於2023年3月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2023年3月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2023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	2022年度報告及摘要
2	2022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2022年度減值準備的議案
5	2022年度利潤分配預案
6	2022年度內部控制自我評價報告
7	關於續聘2023年度會計師事務所的議案
8	關於確認2022年度經濟利潤的議案
9	2022年度可持續發展報告
10	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
11	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對其他控股子公司提供擔保的議案
12	關於授權總裁決策供應鏈融資業務相關事項的議案
13	關於提請董事會授權子公司開展外匯套期保值的議案
14	關於修訂董事會薪酬與提名委員會實施細則的議案

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 第十九屆董事會第三十次會議

第十九屆董事會第三十次會議於2023年4月28日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2023年4月28日收市後在聯交所網站發佈，並於2023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	2023年第一季度報告及財務報表
---	------------------

### 2) 第十九屆董事會於2023年共進行了6次通訊表決

序號	第十九屆董事會		議案
	會議次數	提交董事會日期	
1	第二十五次	2023年2月7日	關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案 關於公司非公開發行A股股票方案的議案 關於公司非公開發行A股股票預案的議案 關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告的議案 關於公司前次募集資金使用情況報告的議案 關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及填補措施的議案 關於公司未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃的議案 關於提請股東大會授權董事會及／或其授權人士全權辦理非公開發行工作相關事宜的議案 關於召開2023年第一次臨時股東大會的議案

## 公司治理報告暨企業管治報告

第十九屆董事會			
序號	會議次數	提交董事會日期	議案
2	第二十六次	2023年2月20日	關於2023年第一次臨時股東大會增加臨時提案並延期召開的議案
3	第二十七次	2023年2月22日	關於進一步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
4	第二十九次	2023年4月11日	關於公司前次募集資金使用情況報告的議案
5	第三十一次	2023年5月24日	關於提請股東大會給予董事會發行公司H股及／或A股股份之一般性授權的議案 關於公司董事會換屆暨選舉非獨立董事的議案 關於公司董事會換屆暨選舉獨立董事的議案 關於召開2022年度股東大會的議案
6	第三十二次	2023年6月6日	關於控股子公司擬為合營企業融資按股權比例提供擔保的議案 關於審議公司年度獎金方案的補充議案

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發佈，並刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (2) 第二十屆董事會會議情況

報告期內，第二十屆董事會共召開會議4次，其中3次現場會議、1次通訊表決。各位董事出席董事會會議的情況如下：

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	4	4	0	0
辛傑	董事會副主席、非執行董事	4	3	1	0
祝九勝	總裁、首席執行官、執行董事	4	4	0	0
胡國斌	非執行董事	4	4	0	0
黃力平	非執行董事	4	4	0	0
雷江松	非執行董事	4	4	0	0
王蘊	執行董事	4	4	0	0
廖子彬	獨立董事	4	4	0	0
林明彥	獨立董事	4	4	0	0
沈向洋	獨立董事	4	4	0	0
張懿宸	獨立董事	4	3	1	0



## 公司治理報告暨企業管治報告

### 1) 第二十屆董事會於2023年共召開3次現場董事會

#### 第二十屆董事會第一次會議

第二十屆董事會第一次會議於2023年6月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2023年6月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2023年7月1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	關於選舉第二十屆董事會主席的議案
2	關於選舉第二十屆董事會各專業委員會成員的議案
3	關於續聘總裁、首席執行官的議案
4	關於續聘董事會秘書的議案
5	關於續聘其他高級管理人員的議案
6	關於變更公司授權代表的議案
7	關於授予總裁投資相關決策權限的議案

#### 第二十屆董事會第二次會議

第二十屆董事會第二次會議於2023年8月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2023年8月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2023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	2023年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	關於2023年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
3	關於終止向特定對象發行A股股票事項並撤回申請文件的議案

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 第二十屆董事會第三次會議

第二十屆董事會第三次會議於2023年10月27日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2023年10月27日收市後在聯交所網站發佈，並於2023年10月28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	2023年第三季度報告及財務報表
2	關於選舉董事會副主席的議案
3	關於強化激勵約束機制、修訂公司部分管理制度的議案

### 2) 第二十屆董事會於2023年共進行了1次通訊表決

第二十屆董事會			
序號	會議次數	提交董事會日期	議案
1	第四次	2023年12月13日	關於萬科置業(香港)有限公司為英國Stage項目的金融機構貸款提供擔保的議案

公司已將本事項的公告刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網，並按規定以海外監管公告方式在聯交所網站發佈。

## 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。

2023年初至本報告披露日，本集團累計發行中期票據人民幣80億元、公司債券人民幣20億元。

#### (2) 2022年度分紅派息方案執行情況

根據2022年度股東大會決議，董事會組織實施了公司2022年度分紅派息方案。2022年度分紅派息方案為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。以實施分紅派息時股權登記日的公司總股份數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。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(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%。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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6.800000元。股東在轉讓股票時，中國證券登記結算有限責任公司將按照財政部、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股補繳稅款人民幣1.360000元；持股1個月以上至1年(含1年)的股份，每10股需補繳稅款人民幣0.680000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QFII和人民幣合格境外機構投資者RQFII)按10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣6.120000元。對於通過深港通或滬港通持有公司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6.120000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股個人股東屬與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；個人股東屬與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2023年8月24日，除息日為2023年8月25日；H股除淨日為2023年7月14日，派息的股東記錄日期為2023年7月20日，派息日為2023年8月25日。H股股東(香港中央結算(代理人)有限公司除外)可以選擇全部以人民幣或全部以港元收取股息，如選擇全部以港元收取2022年度現金分紅，H股現金股息以公司2022年度股東大會決議日後香港第一個工作日(2023年7月3日)中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的中間價(1港幣=0.92065人民幣)折合港幣兌付。

## 公司治理報告暨企業管治報告

## (3) 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，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。

基於前述股東大會授權並根據《上市公司證券發行註冊管理辦法》等要求，公司2023年第一次臨時股東大會逐項表決審議通過了向特定對象發行A股股票的相關議案。2023年8月30日，經第二十屆董事會第二次會議和第十一屆監事會第二次審議通過了《關於終止向特定對象發行A股股票事項並撤回申請文件的議案》，同意公司終止向特定對象發行A股股票事項，並向深交所申請撤回相關申請文件。公司於2023年9月1日收到深交所出具的《關於終止對萬科企業股份有限公司申請向特定對象發行股票審核的決定》(深證上審[2023]644號)，深交所決定終止對公司申請向特定對象發行A股股票的審核。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (四) 董事的培訓情況

報告期內，公司董事、監事及高管參加了中國上市公司協會舉辦的《上市公司獨立董事制度改革解讀》等培訓，並前往上海、蘇州、鄭州、南京等城市考察公司城市更新、住宅、物流、長租公寓、購物中心等項目，持續獲取專業發展。此外，公司內部向新任董事提供履職指引培訓，協助新任董事履職。

### (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。2023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、聘請會計師事務所、聘任高管、內部控制等方面發表獨立意見，並提出建設性的建議。報告期內，公司董事會主席與獨立非執行董事在沒有其他董事在場的情況下召開了1次會議。

#### 1、 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	8	8	0	0	否
劉姝威	8	8	0	0	否
吳嘉寧	8	7	1	0	否
張懿宸	8	7	1	0	否

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 2、 第二十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	
廖子彬	4	4	0	0	否	
林明彥	4	4	0	0	否	
沈向洋	4	4	0	0	否	
張懿宸	4	3	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。



## 公司治理報告暨企業管治報告

第十九屆董事會各專業委員會的任期已於2023年6月30日屆滿，第二十屆董事會各專業委員會已於2023年6月30日組成。

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	—	3	—
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	3	3	—
張懿宸	投資與決策委員會召集人	—	—	1
劉姝威	審計委員會委員	3	—	—
辛傑	投資與決策委員會委員	—	—	1
胡國斌	薪酬與提名委員會委員	—	3	—
雷江松	審計委員會委員	3	—	—
王海武	投資與決策委員會委員	—	—	1

## 公司治理報告暨企業管治報告

各位委員參加第二十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
沈向洋	薪酬與提名委員會召集人	-	2	-
廖子彬	審計委員會召集人	3	-	-
張懿宸	投資與決策委員會召集人	-	-	2
林明彥	審計委員會委員、薪酬與 提名委員會委員	3	2	-
胡國斌	薪酬與提名委員會委員	-	2	-
黃力平	審計委員會委員	3	-	-
祝九勝	投資與決策委員會委員	-	-	2
雷江松	投資與決策委員會委員	-	-	2

### 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，其任期已於2023年6月30日屆滿；第二十屆董事會審計委員會於2023年6月30日組成，目前由獨立非執行董事廖子彬、林明彥和非執行董事黃力平組成，廖子彬擔任召集人。

報告期內，審計委員會召開工作會議6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、計提和轉銷存貨跌價準備、選舉召集人等事項。

## 公司治理報告暨企業管治報告

審計委員會已審閱截至2022年12月31日止年度財務報告、截至2023年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2023年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2023年9月30日止九個月的第三季度財務報告。此外，審計委員會召開了會議審閱並同意將未經審計的2022年度財務報告提交審計師審計，且已提出建議供董事會考慮。

會議時間	事項
2023年3月17日	聽取關於2022年度財務報告(初稿)編製進展情況的匯報 聽取關於計提2022年度資產減值準備的初步方案 聽取2022年度內部監察審計工作匯報 聽取審計師關於2022年度財務報告(初稿)審計工作進度的匯報 審閱2022年度財務報告(初稿)並審議交審計師進行審計 審議2022年度內部控制自我評價報告 審議關於畢馬威提供非鑒證服務溝通和預先同意政策的議案
2023年3月30日	審議2022年度經審計的財務報告 審議關於計提和核銷2022年度減值準備的議案 審議2022年度利潤分配預案 審議關於確認公司2022年度經濟利潤的議案 審議關於續聘2023年度會計師事務所的議案 聽取獨立董事就公司2022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
2023年4月28日	審議2023年第一季度報告及財務報表
2023年6月30日	審議關於選舉審計委員會召集人的議案
2023年8月30日	聽取2023年度中期財務和經營情況匯報 審議2023年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告 審議2023年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案 聽取公司2023年半年度關聯方資金佔用和對外擔保情況的匯報
2023年10月27日	審議2023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，其任期已於2023年6月30日屆滿；第二十屆董事會薪酬與提名委員會於2023年6月30日組成，目前由獨立非執行董事沈向洋、林明彥以及非執行董事胡國斌組成，沈向洋擔任召集人。

薪酬與提名委員會在委員會實施細則中已採納董事會成員多元化政策並在工作中積極實踐，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2023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6次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定，討論並審議了高管薪酬、經濟利潤獎金、年度獎金方案、董事會換屆選舉、選舉召集人及聘任高管等事項。

## 公司治理報告暨企業管治報告

會議時間	事項
2023年3月30日	審議關於確認公司2022年度經濟利潤的議案
2023年5月24日	審議關於公司董事會換屆暨選舉非獨立董事的議案 審議關於公司董事會換屆暨選舉獨立董事的議案
2023年6月6日	審議關於公司部分年度獎金進行補充處理的議案
2023年6月30日	審議《關於選舉薪酬與提名委員會召集人的議案》 審議《關於續聘高級管理人員的議案》
2023年10月27日	審議關於選舉董事會副主席的議案 審議關於修訂公司《通用薪級工資表》的議案 審議關於2023-2025年度獎金方案的議案 審議關於經濟利潤獎金相關事項的議案

### 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由獨立非執行董事張懿宸、非執行董事辛傑和執行董事王海武組成，張懿宸擔任召集人，其任期已於2023年6月30日屆滿；第二十屆董事會投資與決策委員會於2023年6月30日組成，目前由獨立非執行董事張懿宸、執行董事祝九勝和非執行董事雷江松組成，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3次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定，討論並審議了修訂跟投制度以及選舉委員會召集人等事項。

## 公司治理報告暨企業管治報告

會議時間	事項
2023年3月30日	聽取萬科2022年投資情況匯報
2023年6月30日	關於選舉投資與決策委員會召集人的議案
2023年10月27日	關於迭代項目跟投制度的議案

## 六、監事會

截至2023年12月31日，第十一屆監事會由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潘樟良先生，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」。第十一屆監事會任期三年，自2023年6月30日召開2022年度股東大會之日起計。

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關東武女士，其任期已於2023年6月30日屆滿。

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2023年度履職情況詳見「第八節 監事會報告」。

## 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年獲北京大學學士學位；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。

**辛傑**先生，1966年出生，現任公司董事會副主席，深鐵集團黨委書記、董事長。辛先生於1988年獲瀋陽工業大學工學學士學位；2005年獲香港理工大學工商管理碩士學位；現為正高級工程師、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，2023年10月至今，任公司董事會副主席。



## 公司治理報告暨企業管治報告

**祝九勝**先生，1969年出生，現任公司董事、投資與決策委員會委員、總裁、首席執行官。1993年獲得中南財經大學(現中南財經政法大學)經濟學碩士學位；2003年獲得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/聯交所上市公司，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；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月起任公司總裁、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。

**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；現為正高級會計師。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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

**黃力平**先生，1968年出生，現任公司董事、審計委員會委員，深鐵集團黨委副書記、董事、總經理。黃先生於1991年獲同濟大學工學學士學位；1994年獲同濟大學工學碩士學位；現為教授級高級工程師。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-2021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；2021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、投資與決策委員會委員，深鐵集團黨委委員、副總經理。雷先生於1993年獲華中科技大學學士學位；2006年獲天津大學管理科學與工程碩士學位。現為教授級高級工程師、國家註冊一級建造師、註冊造價工程師、註冊監理工程師。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。

**王蘊**女士，1975年出生，現任職工代表董事、公司開發經營本部合夥人。王女士於1997年獲華中科技大學學士學位；2000年獲武漢大學碩士學位；現為高級工程師。王女士於2000年加入公司，歷任本公司規劃設計部副經理，工程管理部經理，建築研究中心助理總經理、總經理，公司副總裁，公司協同中心首席合夥人。現擔任深圳市黨代表，中國勘察設計協會建築產業化分會副會長，中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會副理事長及住宅科技產業技術創新戰略聯盟副理事長。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 2、 獨立董事

**廖子彬**先生，1962年出生，現為公司獨立董事、審計委員會召集人，香港商界會計師協會榮譽顧問。廖子彬先生具有豐富的內地和香港資本市場合併、收購、重組和上市項目實務經驗，1985年獲倫敦政治經濟學院經濟學學士學位，擁有英格蘭及威爾士特許會計師公會會員資格、香港會計師公會資深會員資格。曾任畢馬威中國主席、香港畢馬威會計師事務所高級顧問，曾獲委任為中國財政部會計諮詢專家，天津市政協香港委員。廖先生目前兼任中國平安人壽保險股份有限公司及深圳前海微眾銀行股份有限公司獨立董事及董事會審計委員會主任，中信銀行股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601998；聯交所上市公司，股份代碼：0998)獨立董事。

**林明彥**先生，1963年出生，現為公司獨立董事、審計委員會委員、薪酬與提名委員會委員。林先生1985年獲得英國伯明翰大學機械工程及經濟科學學士學位，2002年修畢哈佛大學商學院的高級管理課程。林先生在中國及新加坡的房地產開發及投資領域擁有豐富經驗。林先生曾於凱德集團有限公司(「凱德集團」，新加坡證券交易所上市公司，股份代碼：C31；美國場外電子交易系統(OTCBB)股份代碼：CLLDY)任職超22年，歷任該公司首席運營官、總裁兼首席執行官。也曾擔任凱德集團旗下多家子公司之重要職務，包括任凱德集團旗下的雅詩閣有限公司執行總裁，以及凱德置地中國控股私人有限公司之行政總裁。林先生目前兼任Sembcorp Industries Ltd(新加坡證券交易所上市公司，股份代碼：U96)非執行兼首席獨立董事。林先生曾任建業地產股份有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：0832)之非執行董事。

**沈向洋**先生，1966年出生。現為公司獨立董事、薪酬與提名委員會召集人，香港科技大學校董會主席、粵港澳大灣區數字經濟研究院理事長、清華大學高等研究院雙聘教授。1996年獲得卡內基梅隆大學計算機學院機器人專業博士學位，歷任微軟亞洲研究院院長、微軟全球副總裁和微軟全球執行副總裁，主管微軟技術與研發部並主要負責推動微軟中長期總體技術戰略、策略以及前瞻性研究與開發工作。沈先生是美國國家工程院外籍院士、英國皇家工程院外籍院士。目前兼任美團和網易有道的獨立非執行董事，曾任東方明珠新媒體股份有限公司獨立董事。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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、十三及十四屆全國政協委員。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、哈藥集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：600664)董事長、順豐控股股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002352)董事等。

### 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年獲南京工學院學士學位；1997年獲上海交通大學工商管理碩士學位；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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

**栗淼先生**，1973年出生，現任公司監事，深鐵集團董事、財務總監。1993年獲上海財經大學學士學位，2009年獲上海財經大學工商管理碩士學位；現為高級會計師、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。

**潘樟良先生**，1980年出生，現任公司職工代表監事、南方區域事業集團合夥人。潘先生於2004年獲浙江大學學士學位。潘先生於2004年加入公司，歷任廣州市萬科房地產有限公司總經理辦公室主任、深圳市萬科房地產有限公司人力資源部經理、本公司集團辦公室副主任、主任等。目前擔任深圳市青年聯合會委員和深圳市福田區人大代表。

#### 4、高級管理人員

**祝九勝先生**，簡歷請見「董事」部分。

**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年獲江西財經大學管理學碩士學位，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，目前還兼任公司控股子公司萬物雲(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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

**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2000年獲中國人民大學經濟學學士學位；2003年獲中國人民大學經濟學碩士學位；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，其曾供職於麥肯錫公司。

**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。

## (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

2023年6月21日，公司收到公司工會委員會告知，公司職工代表大會民主選舉王蘊女士為公司第二十屆董事會職工代表董事，潘樟良為公司第十一屆監事會職工代表監事。

2023年6月30日，公司2022年度股東大會以累積投票的方式，選舉胡國斌、黃力平、雷江松、辛傑、郁亮和祝九勝(按姓氏拼音排序)為公司第二十屆董事會非獨立董事；選舉廖子彬、林明彥、沈向洋和張懿宸(按姓氏拼音順序)為公司第二十屆董事會獨立董事；選舉栗淼和解凍(按姓氏拼音順序)為第十一屆監事會非職工代表監事。第二十屆董事會、第十一屆監事會任期均為2022年度股東大會審議通過之日起三年。

## 公司治理報告暨企業管治報告

同日，公司第十九屆董事會獨立董事康典、劉姝威和吳嘉寧(按姓氏拼音順序)和職工代表董事王海武卸任公司董事職務，公司第十屆監事會職工代表監事闕東武將卸任公司監事職務。五位董事、監事在任職期間勤勉盡責、恪盡職守，在保護廣大投資者的合法權益、促進公司規範運作和健康發展等方面發揮了積極作用。公司董事會對五位董事、監事為公司發展做出的貢獻表示衷心感謝。

2023年6月30日，第二十屆董事會第一次會議選舉郁亮為公司董事會主席，續聘祝九勝為公司總裁、首席執行官，韓慧華為執行副總裁、財務負責人，劉肖為公司執行副總裁、首席運營官，朱旭為公司董事會秘書，任期至第二十屆董事會任期屆滿止；同日，第十一屆監事會第一次會議選舉解凍為公司監事會主席，任期至第十一屆監事會任期屆滿止。報告期內未發生董事、監事及高級管理人員變更。

2023年10月27日，公司第二十屆董事會第三次會議選舉辛傑董事擔任公司第二十屆董事會副主席，任期至第二十屆董事會屆滿止。



## 公司治理報告暨企業管治報告

### (三) 2023年度薪酬情況

在公司全職工作的8位董事、監事、高級管理人員自願放棄2023年度獎金，2023年在任職期間內從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣766.1萬元；4位獨立董事2023年在擔任董事期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣150萬元。

未在公司任職的董事會副主席辛傑，董事胡國斌、黃力平、雷江松以及監事栗焱自願放棄從本集團獲得董事、監事酬金。

自本報告披露之日起，公司董事會主席、總裁、監事會主席自願領取月薪稅前每月1萬元。

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止年月	2023年度 稅前報酬總額
郁亮	董事會主席	男	59	2017.7~2026.6	127.0
辛傑	董事會副主席	男	58	2023.10-2026.6	0
祝九勝	董事	男	55	2020.7-2026.6	118.9
	總裁、首席執行官			2018.2-2026.6	
胡國斌	董事	男	59	2020.7-2026.6	0
黃力平	董事	男	56	2021.6-2026.6	0
雷江松	董事	男	54	2021.11-2026.6	0
王蘊	職工代表董事	女	49	2023.7-2026.6	57.3
廖子彬	獨立董事	男	62	2023.7-2026.6	30.0
林明彥	獨立董事	男	61	2023.7-2026.6	30.0
沈向洋	獨立董事	男	58	2023.7-2026.6	30.0
張懿宸	獨立董事	男	61	2020.7~2026.6	60.0
解凍	監事會主席	男	59	2014.3~2026.6	111.5
栗焱	監事	男	51	2020.7~2026.6	0
潘樟良	職工代表監事	男	44	2023.7-2026.6	39.4
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	女	42	2020.3~2026.6	104.8
劉肖	執行副總裁、首席運營官	男	45	2021.6~2026.6	102.7
朱旭	董事會秘書	女	49	2016.3~2026.6	104.5
合計					916.1



## 公司治理報告暨企業管治報告

注1：王蘊、潘樟良於2023年7月分別任公司職工代表董事、職工代表監事，上表薪酬為其任職期間的薪酬。

注2：稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事和高級管理人員的薪酬以及公司繳納的「五險一金」等。

報告期內從公司卸任的董事、監事，在2023年任職期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣205.5萬元。

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止日期	2023年任職
					期間稅前 報酬總額
王海武	原職工代表董事	男	46	2020.7~2023.6	52.2
康典	原獨立董事	男	76	2017.7~2023.6	30.0
劉姝威	原獨立董事	女	72	2017.7~2023.6	30.0
吳嘉寧	原獨立董事	男	64	2017.7~2023.6	30.0
闕東武	原職工代表監事	女	58	2020.7~2023.6	77.0
<b>合計</b>					<b>219.2</b>

注1：2023年6月公司董事會、監事會換屆完成後，上述人員不再任公司董事、監事，上表的薪酬為其任職期間的薪酬；

注2：稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事的薪酬以及公司繳納的社保等。

## 公司治理報告暨企業管治報告

截至本報告披露日，本集團部分業務單位尚未發放2023年度獎金，本集團統計的截至目前獲得2023年度現金薪酬最高的五位人士的薪酬情況具體如下：

單位：人民幣萬元

序號	從公司領取的 税前報酬總額	是否在股東 單位或其他關聯 單位領取薪酬
1	696.3	否
2	459.5	否
3	404.6	否
4	392.4	否
5	369.8	否
合計	2,322.6	—

#### (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	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
解凍	監事會主席	1,652,645	0	1,652,645	0.0139%
祝九勝	董事、總裁、首席執行官	195,900	0	195,900	0.0016%
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	141,000	0	141,000	0.0012%
劉肖	執行副總裁、首席運營官	157,600	0	157,600	0.0013%
朱旭	董事會秘書	138,800	0	138,800	0.0012%
合計		9,680,890	0	9,680,890	0.0811%

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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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C3《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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 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。

### 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。

- (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**。公司於第二十屆董事會第三次會議審議通過了《關於強化激勵約束機制、修訂公司部分管理制度的議案》，房地產行業進入新的發展階段，同時公司不動產開發經營服務並重的戰略持續深入，部分涉及到員工考核、激勵和約束的管理機制已不適用，新一屆董事會進行了審視。董事會審議通過公司2023-2025年度獎金方案，繼續基於淨利潤為考核指標，將員工利益與股東利益進行綁定。董事會主席和總裁2023-2025年度現金薪酬方案繼續和年度淨利潤掛鉤，並增加年度股價變動作為調節係數，將公司A股每日復權收盤價的全年平均值作為對比指標，強化股東利益導向。

## 公司治理報告暨企業管治報告

2023年10月27日，董事會確認擬研究制訂新的長效激勵約束機制，經濟利潤獎金方案相關責任義務已全部履行完畢，不再實施。

### (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，2023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。

## 十三、員工情況

### (一) 員工構成

截至2023年12月31日，本集團共有在冊員工131,097人，其中地產開發員工同比減少14%。按性別劃分，男性員工72,578人，女性員工58,519人。

按年齡劃分，29歲及以下50,088人，30-49歲75,196人，50歲或以上5,813人；

按地區劃分，中國大陸130,852人，港澳台198人，海外47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人民幣169.9億元。

## 公司治理報告暨企業管治報告

## (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「樂學」線上移動學習平台為連接，構建總部通用培養體系與各BG、BU分佈式培養體系。在萬科，我們倡導全體員工主動尋求學習機會，鼓勵員工在實戰中學習，為每位奮鬥者創造自我挑戰、不斷學習與發展的空間。

本年度萬科延續「人才培育一盤棋工作計劃」的培訓計劃，圍繞專業化、萬科化方向，打造「3+1」培訓管理體系，開發企業文化培養與專業技術提升的相關課程。

圍繞「萬科化」，萬科持續加強文化價值觀建設。2023年，萬科集團面向全體集團員工開展了17期專題輪訓，覆蓋核心管理人員超過680人次。專題培訓覆蓋各BGBU，包括本部管理部門和一線管理人員。在培訓中，萬科強調了人與人之間的尊重，鼓勵員工積極發表意見，旨在提升員工對企業價值觀的認同。

圍繞「專業化」，萬科面向集團總部及各BGBU開展總部學習日、業務合夥人專項培訓及基層領導力的專業力提升培訓。2023年，萬科持續開發更多元化的培訓形式。由開發經營本部主導建成一批體現專業集成能力的示範基地，根據不同項目類型(主流住宅/大盤/綜合商辦)和產品模塊(立面/景觀/精裝等)等維度，以專業集成為原則主動建成一批代表產品原點正確、高性價比等理想呈現狀態的示範基地，成為戰訓結合的重要陣地。

此外，2023年萬科著力強化「3+1」培訓管理體系中的「服務力」支柱。為實現經營服務類員工的職業認證進階，萬科依托樂學平台，將線上培訓與星級認證機制相結合，從而支持員工不斷提升自身能力，實現員工自主學習的目標。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### 十四、利潤分配及分紅派息預案

當前行業正在經歷深度調整，經過綜合考量，2023年度公司不派發股息，不送紅股，也不進行資本公積金轉增股本。

- 1、房地產行業發生深刻變化。過去三年，房地產行業的外部經營環境發生較大變化，當前房地產市場仍然處於調整之中，公司2023年銷售規模在2022年已同比下降33.6%的基礎上，同比又下降9.8%。今年1-2月百強房企的銷售金額同比降幅超過5成，銷售的大幅下滑疊加市場信心動盪，顯著增加了公司經營的不確定性。
- 2、部分投資者希望公司留足資金應對市場挑戰。目前，投資者對分紅的看法發生了較大分歧，債權投資者則普遍希望公司減少分紅增加債務償還能力；部分股權投資者希望公司延續穩定的分紅政策，從而有利於吸引長線穩定的權益性投資者；部分股權投資者希望公司保留充足資金應對市場各種極端情況，並提醒公司目前股權融資環境有不確定性，建議公司2023年度不分紅。

考慮到當前的經營環境仍充滿不確定性，為了更好的維護公司經營安全，經過綜合權衡，並徵求了主要股東意見後，擬定了前述分紅預案。公司相信這一舉措，有助於公司更好的度過行業調整期。

公司近三年的分紅派息方案為：

年份	分紅派息方案
2022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6.8元(含稅)現金股息
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

## 公司治理報告暨企業管治報告

公司近三年現金分紅情況：

單位：元

年份	現金 分紅金額 (含稅)	公司合併報表中		佔公司合併 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
		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	淨利潤的比例	
2022年度	9,354,814,299.04	14,571,458,923.68	22,617,778,516.45	64.20%	41.36%	102,100,161,663.78
2021年度	11,276,621,873.75	24,945,811,004.21	22,524,033,383.22	45.20%	50.06%	106,418,640,153.17
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
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						121.70%

### 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。

### 十六、內部控制和風險管理

#### 一、風險管理

2023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。

為促進公司持續實現經營目標，公司相關部門根據既定的發展策略，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研究，並對主要風險進行識別及評估，為制訂風險應對策略提供依據。公司建立分層分級的風險管理架構，發佈風險管理手冊，持續監控風險管理系統的健全性、合理性和有效性，提升風險控制和防範能力。



## 公司治理報告暨企業管治報告

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

房地產行業與宏觀經濟、城鎮化進程的發展階段以及人口結構等緊密相關。中長期看，中國城市化進程遠未結束，未來城鎮人口仍將繼續增長，房地產市場仍具備潛力。短期內，房地產市場降溫顯著，目前仍存在市場信心不足、城市分化等問題。2023年受信心和預期等因素影響，銷售明顯低於合理水平，市場存在超跌現象。受市場環境影響，企業流動性也面臨短期壓力。

公司相信隨著經濟回升向好和因城施策力度不斷加大，預計購房信心將不斷提升，市場將從超跌狀態中逐步恢復。公司將依靠穩健的經營策略面對環境變化，採取多種措施力保銷售基本盤。同時堅持「以現金流為核心」的經營策略，量入為出，不斷加強現金流管理和風控水平；通過調整債務期限、優化資債結構、開拓融資渠道等措施，提高現金流的安全性；在確保安全的前提下，不斷改善投資質量，提升產品力，進一步構建高質量發展的競爭優勢。

### (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，建築企業經營困局、主要建築材料供應不及時、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，均可能對工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度等帶來風險，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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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；同時以保障按期高品質交付為目的，設立專項小組跟進材料、勞動力及工程款項，確保質量進度滿足要求。對於各項經營和服務業務，圍繞自身能力，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。

**(三) 人才風險**

面對市場環境持續嚴峻的挑戰，公司開發業務除了對優秀年輕員工吸引力明顯減弱外，在優秀人才的保有上也存在較大挑戰。

公司加強「內部大江大海」的宣傳與推廣，開展了內部職位推薦的直播活動，為優秀人才提供集團內更多的發展機會。與此同時，基於開發與經營服務業務並重的發展戰略，公司堅持落實人才培育一盤棋工作計劃，圍繞文化價值觀、專業能力、管理能力以及新員工培養等方面開展了系列工作，將培訓資源向基層奮鬥者傾斜，並通過組織一系列培訓活動，給一線合夥人提供培訓、成長空間。

**(四) 合規風險**

公司業務開展受境內外廣泛的法規及政策監管，各地區的房屋銷售及建築法規、物業管理法規、財務及稅務法規、個人信息與數據法規以及中國大陸及香港的上市規則等變動均可能對公司產生影響。

2023年公司在企業合規方面不斷加強對合規風險的防範、對違規行為的監控及違規事件的應對。按照有關法律法規及政策規定，公司整體不斷提升對合法合規要求的認知水平和管理意識。設立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；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；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，確保公司經營管理遵守各項相關法規、政策及指引要求。

## 公司治理報告暨企業管治報告

### (五) 信息安全風險

在互聯網、人工智能、大數據、雲計算時代下，保持信息系統高效良好運行、加強數據及個人信息安全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，國內外安全與合規法律法規要求不斷加強，對信息系統的安全管理提出了更高要求，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，通過集成實現移動應用與各系統之間的數據安全鏈路，保障數據在採集、存儲、傳輸、處理過程中的安全性與合規性。公司積極推進信息安全與合規工作的規劃、設計、實施及優化，制定及落實信息安全與合規管理制度及安全策略；持續關注落實國家安全合規監管要求，並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、攻防對抗與應急響應機制防範外部惡意入侵，保障公司信息系統和信息資產的安全。

### (六) 舞弊風險

公司已建立的內部控制體系覆蓋了各業務領域，但目前公司人員總數超過13萬人，業務覆蓋超過100個城市，如信息流通不暢、高新技術的廣泛使用帶來的舞弊手段更為隱蔽、以及內部控制和監督的人力資源可能不夠充足等，增加了監控難度，從而為舞弊行為提供了可乘之機。

大道當然、合夥奮鬥是萬科的核心價值觀。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。

## 公司治理報告暨企業管治報告

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。

### 二、 內部監控

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。董事會授權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。

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。由於內部控制存在的固有局限性，內部環境以及宏觀環境、政策法規持續變化，可能導致原有控制活動不適用或出現偏差，公司將及時進行內部控制體系的補充和完善，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。

公司每年開展內部控制自我評價。2023年度的評價時間區間為2023年1月1日至2023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。同時通過風險檢查、內部審計、監事巡視等方式對公司內部控制的設計及運行的效率、效果進行獨立評價，並由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)出具內部控制審計報告。



## 公司治理報告暨企業管治報告

董事會認為公司已經建立的內部監控系統在完整性、合規性、有效性等方面不存在重大缺陷，2023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。

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2023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(特殊普通合伙)確認於截至2023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。

### 十八、上市公司治理專項行動自查問題整改情況

適用  不適用

## 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

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105家子公司，減少112家子公司。

## 重要事項

## 八、聘任會計師事務所情況

2022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2023年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2023年度		連續服務年限	2022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	23年	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	1,680
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		31年	畢馬威會計師事務所	
簽字會計師	周永明		3年	周永明	
簽字會計師	李默然		5年	李默然	

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、重大關聯交易

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

以下為擬披露的截止2023年12月31日的重大擔保明細

單位：人民幣萬元

擔保對象名稱	擔保額度相關		公司及子公司對外擔保情況(不包括對子公司的擔保)				是否履行 完畢	是否為 關聯方擔保
	公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際擔保 金額	擔保類型	擔保期		
上海申養投資管理股份有限公司	2016年12月16日	2,050.00	2016年12月16日	451.00	連帶責任擔保	8年	否	否
上海申養投資管理股份有限公司	2019年8月21日	2,399.32	2019年9月29日	1439.10	連帶責任擔保	8年	否	否
上海申養投資管理股份有限公司	2019年8月21日	516.19	2019年9月29日	325.54	連帶責任擔保	8年	否	否
Champion Estate (HK) Limited	2023年8月18日	37,227.50萬 港幣	2023年8月21日	10,785.05	一般保證責任	5年	否	否
報告期內審批的對外擔保額度合計(A1)			33,736.31	報告期內對外擔保實際發生額 合計(A2)				10,785.05
報告期末已審批的對外擔保額度合計(A3)			38,701.82	報告期末實際對外擔保餘額 合計(A4)				13,000.69

## 重要事項

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	公司對子公司的擔保情況				是否履行 完畢	是否為 關聯方擔保
			實際發生日期	實際擔保 金額	擔保類型	擔保期		
成都萬隆產城置業有限公司	2019年11月28日	130,000.00	2019年12月10日	0	連帶責任擔保	7年	是	否
武漢譽天興業置地有限公司	2019年11月28日	262,500.00	2019年12月5日	262,500.00	連帶責任擔保	7年	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2021年11月10日	580,000.00	2021年11月19日	580,000.00	連帶責任擔保	18年	否	否
萬科(新疆)企業有限公司	2022年1月12日	70,000.00	2022年1月25日	70,000.00	連帶責任擔保	18年	否	否
鄭州榮望房地產開發有限公司	2022年11月29日	112,000.00	2022年12月13日	112,000.00	連帶責任擔保	6年	否	否
深圳市萬科發展有限公司	2022年11月29日	388,000.00	2022年11月24日	150,000.00	連帶責任擔保	6年	否	否
			2023年3月31日	180,000.00	連帶責任擔保	6年	否	否
			2023年4月27日	58,000.00	連帶責任擔保	6年	否	否
			2023年3月16日	105,000.00	連帶責任擔保	13年	否	否
佛山市順德區萬彬房地產有限公司	2023年3月2日	316,500.00	2023年3月16日	105,000.00	連帶責任擔保	13年	否	否
佛山市萬科企業有限公司	2023年4月18日	210,000.00	2023年4月21日	210,000.00	連帶責任擔保	12年	否	否
福州市萬濱房地產有限公司	2023年4月18日	140,000.00	2023年4月20日	140,000.00	連帶責任擔保	13年	否	否
雲南浙萬置業有限公司	2023年3月2日	260,000.00	2023年5月12日	260,000.00	連帶責任擔保	13年	否	否
雲南萬科企業有限公司	2023年3月2日	110,000.00	2023年5月12日	110,000.00	連帶責任擔保	13年	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2023年7月21日	150,000.00	2023年7月17日	0.00	連帶責任擔保	13年	否	否
北京萬永房地產開發有限公司	2023年9月27日	400,000.00	2023年9月25日	0.00	連帶責任擔保	13年	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(B1)			1,586,500.00		報告期內對子公司擔保實際發生額合計(B2)			1,063,000.00
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(B3)			3,129,000.00		報告期末對子公司實際擔保餘額合計(B4)			2,237,500.00

## 重要事項

擔保對象名稱	擔保額度相關公告披露日期	擔保額度	子公司對子公司的擔保情況			擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保
			實際發生日期	實際擔保金額	擔保類型			
Chericourt Company Limited	2020年6月18日	100000萬港幣	2020年6月17日	25,187.68	連帶責任擔保	至2024年5月19日	否	否
財榮有限公司	2022年8月22日	300000萬港幣	2022年8月18日	0.00	連帶責任擔保、股權質押	1年	是	否
財榮有限公司	2023年8月18日	524000萬港幣	2023年8月18日	187,639.96	一般保證責任、股權質押	1年	否	否
廣州黃埔文沖城中村改造投資有限公司	2022年4月28日	205,000.00	2022年4月28日	205,000.00	連帶責任擔保	5年	否	否
北京恆綫企業管理有限公司	2018年10月12日	323,400.00	2018年10月10日	323,400.00	連帶責任擔保	至雙方就目標項目合作開發結束之日	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2023年9月23日	44,000.00	2023年9月21日	44,000.00	抵押擔保	至交易完成、土地使用權和在建工程解除抵押登記之日	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(C1)			518,859.28	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(C2)				231,639.96
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(C3)			1,137,881.28	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(C4)				785,227.64

公司擔保總額(即前三大項的合計)		
報告期內審批擔保額度合計(A1+B1+C1)	2,139,095.59	報告期內擔保實際發生額合計 (A2+B2+C2)
		1,305,425.01
報告期末已審批的擔保額度合計(A3+B3+C3)	4,305,583.10	報告期末實際擔保餘額合計 (A4+B4+C4)
		3,035,728.33
實際擔保總額(即A4+B4+C4)佔2023年末歸屬於上市公司股東的淨資產的比例		12.10%
其中：		
為股東、實際控制人及其關聯方提供擔保的餘額(D)		0
直接或間接為資產負債率超過70%的被擔保對象提供的債務擔保餘額(E)		1,763,639.96
擔保總額超過淨資產50%部分的金額(F)		0
上述三項擔保金額合計(D+E+F)		1,763,639.96
對未到期擔保合同，報告期內發生擔保責任或有證據表明有可能承擔連帶清償責任的情況說明 (如有)		無
違反規定程序對外提供擔保的說明(如有)		無

註：

- 除為財榮公司提供的擔保包括股權質押及為萬科(重慶)企業有限公司額度為44,000萬的擔保提供土地使用權和在建工程抵押外，公司及子公司的其他擔保未提供擔保物。
- 上表所列擔保事項未提供反擔保。

## 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。



## 重要事項

### 十六、其他重大事項的說明

#### (1) 根據聯交所上市規則第13.22條做出的披露

於2023年12月31日，本集團應收聯屬公司款項合共人民幣145,317百萬元。該等款項相當於按聯交所上市規則第14.07(1)條所界定的資產計劃比例計算約9.7%。

根據聯交所上市規則第13.22條，於2023年12月31日，於本集團合併財務報表中存在應收款項的聯屬公司的未經審計合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表 (未經審計) 人民幣百萬元
非流動資產	119,934
流動資產	541,218
流動負債	478,576
非流動負債	77,839
資產淨額	104,737

於2023年12月31日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣53,587百萬元。

註：

1. 聯屬企業包括本集團的聯營公司及合營公司；
2. 以上未經審計合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2023年12月31日的財務狀況。

### 十七、公司子公司重大事項

適用 不適用

報告期內，萬物雲實施了利潤分配、以股代息、股份回購、H股全流通等重大事項。詳見萬物雲在聯交所披露的相關公告。

## 十八、購買、出售或贖回本公司之上市證券

適用 不適用

報告期內，本公司第十九屆董事會第二十五次會議於2023年2月10日審議及批准建議非公開發行A股，即本公司根據一般性授權向不超過35名認購人發行不超過110,000萬股A股(含本數)，預計募集資金(不考慮相關發行費用)總額將不超過人民幣150億元(含本數)。建議非公開發行A股方案經股東於2023年3月8日的2023年第一次臨時股東大會批准；惟本公司第二十屆董事會第二次會議及第十一屆監事會第二次會議於2023年8月30日審議並通過了《關於終止向特定對象發行股票事項並撤回申請文件的議案》。因此，本公司於報告期內並無進行非公開發行A股。

報告期內，於2023年3月2日，本公司與配售代理就配售300,000,000股新H股訂立配售協議，配售價為每股H股13.05港元。於2023年3月9日，本公司以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人成功配發300,000,000股H股，佔配售完成後全部已發行H股13.60%及全部已發行股本2.51%，配售所得款項總額39.15億港元。

本公司之附屬公司萬物雲自2023年12月11日起開始實施H股回購，截至2023年12月31日為止累計回購2,185,600股萬物雲H股股份，已支付的總金額約為53,538,882.52港元(不含交易費用)。

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。

## 十九、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。

## 股份變動及股東情況

## 一、股份變動情況

## (一) 公司股份變動情況表(截至2023年12月31日)

單位：股

股份類別	2022年12月31日		增減變動(+,-)		2023年12月31日	
	數量	比例	發行新股	其他	數量	比例
<b>一、有限售條件股份</b>						
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	7,529,318	0.06%	0	-268,650	7,529,318	0.06%
4. 外資持股	-	-	-	-	-	-
<b>有限售條件股份合計</b>	<b>7,529,318</b>	<b>0.06%</b>	<b>0</b>	<b>-268,650</b>	<b>7,260,668</b>	<b>0.06%</b>
<b>二、無限售條件股份</b>						
1. 人民幣普通股	9,716,667,215	83.54%	0	+268,650	9,716,935,865	81.44%
2. 境外上市外資股	1,906,512,938	16.39%	+300,000,000	0	2,206,512,938	18.49%
<b>無限售條件股份合計</b>	<b>11,623,180,153</b>	<b>99.94%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>+268,650</b>	<b>11,923,448,803</b>	<b>99.94%</b>
<b>三、股份總數</b>	<b>11,630,709,471</b>	<b>100.00%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>0</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00%</b>

註：

- 2023年3月9日，公司以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人成功配發300,000,000股H股，佔本次配售完成後全部已發行H股13.60%及全部已發行股本2.51%，配售所得款項總額39.15億港元。
- 公司於報告期內實施董事會、監事會換屆選舉，王海武、闕東武不再分別任董事、監事，根據規定各自持有的限售股在鎖定期結束後解除限售。詳見「報告期內限售股份變動情況表」。

## 股份變動及股東情況

## (二) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	報告期解除 限售股數	報告期增加 限售股數	期末限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	0	5,546,209	擔任公司董事、監事、高級管理人員	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	1,239,484	0	0	1,239,484		
祝九勝	146,925	0	0	146,925		
韓慧華	105,750	0	0	105,750		
劉肖	118,200	0	0	118,200		
朱旭	104,100	0	0	104,100		
王海武	112,500	112,500	0	0		
關東武	156,150	156,150	0	0		
合計	7,529,318	268,650	0	7,260,668		



## 股份變動及股東情況

### 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

本公司已於2023年3月9日，以每股13.05港元的價格(於訂立配售協議日期前一日(2023年3月1日)本公司在聯交所收市價為每股13.90港元)，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(每股H股籌集的淨額約為13.01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%資金用於償還本公司的境外債務性融資，剩餘40%資金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。截至報告期末，本次配售的募集資金已全部使用完畢，募集資金用途符合本公司已披露的募集資金使用計劃。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。

報告期內，公司面向合格投資者公開發行一期公司債券人民幣20億元；公司在銀行間市場先後完成4次中期票據發行，發行規模共計人民幣80億元。

公司債券及中期票據詳細發行情況詳見本報告「第九節 債券相關情況」。

#### (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「(一) 報告期內證券發行情況」。

#### (三) 截至報告期末公司無內部職工股。

## 股份變動及股東情況

## 三、股東情況介紹(截至2023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	前10名股東持股情況		
				報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量
2023年末股東總數	564,673戶(其中A股 564,600戶，H股73戶)	2024年2月29日股東總數	555,213戶(其中A股555,140戶，H股73戶)			
深鐵集團	境內國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,357,086	+299,992,771	0	0
盈嘉眾合夥企業	境內一般法人	3.68%	438,703,992	0	0	275,701,996
香港中央結算有限公司	境外法人	1.97%	235,571,702	-197,627,154	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
招商財富資管-招商銀行-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	1.17%	139,745,820	-6,510,000	0	0
中國人壽保險股份有限公司-傳統-普通保險產品-005L -CT001滬	基金、理財產品等	1.16%	137,952,736	+137,952,736	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
盈安合夥企業	境內一般法人	1.02%	122,230,826	0	0	122,230,826
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	0.52%	61,923,449	-106,855,399	0	0
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					
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。					
上述股東涉及委託/受托表決權、放棄表決權情況的說明	無					
前10名股東中存在回購專戶的特別說明(如有)	萬科企業股份有限公司回購專用證券賬戶股份數量為72,955,992股，佔總股本的0.61%。					

## 股份變動及股東情況

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	2,206,357,086	H股
盈嘉眾合夥企業	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	235,571,702	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
招商財富資管－招商銀行－招商財富－ 招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	139,745,820	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統－ 普通保險產品－005L－CT001滬	137,952,736	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
盈安合夥企業	122,230,826	A股
新華人壽保險股份有限公司－分紅－ 個人分紅-018L-FH002深	61,923,449	A股
前10名無限售流通股股東之間，以及前10名 無限售流通股股東和前10名股東之間關聯關 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。	
前10名普通股股東參與融資融券業務情況 說明(如有)	深鐵集團於2022年7月起開展的轉融通證券出借業務累計出借持有的公司 A股5,018,000股，佔公司總股本的0.04%，目前已全部收回。根據公司於 2023年7月25日披露的《關於股東開展轉融通證券出借業務相關進展的公 告》，深鐵集團擬繼續開展轉融通證券出借業務。但在實施期限內，深鐵集 團未實際開展轉融通證券出借業務。經與深鐵集團確認，深鐵集團目前並 無以所持有的公司股票繼續開展轉融通證券出借業務的計劃。	
參與約定購回交易的股東	無	

## 股份變動及股東情況

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2023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2023年12月31日，公司總股本為11,930,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938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。

## 前十名股東參與轉融通業務出借股份情況

適用 不適用

單位：股

股東名稱(全稱)	前十名股東參與轉融通出借股份情況							
	期初普通賬戶、 信用賬戶持股		期初轉融通出借股份 且尚未歸還		期末普通賬戶、 信用賬戶持股		期末轉融通出借股份 且尚未歸還	
	佔總股本 的比例		佔總股本 的比例		佔總股本 的比例		佔總股本 的比例	
	數量合計		數量合計		數量合計		數量合計	
深鐵集團	3,242,810,791	27.18%	0	0	3,242,810,791	27.18%	0	0

## 前十名股東較上期發生變化

適用 不適用

單位：股

股東名稱(全稱)	前十名股東較上期未發生變化情況					
	本報告期新增/退出	期末轉融通出借股份且尚未歸還數量		期末股東普通賬戶、信用賬戶持股及轉融通出借股份且尚未歸還的股份數量		
		數量合計	佔總股本的比例	數量合計	佔總股本的比例	
中國人壽保險股份有限公司-傳統-普通保險產品-005L-CT001滬	新增	未獲悉	未獲悉	未獲悉	未獲悉	
中國人壽保險股份有限公司-傳統-普通保險產品-005L-CT001深	退出	未獲悉	未獲悉	未獲悉	未獲悉	

註：上述兩名股東都是中國人壽保險股份有限公司的保險產品，但公司無法知悉上述兩名股東的關係。



## 股份變動及股東情況

### (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			
2	解凍	1,239,484			
3	祝九勝	146,925			
4	韓慧華	105,750	—	—	按照深交所相關規定， 所持股份被限售。
5	劉肖	118,200			
6	朱旭	104,100			
	合計	7,260,668			

### (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

## 股份變動及股東情況

## (五) 持股10%以上股東情況

截至2023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27.18%，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4,662,216萬元  
 法定代表人： 辛傑  
 註冊地址： 深圳市福田區蓮花街道福中一路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。

## 股份變動及股東情況

### (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

### 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2023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	
					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	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%	-	-	27.18%
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%	-	-	4.71%
		24,245,900	好倉	H股	-	1.10%	-	0.20%
BlackRock, Inc.	所控制的法團的權益	123,646,924	好倉	H股	-	5.60%	-	1.04%
		2,708,636	淡倉	H股	-	0.12%	-	0.02%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法團的權益	94,375,712	好倉	H股	-	4.28%	-	0.79%
		82,352,131	淡倉	H股	-	3.73%	-	0.69%
	投資經理	7,242,600	好倉	H股	-	0.33%	-	0.06%
	持有股份的 保證權益的人	784,400	好倉	H股	-	0.04%	-	0.01%
	核准借出代理人	24,732,682	好倉	H股	-	1.12%	-	0.21%
Citigroup Inc.	所控制的法團的權益	21,946,092	好倉	H股	-	0.99%	-	0.18%
		11,706,918	淡倉	H股	-	0.53%	-	0.10%
	核准借出代理人	107,117,759	好倉	H股	-	4.85%	-	0.90%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	155,617,200	好倉	H股	-	7.05%	-	1.30%

## 股份變動及股東情況

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

截止本報告披露日，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，截止本報告披露日公司公眾持股量符合要求。



## 監事會報告

2023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2023年度監事會的主要工作匯報如下：

### 一、會議召開情況

2023年，公司第十屆監事會共召開4次會議，審議通過23項議案；公司第十一屆監事會共召開3次現場會議，審議通過6項議案。有關會議及決議情況如下：

#### (一) 第十屆監事會於2023年共召開2次現場監事會

##### 1. 第十屆監事會第十四次會議

第十屆監事會第十四次會議於2023年3月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2022年度報告及摘要
2	2022年度經審計的財務報告
3	2022年監事會報告
4	2023年度公司工作重點
5	關於計提和核銷2022年度減值準備的議案
6	2022年度利潤分配預案
7	2022年度內部控制自我評價報告
8	關於續聘2023年度會計師事務所的議案
9	關於確認2022年度經濟利潤獎金的議案
10	2022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對控股子公司提供擔保的議案
13	關於授權總裁決策供應鏈融資相關事項的議案
14	審議關於授權子公司開展外匯套期保值的議案

## 2. 第十屆監事會第十五次會議

第十屆監事會第十五次會議於2023年4月28日召開，會議審議並通過了《2023年第一季度報告及財務報表》。

### (二) 第十屆監事會於2023年共進行了2次通訊表決

第十屆監事會			
序號	會議次數	提交監事會日期	議案
1	第十三次	2023年2月7日	關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案 關於公司非公開發行A股股票方案的議案 關於公司非公開發行A股股票預案的議案 關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告的議案 關於公司前次募集資金使用情況報告的議案 關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及填補措施的議案 關於公司未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃的議案
2	第十六次	2023年5月24日	關於公司監事會換屆暨選舉非職工代表監事的議案

2023年，公司第十一屆監事會共召開3次現場會議，審議通過6項議案，有關會議及決議情況如下：

### (三) 第十一屆監事會於2023年共召開3次現場監事會

#### 1. 第十一屆監事會第一次會議

第十一屆監事會第一次會議於2023年6月30日召開，會議審議並通過了《關於選舉監事會主席的議案》。

## 監事會報告

### 2. 第十一屆監事會第二次會議

第十一屆監事會第二次會議於2023年8月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2023年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2023年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
3	關於終止向特定對象發行A股股票事項並撤回申請文件的議案

### 3. 第十一屆監事會第三次會議

第十一屆監事會第三次會議於2023年10月27日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2023年第三季度報告及財務報表
2	關於強化激勵約束機制、修訂公司部分管理制度的議案

## 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

2023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。

#### 四、對公司有關事項的意見

##### (一) 公司依法運作情況

2023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

2023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和深交所的規定，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。

2024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。



## 債券相關情況

## 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	還本付息方式	交易場所
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%	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。	深交所
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%		

## 債券相關情況

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	還本付息方式	交易場所
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%	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。	深交所
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%		

## 債券相關情況

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	還本付息方式	交易場所
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%	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 利息隨本金的兑付一起支 付。	深交所
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%		
萬科企業股份有限公司 2023年面向專業投資 者公開發行公司債券 (第一期)(品種一)	23萬科01	148380	2023年7月21日至 2023年7月24日	2023年7月24日	2026年7月24日	200,000	3.10%		

## 債券相關情況

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

報告期內，根據公司實際情況市場環境，公司行使了21萬科01、20萬科01、20萬科03、20萬科05和20萬科07發行人贖回選擇權，並將前述公司債券從深交所摘牌。



## 債券相關情況

## (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
20萬科02、20萬科04、20萬科06、20萬科08、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
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	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
20萬科02、20萬科04、20萬科06、20萬科08、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	-	石焱	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

## 債券相關情況

**(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，經營性現金流入對公司債券的本息償付提供了保障。

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。

## 債券相關情況

## 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	還本付息方式	交易場所
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%	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。	中國銀行 間市場交 易商協會
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%		

## 債券相關情況

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	還本付息方式	交易場所
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	3.00%	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。	中國銀行 間市場交 易商協會
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	3.00%		
萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據	23萬科MTN001	102381014	2023年4月20日 -2023年4月21日	2023年4月23日	2026年4月23日	200,000	3.11%		
萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據	23萬科MTN002	102381172	2023年5月10日 -2023年5月11日	2023年5月12日	2026年5月12日	200,000	3.10%		
萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據	23萬科MTN003	102381399	2023年6月13日 -2023年6月14日	2023年6月15日	2026年6月15日	200,000	3.07%		
萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據	23萬科MTN004	102381621	2023年7月5日 -2023年7月6日	2023年7月7日	2026年7月7日	200,000	3.07%		
投資者適當性安排(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



## 債券相關情況

## (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 23萬科MTN001	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2016號招行 深圳分行大廈22層	羅瑩瑩	0755-88026159
22萬科MTN002 23萬科MTN003	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 23萬科MTN002	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 23萬科MTN002	平安銀行股份有限公司	深圳市羅湖區深南東路 5047號	樂秀磬	021-50979147
22萬科MTN004 23萬科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 23萬科MTN001	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

## 債券相關情況

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、 22萬科MTN004、 22萬科MTN005、 22萬科GN001、 22萬科GN002、 22萬科GN003、 23萬科MTN001、 23萬科MTN002、 23萬科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公司	北京市東城區南竹竿胡同2號1幢60101	石焯	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、 23萬科MTN001、 23萬科MTN002、 23萬科MTN003	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

## 債券相關情況

### (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，經營性現金流入對非金融企業債務融資工具的本息償付提供了保障。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199至312頁的綜合財務報表，此財務報表包括於2023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附註，包括主要會計政策和其他解釋性信息。

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2023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2023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"> <li>• 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；</li> <li>• 在抽樣的基礎上，與管理層討論物業發展項目的進度，以及每個物業發展項目的最新預測所反映的發展預算；</li> <li>• 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；</li> </ul>

## 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。	
<b>關鍵審計事項</b>	<b>我們的審計如何處理該事項</b>
<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"> <li>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2023年12月31日產生的成本與截至2022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；</li> <li>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。</li> </ul>

## 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"> <li>• 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；</li> <li>• 利用本所內部稅務專家的工作，評價 貴集團於2023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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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。</li> </ul>

## 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2023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86%。</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"> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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。</li> </ul>



## 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

2024年3月28日

## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 附註1(c)
收入	3(a)	465,739,077	503,838,367
成本		(398,290,869)	(405,784,703)
毛利		67,448,208	98,053,664
其他收益淨額	4	6,573,051	9,903,438
銷售及營銷開支		(12,272,116)	(12,412,367)
管理費用		(10,126,726)	(14,059,033)
其他開支		(973,702)	(1,404,718)
經營利潤		50,648,715	80,080,984
租賃負債費用		(893,775)	(980,908)
融資成本	5(a)	(4,843,698)	(4,905,644)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	16	58,934	(776,606)
稅前利潤		44,970,176	73,417,826
所得稅	6(a)	(24,514,618)	(35,805,267)
年度利潤		20,455,558	37,612,559
以下人士應佔：			
本公司股東		12,162,684	22,688,552
非控股權益		8,292,874	14,924,007
年度利潤		20,455,558	37,612,559
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	1.03	1.96

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2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 附註1(c)
年度利潤		20,455,558	37,612,559
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－於公允價值儲備的淨變動(不可劃轉)		(245,030)	(625,364)
分佔聯營公司其他全面收益		(234,334)	(138,224)
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		47,513	642,399
現金流量對沖：			
對沖儲備變動淨額	9	130,617	(449,795)
分佔聯營公司其他全面收益		1,673,473	(5,531,624)
年內其它全面收益		1,372,239	(6,102,608)
年內全面收益總額		21,827,797	31,509,951
以下人士應佔：			
本公司股東		13,037,744	17,088,326
非控股權益		8,790,053	14,421,625
年內全面收益總額		21,827,797	31,509,951

隨附附註為該等財務報表的部分。

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	12月31日 2023年 人民幣千元	12月31日 2022年 人民幣千元 附註1(c)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	38,332,903	35,133,670
投資物業	12	128,215,536	119,407,195
無形資產及商譽	14	9,751,014	10,309,985
於聯營公司及合營公司的權益	16	130,562,531	129,511,502
生物資產		218,250	319,393
其他金融資產	17	2,191,465	5,131,808
其他非流動資產	18	5,938,836	6,494,070
遞延稅項資產	28(b)(ii)	39,379,575	36,140,933
		354,590,110	342,448,556
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	19	706,998,914	913,730,553
合約資產	20(a)	13,678,360	10,927,515
貿易及其他應收款項	21	329,777,411	353,511,585
其他流動資產	22	13,614	18,142
已抵押及受限制存款		2,871,178	2,782,965
現金及現金等價物	23	96,942,577	134,424,670
		1,150,282,054	1,415,395,430
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	383,118,158	473,072,657
合約負債	20(b)	308,638,338	465,580,958
銀行貸款及金融機構借款	25	43,572,666	48,146,286
應付債券	26	20,458,192	17,950,541
租賃負債	27	1,959,530	1,958,553
即期稅項	28(a)	64,038,374	71,092,578
		821,785,258	1,077,801,573
<b>流動資產淨值</b>		<b>328,496,796</b>	<b>337,593,857</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>683,086,906</b>	<b>680,042,413</b>

隨附附註為該等財務報表的部分。

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	12月31日 2023年 人民幣千元	12月31日 2022年 人民幣千元 附註1(c)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	25	197,764,143	180,773,281
應付債券	26	59,871,016	68,815,570
租賃負債	27	19,644,594	22,065,726
遞延稅項負債	28(b)(ii)	1,159,455	1,214,557
撥備		450,399	412,292
其他非流動負債	29	1,263,768	1,124,157
		<b>280,153,375</b>	<b>274,405,583</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>402,933,531</b>	<b>405,636,830</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	11,930,709	11,630,709
庫存股		(1,291,800)	(1,291,800)
儲備		240,145,704	232,986,466
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>250,784,613</b>	<b>243,325,375</b>
<b>非控股權益</b>		<b>152,148,918</b>	<b>162,311,455</b>
<b>權益總額</b>		<b>402,933,531</b>	<b>405,636,830</b>

於2024年3月28日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝  
董事王蘊  
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2023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
								(不可動轉) 人民幣千元	其它儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於2023年1月1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
國際會計準則第12號(修訂本)之影響		-	-	-	-	-	-	-	-	634,033	634,033	11,291	645,324
於2023年1月1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	98,013,893	243,325,375	162,311,455	405,636,830
<b>2023年權益變動</b>													
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	12,162,684	12,162,684	8,292,874	20,455,558
其他全面收益	9	-	-	-	-	1,213,974	130,617	(469,531)	-	-	875,060	497,179	1,372,239
全面收益總額		-	-	-	-	1,213,974	130,617	(469,531)	-	12,162,684	13,037,744	8,790,053	21,827,797
發行股份	30(b)	300,000	-	3,164,186	-	-	-	-	-	-	3,464,186	-	3,464,186
已批准有關去年的股息	30(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,063,272)	(8,063,272)	-	(8,063,272)
轉撥至法定儲備	30(c)(i)	-	-	-	8,483,860	-	-	-	-	(8,483,860)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,685,762	8,685,762
收購子公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840,300	840,300
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	-	(1,622,807)	-	(1,622,807)	(1,333,468)	(2,956,275)
出售子公司部分權益		-	-	-	-	-	-	-	643,387	-	643,387	1,122,357	1,765,744
出售子公司	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,897)	(153,897)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,823,582)	(8,823,582)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,290,062)	(19,290,062)
其他		-	-	-	-	-	-	13,143	-	(13,143)	-	-	-
於2023年12月31日的結餘		11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(3,261,902)	(182,437)	(1,303,106)	(747,455)	93,616,302	250,784,613	152,148,918	402,933,531

隨附附註為該等財務報表的一部分。



## 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司股東應佔以下各項												
	附註	股本	庫存股份	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備			總計	非控股權益	總權益
		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	(不可劃轉)	其它儲備	保留盈利			
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
國際會計準則第12號(修訂本)之影響		-	-	-	-	-	-	-	-	563,260	563,260	20,414	583,674
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)	93,261,704	236,516,394	156,840,057	393,356,451
<b>2022年權益變動</b>													
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	22,688,552	22,688,552	14,924,007	37,612,559
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)	-	22,688,552	17,088,326	14,421,625	31,509,951
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	98,013,893	243,325,375	162,311,455	405,636,830

隨附附註為該等財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所產生現金	23(b)	33,712,517	40,089,968
已付所得稅		(29,800,194)	(37,339,518)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>3,912,323</b>	<b>2,750,450</b>
<b>投資活動</b>			
收購子公司，扣除所購入現金	35	(1,794,920)	(8,383,938)
投資聯營公司及合營公司		(8,527,928)	(10,158,297)
其他投資		(110,718)	(251,635)
收購物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產		(8,334,153)	(12,826,706)
出售子公司之現金流入淨額	36	711,061	1,453,307
出售物業、廠房及設備所得款項		345,252	77,834
出售投資所得款項		5,692,278	7,641,027
已收利息		2,521,591	2,532,054
贖回理財產品之現金流量淨額		4,528	2,445
已收投資收益		4,877,367	6,883,638
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(4,615,642)</b>	<b>(13,030,271)</b>

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2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
已付租金之資本部分	23(c)	(1,722,453)	(1,505,959)
已付租金之利息部分	23(c)	(893,775)	(980,908)
配售H股所得款項		3,464,186	–
非控股權益注資		8,403,741	14,373,417
向非控股權益付款		(15,143,128)	(15,775,073)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	23(c)	91,747,713	142,351,344
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)	(88,395,575)	(100,872,403)
償還股份回購		–	(1,291,800)
已付股息及利息		(34,273,873)	(33,167,700)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(36,813,164)</b>	<b>3,438,918</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(37,516,483)</b>	<b>(6,840,903)</b>
1月1日現金及現金等價物	23(a)	134,424,670	140,708,459
外匯匯率變動之影響		34,390	557,114
<b>12月31日現金及現金等價物</b>	<b>23(a)</b>	<b>96,942,577</b>	<b>134,424,670</b>

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策

### (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。本集團所採用重大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2023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歷史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 重大會計政策(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

##### (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則

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17號，*保險合約*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*負債分類為流動或非流動*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*會計政策之披露*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計估算的定義*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*國際稅收改革—支柱二示範規則*

本集團並未採納任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納新訂及經修訂國際財務報告準則的影響於下文討論：

##### *國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*

該等修訂本縮小初始確認豁免的範圍，使其不適用於在初始確認時產生相等且可抵銷暫時差額(如租賃及清拆負債)的交易，相關遞延稅項資產及負債將必須自己呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂本適用於已呈列的最早期間開始後進行的交易。

會計政策的變化亦已反映於本集團於2023年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表中。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (c) 會計政策變動(續)

## (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- 該變動於當前期間對財務報表的影響

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對於2023年12月31日的綜合財務狀況表的影響概要。

	應用國際會計準則 第12號(修訂本)科目的 增加 於2023年12月31日 人民幣千元
遞延稅項資產	689,765
於聯營公司及合營公司的權益	36,512
遞延稅項負債	30,757
儲備	683,173
非控股權益	12,347

並未對本公司財務狀況產生影響。

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響概要。

	應用國際會計準則 第12號(修訂本)科目的 增加/(減少) 截至2023年12月31日 止年度 人民幣千元
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	11,478
所得稅	(38,718)
年內利潤	50,196
以下人士應佔：	
本公司股東	49,140
非控股權益	1,056
年內全面收益總額	50,196
以下人士應佔：	
本公司股東	49,140
非控股權益	1,056

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (c) 會計政策變動(續)

## (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- 該變動於比較期間對財務報表的影響

下表分別載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2022年12月31日止年度的綜合溢利及於2022年1月1日以及2022年12月31日的綜合權益總額的影響概要。

	截至2022年 12月31日 止年度的溢利 人民幣千元	於2022年 12月31日的 權益總額 人民幣千元	於2022年 1月1日的 權益總額 人民幣千元
經調整前的金額	37,550,909	404,991,506	392,772,777
於單項交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項影響	61,650	645,324	583,674
經調整後的金額	37,612,559	405,636,830	393,356,451

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對於2022年12月31日的綜合財務狀況的影響概要。

	經調整前金額 人民幣千元	調整影響 人民幣千元	經調整後金額 人民幣千元
遞延稅項資產	35,485,475	655,458	36,140,933
於聯營公司及合營公司的權益	129,486,468	25,034	129,511,502
遞延稅項負債	1,179,389	35,168	1,214,557
儲備	232,352,433	634,033	232,986,466
非控股權益	162,300,164	11,291	162,311,455

未對本公司財務狀況產生影響。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (c) 會計政策變動(續)

## (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- 該變動於比較期間對財務報表的影響(續)

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響概要。

	經調整前金額 人民幣千元	調整影響 人民幣千元	經調整後金額 人民幣千元
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(798,717)	22,111	(776,606)
所得稅	(35,844,806)	39,539	(35,805,267)
年內利潤	37,550,909	61,650	37,612,559
以下人士應佔：			
本公司股東	22,617,779	70,773	22,688,552
非控股權益	14,933,130	(9,123)	14,924,007
年內全面收益總額			
以下人士應佔：			
全面收益稅後淨額	31,448,301	61,650	31,509,951
本公司股東	17,017,553	70,773	17,088,326
非控股權益	14,430,748	(9,123)	14,421,625



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (c) 會計政策變動(續)

## (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- 經國際會計準則第12號(修訂本)追溯調整後的於2022年1月1日綜合財務狀況。

	於2022年1月1日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	32,631,565
投資物業	108,521,492
無形資產及商譽	8,542,126
於聯營公司及合營公司的權益	144,452,255
其他金融資產	2,874,594
其他非流動資產	7,832,794
遞延稅項資產	34,128,488
	338,983,314
<b>流動資產</b>	
存貨及其他合約成本	1,083,598,314
合約資產	10,390,002
貿易及其他應收款項	356,067,288
其他流動資產	22,482
已抵押及受限制存款	8,643,985
現金及現金等價物	140,708,459
持有待售資產	892,423
	1,600,322,953
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	541,059,314
合約負債	636,858,514
銀行貸款及金融機構借款	53,842,277
應付債券	6,576,207
租賃負債	1,925,950
即期稅項	71,184,205
	1,311,446,467
<b>流動資產淨值</b>	288,876,486
<b>總資產減流動負債</b>	627,859,800

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (c) 會計政策變動(續)

## (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- 經國際會計準則第12號(修訂本)追溯調整後的於2022年1月1日綜合財務狀況。(續)

	於2022年1月1日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>	
銀行貸款及金融機構借款	154,322,279
應付債券	53,020,572
租賃負債	24,309,642
遞延稅項負債	1,374,351
撥備	275,163
其他非流動負債	1,201,342
	234,503,349
<b>淨資產</b>	393,356,451
<b>股本及儲備</b>	
股本	11,625,383
儲備	224,891,011
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	236,516,394
<b>非控股權益</b>	156,840,057
<b>總權益</b>	393,356,451

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (c) 會計政策變動(續)

##### (ii) 香港會計師公會就取消強積金－長服金對沖機制之會計影響之新指引

於2022年6月，香港特區政府(「政府」)刊憲《2022年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，該條例將自2025年5月1日(「轉制日」)起生效。一旦修訂條例生效，僱主自轉制日起不得使用其強制性公積金(「強積金」)計劃項下之強制性供款所產生之任何累計權益減少有關僱員服務年資之長期服務金(「長服金」)(取消「對沖機制」)。此外，於轉制日前有關服務年資之長服金將根據僱員緊接轉制日前之月薪及直至該日之服務年資計算。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《取消香港強積金－長服金對沖機制之會計影響》，就對沖機制及取消該機制提供會計指引。特別是，該指引指出，實體可以將預期用於減少應付僱員的長服金的強積金強制性供款所產生的累計權益視為該僱員對長服金的供款。

然而，於應用此方法且修訂條例於2022年6月頒佈後，香港會計準則第19號第93(b)段所載的實際權宜方法不再適用，該段先前容許在作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減(負服務成本)；相反，該等視作供款應按照與長服金福利總額相同的方式歸入服務期內。

為更好地反映取消對沖機制的實質內容，本集團已變更其與長服金負債相關的會計政策，並已追溯應用上述香港會計師公會指引。停止應用香港會計準則第19號第93(b)段中的實際權宜方法連同修訂條例的頒佈導致截至該日期的服務成本於2022年6月作出追補損益調整，並對2022年剩餘時間的即期服務成本、利息開支及精算假設變動的重新計量影響產生相應影響，並相應調整長服金負債的比較賬面價值。該會計政策變更對2022年1月1日的權益期初餘額以及截至2022年12月31日止年度的現金流量及每股收益金額並無任何影響。其亦未對於2022年12月31日及2023年12月31日的公司層面財務狀況表產生重大影響。

## 1 重大會計政策(續)

### (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。子公司的財務報表自控制權開始之日直至控制權終止之日計入綜合財務報表。

集團內公司間結餘及交易、以及集團內公司間交易產生的任何未變現收入及開支(外幣交易的收益或虧損除外)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。

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(「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)、(v)或(y)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。

本集團失去對子公司的控制權時，終止確認子公司的資產及負債，以及任何相關非控股權益及其他權益組成部分。任何由此產生的收益或虧損於損益中確認。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。

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(或計入分類為持作出售的出售集團)(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 重大會計政策(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財務及經營政策發揮重大影響力但並無控制或聯合控制的實體。合營公司指本集團或本公司有聯合控制權的安排，本集團或本公司有權擁有該安排的淨資產，而非擁有該安排的資產，且無須對其負債承擔責任。

於聯營公司之權益以權益法入賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)(見附註1(ac))。其以成本初始入賬(包括交易成本)。隨後，綜合財務報表計入本集團分佔該等被投資方損益及其他全面收益(「其他全面收益」)，直至重大影響或聯合控制終止之日為止。

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(於將預期信貸虧損模式應用於其他長期權益(如適用)後(見附註1(p)))。

與按權益法計算的被投資方的交易所產生的未變現收益按本集團於被投資方所佔的權益與投資撇銷。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。

#### (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。

## 1 重大會計政策(續)

### (g) 商譽

收購業務產生的商譽按成本減累計減值虧損計量，並每年進行減值測試(見附註1(p))。

### (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。

### (i) 非股權投資

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。預期信貸虧損、使用實際利率法計算的利息收益(見附註1(z)(vi))及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認的任何收益或虧損於損益確認。
- 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。

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，計算方式與按攤銷成本計量的金融資產相同。公允價值與攤銷成本之間的差額於其他全面收益中確認。當投資終止確認時，其他全面收益中累計的金額從權益中劃轉至損益。

- 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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (h) 其他債務及股本證券投資(續)

##### (ii) 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，本集團不可撤銷地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。就特定投資作出有關選擇後，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，均於損益確認為其他收益(見附註1(z)(v))。

##### (i) 衍生金融工具

本集團持有衍生金融工具以管理其外幣及利率風險敞口。倘主合約不屬於金融資產且符合一定條件，則嵌入衍生性工具獨立於主合約並單獨進行會計處理。

衍生金融工具初步按公允價值確認。隨後彼等按公允價值計量且其變動於損益確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計法，或作為境外業務淨投資對沖(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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (k) 投資物業

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。

## (l) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本(包括資本化借款成本)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。

出售物業、廠房及設備項目的任何收益或虧損於損益中確認。任何相關的重估盈餘從重估儲備轉撥至保留盈利，且不會重新分類至損益。

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)	0% - 5%
物業翻修	5至10年	0%
機械與車輛	5至20年	0% - 5%
電子及其他設備	3至10年	0% - 5%

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期進行審閱並於適當時進行調整。



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(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包括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鬱閉前產生的必要成本。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(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)

研究活動的支出於產生時於損益確認。開發支出僅在該支出能可靠計量、產品或程序技術上及商業上可行、可能具有未來經濟利益，及本集團有意並具有足夠資源完成開發以及使用或出售產生的資產的情況下，方會撥充資本。否則，其產生時於損益確認。資本化開發支出隨後按成本減累計攤銷以及任何累計減值虧損計量。

本集團收購且具有有限可使用年期的其他無形資產(包括專利及商標)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註1(p))。

內部產生商譽及品牌支出於其產生期間於損益確認。

攤銷是以直線法將無形資產的成本減其估計剩餘價值在其估計可使用年期內(如有)攤銷，並通常在損益中確認。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

## (n) 無形資產(商譽除外)(續)

即期及可資比較期間估計可使用年期如下：

特許經營權	項目運營期
待執行項目管理合約	餘下合約期

將於各報告日期審核攤銷法、可使用年期及剩餘價值並予以調整(如適用)。

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。此乃假設倘合約賦予控制權，可於一段時間內控制已識別資產的使用權以換取代價。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個月或以下的短期租賃及低價值物品(如筆記本電腦及辦公室家具)的租賃除外)。本集團就低價值物品訂立租賃時，本集團會按租賃基準決定是否將該租賃撥充資本。倘未撥充資本，相關租賃付款在租期內按系統化基準於損益中確認。

## 1 重大會計政策(續)

### (o) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

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確認。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，而是在產生時於損益中支銷。

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(根據開始日期或之前支付之任何租金進行調整)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。

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。

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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (o) 租賃資產(續)

##### (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。

#### (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
- 合約資產(見附註1(r))；

##### 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。一般而言，信貸虧損以合約及預期金額之間的所有預期現金差額現值計量。

倘影響重大，則預期現金差額將採用以下利率貼現：

- 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。



## 1 重大會計政策(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)

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(若工具的預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的違約事件而導致的部分預期信貸虧損；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信貸虧損。

本集團以與整個有效期的預期信貸虧損相等的金額計量虧損撥備，但以下情況則按12個月預期信貸虧損計量：

- 於報告日期被確定為低信用風險的金融工具；及
- 自首次確認以來信用風險(即在金融工具預期年期內發生違約的風險)未有顯著增加的其他金融工具(包括已發行貸款承擔)。

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。

##### 信用風險大幅上升

在確定金融工具(包括貸款承擔)的信用風險自初始確認後是否顯著增加以及計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得的合理且有依據的相關信息。這包括根據本集團過往經驗及已知信用評估得出的定量和定性資料及分析，包括前瞻性資料。

本集團認為金融資產於下列情況下即屬違約：

- 債務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
- 金融資產已逾期90日。

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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(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)

###### *已發生信貸減值的金融資產*

在每個報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產會發生信貸減值。

金融資產發生信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期超過90天；
- 根據本集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能會進行破產或其他財務重組；或
- 因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並無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。

##### (ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團審閱其非金融資產(以重估金額列賬的物業、投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在減值跡象，則對資產的可收回金額作出估計。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產被組合成為能夠在持續使用中產生現金流入，且其產生的現金流入能大致區別於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入之最小資產組別。業務合併產生的商譽分配至預期可自該合併的協同效益中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別。

## 1 重大會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值(續)

資產或現金產生單位的可收回金額指使用價值與公允價值減出售成本兩者之中的較高者。使用價值乃基於採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產或現金產生單位的風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

減值虧損僅於資產或現金產生單位賬面值超逾可收回金額時確認。

減值虧損於損益確認。其首先分配以減少分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，其後按比例減少現金產生單位中其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。其他資產的減值虧損撥回以產生的賬面值不超過假如並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)為限。

#### (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

物業之成本包含已明確確定之成本，包括自有及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、適當比例之一般費用及撥充資本之借款成本(見附註1(ab))以及使物業達到目前地點及狀態所產生的任何其他成本。對於由集團開發及包括多個單獨出售的單位的物業，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (q) 存貨及其他合約成本(續)

##### (i) 物業開發(續)

可變現淨值指估計售價減完成的估計成本及出售物業將產生的成本。

##### (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))。

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(如銷售佣金)會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支銷。

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。否則，履行合約的成本(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。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於損益確認(見附註1(z))。

#### (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))。

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))。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (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，且該代價到期支付前僅需時間推移。

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。現金及現金等價物就預期信貸虧損進行評估(見附註1(p)(i))。

### (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。

### (v) 計息借款

計息借款首次按公允價值減交易成本確認。其後，該等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

短期僱員福利於提供有關服務時列為開支。倘因員工提供服務而本集團須承擔現有法律責任或推定責任，並在責任金額能夠可靠作出估計之情況下，本集團需為預計需要支付的金額作負債確認。

界定供款退休計劃之供款責任於提供有關服務時列為開支。

#### (ii) 以股份為基礎付款

已授予僱員的以權益結算以股份為基礎付款的授出日期公允價值採用二項式期權定價模式計量。該數額於獎勵的歸屬期內通常確認為開支，並相應增加權益。確認為開支的金額將作調整，以反映有關服務條件為之達成的相關獎勵數目，因此，最終確認的金額依據歸屬日期符合相關服務條件之獎勵數目而計算。



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (w) 僱員福利(續)

##### (iii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或本集團確認重組成本(以較早者為準)時，則終止福利列為開支。

#### (x) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益中確認，惟倘其與業務合併或直接於權益或其他全面收益中確認的項目有關則除外。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項以及過往年度應付或應收稅項的任何調整。應付或應收的即期稅項是預期支付或收取的稅額的最佳估計，反映了與所得稅相關的任何不確定性。其採用於報告日期已生效或實質已生效的稅率計量。即期稅項還包括股息產生的任何稅項。

僅在若干條件達成的情況下，才能抵銷即期稅項資產及負債。

遞延稅項就財務報告目的資產及負債賬面值與稅務用途之間的暫時差額予以確認。概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅溢利或虧損，且並不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額的暫時差額；
- 有關於子公司、聯營公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；
- 於商譽在初步確認時所產生的應課稅暫時差額；及
- 為執行經濟合作與發展組織發佈的第二項支柱示範規則，已生效或實質已生效的稅法所產生的所得稅相關暫時差額。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

## 1 重大會計政策(續)

### (x) 所得稅(續)

遞延稅項資產就未使用稅項虧損、未使用稅項抵免及可扣稅暫時差額予以確認，惟可能有未來應課稅溢利可用以抵銷該等應課稅溢利。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。如果應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團個別子公司的業務計劃，考慮對現有暫時差額的撥回進行調整的未來應課稅溢利。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於不再可能實現相關稅項利益時減少；當未來應稅溢利的可能性提高時，這種減少就會被撥回。

當投資物業根據附註1(k)以其公允價值列賬，已確認遞延稅項金額乃以於報告日期按賬面值出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映於報告日期按本集團所預期的方式收回或結算其資產及負債的賬面價值的稅務後果。

僅在若干條件達成的情況下，才能抵銷遞延稅項資產及負債。

### (y) 撥備及或有負債

撥備通常按反映當時市場對貨幣時間價值及該負債特定風險的評估的除稅前比率貼現預計未來現金流量釐定。

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。

### (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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (z) 收入及其他收益(續)

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。

#### (iii) 建造合約

本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。本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，並慮及本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。

## 1 重大會計政策(續)

### (z) 收入及其他收益(續)

#### (iii) 建造合約(續)

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。

#### (aa) 外幣換算

外幣交易按交易日期之匯率換算為集團公司各功能貨幣。

於報告日期以外幣計值之貨幣資產及負債按當日匯率換算為功能貨幣。按公允價值計量的外幣計值的非貨幣資產及負債按該公允價值釐定的匯率換算為功能貨幣。以外幣列值按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易當日的匯率換算。外匯差額一般於損益確認。

境外業務的資產及負債(包括因收購事項產生的商譽及公允價值調整)乃按報告日期的匯率換算為人民幣。境外業務的收入及開支均按交易日期的匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計，惟外匯差額分配至非控股權益除外。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (aa) 外幣換算(續)

倘全部或部分出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關之匯兌儲備累計金額重新分類為損益，作為出售收益或虧損之一部分。於出售包括海外業務的子公司時，該海外業務曾撥歸非控股權益的累計匯兌差額將不再確認，但不應重新分類為損益。倘本集團出售子公司的部分權益但保留控制權，累計金額之相關部分應歸屬於非控股權益。當本集團僅出售聯營公司或合營公司並保留重大影響力或共同控制權，累計金額之相關部分重新分類為損益。

#### (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。

#### (ac) 持有待售非流動資產

非流動資產或包含資產及負債的出售組別如很大可能會主要透過出售而非持續使用方式收回，則分類為持有待售。

有關資產或出售組別一般以賬面值與公允價值減銷售成本兩者之間的較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先分配至商譽，然後再按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據本集團其他會計政策持續計量之遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於子公司、聯營公司及合營公司之投資除外)及投資物業不會獲分配任何虧損。初步分類為持有待售或持有待分銷類別的減值虧損及其後重新計量的收益及虧損乃於損益內確認。

一經分類為持有待售，無形資產以及物業、廠房及設備不再予以攤銷或折舊，而任何以權益法入賬的投資對象亦不再以權益法入賬。

#### (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。



## 1 重大會計政策(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：

- (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。
- (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。

## 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

#### (a) 應用本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。

##### (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) 劃分投資物業與持有待售的物業

本集團開發持有待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有待售的物業。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。

## 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)

### (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。

#### (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。

## 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)

#### (b) 估計不確定因素來源(續)

##### (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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
物業銷售及相關服務	408,934,362	450,601,146
物業管理與相關服務	29,427,039	25,773,938
建造合約	12,338,519	12,171,810
其他服務	5,919,174	6,820,722
	<b>456,619,094</b>	<b>495,367,616</b>
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業租金總收入	9,119,983	8,470,751
	<b>465,739,077</b>	<b>503,838,367</b>

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2023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3,245億元(2022年12月31日：人民幣4,910億元)。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)(2022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。



## 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)

#### (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，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 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北京區域 人民幣千元	東北區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	西北區域 人民幣千元	西南區域 人民幣千元		
2023年									
來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	63,045,700	20,856,717	103,203,209	142,787,726	28,111,764	24,881,371	39,949,627	29,427,039	452,263,153
分部間收入	24,666	4,670	88,351	24,707	4,751	12,772	20,864	3,996,981	4,177,762
呈報分部收入，未扣除銷售稅	63,070,366	20,861,387	103,291,560	142,812,433	28,116,515	24,894,143	39,970,491	33,424,020	456,440,915
呈報分部利潤／(虧損)	1,214,779	(1,219,384)	11,415,463	12,466,965	2,373,739	3,179,935	1,947,666	2,159,557	33,538,720
呈報分部資產	240,607,560	66,749,847	341,159,251	343,585,670	131,536,897	74,729,342	145,729,487	37,722,280	1,381,820,334

## 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)

	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
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	276,357,129	89,440,321	395,971,860	431,800,263	133,427,778	89,085,157	168,232,758	36,200,630	1,620,515,896

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、包頭及 雄安等地	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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
<b>收入</b>		
呈報分部收入，未扣除稅項	456,440,915	496,300,695
撇銷分部間收入	(4,177,762)	(5,620,991)
未分配收入	13,475,924	13,158,663
<b>綜合收入</b>	<b>465,739,077</b>	<b>503,838,367</b>
<b>利潤</b>		
呈報分部利潤	33,538,720	52,557,192
撇銷分部間利潤	(1,141,594)	(620,123)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	58,934	(776,606)
股息收益	46,667	41,684
其他收益	4,082,750	6,170,439
其他開支	(595,824)	(922,803)
未分配開支	(6,184,225)	(4,041,487)
土地增值稅	15,164,748	21,009,530
<b>除稅前綜合利潤</b>	<b>44,970,176</b>	<b>73,417,826</b>
<b>資產</b>		
呈報分部資產	1,381,820,334	1,620,515,896
撇銷分部間應收款項	(645,567,796)	(663,791,060)
未分配資產	768,619,626	801,119,150
<b>綜合資產</b>	<b>1,504,872,164</b>	<b>1,757,843,986</b>

## 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)

## (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、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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
中國內地	465,211,360	503,151,711
香港特別行政區(「香港」)及海外	527,717	686,656
	465,739,077	503,838,367

	指定非流動資產	
	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元 附註1(c)
中國內地	304,512,965	293,671,764
香港	4,551,901	4,438,532
美利堅合眾國	5,481,026	7,002,243
英國	664,643	1,195,084
	315,210,535	306,307,623



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 4 其他收益淨額

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
利息收益	2,997,068	3,571,437
自被投資單位取得的股息收益	46,667	41,684
已沒收客戶按金及賠償	534,473	642,418
出售子公司、合營公司及聯營公司的收益淨額	2,077,843	4,612,857
出售其他流動資產的收益淨額	86,113	22,417
出售其他金融資產的收益淨額	418,274	333
出售物業、廠房及設備的收益淨額	10,858	12,759
公允價值變動	340,113	4,917
匯兌(虧損)/收益淨額	(553,435)	119,878
取得控制權時原持有聯營公司股權的收益	—	215,104
其他	615,077	659,634
	6,573,051	9,903,438

## 5 稅前利潤

稅前利潤乃扣除/(計入)以下各項後達致：

## (a) 融資成本

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
借款成本	14,264,754	12,041,883
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本 (附註)	(9,421,056)	(7,136,239)
	4,843,698	4,905,644

附註：借款成本已按加權平均年利率3.82%(2022年：3.97%)資本化。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 5 稅前利潤(續)

## (b) 員工成本

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	15,487,228	18,933,558
向界定供款計劃供款	1,498,602	1,484,434
	<b>16,985,830</b>	<b>20,417,992</b>

於2010年，本集團推出經濟利潤獎金方案(「方案」)，作為對現有僱員薪酬制度的補充。2023年10月，董事會審議確認方案的相關責任義務已全部履行完畢，不再實施，2023年度不再計提經濟利潤獎金(2022年：撥回人民幣1.06億元)。

本公司及其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」)，本公司及其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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
折舊及攤銷	9,080,795	9,299,963
貿易及其他應收款項以及其他非流動資產之減值虧損	377,877	481,916
審計費	16,800	16,800
存貨成本(附註19(a))	354,851,660	366,002,752

## 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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元 附註1(c)
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	12,546,749	17,789,376
土地增值稅撥備	15,181,805	21,025,128
預扣稅	53,120	27,816
	27,781,674	38,842,320
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差額(附註28(b)(i))	(3,267,056)	(3,037,053)
	24,514,618	35,805,267

## (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%(2022年：25%)，惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2023年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%(2022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。

## 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(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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元 附註1(c)
稅前利潤	44,970,176	73,417,826
減：土地增值稅	(15,164,748)	(21,009,530)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	29,805,428	52,408,296
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	6,362,061	12,657,939
毋須課稅收益	(167,992)	(10,421)
不可抵扣開支	2,541,563	2,488,967
未確認暫時差額的影響	1,419,421	347,337
使用過往未確認的稅項虧損	(561,902)	(847,751)
以前年度匯算清繳差異	(243,281)	159,666
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	9,349,870	14,795,737
土地增值稅	15,164,748	21,009,530
所得稅開支	24,514,618	35,805,267

## 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2023年12月31日止年度			截至2022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
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,150	120	1,270	4,049
王海武先生*	—	462	60	522	2,339
王蘊女士#	—	513	60	573	—
<b>總裁、執行董事及 首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,069	120	1,189	5,943
<b>非執行董事</b>					
辛杰先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生	—	—	—	—	—
雷江松先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生*	300	—	—	300	600
劉姝威女士*	300	—	—	300	600
吳嘉寧先生*	300	—	—	300	600
張懿宸先生	600	—	—	600	600
廖子彬先生#	300	—	—	300	—
林明彥先生#	300	—	—	300	—
沈向洋博士#	300	—	—	300	—
<b>監事</b>					
解凍先生	—	995	120	1,115	4,828
關東武女士*	—	770	—	770	2,654
栗淼先生	—	—	—	—	—
潘樟良先生#	—	333	60	393	—
<b>2023年</b>	<b>2,400</b>	<b>5,292</b>	<b>540</b>	<b>8,232</b>	<b>22,213</b>

\* 該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事於年內終止委任。上文所披露之彼等酬金為彼等任職董事或監事期間所收取的酬金。

# 該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事於2023年6月30日獲委任。



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，其中包括零名(2022年：一名)董事或監事，其酬金披露於附註7。其餘五名(2022年：四名)人士薪酬總額如下：

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
薪金及其他酬金	9,697	3,911
酌情花紅	12,777	27,630
退休福利計劃供款	752	469
	<b>23,226</b>	<b>32,010</b>

其中五名(2022年：四名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	截至2023年 12月31日止年度 人數	截至2022年 12月31日止年度 人數
4,000,001港元至4,500,000港元	3	–
5,000,001港元至5,500,000港元	1	–
6,000,001港元至6,500,000港元	–	1
7,000,001港元至7,500,000港元	–	1
7,500,001港元至8,000,000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

## 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2023年12月31日止年度					
	本公司權益股東應佔以下各項					
	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	其他全面 收益總額 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)	-	-	(245,030)	(245,030)	-	(245,030)
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	(224,501)	(224,501)	(9,833)	(234,334)
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	90,107	-	-	90,107	(42,594)	47,513
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	-	128,544	-	128,544	-	128,544
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類 調整	-	(128,544)	-	(128,544)	-	(128,544)
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	130,617	-	130,617	-	130,617
分佔聯營公司其他全面收益	1,123,867	-	-	1,123,867	549,606	1,673,473
總計	1,213,974	130,617	(469,531)	875,060	497,179	1,372,239

## 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(續)

	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	
<i>其後不會重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
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)
<i>其後可能重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
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)

## 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12,162,684,000元(2022年：人民幣22,688,552,000元)及已發行普通股加權平均數11,782,753,000股(2022年：11,593,943,000股)計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	2023年 股份數目(千股)	2022年 股份數目(千股)
於1月1日已發行普通股	11,557,753	11,625,383
發行及回購普通股的影響	225,000	(31,440)
於12月31日的普通股加權平均數	11,782,753	11,593,943

由於無攤薄性潛在工具，每股基本及攤薄盈利相同。

## 財務報表附註

(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
<b>成本：</b>							
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
於2023年1月1日	20,279,698	19,291,427	7,535,215	2,612,992	2,104,872	1,849,725	53,673,929
添置	436,955	696,871	-	334,129	282,539	3,778,651	5,529,145
轉入	3,363,951	244,465	414,672	438,216	-	(2,708,000)	1,753,304
出售	(1,464,428)	(9,824)	(504,054)	(116,441)	(103,384)	-	(2,198,131)
合併範圍變化	69,897	(41,222)	153,414	(19,976)	29,824	-	191,937
匯兌調整	(1,849)	645	15,716	(67)	3,696	-	18,141
於2023年12月31日	22,684,224	20,182,362	7,614,963	3,248,853	2,317,547	2,920,376	58,968,325
<b>累計折舊：</b>							
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
於2023年1月1日	5,097,007	10,349,765	982,546	873,631	1,237,310	-	18,540,259
年內支出	812,831	1,737,856	267,621	372,565	218,351	-	3,409,224
因出售撥回	(1,036,107)	(8,850)	(93,294)	(71,988)	(82,920)	-	(1,293,159)
合併範圍變化	3,849	(39,524)	(1,081)	(15,100)	29,441	-	(22,415)
匯兌調整	(345)	418	165	(67)	1,342	-	1,513
於2023年12月31日	4,877,235	12,039,665	1,155,957	1,159,041	1,403,524	-	20,635,422
<b>賬面淨值：</b>							
於2023年12月31日	17,806,989	8,142,697	6,459,006	2,089,812	914,023	2,920,376	38,332,903
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



## 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

	2023年		2022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
<b>成本：</b>				
於1月1日	118,593,829	17,923,999	100,702,377	20,722,184
新租賃	581,768	–	1,908,786	–
建築成本增加	–	1,026,828	–	2,313,275
合併範圍變化	(817,868)	221,923	4,354,320	–
轉撥自存貨及其他	13,813,254	–	8,310,174	–
匯兌調整	71,372	–	134,683	–
完成後轉撥	1,896,708	(1,896,708)	5,111,460	(5,111,460)
出售	(540,465)	–	(383,690)	–
終止租賃	(1,439,895)	–	(1,544,281)	–
於12月31日	132,158,703	17,276,042	118,593,829	17,923,999
<b>累計折舊：</b>				
於1月1日	16,979,493	–	12,771,929	–
合併範圍變化	(217,994)	–	192,547	–
年內支出	5,011,878	–	4,554,749	–
匯兌調整	11,143	–	21,798	–
出售	(260,070)	–	(47,037)	–
終止租賃	(426,004)	–	(514,493)	–
於12月31日	21,098,446	–	16,979,493	–
<b>減值撥備：</b>				
於1月1日	131,140	–	131,140	–
年內撥回	(10,377)	–	–	–
於12月31日	120,763	–	131,140	–
<b>賬面淨值：</b>				
於1月1日	101,483,196	17,923,999	87,799,308	20,722,184
於12月31日	110,939,494	17,276,042	101,483,196	17,923,999

## 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)

#### (a) 賬面價值對賬(續)

於2023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129,850,587,000元(2022年12月31日：人民幣116,293,029,000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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	6,086,772	5,118,170
1年後但2年內	4,685,472	3,854,609
2年後但3年內	4,625,033	3,733,642
3年後但4年內	4,633,517	3,668,186
4年後但5年內	4,820,149	3,724,255
5年後	5,089,889	4,114,512
	29,940,832	24,213,374

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。

## 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

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	2023年12月31日 人民幣千元	2022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)	6,459,006	6,552,671
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,492,262	1,347,755
		7,951,268	7,900,426
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	43,548,095	41,171,959
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	18,081,550	20,834,802
		61,629,645	62,006,761
		69,580,913	69,907,187

## 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2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022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	461,268	682,216
投資物業	3,070,148	2,587,293
	3,531,416	3,269,509
	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022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	113,111	201,612

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。



## 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

	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
<b>成本：</b>				
於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日及 2023年1月1日	6,018,780	734,422	5,402,286	12,155,488
匯兌調整	–	–	6,484	6,484
合併範圍變化	58,516	15,604	–	74,120
於2023年12月31日	6,077,296	750,026	5,408,770	12,236,092
<b>累計攤銷：</b>				
於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日及 2023年1月1日	1,185,283	660,220	–	1,845,503
年內支出	620,194	39,499	–	659,693
合併範圍變化	(17,640)	(2,478)	–	(20,118)
於2023年12月31日	1,787,837	697,241	–	2,485,078
<b>賬面淨值：</b>				
於2023年12月31日	4,289,459	52,785	5,408,770	9,751,014
於2022年12月31日	4,833,497	74,202	5,402,286	10,309,985

## 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

於2023年1月1日之前，通過企業合併獲得的商譽被分配到以下現金生成單位(「現金產生單位」)進行減值測試：

- 福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)現金產生單位
- 上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光」)現金產生單位
- 萬科海外投資控股有限公司現金產生單位
- 環山集團股份有限公司(「環山」)現金產生單位

本集團已重組其營運結構，改變已分配商譽的現有現金產生單位的組成。原有現金產生單位已分別重組並整合為新現金產生單位。重組於2023年完成。已使用相對價值法重新分配商譽至新現金產生單位，以反映與重組單位相關的商譽。

分配至各新現金產生單位的商譽之賬面價值如下：

	2023年12月31日 人民幣千元
住宅業務集團	3,419,014
商業業務集團	201,000
萬科海外投資控股有限公司	226,118
環山	1,562,638
	5,408,770

## 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(續)

現金產生單位的可收回金額乃按已分配商譽的現金產生單位的使用價值計算釐定。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現金產生單位財務預算。超過五年期間的現金流量使用下文估計長期增長率推算。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。

	2023年12月31日
年度收入增長率	10%-15%
長期增長率	2%
除稅前貼現率	16%-17%

環山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現金產生單位財務預算。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。

	2023年12月31日
收入加權平均增長率	7.9%
長期增長率	0%
除稅前貼現率	10.7%

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2023年12月31日並無商譽減值(2022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。

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1,000,000	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

## 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(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69,000	100%	100%	-	物業開發
浙江萬科南部房地產有限公司	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
萬物雲空間科技服務股份有限公司	深圳	人民幣1,178,469	56.06%	50.92%	5.14%	物業服務
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144,981	100%	-	99.41%	養殖

於2023年及2022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

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 附註1(c)
於香港上市	4,316,380	4,329,032
未上市	64,376,060	64,407,394
	68,692,440	68,736,426

於2023年12月31日，於香港上市聯營公司權益的市值為人民幣2,518,986,000元(2022年12月31日：人民幣2,767,567,000元)。

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。

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022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	69,101,253	69,145,239
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	(324,258)	(822,477)
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	1,439,139	(7,381,451)

## 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(續)

## (b) 於聯營公司的權益

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。

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 附註1(c)
個別不重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	61,870,091	60,775,076
本集團分佔該等合營公司損益總額	383,192	45,871

## 17 其他金融資產

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022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	1,026,548	1,254,300
按公允價值計入損益的金融資產		
— 上市股本證券	3,684	2,722,036
— 非上市股本證券	1,161,233	1,155,472
	1,164,917	3,877,508
	2,191,465	5,131,808

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(2022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

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	3,819,416	4,137,093
其他	2,119,420	2,356,977
	5,938,836	6,494,070

## 19 存貨及其他合約成本

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	101,934,081	111,704,959
在建物業	489,334,693	695,301,171
已完工開發產品	107,738,323	98,070,445
其他	2,710,680	2,019,405
合約成本	5,281,137	6,634,573
	706,998,914	913,730,553

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	351,361,708	365,552,934
存貨撇減	3,489,952	449,818
	354,851,660	366,002,752

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註25。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 19 存貨及其他合約成本(續)

## (b) 合約成本

於2023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6,728,301,000元(2022年：人民幣6,356,484,000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510,143,000元(2022年12月31日：人民幣1,200,790,000元)。

## 20 合約資產及合約負債

## (a) 合約資產

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
履行建造合約所得	13,678,360	10,927,515
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)」	7,301,250	7,511,245

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1,247,807,000元(2022年：人民幣862,582,000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

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業開發	308,638,338	465,580,958

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	465,580,958	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	(339,302,853)	(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	171,341,287	226,344,530
合併範圍變化	11,018,946	12,827,764
於12月31日的結餘	308,638,338	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36,106百萬元(2022年12月31日：人民幣96,699百萬元)。



## 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

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	7,301,250	7,511,245
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	109,523,200	118,792,438
預付款項(扣除虧損撥備)	(c)	67,440,056	73,260,608
應收聯營公司款項	(d)	50,731,547	49,744,066
應收合營公司款項	(d)	94,585,707	104,158,174
衍生金融工具	24(d)	195,651	45,054
		<b>329,777,411</b>	<b>353,511,585</b>

除應收款項人民幣3,364百萬元(2022年12月31日：人民幣3,857百萬元)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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	5,885,726	6,413,684
1至2年	874,336	545,512
2至3年	197,120	215,363
超過3年	344,068	336,686
	<b>7,301,250</b>	<b>7,511,245</b>

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。

## 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)

(c) 預付款項包括存貨預付款項人民幣9,933百萬元(2022年12月31日：人民幣8,975百萬元)、預付企業所得稅人民幣14,323百萬元(2022年12月31日：人民幣16,032百萬元)及預付土地增值稅人民幣8,927百萬元(2022年12月31日：人民幣12,220百萬元)，及預付增值稅(「增值稅」)人民幣25,931百萬元(2022年12月31日：人民幣31,050百萬元)。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2023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21,613百萬元(2022年12月31日：人民幣20,848百萬元)。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣908百萬元(2022年12月31日：人民幣1,482百萬元)。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2023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

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	96,942,577	134,424,670

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191.1百萬元(2022年：人民幣23.6百萬元)。

## 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 附註1(c)
除稅前利潤		44,970,176	73,417,826
調整項目：			
存貨撇減	19(a)	3,489,952	449,818
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)	377,877	481,916
折舊與攤銷	5(c)	9,080,795	9,299,963
出售物業、廠房及設備的收益淨額	4	(10,858)	(12,759)
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(2,077,843)	(4,612,857)
出售其他金融資產的收益淨額	4	(418,274)	(333)
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	(86,113)	(22,417)
公允價值變動	4	(340,113)	(4,917)
租賃負債費用		893,775	980,908
融資成本	5(a)	4,843,698	4,905,644
利息收入	4	(2,997,068)	(3,571,437)
投資的股息收入	4	(46,667)	(41,684)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(58,934)	776,606
匯兌虧損／(收益)淨額	4	553,435	(119,878)
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本減少		234,175,021	196,495,994
貿易及其他應收款項以及合約資產 減少		18,847,349	2,838,154
貿易及其他應付款項以及合約負債 減少		(277,483,691)	(240,955,475)
經營活動所產生的現金		33,712,517	40,089,968

## 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

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	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	228,498,247	85,607,718	1,631,374	24,024,279	339,761,618
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	81,811,113	9,936,600	-	-	91,747,713
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	(71,413,811)	(16,981,764)	-	-	(88,395,575)
已付利息	-	-	(14,054,479)	-	(14,054,479)
租金之資本部分	-	-	-	(1,722,453)	(1,722,453)
已付租金之利息部分	-	-	-	(893,775)	(893,775)
融資現金流量變化總額	10,397,302	(7,045,164)	(14,054,479)	(2,616,228)	(13,318,569)
匯兌調整	1,341,126	668,002	(176,072)	-	1,833,056
其他變化：					
期內因訂立新租賃而增加的 租賃負債	-	-	-	431,397	431,397
期內因終止租賃而減少的 租賃負債	-	-	-	(1,105,704)	(1,105,704)
利息開支(附註5(a))	-	-	4,843,698	-	4,843,698
租賃負債費用	-	-	-	893,775	893,775
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	9,421,056	-	9,421,056
合併範圍變化	584,283	-	-	(23,395)	560,888
其他變化總額	584,283	-	14,264,754	196,073	15,045,110
於2023年12月31日	240,820,958	79,230,556	1,665,577	21,604,124	343,321,215



## 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)
向合約方償還預付款項	-	-	-	-	308,000	308,000
已付利息	-	-	(12,382,740)	-	-	(12,382,740)
租金的資本部分	-	-	-	(1,505,959)	-	(1,505,959)
已付租金的利息部分	-	-	-	(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 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
合併範圍變更	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)

## (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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於經營現金流量中	113,111	201,612
於投資現金流量中	167,103	448,790
於融資現金流量中	2,616,228	2,486,867
	2,896,442	3,137,269

該等金額與下列有關：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
購買租賃土地作自用	167,103	448,790
已付租賃租金	2,729,339	2,688,479
	2,896,442	3,137,269

## 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	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	221,696,072	289,241,525
其他應付款項及應計費用	(b)	101,586,843	122,397,187
應付聯營公司款項	(c)	22,599,000	24,361,700
應付合營公司款項	(c)	35,346,119	35,426,814
預收款項		1,805,238	1,260,189
衍生金融工具 或然代價	(d)	84,886 —	193,450 191,792
		<b>383,118,158</b>	<b>473,072,657</b>

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣7,933百萬元(2022年12月31日：人民幣7,709百萬元)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，根據到期日期，於報告期末賬齡分析如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	213,762,682	281,532,695
一年後到期	7,933,390	7,708,830
總計	<b>221,696,072</b>	<b>289,241,525</b>

- (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1,524百萬元(2022年12月31日：人民幣1,035百萬元)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458百萬元(2022年12月31日：人民幣243百萬元)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10百萬元(2022年：人民幣39百萬元)。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。

## 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(續)

附註：(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2023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2023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7,126百萬元(2022年12月31日：人民幣11,913百萬元)，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85百萬元(2022年：衍生金融負債為人民幣193百萬元)及人民幣196百萬元(2022年：人民幣45百萬元)。

## 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)。

	2023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
<b>即期</b>			
有抵押	544,390	—	544,390
無抵押	39,145,648	3,366,777	42,512,425
應付利息	515,851	—	515,851
	40,205,889	3,366,777	43,572,666
<b>非即期</b>			
有抵押	20,048,711	—	20,048,711
無抵押	137,608,532	40,106,900	177,715,432
	157,657,243	40,106,900	197,764,143

## 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)

	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
<b>即期</b>			
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
<b>非即期</b>			
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)

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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
存貨	19,432,398	6,334,756
投資物業	13,539,596	10,535,073
物業、廠房及設備	1,507,550	767,289
	<b>34,479,544</b>	<b>17,637,118</b>

銀行貸款及金融機構借款按年利率2.50%至三個月期香港同業拆借利率(Hibor)上浮2.26%計息(2022年：年利率3.00%至三個月期香港同業拆借利率(Hibor)上浮2.26%)。

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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	84,314,587	58,223,605
2年後但5年內	65,929,134	87,159,745
5年後	47,520,422	35,389,931
	<b>197,764,143</b>	<b>180,773,281</b>

## 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	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	10,063,664	11,214,848
人民幣公司債券	(b)	3,296,594	5,577,300
人民幣中期票據計劃	(c)	5,999,282	—
應付利息		1,098,652	1,158,393
		20,458,192	17,950,541
<b>非即期</b>			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	12,668,037	22,328,886
人民幣公司債券	(b)	18,535,005	19,825,940
人民幣中期票據計劃	(c)	28,667,974	26,660,744
		59,871,016	68,815,570
		80,329,208	86,766,111

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5.35%計息。於2023年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣3,441百萬元可於一年後但兩年內償還，人民幣7,106百萬元於兩年後但五年內償還，其中人民幣2,121百萬元可於五年後償還。
- (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330億元的公司債券。該等債券按年利率2.90%至4.11%計息。於2023年12月31日，非即期債券人民幣11,928百萬元可於一年後但兩年內償還，其中人民幣6,607百萬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2023年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣20,680百萬元可於一年後但兩年內償還，其中人民幣7,988百萬元可於兩年後但五年內償還。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 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：

	2023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	1,959,530	2,672,882
1年後但2年內	2,344,419	2,703,568
2年後但3年內	2,286,134	2,596,616
3年後	15,014,041	21,157,576
	19,644,594	26,457,760
於12月31日的結餘	21,604,124	29,130,642
減：未來利息開支總額		(7,526,518)
租賃負債的現值		21,604,124
	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)
租賃負債的現值		24,024,279

## 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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 附註1(c)
所得稅	13,118,119	14,298,169
土地增值稅	50,920,255	56,794,409
	<b>64,038,374</b>	<b>71,092,578</b>

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。

## 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)

## (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：

	存貨減 撥備及 投資物業	應計	應計土地	貿易及其他 應收款項之 減值虧損	其他	業務合併 產生的公允 價值調整	預扣稅	總計				
	稅項虧損 人民幣千元	減值 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	建業成本 人民幣千元	增值稅 人民幣千元	未變現利潤 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元	價值調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	14,907,117	132,936	(29,817)	610,568	1,964,141	13,367,183	1,351,838	343,475	1,451,230	(1,194,611)	(149,923)	32,754,137
計入／(扣自)損益(附註6(a))	3,240,678	(23,131)	(5,351)	44,890	136,150	(507,135)	(11,315)	39,063	(41,974)	153,071	12,107	3,037,053
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日及2023年1月1日	18,303,796	109,805	(35,168)	655,458	2,125,971	11,813,586	1,340,523	382,538	1,409,256	(1,041,573)	(137,816)	34,926,376
計入／(扣自)損益(附註6(a))	4,683,922	6,358	(134,192)	279,049	152,368	(1,666,017)	(267,980)	36,709	(12,455)	185,116	4,178	3,267,056
收購子公司	149,884	-	-	-	-	61,664	-	-	-	-	-	211,548
出售子公司	(184,860)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(184,860)
於2023年12月31日	22,952,742	116,163	(169,360)	934,507	2,278,339	10,209,233	1,072,543	419,247	1,396,801	(856,457)	(133,638)	38,220,120

## (ii) 調整至綜合財務狀況表

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	39,379,575	36,140,933
遞延稅項負債	(1,159,455)	(1,214,557)
	38,220,120	34,926,376



## 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)

## (c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
稅項虧損	5,029,072	5,752,988
扣減暫時差額	9,509,965	6,119,818
於12月31日	14,539,037	11,872,806

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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
2023年	—	973,520
2024年	208,333	423,703
2025年	1,236,696	1,733,290
2026年	1,083,999	1,661,515
2027年	899,667	960,960
2028年	1,600,377	—
	5,029,072	5,752,988

## 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2023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為人民幣14,417百萬元(2022年12月31日：人民幣14,974百萬元)。並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣947百萬元(2022年12月31日：人民幣981百萬元)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。

## 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

## (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2022年1月1日結餘		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日及 2023年1月1日的結餘		11,630,709	(1,291,800)	22,632,579	117,743,677	371,944	8,887,484	159,974,593
2023年權益變動：								
年內利潤		-	-	-	-	-	15,425,199	15,425,199
全面收益總額		-	-	-	-	-	15,425,199	15,425,199
發行股份	30(b)	300,000	-	3,164,186	-	-	-	3,464,186
已批准有關去年的股息	30(d)(ii)	-	-	-	-	-	(8,063,272)	(8,063,272)
轉撥至法定儲備	30(c)(i)	-	-	-	8,483,860	-	(8,483,860)	-
於2023年12月31日結餘		11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	371,944	7,765,551	170,800,706

## 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

	2023年		2022年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
<b>A股—註冊、已發行且繳足股款， 每股人民幣1元：</b>				
於1月1日及12月31日	9,724,197	9,724,197	9,724,197	9,724,197
<b>H股—註冊、已發行且繳足股款， 每股人民幣1元：</b>				
於1月1日	1,906,512	1,906,512	1,901,186	1,901,186
已發行股份	300,000	300,000	5,326	5,326
於12月31日	2,206,512	2,206,512	1,906,512	1,906,512
於1月1日	11,630,709	11,630,709	11,625,383	11,625,383
於12月31日	11,930,709	11,930,709	11,630,709	11,630,709

A股包括7,260,668股(2022年：7,529,318股)有轉讓限制的股份。

2023年3月9日，本公司完成了根據一般性授權下的新H股300,000,000股配售發行，配售所得款項總額約人民幣3,475百萬元，所得款項淨額總額約人民幣3,464百萬元(經扣減所有相關成本及費用，包括佣金及律師費用後)。股本增加人民幣300百萬元，計入股份溢價人民幣3,164百萬元。

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1,291,800,290.12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2023年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣8,483,860,000元(2022年：人民幣6,557,157,000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2023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7,765,551,000元(2022年12月31日：人民幣8,887,484,000元)。

(i) 公司董事建議，考慮到當前行業正在經歷深度調整，2023年度不派發末期股息。

## (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

	2023年 人民幣千元	2022年 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0.68元(2022年：每股人民幣0.97元)	8,063,272	11,276,622

## (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。

## 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)

## (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。2023年及2022年12月31日的淨債務資本率計算如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	240,820,958	228,498,247
應付債券	79,230,556	85,607,718
減：現金及現金等價物	(96,942,577)	(134,424,670)
已抵押及受限制存款	(2,871,178)	(2,782,965)
負債淨額	220,237,759	176,898,330
權益總額	402,933,531	405,636,830
淨債務資本率	54.66%	43.61%

## 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73.01億元或總資產的0.49%(2022年12月31日：人民幣75.11億元或總資產的0.43%)，合約資產為人民幣136.78億元或總資產的0.91%(2022年：人民幣109.28億元或總資產的0.62%)。因此，本集團相應的信用風險屬不重大。

下表提供了於2023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	6,075,227	3.12	189,501
1至3年	1,275,541	16.00	204,085
3年以上	560,429	38.61	216,361
	7,911,197		609,947

年內貿易應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1月1日的結餘	361,523	240,288
年內已攤銷金額	(44,256)	(61,378)
年內已確認減值虧損	306,200	207,411
合併範圍變化	(13,520)	(24,798)
12月31日的結餘	609,947	361,523

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。

## 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)

## (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2023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：	105,538,763	224,694
	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：	2,383,121	809,265

## 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)

## (ii) 其他應收款項及其他非流動資產(續)

	整個有效期的預期	
	總賬面價值 人民幣千元	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：	3,903,172	1,267,897

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1月1日的結餘	2,241,835	1,984,363
年內已攤銷金額	(124,852)	(68,806)
年內已確認減值虧損	183,731	313,706
合併範圍變化	1,142	12,572
12月31日的結餘	2,301,856	2,241,835

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2023年12月31日止年度，計提信用減值損失為人民幣57百萬元(2022年：人民幣91百萬元)。



## 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

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：

	賬面價值 人民幣千元	合約未折現 現金流量總值 人民幣千元	合約未折現現金流出			
			1年以內或 於要求時 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
			2023年12月31日			
銀行貸款及金融機構借款	241,336,809	280,220,912	53,788,625	91,594,265	76,415,332	58,422,690
應付債券	80,329,208	85,106,260	21,583,358	37,896,783	23,440,890	2,185,229
租賃負債	21,604,124	29,130,642	2,672,882	2,703,568	7,692,260	16,061,932
應付賬款及應計費用	342,096,916	342,281,571	334,348,179	7,933,392	—	—
其他非流動負債	1,263,768	1,402,756	—	1,148,679	—	254,077
合計	686,630,825	738,142,141	412,393,044	141,276,687	107,548,482	76,923,928

## 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		合約未折現現金流出			
	賬面價值	金流量總值	1年以內或	1年以上但	2年以上	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	於要求時	少於2年	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
應付賬款及應計費用	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

## (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。

## 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)

## (i) 利率資料

下表詳載於報告期末本集團借款的利率資料。

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元
<b>固定利率借款：</b>				
銀行貸款及金融機構借款	2.75%~4.60%	44,670,677	4.10% ~ 6.16%	34,532,000
應付債券	2.90%~5.35%	79,230,556	2.56% ~ 5.35%	81,110,698
		123,901,233		115,642,698
<b>浮動利率借款：</b>				
銀行貸款及金融機構借款	基於香港銀行 同業拆息／無 風險利率／貸款 基礎利率之 浮動利率	196,150,281	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
應付債券	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	—	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	4,497,020
		196,150,281		198,463,267
總借款淨額		320,051,514		314,105,965
固定利率借款佔借款總額的 百分比		39%		37%

## 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，2023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267百萬元(2022年12月31日：人民幣323百萬元)。

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2022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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
美元	801,988	7,398,597
港元	84,576	927,900
英鎊	63,236	28,807

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
美元	135,077	130,984

## 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)

以外幣計值的貿易及其他應收款項如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
美元	652,353	959,435
港元	537,879	2,685
英鎊	174	—

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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
美元	13,800,972	19,908,485
港元	33,818,822	25,686,488
英鎊	817,747	746,864

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
美元	6,472,115	58,909
港元	133,617	309,124
英鎊	32,502	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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
名義金額		
— 交叉貨幣互換合約	7,125,800	11,912,762
適用於對沖會計處理之賬面價值(附註)		
— 交叉貨幣互換合約	110,765	148,396

附註：交叉貨幣互換合約為人民幣110,765,000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5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(2022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。

## 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)

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：

	2023年 人民幣千元	2022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))	128,544 (128,544)	1,014,200 (1,014,200)
12月31日的結餘(附註(ii))	—	—
對沖儲備成本		
1月1日的結餘	(313,054)	136,741
年內對沖成本	117,236	(400,207)
重新分類至損益的金額(附註(i))	13,381	(49,588)
12月31日的結餘(附註(ii))	(182,437)	(313,054)
年內對沖工具即期部分變動	128,544	1,014,200
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(128,544)	(1,014,200)

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%(2022年：1%)，本集團的淨利潤及權益會分別減少約人民幣520百萬元(2022年：分別減少人民幣367百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1%(2022年：1%)，本集團的淨利潤及權益分別會減少約人民幣8百萬元(2022年：分別減少人民幣7百萬元)。

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   |
-

## 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)

2023年12月31日

項目	2023年12月 31日公允價值 人民幣千元	於2023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	195,651	—	195,651	—
非上市股本證券	1,161,233	—	—	1,161,233
非持作買賣用途上市證券	1,026,548	1,026,548	—	—
交易上市股本證券	3,684	3,684	—	—
其他流動資產*	13,614	—	—	13,614
<b>經常性公允價值計量資產</b>	<b>2,400,730</b>	<b>1,030,232</b>	<b>195,651</b>	<b>1,174,847</b>
衍生金融工具				
— 交叉貨幣互換合約	(84,886)	—	(84,886)	—
<b>經常性公允價值計量負債</b>	<b>(84,886)</b>	<b>—</b>	<b>(84,886)</b>	<b>—</b>

## 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)

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
<b>經常性公允價值計量資產</b>	<b>5,195,004</b>	<b>3,979,217</b>	<b>45,054</b>	<b>1,170,733</b>
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)
<b>經常性公允價值計量負債</b>	<b>(385,242)</b>	<b>–</b>	<b>(193,450)</b>	<b>(191,792)</b>

\* 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2023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(2022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2022年及2023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。



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
建造及開發合約	94,807,752	156,385,821
土地協議	1,412,702	2,568,748
	<b>96,220,454</b>	<b>158,954,569</b>

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171,320百萬元(2022年12月31日：人民幣224,365百萬元)，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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	11,354	35,660

(ii) 於2023年，本集團以總代價人民幣20,660,000元向若干主要管理人員出售部分物業，銷售成本為人民幣14,128,000元(2022年：無)。

## (b) 本集團收取的項目管理費

於2023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325百萬元(2022年：人民幣485百萬元)。

### 34 重大關聯方交易(續)

#### (c) 本集團支付的購物商場管理費

於2023年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣161百萬元(2022年：人民幣45百萬元)。

#### (d) 已授出財務擔保

於2023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130百萬元(2022年：人民幣28百萬元)。

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2023年12月31日，未償還應付餘額為人民幣9,065百萬元(2022年12月31日：人民幣8,747百萬元)。

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2023年12月31日，應收往來款餘額為人民幣286百萬元(2022年12月31日：應付餘額人民幣225百萬元)。

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2023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2023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、海南萬淨環衛科技服務有限公司的安全服務費及其他費用為人民幣5,326百萬元(2022年：人民幣5,400百萬元)。

## 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。

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：

	2023年 人民幣千元
<b>流動資產</b>	<b>34,709,800</b>
非流動資產	1,988,287
流動負債	(29,911,754)
非流動負債	(549,926)
非控股權益	(840,300)
<b>歸屬於本集團的已收購淨資產</b>	<b>5,396,107</b>
<b>總代價</b>	<b>5,396,107</b>
過往年度就收購已付代價	(2,590,956)
年後應付代價	(400,613)
於年內已付代價	2,404,538
所購入現金及現金等價物總額	(833,955)
就過往年度收購已付代價	224,337
<b>現金流出淨額</b>	<b>1,794,920</b>

(a) 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。

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 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：

	2023年 人民幣千元
流動資產	4,537,992
非流動資產	1,250,948
流動負債	(3,687,386)
非流動負債	(231,427)
非控股權益	(153,897)
出售後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(5,855)
<b>已售歸屬於本集團的淨資產</b>	<b>1,710,375</b>
總代價	1,371,028
往年收到的出售代價	(280,985)
本年度後應收的代價	—
已收取的代價，以現金支付	1,090,043
已出售現金及現金等價物	(520,618)
就往年出售事項收到的代價	141,636
<b>現金流入淨額</b>	<b>711,061</b>



## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 37 於2023年12月31日公司層面財務狀況表

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,569,108	3,573,261
於子公司的投資	67,720,991	61,212,810
於聯營公司及合營公司的權益	2,207,434	2,697,348
其他金融資產	474,839	474,839
其他非流動資產	267,039	267,039
	74,239,411	68,225,297
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	438,158,141	432,867,105
其他流動資產	99,337	87,626
現金及現金等價物	18,397,364	44,542,800
	456,654,842	477,497,531
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	36,202,379	40,636,040
應付債券	10,240,744	6,509,134
貿易及其他應付款項	149,279,135	166,486,588
合約負債	4,043,500	4,043,500
	199,765,758	217,675,262
流動資產淨值	256,889,084	259,822,269
資產總值減流動負債	331,128,495	328,047,566

## 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

## 37 於2023年12月31日公司層面財務狀況表(續)

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	113,124,811	121,586,289
應付債券	47,202,978	46,486,684
	160,327,789	168,072,973
<b>資產淨值</b>	170,800,706	159,974,593
<b>股本及儲備</b>		
股本	11,930,709	11,630,709
庫存股份	30(b) (1,291,800)	(1,291,800)
儲備	160,161,797	149,635,684
<b>權益總額</b>	170,800,706	159,974,593

## 38 非調整報告期後事件

(a) 於報告期末後，董事建議本公司不派發股息。進一步詳情披露於附註30(d)。

## (b) 贖回債券

於2024年1月29日，本集團償還總額為20億人民幣的中期票據。

於2024年3月11日，本集團償還總額為6.30億美元的中期票據。

## 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2023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，惟於截至2023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
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動 ([2020年修訂本])	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債 ([2022年修訂本])	2024年1月1日
國際財務報表準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回之租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及國際財務報表準則第7號，金融工具：披露：供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)，外幣匯率變動的影響：缺乏可兌換性	2025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。

## 財務概要

	2023年 人民幣千元	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
<b>綜合業績</b>					
收入	465,739,077	503,838,367	452,797,774	419,111,678	367,893,878
除稅前利潤	44,970,176	73,417,826	70,352,749	103,755,529	106,116,493
所得稅	(24,514,618)	(35,805,267)	(32,283,222)	(44,457,413)	(50,984,878)
年內利潤	20,455,558	37,612,559	38,069,527	59,298,116	55,131,615
以下人士應佔：					
本公司股東	12,162,684	22,688,552	22,524,033	41,515,545	38,872,087
非控股權益	8,292,874	14,924,007	15,545,494	17,782,571	16,259,528
<b>綜合資產</b>					
非流動資產	354,590,110	342,448,556	338,983,314	321,790,033	290,940,096
存貨及其他合約成本	706,998,914	913,730,553	1,083,598,314	1,008,434,340	901,807,080
現金及現金等價物	96,942,577	134,424,670	140,708,459	185,662,380	159,738,651
其他流動資產	346,340,563	367,240,207	376,016,180	353,354,218	377,517,470
銀行貸款及金融機構借款	241,336,809	228,919,567	208,164,556	202,336,050	196,142,559
應付債券	80,329,208	86,766,111	59,596,779	57,266,100	62,908,538
預收款項／合約負債	308,638,338	465,580,958	636,858,514	630,747,211	577,047,227
其他負債	471,634,278	570,940,520	641,329,967	629,047,136	623,325,857
資本及儲備	402,933,531	405,636,830	393,356,451	349,844,474	270,579,116
本公司股東應佔權益總額	250,784,613	243,325,375	236,516,394	224,510,953	188,058,492
非控股權益	152,148,918	162,311,455	156,840,057	125,333,521	82,520,624
每股基本盈利(人民幣元)	1.03	1.96	1.94	3.62	3.47
每股股息(含稅)(人民幣元)	-	0.68	0.97	1.25	1.05

## 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。