

vanke

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)



年度報告

2018



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2018年度報告（「本報告」或「年度報告」）所載資料不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
2. 本報告已經於2019年3月25日召開的第十八屆董事會第十八次會議（「本次會議」）審議通過，董事會副主席、非執行董事林茂德先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權非執行董事陳賢軍先生代為出席並行使表決權。除此之外，其他董事均親自出席了本次會議。
3. 公司2018年度分紅派息預案：2018年度擬合計派發現金股息人民幣11,811,892,641.07元（含稅），佔公司2018年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為34.97%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2018年末公司總股份數11,039,152,001股計算，每10股派送人民幣10.7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。待本公司2018年度股東大會審議通過該派息方案後，上述建議股息預期將於2019年8月30日或前後向本公司股東派付。
4. 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。
5. 董事會主席郁亮先生，總裁、首席執行官祝九勝先生，執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉先生聲明：保證年度報告中財務報告的真實、準確和完整。
6. 本報告涉及未來計劃等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，請投資者注意投資風險。
7. 本報告詳細描述了公司目前面臨的主要風險及應對措施，敬請投資者查閱「第八節 公司治理報告暨企業管治報告」部分。
8. 本報告中金額貨幣幣種未作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	7
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	重要事項	88
第六節	股本變動及股東情況	101
第七節	董事、監事、高級管理人員及員工情況	111
第八節	公司治理報告暨企業管治報告	123
第九節	監事會報告	150
第十節	公司債券情況	154
第十一節	財務報告	158
第十二節	備查文件目錄	284

釋義

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
董事會	指	本公司董事會
監事會	指	本公司監事會
萬科物業	指	萬科物業發展股份有限公司
印力集團	指	印力集團控股有限公司
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
地鐵集團	指	深圳市地鐵集團有限公司
鉅盛華	指	深圳市鉅盛華股份有限公司
前海人壽	指	前海人壽保險股份有限公司
《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	《深圳證券交易所主板上市公司規範運作指引》
《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	《聯交所上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元

致股東

如果只看數據，2018年中國房地產市場似乎很完美。銷售面積、銷售金額、投資、開工等各項指標，幾乎都創出了歷史新高。這還是一個白銀時代嗎？

我們的回答很清晰：是的，這就是一個白銀時代。

當我們把白銀和黃金進行對比的時候，不要忘記，白銀也是貴金屬。中國的城市化過程並沒有結束，城市對於空間的需求，無論從數量還是品質上來看，都依然龐大。但是，那個市場單邊快速上漲的時代已經結束了，那個行業整體快速擴張的時代已經結束了。

早在十幾年前，我們就率先提出了「長期看人口」的思考邏輯－房地產市場的一切長期問題，幾乎都要通過人口研究來求解。

從人口總量的角度看，我國的「少子化」、「老齡化」趨勢已毋庸置疑。90後比80後人口少3,100萬，00後又比90後少4,100萬。這在很大程度上會對沖掉城市化率繼續提升帶來的新增需求。而人口總量的變化，所影響的絕不僅僅是房地產的需求。2018年社會消費品零售總額增幅創出新低，乘用車、部分家電產品更出現了銷售量的大幅下滑，都在一定程度上佐證着人口趨勢對經濟的影響。在這樣的大背景下，人口的結構化分佈，可能比總量數據更為重要。借助最新分析工具，我們對人口特徵的研究，必須達到更精細的顆粒度，更豐富的維度和更及時的跟蹤。

而隨着90後甚至00後逐漸成為購房、租房的主流群體，客戶需求的多樣性、多變性特點比以往要明顯得多。我們對於客戶需求的理解，同樣需要比以往更精細、更敏捷。我們的組織和團隊成員，需要更強大的學習能力、應變效率。

而從供給端的情況來看，行業集中度上升，已經不再是趨勢，而是事實。2018年中國房地產市場TOP3包括萬科在內的發展商共獲得12.6%的市場份額，超過1/8；TOP10是26.9%，超過1/4；TOP20為37.5%，TOP30為45.2%，TOP50為55.1%，TOP100為66.7%。前100家開發商獲得2/3的市場份額，這說明競爭正變得越來越激烈，而且主要是重量級選手之間的相互競爭。如何在市場中贏得客戶的青睞，考驗的是方方面面的能力。

是的，白銀時代是一個更多變的時代，是一個更細膩的時代，是一個競爭更激烈、需要更高技術含量的時代。

這樣一個時代，「危」與「機」並存。是「危」還是「機」，取決於我們的選擇和行動。對於我們而言，偏離時代航道是危，順應時代趨勢是機；漠視客戶是危，堅持「好產品、好服務」是機；投機取巧是危，勤勉耕耘是機；高調浮誇是危，誠實低調是機；消極懈怠是危，積極應對是機。

為了支持萬科未來的持續增長，轉型勢在必行。我們在2018年將公司戰略定位升級為「城鄉建設與生活服務商」。從配套服務商到生活服務商，意味着我們不僅要提供硬件，也要提供軟件；不僅要提供空間，也要提供內容。我們必須將視野開放到更廣闊的空間，將服務延伸到客戶生活需求的更多方面，基於人民美好生活需要不斷拓展、提升能力，打造客戶願意買單的好產品、好服務，唯有此才能真正找到萬科未來的第二曲線。

但無論從我們今天的體量來看，還是從我們以往的行業環境來看，轉型都絕非易事。首先，能支持出現千億級企業的實體經濟領域本身不會特別多，尚未飽和、仍有進入空間的更只是其中一部分行業。而我們至少需要建立六個千億級業務，才能再造一個今天的萬科。其次，我們幾乎不可能再找到像房地產開發這樣客單價以百萬計、而且可以依托標準化快速復制的實業業務；更不能寄希望於再遇到一個與過去二十年房地產開發一樣，幾乎所有參與者都能賺錢、都很難虧錢的黃金時代。

因此在未來的一段時間里，我們同時面臨兩場挑戰。一個是徹底告別黃金時代的舒適區，進入高強度競爭的低容錯時代。一個是走出自己熟悉的領域，進入到相對陌生的空間。

我們如何應對這樣的挑戰？這裏有一個雞生蛋、蛋生雞的問題。如果我們沒有足夠的能力就貿然出擊、四面開花，我們將會不斷體驗滿路荊棘的挫敗感。但如果我們不去實踐，我們也永遠不可能僅憑紙上談兵的推演，來獲得真實的能力。

2018年，我們嘗試解開這個看似悖論的謎團。既然我們注定要走出溫室，那麼黃金時代的遠去就未必是壞事。其實所有行業，所遵循的基本商業邏輯並無本質區別。在我們相對熟悉的領域，競爭烈度的提升、容錯空間的收縮，從另一個側面看，也恰好為我們進入更多的領域，提供了一個鍛煉自身、學習成長的機會。

基於這樣的分析，我們提出了2019年經營工作的指導思想：面對高度的不確定性，我們應該摒棄一切投機、僥倖心理，跳出路徑依賴和牛市思維，圍繞「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，依托事業合夥人機制，堅持以「客戶為中心，以現金流為基礎，合夥奮鬥，持續創造更多真實價值，實現有質量發展」的長期經營指導方針，穩住基本盤。

「基本盤」將是萬科2019年最重要的詞彙。《孫子兵法》中有兩句特別重要的話：「凡戰者，以正合，以奇勝」、「昔之善戰者，先為不可勝」。這裏面的「以正合」、「先為不可勝」，就是基本盤。我們先求得根基的穩固，才能更好地開枝散葉；我們先在最基本的業務上深化對商業邏輯的理解、練好經營管理的內功，才能為轉型奠定更堅實的基礎。

各位股東，遠行的歷程中從來不會缺少坎坷和迷霧，而道路永遠屬於不懈的探索者。這是萬科以往全部成功的奧秘。我也非常榮幸能與各位股東，共同期待在美好的未來，看見一個更美好的萬科。

郁亮
董事會主席
中國深圳

2019年3月25日

第二節

公司簡介

- 1、中文名稱：萬科企業股份有限公司
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.*
- 2、註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：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
香港主要營業地點：香港花園道1號中銀大廈55樓
國際互聯網網址：www.vanke.com
電子信箱：IR@vanke.com
- 3、法定代表人：郁亮
- 4、聯交所授權代表：王文金、朱旭
聯交所替代授權代表：陳穎傑
- 5、董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：86-0755-25606666
傳真：86-0755-25531696
助理公司秘書：陳穎傑
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097
- 6、A股股票上市地：深交所
A股股票簡稱：萬科A
A股股票代碼：000002
H股股票上市地：聯交所
H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註
H股股票代碼：2202、299903註

* 僅供識別

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本公司B股轉H股而持有的本公司H股使用

H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司

聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

- 7、信息披露媒體名稱：《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》、巨潮資訊網、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

年度報告備置地點：公司董事會辦公室

8. 公司首次註冊登記日期：1984年5月30日

地點：深圳

變更登記日期：2017年7月14日

地點：深圳

9. 統一社會信用代碼：

91440300192181490G

10. 公司聘請的會計師事務所

境內：畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）

地址：北京市東長安街1號東方廣場東2座辦公樓8層

簽字會計師：房旻，陳泳意

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

11. 公司聘請的律師事務所

境內：

名稱

地址

廣東信達律師事務所

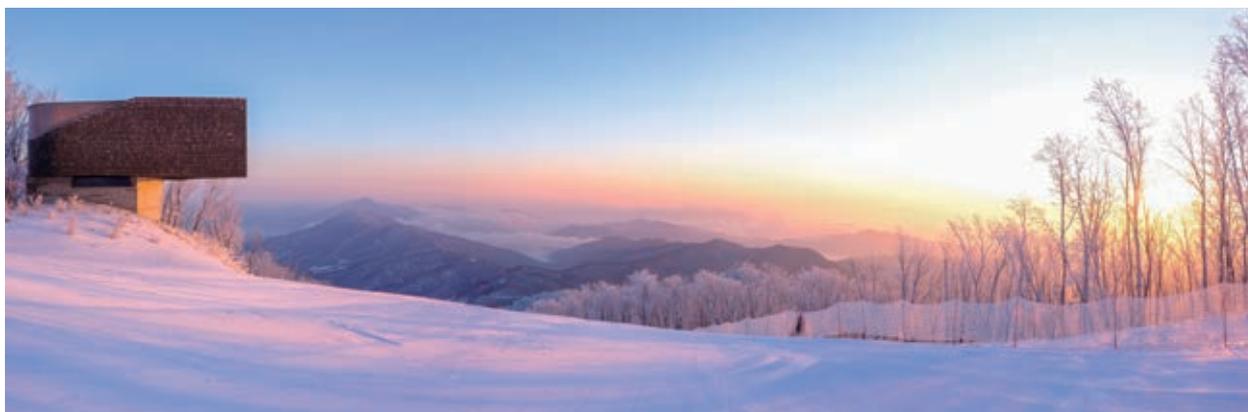
深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈12樓

北京市君合（深圳）律師事務所

深圳市福田區中心四路1-1號嘉里建設廣場三座第2803-04室

境外：普衡律師事務所

地址：香港花園道1號中銀大廈21~22樓



• 松花湖度假區

第三節

會計資料和財務指標摘要

3.1 本年度主要會計資料和財務指標

單位：人民幣千元

	2018年	2017年	本年比上年增減	2016年
收入	297,083,058	237,344,688	25.17%	228,916,100
毛利	109,952,059	76,723,459	43.31%	58,313,785
年度利潤	49,272,295	37,208,387	32.42%	28,350,255
本公司股東應佔淨利潤	33,772,652	28,051,815	20.39%	21,022,606
經營活動產生的現金流量淨額	33,618,183	82,322,834	(59.16%)	39,566,129
基本每股收益	3.06	2.54	20.39%	1.90
稀釋每股收益	3.06	2.54	20.39%	1.90
全面攤薄淨資產收益率	21.68%	21.14%	上升0.54個百分點	18.53%
加權平均淨資產收益率	23.24%	22.80%	上升0.44個百分點	19.68%

	2018年末	2017年末	本年末比上年末增減	2016年末
流動資產	1,295,155,915	1,017,645,288	27.27%	721,470,635
流動負債	1,121,913,937	847,355,430	32.40%	579,998,486
本公司股東應佔權益總額	155,764,132	132,675,315	17.40%	113,444,766
股本	11,039,152	11,039,152	-	11,039,152
歸屬於上市公司股東的 每股淨資產	14.11	12.02	17.40%	10.28

3.2 分季度主要財務指標

單位：人民幣千元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
收入	30,344,372	74,514,753	69,485,935	122,737,998
本公司股東應佔淨利潤	894,878	8,228,865	4,860,817	19,788,092
經營活動產生的現金流量淨額	(27,753,653)	23,498,560	(21,476,082)	59,349,358

3.3 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	
	2018年	2017年	2018年12月31日	2017年12月31日
按國際財務報告準則	33,772,652	28,051,815	155,764,132	132,675,315
按境內會計準則	33,772,652	28,051,815	155,764,132	132,675,315
按國際財務報告準則 調整的分項及合計：	-	-	-	-
按國際財務報告準則 差異說明		無差異		

第四節

董事會報告



4.1 經營情況討論與分析

2018年，外部環境發生深刻變化。宏觀形勢日趨複雜，全國商品房銷售面積增速逐季放緩，行業集中度上升導致大型企業競爭更加激烈，企業轉型仍面臨諸多挑戰。各種長短期因素交織疊加，增加了經營的複雜性和不確定性。

面對外部環境的變化，本集團於年中明確提出「收斂聚焦、鞏固提升基本盤」，強調認清、順應大勢，明確、聚焦力量，確保「活下去、活得好、活得久」，並以「戰略檢討－業務梳理－組織重建－事人匹配」為邏輯主線，推動各業務單元的系統變革，提升組織能力。得益於前瞻性的佈局與及時有效的應對，2018年本集團傳統開發業務優勢持續鞏固，在銷售、交付規模逐年增加的背景下，總體客戶滿意度、質量滿意度均有提高；非開發業務的經營表現亦不乏亮點，經營能力持續提升。報告期內，本集團實現營業收入人民幣2,970.8億元，本公司股東應佔年度利潤人民幣337.7億元，同比分別增長25.2%和20.4%。集團保持了安全穩健的財務狀況和行業領先的信用評級，期末淨負債率30.89%，繼續處於行業低位。在業績增長的同時本集團積極履行社會責任，在精準扶貧、鄉村建設、教育發展、環境保護等方面均做出力所能及的貢獻。

4.1.1 2018年房地產市場回顧

2018年，在「房子是用來住的，不是用來炒的」以及因城施策的政策導向下，行業調控持續深化，市場也經歷了由熱轉冷的變化。上半年部分城市依然成交火爆、供不應求，各地為抑制市場過熱持續加碼調控，部分三四線城市也被納入調控範圍；下半年市場氛圍快速轉冷，多個城市的地產項目來訪量、認購率大幅下降，成交速度明顯放緩。

全國商品房銷售增速再度放緩。國家統計局數據顯示，2018年全國商品房銷售面積為17.17億平方米，同比增長1.3%，增速比2017年低6.4個百分點；銷售金額人民幣15.0萬億元，同比增長12.2%，增速比2017年低1.5個百分點。分季度看，全國商品房銷售面積增速分別為3.6%、3.1%、2.0%和-2.0%，下降趨勢明顯。

重點城市的新房成交面積進一步下滑。公司長期重點觀察的14個城市¹商品住宅批准預售面積同比增長6.3%，成交面積同比下降8.5%。截至2018年底，上述城市的新房可售庫存（已取得銷售許可而尚未售出的面積）去化周期約8.4個月。

房地產開發、投資保持較快增長。全國房地產開發投資完成額為人民幣12.0萬億元，同比增長9.5%，增速較2017年提高2.5個百分點；房屋新開工面積20.9億平方米，同比增長17.2%，增速較2017年提高10.2個百分點。

土地市場明顯降溫。由於銷售放緩，企業拿地更加謹慎，土地整體溢價率回落，流拍現象增加。根據中國指數研究院統計，2018年，全國300個城市住宅類用地成交樓面均價同比下降7%；住宅類用地平均溢價率為15%，較2017年下降19個百分點。

行業融資渠道趨緊，按揭貸款成本上升。2018年末，全國主要金融機構房地產貸款餘額同比增長20%，增速較2017年末低0.9個百分點。截至2018年底，個人住房貸款加權平均利率為5.75%，較2017年底上升0.49個百分點。

¹ 北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州

各地加快培育和發展住房租賃市場。各地繼續推進住房租賃政策的細化落實，包括增加租賃住房的土地供應，支持租賃住房機構發展，打造住房租賃交易服務平台，試水「租購同權」，加大對住房租賃金融的支持力度。同時，多地加大租賃市場整頓力度，出台管控措施，規範市場秩序，促進租賃市場健康發展。

4.12 報告期內主要工作

本集團主營業務包括房地產開發和物業服務，在鞏固主營業務優勢的基礎上，本集團持續拓展和城鄉建設與生活服務相關的業務。

報告期內，本集團堅持「城鄉建設與生活服務商」戰略，收斂聚焦，不斷鞏固和提升基本盤。本集團實現營業收入人民幣2,970.8億元，同比增長25.2%；實現本公司股東應佔年度利潤人民幣337.7億元，同比增長20.4%；每股基本盈利人民幣3.06元，同比增長20.4%；全面攤薄的淨資產收益率為21.68%，較2017年增加0.54個百分點。

本集團全部營業收入中，來自房地產業務的結算收入比例為95.6%。

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減
1. 主營業務	293,820,500	25.09%	186,082,634	16.38%	29.00%	3.10個百分點
其中：房地產	284,024,852	24.74%	178,112,683	15.71%	29.39%	3.21個百分點
物業服務	9,795,648	36.06%	7,969,951	33.58%	17.44%	0.57個百分點
2. 其他業務	3,262,558	32.70%	1,048,365	43.97%	66.67%	-3.46個百分點
合計	297,083,058	25.17%	187,130,999	16.50%	29.41%	3.05個百分點

註：營業利潤率數據已扣除稅金及附加。

分區域看，本集團房地產業務的結算收入中，南方區域、上海區域、北方區域和中西部區域的佔比分別為26.94%、29.33%、24.18%和19.55%。

分區域的主營業務收入和利潤情況

	結算面積		主營業務收入		歸屬於股東的淨利潤	
	(平方米)	比例	(人民幣千元)	比例	(人民幣千元)	比例
南方區域	4,449,691	20.31%	76,516,660	26.94%	12,084,699	32.11%
上海區域	4,797,458	21.89%	83,297,095	29.33%	15,517,114	41.24%
北方區域	6,673,260	30.45%	68,677,610	24.18%	7,555,489	20.08%
中西部區域	5,994,006	27.35%	55,533,487	19.55%	2,472,243	6.57%
合計	21,914,415	100.00%	284,024,852	100.00%	37,629,545	100.00%

註：報告期內有結算的城市，南方區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、泉州、福州、三亞、惠州、清遠、莆田、南寧；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、合肥、南京、鎮江、寧波、南昌、蕪湖、南通、嘉興、徐州、昆山、溫州；北方區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、鞍山、撫順、大連、長春、吉林、青島、煙台、太原、晉中、秦皇島、濟南、哈爾濱；中西部區域包括：成都、重慶、南充、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊、鄭州。

1. 業務發展情況

(1) 房地產開發業務

i 銷售和結算情況

銷售規模上升。本集團實現銷售面積4,037.7萬平方米，銷售金額人民幣6,069.5億元，分別增長12.3%和14.5%。銷售的產品中，住宅佔比84.9%，商辦佔比11.5%，其它配套佔比3.6%。本集團的住宅產品繼續堅持面向主流客戶自住需求的定位，144平方米以下的中小戶型佔比91.4%。

市場份額提高。2018年，本集團在全國商品房市場的份額上升至4.05%（2017年：3.96%），在24個城市的銷售金額位列當地第一。

結算收入增長。本集團實現結算面積2,191.4萬平方米，同比增長10.7%；實現結算收入人民幣2,840.2億元，同比增長24.7%；房地產業務的結算均價為人民幣12,961元／平方米（2017年：11,496元／平方米）。

已售未結資源規模上升。截至報告期末，本集團合併報表範圍內有3,710.2萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣5,307.1億元，較上年末分別增長25.2%和28.1%。

分區域的銷售情況

	銷售面積		銷售金額	
	(萬平方米)	比例	(人民幣億元)	比例
南方區域	732.32	18.14%	1,434.68	23.64%
上海區域	1,087.08	26.92%	1,811.10	29.84%
北方區域	1,132.98	28.06%	1,456.83	24.00%
中西部區域	1,079.64	26.74%	1,304.57	21.49%
其他	5.64	0.14%	62.36	1.03%
合計	4,037.66	100.00%	6,069.54	100.00%

註：報告期內有銷售的城市，南方區域包括深圳、廣州、清遠、東莞、惠州、佛山、珠海、中山、廈門、福州、漳州、泉州、三亞、南寧、長沙；上海區域包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、常熟、無錫、南京、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、蕪湖、徐州、宿遷、南通、鎮江、常州、海寧、鹽城、紹興；北方區域包括北京、秦皇島、天津、瀋陽、撫順、大連、長春、哈爾濱、吉林、青島、濟南、煙台、太原、晉中、唐山、鞍山、石家莊、淄博、威海；中西部區域包括成都、南充、武漢、宜昌、西安、鄭州、重慶、昆明、玉溪、貴陽、烏魯木齊、蘭州、銀川、鄂州；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦。

ii 開發投資情況

開竣工面積同比增長。2018年本集團開發項目新開工面積約4,992.8萬平方米，同比增長36.7%，較年初計劃增長40.8%；開發項目實現竣工面積約2,756.3萬平方米，同比增長19.8%，較年初計劃增長4.8%。

堅持高質量投資，確保資源結構健康。面對經營環境的快速變化，本集團堅持量入為出，審慎投資，確保投資規模與經營承載力相匹配；同時嚴格控制投資質量，加強投後管理，保障經營安全。2018年本集團獲取新項目227個，總規劃建築面積4,681.4萬平方米，權益規劃建築面積2,490.2萬平方米，權益地價總額約人民幣1,351.4億元，新增項目均價為人民幣5,427元／平方米。按建築面積計算，其中82.6%的新增項目為合作項目。按建築面積計算，其中72.1%位於一二線城市；按權益投資金額計算，81.4%位於一二線城市。

項目資源滿足持續發展需要。截至報告期末，本集團在建項目總建築面積約9,012.7萬平方米，權益建築面積約5,402.1萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,936.2萬平方米，權益建築面積約3,579.6萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約347.7萬平方米。

有關本集團新增項目的具體信息，詳見本節中「4.2.2股權投資情況」之「項目投資情況」。

(2) 物業服務

本集團物業服務以「讓更多用戶體驗物業服務之美好」為使命，貫徹「住宅商企兩翼齊飛」的發展戰略。報告期內，萬科物業實現營業收入人民幣98.0億元，同比增長36.1%；在新增簽約飽和收入中，住宅業務佔比65%，非住宅業務佔比35%。萬科物業連續第九年蟬聯「中國物業服務百強企業綜合實力TOP1」，連續第五年蟬聯「中國房地產開發企業500強首選物業品牌」榜首，並連續兩年獲得「中國特色物業服務領先企業—企業總部基地」榮譽稱號。

報告期內，萬科物業深入參與國企混合所有制改革項目，包括：聯手珠海橫琴打造國內首個「物業城市」治理模式；入股天津生態城生恒生態物業服務有限公司；攜手東莞市濱海灣新區控股有限公司組建東莞濱海灣萬科物業服務有限公司。

報告期內，萬科物業旗下萬科物業服務（香港）有限公司以首次公開募股定價方式購買戴德梁行(Cushman & Wakefield) 4.9%的股份（以發行後總股份計算），成為其第四大戰略股東。此次戰略合作將是萬科物業與國際建立聯繫的重要紐帶。

(3) 租賃住宅

報告期內，本集團繼續圍繞核心城市加大對租賃住宅的佈局。截至本報告披露日，本集團長租公寓業務覆蓋35個主要城市，累計開業超過6萬間，開業6個月以上項目的平均出租率約92%。本集團長租公寓業務以青年公寓（「泊寓」）為主要產品線，同時探索為不同階段客戶提供長期租住解決方案。

截至本報告披露日，本集團共完成人民幣55億元住房租賃專項公司債券發行，為租賃住宅業務發展提供了資金支持。



• 廈門泊寓興隆公社共享廚房

(4) 商業開發與運營

截至2018年底，本集團管理商業項目共計210餘個，總建築面積超過1300萬平方米。其中，印力集團作為本集團商業開發與運營平台，專注於國內商業地產的投資、開發和運營管理，運營項目逾120個，遍佈國內50多個城市，管理面積近1000萬平米，管理的商業項目品牌包括印象城MEGA、印象城、印象匯、印象里、萬科廣場等。期內，印力集團聯合收購的凱德20家購物中心完成交割。

報告期內，印力集團聚焦存量項目的運營管理，通過改造提升重新激發存量項目的活力，並持續優化資產結構，探索資產證券化。2019年1月，印力集團以南京江北印象匯及天津印象城為標的發起並設立資產專項支持計劃(CMBS)，發行規模人民幣21.06億元。2019年2月，印力集團管理的商業地產基金以深圳龍崗萬科廣場為標的發起並設立資產支持專項計劃(類REITs)，發行規模人民幣21.16億元，是市場首單無強增信並以購物中心為資產支持的權益類REITs產品。



• 上海七寶萬科廣場

(5) 物流倉儲服務

本集團旗下萬緯物流專注於高標倉儲投資選址、開發選址、招商運營、資產管理等環節，經過近四年發展，已成為國內領先的物流服務商，服務的客戶超過600家，涵蓋電商類、快遞快運類、製造業類、餐飲類、零售商超類等各個領域。

萬緯物流持續完善全國地網佈局。2018年新獲取項目64個，合計可租賃物業的建築面積為494萬平方米。截至本報告披露日，萬緯物流進駐42個城市，已獲取124個項目，可租賃物業的建築面積約971萬平方米，其中已運營項目62個，其中穩定運營項目平均出租率為96%。

萬緯物流持續豐富服務內容，通過收購融合太古冷鏈物流，實現冷鏈規模及運營能力的升級。截至目前，萬緯冷鏈已累計進入11個城市，覆蓋國內一線城市及內陸核心城市，提供一站式溫控物流解決方案服務。

此外，本集團現為全球領先的現代物流設施服務商普洛斯(Global Logistic Properties Limited)第一大股東。



• 萬緯上海海港冷鏈物流園

(6) 其他業務

城市更新與產業升級為標準辦公與產業園業務帶來發展機會。本集團希望通過深入的產業服務與廣泛的企業服務，為客戶提供優質服務與差異化的辦公體驗。截至2018年底，本集團在超過20個城市開展標準辦公與產業園的建設和運營管理業務，管理標準辦公項目70餘個，產業園項目30餘個，管理面積合計約700萬平方米。



• 西安曲江創意谷

本集團響應國家發展冰雪運動的號召，持續提升品質，打造最佳滑雪度假目的地。2018年11月至2019年3月雪季期間，本集團旗下吉林萬科松花湖和北京石京龍兩個滑雪項目累計到訪的客流量超過60萬人次；其中萬科松花湖項目在滑雪人次、客流量兩個維度均屬國內領先，並連續兩年獲得世界滑雪大獎「中國最佳滑雪度假區」稱號。2018年8月，本集團與合作方組成的聯合體成功中標北京2022年冬奧會和冬殘奧會延慶賽區PPP項目，將作為社會資本方參與延慶賽區的建設和賽後運營工作。

此外，本集團繼續探索和人民美好生活相關的產品和服務，完善生活配套，解決客戶痛點，在養老、教育等領域的品牌影響力逐步擴大。



• 松花湖滑雪場

2. 產品和工程管理情況

強化施工質量和安全管理。「堅守生命安全與質量底線」是本集團基本工作原則。報告期內，日益增加的項目規模和施工複雜性，給施工管理帶來挑戰，個別項目出現的安全問題再次提醒集團，安全和質量不容半點疏忽，唯有時刻保持憂患意識，踏踏實實做好每一個細節。為強化質量與安全管控，本集團通過運用季度評估、交付評估兩個工具，結合第三方飛行檢查評估方式，定期對在建、交付階段的項目現場施工質量、安全管理情況進行檢查，做到現場隱患提前識別，風險預警及時發出，將事故發生概率降至最低。針對地下工程施工複雜性高、危險性大的特點，本集團開發了地下工程專項評估工具，重點關注樁基、基坑以及地下室主體結構施工過程中的質量、安全隱患。2018年，在銷售、交付規模明顯增加的情況下，本集團總體客戶滿意度、質量滿意度較上年分別提高3個和4個百分點。

嚴控產品品質。為確保產品品質，本集團持續開展「天網行動」，以材料部品飛檢、項目現場檢測等方式全面立體把控產品質量，推進比行業標準更加嚴格的企業標準，為「好產品好服務」保駕護航。

以客戶為中心促進產品迭代。行業競爭日益激烈，客戶對產品和服務的要求也不斷提高。為推動客戶理念深入人心，報告期內，本集團組織開展「我們也是客戶」活動，鼓勵、激發全體員工從客戶角度思考如何解決核心痛點、將客戶理念真正落實到產品中，促進產品的更新與迭代。

持續推進綠色建築和工業化技術應用。本集團高度關注綠色環保技術的研發與應用，積極踐行綠色低碳發展理念，推動人居、生活、環境的可持續發展。2018年，本集團綠色建築認證面積為3,502萬平方米，自2009年推廣綠色建築以來，綠色建築面積已累計達到1.47億平方米。為提高質量、提高效率，減少對人工的依賴，實現節能減排，本集團持續完善「5+2」裝配式建造體系，以五項建築技術體系、主體適度預製、裝配式裝修等新技術、新材料、新工藝突破質量瓶頸。報告期內，本集團77%主流產品應用工業化體系進行建造。

3. 組織建設

報告期內，本集團在過往事業合夥人實踐探索成果的基礎上，基於「收斂聚焦，鞏固提升基本盤」的要求，以打造「矢量組織、冠軍組織、韌性組織」為目標，全面推進組織重建與事人匹配工作。期內，本集團全新構建總部三大中心，精簡組織層級，明確合理人員結構，為員工創造更多複合發展機會；各事業集團、事業單元也開始探索組織重建和事人匹配方案，以實現合理的角色設置、人員結構和組織層級；同時不斷完善奮鬥者湧現、成長和激勵機制，以實現人員有進有出、能上能下，保持組織活力。

4. 科技提效

在開發業務領域，本集團嘗試為供應商、工程師、銷售人員、客服人員、物業員工提供在線工具，提高工作效率，保障產品和服務品質；在經營性業務領域，通過技術支持促進經營性業務發展和創新；在商業項目上試點建立智慧運維系統，提升建築運維效率，實現綠色運營。優化線上辦公平臺，支撐移動辦公協同，保障信息安全。報告期內，本集團與微軟簽訂戰略合作備忘錄，雙方將構建可持續協作機制與平臺，在智慧物流、智慧家居、智慧養老等領域開展深入合作。

5. 社會責任

本集團積極履行社會責任，開展精準扶貧、鄉村振興、教育發展、環境保護等項目，並關注員工、社區及合作方發展，與利益相關方共贏。報告期內本集團履行社會責任的情況，詳見公司即將另行發佈的《2018年企業社會責任報告》。

4.13 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492.7億元，同比增長32.4%；實現本公司股東應佔年度利潤人民幣337.7億元，同比增長20.4%。

隨着一批在市場回暖期銷售、盈利情況相對較好的項目進入結算，本集團房地產業務的結算毛利率為29.4%，較2017年提高3.2個百分點。本集團全面攤薄的淨資產收益率為21.7%，較2017年上升0.5個百分點。

2018年本集團實現來自聯營、合營公司的公司權益利潤為人民幣62.8億元。

2. 負債情況

(1) 負債率

截至2018年底，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為30.9%。

(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2,612.1億元，佔總資產的比例為17.1%。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931.8億元，佔比為35.7%；一年以上有息負債人民幣1,680.3億元，佔比為64.3%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為52.8%，應付債券佔比為27.2%，其他借款佔比為20.0%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比44.4%，浮動利率負債佔比55.6%。有抵押的有息負債人民幣52.3億元，佔總體有息負債的2.0%。

分境內境外來看，境內負債佔比69.7%，境外負債佔比30.3%。人民幣負債佔比69.7%，外幣負債佔比30.3%。

融資情況表（截至2018年12月31日）

單位：人民幣萬元

途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	13,796,296.73	Libor按約定 利率上浮至6.7%	即期、非即期銀行貸款
債券	7,114,161.83	2.50%-5.35%	即期、非即期債券
其他借款	5,210,301.09	4.28%-8.3%	即期、非即期金融機構借款
合計	26,120,759.65	-	-

(3) 融資情況

本集團通過公司債券、超短期融資券、中期票據等融資工具持續優化債務結構、降低融資成本，提升公司對財務風險的防範能力。報告期內，本集團的總體融資成本繼續處於較低水平。其中，公司債券（5年期）最低發行利率4.05%，超短期融資券（188天）最低發行利率3.13%，中期票據（3年期）最低發行利率4.03%，體現了市場對萬科的普遍認可。報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣141.5億元，其中資本化的利息合計人民幣59.6億元。

(4) 信用評級

報告期內，標普、惠譽維持本集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持本集團「Baa1」的信用評級，評級展望均為「穩定」。國內評級機構中誠信證券評估有限公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望穩定。

3. 資金情況

本集團堅持「以現金流為基礎的持續真實價值創造」理念，強化資金管控，全年實現經營性現金淨流入人民幣336.2億元，截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,884.2億元，遠高於一年內到期有息負債的總和人民幣931.8億元。貨幣資金中，人民幣佔比97.1%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比2.9%。

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。

為配合集團整體戰略推進、各類業務開展，本集團通過多種方式在境外籌措外幣資金。

從2018年二季度開始人民幣兌換美元、港幣貶值幅度較大，導致報告期內本集團產生匯兌虧損約人民幣13.2億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及適時購買套期保值工具管控匯率風險敞口。為鎖定外幣負債匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團有效遠期外匯契約(DF)和交叉貨幣掉期(CCS)餘額分別為8.8億美元、17.2億美元。報告期內有11.5億美元針對外幣負債簽署的DF到期。在套期保值合約有效期間，DF及CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。

5. 存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為人民幣7,543.1億元，較2017年底增長26.3%。其中，擬開發產品為人民幣1,783.0億元，佔比23.6%；在建開發產品人民幣5,070.8億元，佔比67.2%；已完工開發產品（現房）人民幣639.6億元，佔比8.5%。

報告期末，項目存貨跌價準備為人民幣23.1億元，公司基於審慎的市場策略，對仍存在風險的項目計提存貨跌價準備。具體情況如下：

單位：人民幣萬元

序號	城市	項目	年初跌價準備餘額	年末跌價準備餘額
1	成都	成都君逸	-	28,978.56
2	大連	大連海港城	41,967.44	35,396.61
3	撫順	撫順金域藍灣	10,194.45	8,118.78
4	南充	南充金潤華府	21,806.93	18,169.33
5	南通	南通金域藍灣	516.52	-
6	寧波	寧波萬科城	25,900.57	24,024.77
7	上海	上海金域瀾灣鸞語墅	-	24,927.95
8	上海	上海天際	-	40,681.16
9	唐山	唐山紅郡	69.01	-
10	溫州	溫州龍灣花園	2,524.14	1,251.96
11	烏魯木齊	烏魯木齊金域緹香	66.48	-
12	烏魯木齊	烏魯木齊南山郡	13,587.64	20,837.79
13	煙台	煙台海雲台	22,698.74	8,951.90
14	營口	營口海港城	6,772.04	6,772.03
15	鎮江	鎮江藍山花園	15,216.98	13,174.41
合計			161,320.94	231,285.25

本年計提的存貨減值準備，影響本報告期稅後淨利潤人民幣7.8億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤人民幣6億元。

6. 主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2018-12-31	2017-12-31	變動幅度	說明
物業、廠房及設備	22,645,383	10,734,770	110.95%	自持物業增加
投資物業	25,897,948	17,046,197	51.93%	投資性物業增加
於聯營公司及合營公司的權益	129,527,656	81,224,305	59.47%	對外投資增加
其他金融資產	2,688,915	1,340,749	100.55%	
其他非流動資產	35,982,967	26,700,789	34.76%	投資性物業增加
遞延稅項資產	15,749,205	9,651,002	63.19%	土地增值稅清算準備金增加
貿易及其他應收款項	331,838,827	238,404,911	39.19%	向合作方及聯合營項目付款增加
應付債券	71,141,619	38,486,048	84.85%	融資結構調整
即期稅項	37,292,979	24,699,588	50.99%	所得稅增加
管理費用	(14,590,133)	(9,632,693)	51.46%	人工費用增加
其他經營開支	(2,112,602)	(1,193,097)	77.07%	撥備和偶然性支出增加
融資成本	(8,181,336)	(4,060,732)	101.47%	報告期內融資規模增加
應佔聯合營公司利潤減虧損	6,279,911	4,569,160	37.44%	投資收益增加
所得稅	(37,792,673)	(27,473,352)	37.56%	應稅利潤增加
合同資產	1,364,127	-	不適用	
合同負債	504,711,414	-	不適用	
遞延稅項負債	622,971	357,755	74.13%	會計政策變更影響
貿易及其他應付款項	486,726,148	760,383,146	(35.99%)	
其他流動資產	12,600,806	721,893	1,645.52%	

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2,078.9億元，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1,814.5億元。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. 主要項目或營業收入前五的項目

報告期內，本集團營業收入前五的房地產開發項目如下：

項目名稱	權益佔比	主要業態	地區	2018年	2018年	最近一期 竣工時間	2018年
				出售面積 (平方米)	結算面積 (平方米)		結算收入 (人民幣萬元)
武漢漢口傳奇	50.0%	住宅	武漢	315,801	338,517	2018年12月	565,588.59
廣州山景園	99.1%	住宅	廣州	38,246	276,746	2018年12月	529,906.34
深圳麓城	60.0%	住宅	深圳	4,667	117,055	2018年1月	527,526.93
太原萬科城	49.6%	住宅	太原	107,634	500,033	2018年8月	491,181.11
鄭州萬科美景萬科城	51.0%	住宅	鄭州	197,271	577,905	2018年10月	461,023.39

上述項目所在市場情況：

(1) 武漢市場

2018年，武漢市繼續嚴格執行「限購、限貸、限價」，同時積極推進安居房、租賃房，發展租賃市場。克而瑞數據顯示，2018年武漢市商品房市場全年供應2,720萬平方米，同比上漲7.7%；成交1935萬平方米，同比下降13%；成交金額人民幣2,030億元，同比下降15%。截至2018年末，武漢商品住宅庫存為1,433萬平方米，庫存去化周期超9個月。

武漢萬科堅持「為普通人蓋好房子，蓋有人用的房子」，持續提升產品競爭力，2018年銷售金額位居武漢市場第二。

(2) 廣州市場

2018年，廣州市促進供求平衡，整治市場秩序，加快建立促進房地產平穩健康發展長效機制。根據克而瑞數據，2018年廣州市商品住宅銷售面積為956萬平方米，同比下降5%；銷售金額為人民幣2,025億元，同比上升22%。廣州商品住宅庫存為749萬平方米，庫存去化周期為9.5個月。

廣州萬科堅持「為普通人蓋好房子，蓋有人用的房子」，2018年銷售金額位居廣州市場第三。

(3) 深圳市場

2018年深圳調控持續加碼，貫徹「房住不炒」的精神，並加快釋放優化深圳住房結構的信號。在長效機制和短期行政調控結合的背景下，市場預期趨於平穩。中國指數研究院數據顯示，深圳市商品住宅市場量增價穩，總供應面積396萬平方米，同比上升21.2%；總成交面積292萬平方米，同比上升12.8%。

深圳萬科堅持「為普通人蓋好房子，蓋有人用的房子」，持續提升產品競爭力，2018年銷售金額位居市場第一。

(4) 太原市場

2018年，太原市繼續堅持調控。中國指數研究院數據顯示，2018年度太原商品住宅銷售面積為966萬平方米，同比增長48.5%。

太原公司堅持「城鄉建設與生活服務商」戰略，打造客戶願意買單的好產品、好服務的同時，不斷豐富產品和服務內容，提升產品競爭力，2018年在當地市場份額排名第一。

(5) 鄭州市場

2018年，鄭州房地產市場嚴格執行「限購、限貸、限價、限簽、限售、限離」等相關政策。根據克而瑞統計數據，2018年鄭州商品住宅市場供應2,030萬平方米，同比下降8%；成交1,826萬平方米，同比上升10%。截止2018年末，鄭州商品住宅庫存1,222萬平方米，去化周期6.6個月。

鄭州萬科圍繞「城鄉建設與生活服務商」的定位，打造客戶願意買的好產品、好服務，2018年在鄭州市場排名第三位。

報告期內，本集團營業收入前五的出租項目如下：

項目名稱	權益佔比	業態	地區	可租賃面積 (平方米)	營業收入 (萬元)	出租率
佛山南海萬科廣場	51%	商業和標準辦公	佛山	75,270	10,765	94%
東莞長安萬科廣場	100%	商業	東莞	45,785	9,555	98%
泊寓－布吉店	100%	長租公寓	深圳	118,647	9,294	96%
香港麗晶中心	75%	標準辦公	香港	61,053	7,335	99%
廣州江燕路萬科里	68%	商業	廣州	26,611	5,120	97%

11. 項目跟投情況

本集團於2014年推出項目跟投，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。截至2018年12月31日，本集團有715個項目引入跟投機制。報告期內新獲取的項目中，跟投認購總額為人民幣84.49億元，佔跟投項目資金峰值的2.20%，佔萬科權益資金峰值的4.16%。

報告期內，本集團開展跟投的項目中，營業收入最高的前五大項目依次為廣州山景園、太原萬科城、南京翡翠公園、杭州良渚文化村未來城二期以及杭州萬科中央公園項目。以上項目的跟投情況如下：

單位：人民幣萬元

項目名稱	投資主體	實際投資金額	實際投資佔比	累計收益	收益佔比
廣州山景園	萬科方	288,669.1	99.1%	105,291.9	99.1%
	跟投主體	2,523.9	0.9%	920.6	0.9%
	合計	291,193.0	100.0%	106,212.5	100.0%
太原萬科城	萬科方	114,182.4	49.6%	38,272.7	49.6%
	跟投主體	3,221.7	1.4%	1,079.9	1.4%
	合作方	112,800.0	49.0%	37,809.3	49.0%
	合計	230,204.1	100.0%	77,161.9	100.0%
南京翡翠公園	萬科方	142,749.0	49.7%	30,146.2	49.7%
	跟投主體	1,070.8	0.4%	226.1	0.4%
	合作方	143,159.2	49.9%	30,232.9	49.9%
	合計	286,979.0	100.0%	60,605.2	100.0%
杭州良渚文化村 未來城二期	萬科方	123,382.9	97.2%	36,973.3	97.2%
	跟投主體	3,612.3	2.8%	1,082.5	2.8%
	合計	126,995.2	100.0%	38,055.8	100.0%
杭州萬科中央公園	萬科方	125,073.7	98.1%	62,950.2	98.1%
	跟投主體	2,381.5	1.9%	1,198.6	1.9%
	合計	127,455.2	100.0%	64,148.8	100.0%

截至本報告披露日，以上項目跟投主體的收益分配與實際投資保持匹配，以上項目各股東暫無退出計劃。

4.1.4 未來發展展望

1. 外部環境

2019年外部環境依然複雜：經濟發展中的風險和困難依然存在；行業發展中的深層次變化要求企業必須兼顧長短期發展目標，做好平衡；市場的分化與「因城施策」的調控導向將進一步加大經營難度。

儘管挑戰很多，但行業的發展潛力也依然巨大：我國的城鎮化進程仍在繼續，行業依然會維持較大規模，不同地區、不同業態之間，不平衡不充分的情況依然存在；租購並舉的格局才剛剛拉開帷幕，人民美好生活還需要更多的內容供應和空間服務。

2. 經營策略

習總書記指出，要「實實在在，心無旁騖做實業」，面向未來，公司將發揮混合所有制企業機制優勢，圍繞「城鄉建設和生活服務商」戰略定位，依託事業合夥人機制，「堅持以客戶為中心，以現金流為基礎，合夥奮鬥，持續創造更多真實價值，實現有質量發展」，穩住基本盤，成長為具有全球競爭力的世界一流企業。

具體而言：

(1) 基於戰略，明確發展方向，聚焦主航道，鞏固提升基本盤

鞏固開發即售業務的基本盤，保證足夠的資源投入；夯實和提升投資拓展、產品設計、工程建造、運營管理、推廣銷售能力；圍繞城市發展方向，聚焦深耕；圍繞客戶真實需求打造客戶願意買單的好產品好服務，堅守質量底線，蓋好樓、開好盤、賣好房，提升項目經營效率。

鞏固住區物業服務的基本盤，保證足夠的資源投入；激發基層員工的主動性和積極性；用科技手段更好地響應客戶服務需求，提高住區物業基礎服務水平和效率，進一步鞏固萬科物業的服務口碑。

提升已獲取項目的開業效率與經營質量，提升萬科租賃住宅品牌影響力是租賃住宅業務的基本盤。聚焦於需求旺盛的大城市，圍繞租賃客戶的痛點需求，探索客戶體驗的高性價比提升方案，提供客戶願意買單的好產品、好服務；盡快提升獲取至開業的轉化效率，打造可推廣的標桿項目；嚴格遵守投資模型，優化資源獲取方式。

持續提升既有項目的運營表現是商業業務的基本盤。為客戶營造更好的消費選擇和體驗，幫助商家提升經營業績，確保已有項目經營坪效的持續提升，提升品牌的影響力。

經營好現有項目、完善佈局是物流業務的基本盤。提升招租能力，優化客戶結構，通過優質服務贏得客戶租約；提升已確權項目的開發效率，縮短開業至滿租的時間。

構建山地和滑雪度假場景，以及客戶願意買單的、有競爭力的冰雪度假服務體系是冰雪業務基本盤。在滑雪場的經營上，提升全國性客源比例和單客消費，打造優質會員體系，提升客戶黏性。

(2) 基於市場，積極銷售，做好投融資工作

堅持積極銷售，積極回款。以項目為經營管理單元，嚴控開發節點，提升開發效率，供應、銷售、回款匹配，提升資源轉化效率；積極去化長期庫存；對存量資產進行梳理，進一步挖掘現有資源潛力；優化運營節奏，每天都是賣樓好日子。

謹慎投資，投資測算預留足夠的安全邊際，保證投資質量和合理的資源總量；拓展資源獲取渠道，關注併購獲取優質資源的機會；聚焦收斂，做好資源配置，為業務發展匹配適合的項目資源、資金資源和組織資源；關注非線性發展機會，支持可持續發展。

控制槓桿水平，優化債務結構，根據業務特點匹配融資；保有融資資源，保持融資彈性；保持財務健康，維持行業領先的信用評級。

2019年，本集團現有項目預計新開工面積3,609.0萬平方米；預計項目竣工面積3,076.6萬平方米。有關本集團2019年開、竣工計劃的詳細信息，請見本節「境內主要項目2018年開發情況和2019年開發計劃」。

(3) 基於客戶，打造客戶願意買單的好產品、好服務

從客戶真實需求出發，不斷發現、理解和順應客戶的需求及其變化，打造可推廣的標桿產品和服務。

向優秀製造業、服務業企業學習，做好各專業系統基礎能力建設，規範工作流程和評價標準，探索應用新工具、新戰法，建立服務全業務場景的競爭優勢。

開發業務更新升級產品體系，推動萬科「工業化2.0」工作全面開展，完善「兩提兩減」，全面提升建造能力。

加大科技產品、創新技術在各業務場景中的應用，提升經營效率，降低運營成本，改善客戶體驗。

(4) 基於安全，守住安全，質量與價值觀底線

嚴守安全和質量底線，做到規章制度完善，思想上重視，行動上落實。強化內控管理，嚴守經營底線。各業務單位建立符合業務特點的風險防範體系，預防重大風險，尤其是小概率高風險事件。

(5) 基於事業合夥人機制，完成組織重建，實現事人匹配

各事業集團和各事業單元完成組織調整和事人匹配，做到事件驅動，因事配人，不斷提升組織能力和組織效率。

推進事業合夥人機制在各業務單元的落地，持續建設合夥奮鬥、陽光健康的企業文化。

境內主要項目2018年開發情況和2019年開發計劃

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
南方區域										
深圳翡麗郡	寶安區	100.0%	77,045	264,075	-	-	264,075	-	-	-
深圳萬科星城	寶安區	78.6%	122,126	638,884	638,884	-	-	-	-	-
深圳濱海置地大廈	福田區	90.0%	5,775	57,750	-	-	-	-	-	57,750
深圳臻山道	福田區	40.0%	16,370	77,575	-	-	-	-	-	77,575
深圳天譽	龍崗區	100.0%	148,616	870,987	4,190	131,639	588,178	278,619	278,619	-
深圳麓城	龍崗區	60.0%	34,996	107,512	-	-	-	-	-	107,512
深圳公園里	龍崗區	65.0%	104,876	478,318	-	-	478,318	-	-	-
深圳龍城廣場	龍崗區	34.0%	66,600	264,941	-	172,900	227,077	-	-	37,864
深圳和風軒、和雅軒、 和頌軒	龍華區	27.8%	95,999	487,279	125,475	-	-	361,804	361,804	125,475
深圳匯隆商務中心	龍華新區	39.2%	20,339	142,400	-	-	-	-	-	106,720
深圳深南道68號	羅湖區	59.9%	12,841	146,435	-	-	-	-	-	146,435
深圳羅湖食品大廈項目	羅湖區	29.6%	6,705	64,800	-	-	-	64,800	64,800	-
深圳臻山府	南山區	100.0%	48,804	232,842	-	-	-	-	-	106,819
深圳雲城	南山區	78.3%	394,044	1,335,510	300,000	82,840	288,292	196,000	196,000	851,218
深圳臻灣匯	南山區	24.0%	68,285	419,000	36,000	-	-	-	-	55,243
深圳蛇口公館	南山區	100.0%	19,447	141,970	-	-	-	-	-	101,970
深圳萬科總部大廈項目	南山區	95.7%	22,338	166,660	166,660	-	-	-	-	-
深圳壹海城	鹽田區	50.0%	137,250	354,695	-	107,531	300,493	-	-	54,202
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	704,223	1,021,059	105,989	99,382	549,144	192,332	192,332	179,883
東莞松朗花園	大朗鎮	86.9%	75,663	238,779	-	94,033	94,033	-	-	127,653
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	36,874	128,926	89,093	-	-	39,833	39,833	-
東莞金城綻香	大嶺山鎮	88.6%	29,692	74,229	-	45,530	74,229	-	-	-
東莞翰林城市花園	東城區	40.8%	74,813	272,318	-	122,729	122,729	-	-	149,589
東莞皇馬驛宮	東城區	24.2%	180,523	394,887	155,117	-	-	212,961	212,961	-
東莞御景灣8號項目	東城區	24.2%	159,856	119,506	-	-	-	119,506	119,506	-
東莞獅龍路項目	東城區	66.0%	32,773	65,546	-	-	-	65,546	65,546	-
東莞城市花園II	東城區	49.5%	32,196	90,062	90,062	-	-	-	-	-
東莞金城廣場	東坑鎮	47.9%	17,420	78,388	-	-	-	-	-	78,388
東莞四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,437	-	-	-	101,437	101,437	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
東莞第五城	高步鎮	48.3%	102,054	285,643	285,643	-	-	-	-	-
東莞厚沙路項目	厚街鎮	64.9%	45,228	54,053	-	-	-	54,053	54,053	-
東莞虎門萬科城	虎門鎮	57.4%	349,805	782,295	-	1,841	782,295	-	-	-
東莞雲廣場	虎門鎮	74.4%	124,395	373,182	-	20,687	197,912	-	-	175,270
東莞虎門花園	虎門鎮	88.6%	52,922	116,429	-	-	116,429	-	-	-
東莞城市之光廣場	虎門鎮	88.3%	29,391	136,422	-	-	-	-	-	-
東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	60,145	-	-	-	-	-
東莞翡翠松湖	寮步鎮	93.7%	95,578	190,958	109,653	-	-	-	-	77,280
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	64,741	-	-	121,408	121,408	50,758
東莞珠江東岸	麻湧鎮	63.6%	303,695	542,650	-	254,223	464,185	-	-	78,465
東莞翡翠麗山	南城區	50.0%	249,534	374,302	-	25,323	325,773	-	-	48,529
東莞香樹麗舍	南城區	51.0%	43,851	109,626	-	-	109,626	-	-	-
東莞東江之星	南城區	45.1%	59,200	367,548	-	-	-	-	-	133,400
東莞財富公館項目	南城區	58.4%	13,967	61,695	61,695	-	-	-	-	-
東莞翡翠東望	南城區	32.5%	67,477	235,911	235,911	-	-	-	-	-
東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	152,422	-	-	-	-	22,859
東莞松山湖金融谷項目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	168,250	-	-	-	-	-
東莞松山湖環湖路項目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	-	-	-	44,142	44,142	-
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	414,759	-	32,415	343,126	71,633	-	-
東莞東江大道項目	萬江區	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	64,515	-
廣州峰境花園	白雲區	100.0%	24,052	93,803	-	-	93,803	-	-	-
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	27,129	81,387	81,387	-	-	-	-	-
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	451,682	120,910	-	-	243,573	181,792	60,019
廣州歐泊	番禺區	100.0%	364,651	591,662	-	-	591,662	-	-	-
廣州未來之丘	番禺區	95.7%	13,750	22,000	22,000	-	-	-	-	-
廣州金域華庭	海珠區	100.0%	9,117	85,682	-	-	85,682	-	-	-
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州熱橙花園	花都區	50.0%	126,941	263,624	-	117,046	263,624	-	-	-
廣州金色夢想	黃埔區	100.0%	115,671	289,178	-	-	289,178	-	-	-
廣州黃埔倉	黃埔區	58.0%	26,700	96,700	-	-	96,700	-	-	-
廣州幸福馨花園	黃埔區	14.3%	259,300	543,939	-	140,061	388,339	30,025	-	125,575
廣州山景園	黃埔區	99.1%	192,923	373,634	-	292,404	373,634	-	-	-
廣州城市之光	黃埔區	88.8%	33,589	85,813	-	22,222	85,813	-	-	-
廣州尚城御府	黃埔區	98.1%	127,226	368,959	-	67,961	67,961	51,444	51,444	166,140
廣州幸福薈花園	黃埔區	16.3%	112,600	161,800	-	68,969	68,969	-	-	73,683
廣州元培里項目	黃埔區	99.2%	41,631	62,447	62,447	-	-	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
廣州樾山項目	黃埔區	97.2%	88,230	92,395	58,862	-	-	33,533	33,533	-
廣州里享花園	黃埔區	84.5%	103,306	310,230	-	155,015	189,207	-	-	121,023
廣州海上傳奇	荔灣區	100.0%	7,141	30,706	-	30,706	30,706	-	-	-
廣州廣信資產包項目	荔灣區	100.0%	799,743	2,110,000	-	-	-	2,110,000	174,100	-
廣州南方公元花園	南沙區	89.5%	156,555	250,488	-	-	250,488	-	-	-
廣州白鷺郡	南沙區	95.6%	58,121	104,618	82,263	-	-	-	-	-
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	230,548	230,548	-	-	-	-	-
廣州萬科雲廣場	天河區	100.0%	30,995	82,962	-	-	82,962	-	-	-
廣州雲啟家園	天河區	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-
廣州雲城米酷	天河區	98.9%	89,229	357,433	-	192,331	357,433	-	-	-
廣州桃源里	增城區	92.4%	16,492	36,282	-	-	-	-	-	36,282
廣州春風十里	增城區	97.0%	51,950	129,875	52,090	-	-	-	-	-
廣州桃源里二期	增城區	50.0%	145,736	172,300	113,029	-	-	59,271	59,271	76,059
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,438,902	162,031	137,954	1,048,840	937,738	327,190	179,777
清遠萬科華府	清城區	100.0%	79,336	316,002	-	-	314,646	-	-	1,356
佛山萬科城	禪城區	100.0%	337,544	776,350	-	119,785	776,350	-	-	-
佛山萬科廣場	禪城區	88.0%	114,429	555,819	-	-	307,950	-	-	172,152
佛山金色里程	禪城區	98.8%	77,562	298,004	-	73,754	73,754	-	-	181,282
佛山又一城	禪城區	94.5%	30,367	75,917	-	21,671	21,671	-	-	48,211
佛山悅都薈	禪城區	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	-
佛山西江悅	高明區	45.4%	97,157	291,378	177,378	-	-	-	-	291,378
佛山金域國際	南海區	51.0%	89,009	373,821	-	126,434	373,821	-	-	-
佛山金色領域	南海區	100.0%	47,254	354,405	-	63,934	262,079	-	-	92,326
佛山金域中央	南海區	49.9%	188,996	793,784	-	133,742	545,994	-	-	214,970
佛山城東花園	南海區	92.7%	30,984	130,000	-	20,183	130,000	-	-	-
佛山萬科大廈	南海區	100.0%	25,178	146,000	-	-	-	-	-	-
佛山金色城市	南海區	98.7%	70,248	210,744	-	105,986	210,744	-	-	-
佛山金域縵香	南海區	62.9%	87,157	331,196	-	151,526	331,196	-	-	-
佛山萬科中心	南海區	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	99,125	99,125	-
佛山城市之光	南海區	90.7%	72,711	228,312	-	121,251	121,251	-	-	104,750
佛山尚都薈	南海區	97.0%	13,718	61,340	-	-	-	-	-	58,519
佛山壹都薈	南海區	90.0%	13,986	62,937	-	-	-	-	-	35,175
佛山鳳畔雅苑	南海區	27.9%	7,804	23,400	23,400	-	-	-	-	-
佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	-	-	-	230,869	230,869	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
佛山魅力之城	三水區	91.3%	132,954	332,385	322,461	-	-	-	-	156,457
佛山城市花園	三水區	65.8%	35,271	98,757	98,757	-	-	-	-	44,372
佛山水晶城	順德區	49.0%	284,036	710,092	-	8,726	710,092	-	-	-
佛山金域濱江	順德區	50.0%	113,224	452,880	-	-	171,142	-	-	83,213
佛山繽紛西園	順德區	100.0%	43,748	153,000	-	1,589	153,000	-	-	-
佛山翡翠濱江	順德區	98.8%	54,648	163,944	-	-	-	-	-	81,816
佛山翡翠江望	順德區	98.1%	53,795	134,488	-	-	-	-	-	37,727
佛山天空之城	順德區	99.1%	86,789	390,552	-	-	-	390,552	390,552	-
佛山金域學府	順德區	97.0%	45,432	127,210	127,210	-	-	-	-	16,326
佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	120,664	-	-	-	-	-
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	56,038	-	-	-	-	-
珠海魅力之城	斗門區	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海海愉半島花園(續建)	香洲區	50.0%	78,000	196,358	-	-	42,320	154,038	154,038	-
珠海萬科城	香洲區	40.8%	193,150	624,223	-	445,878	623,840	-	-	383
珠海石花66號	香洲區	19.1%	8,117	40,055	-	40,055	40,055	-	-	-
珠海唐家紅樹東岸	香洲區	16.0%	333,668	500,536	-	58,039	58,039	266,409	133,726	26,482
珠海翡翠中央	香洲區	98.8%	27,077	81,310	81,310	-	-	-	-	-
中山金色家園	東鳳鎮	100.0%	260,982	830,525	-	145,265	589,885	-	-	205,495
中山金域中央	東區	97.8%	68,149	204,413	-	-	-	204,413	204,413	-
中山萬科城	古鎮	90.0%	139,968	419,807	177,083	33,347	33,347	-	-	290,328
中山柏悅灣	火炬開發區	65.0%	251,900	465,205	18,950	125,977	339,307	-	-	96,495
中山金色夢想	火炬開發區	90.0%	6,628	14,635	-	-	-	-	-	14,635
中山前海西岸	火炬開發區	79.2%	77,974	233,835	75,719	-	-	158,116	158,116	-
中山金域藍灣	石岐區	74.2%	143,852	418,450	77,152	76,128	183,349	-	-	138,049
廈門海滄萬科城	海滄區	40.0%	189,752	517,690	-	41,229	517,690	-	-	-
廈門國投項目	湖里區	99.0%	11,190	26,613	26,613	-	-	-	-	-
廈門萬科雲壘	湖里區	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
廈門五緣萬科里	湖里區	100.0%	44,800	70,020	-	-	-	-	-	-
廈門海西金融廣場一期	湖里區	49.0%	10,730	31,858	31,858	-	-	-	-	-
廈門海西金融廣場二期	湖里區	100.0%	10,730	27,978	27,978	17,075	17,075	-	-	-
廈門金域華府	集美區	100.0%	102,427	446,842	-	44,573	446,842	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	137,934	710,000	158,318	-	219,951	-	-	-
廈門萬科雲城	集美區	97.0%	47,454	148,110	-	49,698	86,644	-	-	61,466
廈門萬科世茂溪望	同安區	31.9%	54,164	119,160	119,160	-	-	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
廈門萬科白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	95,000	-	-	-	-	-	-
廈門首開萬科白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	-
廈門萬科雅居樂金域縵香	翔安區	43.7%	7,964	19,100	19,100	-	-	-	-	-
廈門金域縵香	翔安區	97.4%	19,080	42,200	42,200	-	-	-	-	-
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	-	32,833	329,440	-	-	126,422
泉州城市之光	豐澤區	30.7%	211,662	849,797	443,674	-	-	-	-	149,055
泉州麓城	豐澤區	98.9%	40,201	72,362	72,362	-	-	-	-	-
泉州萬科悅城	清濛開發區	16.4%	54,864	202,995	-	-	-	-	-	-
石獅金域中央	虞山鎮	70.0%	82,769	211,503	-	102,086	102,086	-	-	58,207
晉江金域濱江二期	晉江市	40.8%	45,789	192,260	-	-	-	-	-	-
晉江金域濱江三期	晉江市	40.8%	54,074	165,867	165,867	-	-	-	-	-
晉江金域濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	-
漳州萬科城	薌城區	38.1%	235,606	805,195	-	293,876	460,285	-	-	57,299
漳州玖龍台	薌城區	10.0%	44,201	114,922	-	-	-	-	-	-
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	147,706	56,629	56,629	42,729	42,729	-
福州萬科九里商務中心	倉山區	100.0%	83,099	99,384	99,384	-	-	-	-	-
福州翡翠里	倉山區	45.2%	23,628	30,931	30,931	-	-	-	-	-
福州百花洲項目	倉山區	48.2%	35,543	40,428	-	-	-	-	-	-
福州麓嶺花園	倉山區	69.3%	34,000	77,129	77,129	-	-	-	-	-
福州臻茂公館	倉山區	16.8%	81,196	145,500	145,500	-	-	-	-	-
福州九如府	鼓樓區	96.3%	15,456	43,277	-	-	-	-	-	37,355
莆田萬科城	荔城區	80.0%	250,708	537,279	-	-	537,279	-	-	-
福州紫台	馬尾區	38.7%	113,600	156,018	-	-	-	156,018	156,018	-
福州金域藍灣	閩侯縣	51.0%	213,602	676,654	-	85,899	184,014	340,585	-	45,314
福州萬科廣場	台江區	100.0%	93,360	440,828	-	-	440,828	-	-	-
福州金域花園	台江區	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州金融港中心	台江區	96.6%	41,761	104,156	-	104,156	104,156	-	-	-
福州永泰大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	434,943	-	41,462	85,826	251,339	251,339	85,704
長沙金域藍灣	芙蓉區	96.2%	120,208	362,976	-	73,456	288,217	-	-	74,759
長沙萬科城	開福區	70.0%	206,251	489,617	-	-	489,617	-	-	-
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	270,177	30,835	-	97,729	136,001	62,891	36,447

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
長沙魅力之城	雨花區	95.0%	460,237	1,335,730	291,321	233,206	589,080	286,048	220,013	169,281
長沙金色麥田	雨花區	90.0%	16,459	36,300	-	-	-	36,300	36,300	-
長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	151,064	517,107	-	-	-	517,107	233,922	-
長沙谷山村	岳麓區	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	300,000	-
長沙金域縵香	岳麓區	100.0%	43,737	129,261	-	22,270	129,261	-	-	-
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,994	72,457	-	83,980	40,673	40,673	-
長沙白鷺郡	岳麓區	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	518,570	112,104	130,495	296,695	18,302	-	98,619
長沙梅溪郡	岳麓區	99.4%	129,323	310,501	-	25,995	310,501	-	-	-
南寧金域縵香	高新區	90.2%	54,326	217,303	120,365	-	-	-	-	85,631
南寧悅府	高新區	90.8%	14,948	58,821	-	-	-	-	-	-
南寧悅灣	高新區	41.2%	11,989	41,962	-	-	-	-	-	17,459
南寧星都薈	高新區	70.0%	155,510	506,545	-	-	-	506,545	506,545	-
南寧悅江南項目	江南區	97.0%	78,589	232,489	232,489	-	-	-	-	-
南寧萬科大廈	良慶區	100.0%	25,545	117,834	-	-	49,586	-	-	68,248
南寧魅力之城	良慶區	43.0%	104,174	329,887	-	-	329,887	-	-	-
南寧金域藍灣	良慶區	69.4%	71,599	224,436	-	124,273	124,273	-	-	51,858
南寧金域中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	355,053	-	-	117,289	117,289	147,118
南寧公園里	良慶區	40.1%	75,941	227,821	-	-	-	-	-	96,610
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,937	381,029	236,349	360,653	6,718	6,718	480,467
南寧臻山悅	青秀區	69.3%	26,956	46,364	46,364	-	-	-	-	-
南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	129,337	-	-	42,064	36,677	-
三亞高知園	田獨鎮	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	98,185	-
三亞森林度假公園	田獨鎮	65.0%	942,745	459,414	15,203	31,767	360,550	83,661	25,808	2,129
三亞湖畔度假公園	河東區	80.0%	397,080	436,425	115,247	31,903	216,092	-	-	74,581
南方區域小計			22,122,763	55,879,518	8,701,203	6,068,242	24,494,728	10,682,515	6,250,232	8,205,341
上海區域										
上海寶山工業園區 108-04地塊	寶山區	47.0%	80,805	139,971	135,769	-	-	4,202	-	32,110
上海曼城項目	寶山區	33.2%	62,786	125,572	45,489	-	-	80,083	80,083	-
上海盛唐景苑	當湖鎮	45.9%	42,348	83,971	83,971	-	-	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
上海金域南橋	奉賢區	83.7%	58,531	134,622	-	5,478	125,522	-	-	-
上海安亭新鎮項目	嘉定區	74.2%	624,428	490,575	81,919	48,422	216,322	131,370	131,370	51,970
上海天際	嘉定區	74.4%	84,838	199,881	132,662	-	-	67,219	62,232	-
上海翡翠雅賓利	靜安區	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海中興路項目	靜安區	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	109,754	60,000	-
上海萬科城	閔行區	70.0%	210,615	507,636	-	-	507,636	-	-	-
上海七寶國際	閔行區	51.0%	269,476	451,437	-	58,040	451,437	-	-	-
上海七寶商務區17-04地塊	閔行區	20.6%	22,890	80,114	80,114	-	-	-	-	-
上海七寶商務區18-03地塊	閔行區	49.6%	30,324	87,939	87,939	-	-	-	-	-
上海吳涇項目	閔行區	99.7%	71,552	128,794	-	-	-	128,794	128,794	-
上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	99,000	-
上海海上傳奇	浦東新區	60.0%	140,981	310,159	-	78,867	310,159	-	-	-
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	349,038	-	-	285,443	-	-	63,595
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	227,402	-	51,543	227,402	-	-	-
上海御河企業公館	浦東新區	21.8%	137,270	162,141	-	76,719	162,141	-	-	-
上海金域瀾灣	浦東新區	23.4%	104,361	125,233	-	84,004	125,233	-	-	-
上海翡翠濱江	浦東新區	100.0%	78,334	225,266	-	-	198,695	-	-	26,571
上海金域瀾灣鷺語墅	浦東新區	49.6%	40,361	48,433	-	-	-	-	-	44,175
上海天空之城	青浦區	49.8%	260,119	455,247	105,529	40,170	40,170	283,947	283,947	-
上海徐涇33-01地塊	青浦區	99.7%	49,466	89,039	32,747	-	-	56,292	56,292	-
上海徐涇萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	493,447	328,860	-	164,587	-	-	-
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	96,780	96,780	-
上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	356,933	-	-	-	356,933	72,679	-
太倉19-2項目	高新區	97.6%	43,004	90,318	90,318	-	-	-	-	-
太倉銀河灣項目	瀏河鎮	13.2%	21,183	74,641	74,641	-	-	-	-	-
南通城市之光	崇川區	68.6%	149,409	239,020	-	103,364	170,766	-	-	68,254
南通金域藍灣	港閘區	100.0%	99,910	218,650	-	-	218,650	-	-	-
南通白鷺郡	港閘區	88.8%	191,882	191,021	-	114,730	114,730	-	-	74,000
南通翡翠東第	港閘區	72.1%	98,003	155,486	155,486	-	-	-	-	-
海門翡翠甲第	高新區	46.9%	92,886	178,172	130,068	-	-	48,104	48,104	-
海門中央公園	高新區	21.2%	141,257	289,379	159,148	-	-	130,231	130,231	-
南通吉寶瀾岸銘郡項目	開發區	92.9%	85,145	161,246	146,416	14,830	14,830	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
南通海上傳奇	開發區	16.9%	180,729	318,721	184,629	-	-	134,092	130,000	-
南通白鷺灣	開發區	56.2%	67,205	92,811	92,811	-	-	-	-	-
南通翡翠公園	開發區	97.0%	111,862	217,008	217,008	-	-	-	-	-
南通崇州府項目	開發區	47.0%	48,794	48,308	48,308	-	-	-	-	-
南通中創大都會	開發區	11.5%	47,963	83,799	83,799	-	-	-	-	45,700
南通大都會	通州區	24.1%	115,610	233,211	-	76,256	76,256	-	-	154,800
南通湖山源著項目	通州區	29.9%	83,920	132,390	132,390	-	-	-	-	27,000
南京安品街	白下區	100.0%	27,325	22,770	-	5,469	5,469	-	-	17,301
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	107,275	-	-	72,691	-	-	-
南京翡翠公園	江寧區	49.7%	94,624	260,543	-	164,796	259,067	-	-	1,476
南京金域國際	江寧區	98.7%	38,824	188,404	-	-	81,874	-	-	40,525
南京G46項目	江寧區	50.9%	23,350	73,992	-	-	-	73,992	-	-
南京金域東方	江寧區	32.2%	66,267	131,324	-	39,023	39,023	-	-	92,301
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	404,477	290,616	-	-	132,000	132,000	-
南京時代天樾	江寧區	19.5%	54,173	173,156	173,156	-	-	-	-	-
南京天印大道西側項目	江寧區	51.8%	153,261	370,233	-	-	-	370,233	370,233	-
南京萬科城	溧水區	69.5%	218,794	525,400	-	113,945	286,875	-	-	106,760
南京金色半山	浦口區	100.0%	62,291	102,127	-	-	100,233	-	-	1,894
南京雲都會	棲霞區	26.9%	117,922	237,300	131,321	-	-	105,979	105,979	-
南京九都薈	雨花台區	80.0%	126,058	317,203	-	-	232,560	-	-	57,668
南京尚都薈	雨花台區	49.0%	55,308	144,316	-	-	98,258	-	-	46,058
南京九都薈南	雨花台區	58.8%	42,401	108,934	-	70,556	70,556	-	-	38,378
南京大都會	雨花台區	59.6%	71,334	172,382	-	41,750	41,750	-	-	130,632
南京翡翠天際	雨花台區	16.4%	52,532	126,205	126,205	-	-	-	-	-
鎮江金域藍灣	大港新區	41.9%	133,100	317,654	188,134	-	-	129,520	-	-
鎮江金域江灣	京口區	40.0%	83,500	112,703	112,703	-	-	-	-	41,072
鎮江魅力之城	潤州區	100.0%	795,100	942,820	14,982	68,550	905,089	22,749	-	-
鎮江藍山花園	潤州區	60.0%	285,683	406,101	157,330	32,706	212,905	-	-	48,866
鎮江翡翠公園	潤州區	99.5%	112,889	247,033	61,331	-	-	185,702	185,702	-
鎮江翡翠江灣	潤州區	40.8%	61,236	104,531	104,531	-	-	-	-	-
蘇州遇見山	高新區	44.5%	167,206	234,059	-	79,895	195,089	-	-	38,970
蘇州遇見山二期	高新區	49.8%	138,470	193,664	155,524	-	-	2,081	2,081	36,059
蘇州翡翠四季花園	高新區	20.1%	34,683	46,768	46,768	-	-	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
蘇州大家	工業園區	94.1%	51,579	30,948	-	-	-	-	-	30,948
蘇州左岸項目	工業園區	29.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-
蘇州樾碧花園	吳江區	40.0%	76,421	213,979	-	213,979	213,979	-	-	-
蘇州公園里	吳江區	40.0%	173,783	359,337	-	261,151	261,151	-	-	98,186
蘇州麗灣城項目	吳江區	13.3%	16,627	62,583	62,583	-	-	-	-	-
蘇州翡翠公園	吳江區	22.5%	105,924	269,488	269,488	-	-	-	-	-
蘇州萬科城	吳中區	55.0%	144,535	361,338	-	36,729	306,599	-	-	54,739
蘇州湖西玲瓏	吳中區	55.3%	122,976	270,546	-	239,444	270,546	-	-	-
蘇州東山公園大湖	吳中區	39.3%	38,949	69,960	-	-	-	-	-	69,960
蘇州VC小鎮	相城區	100.0%	138,601	415,804	-	154,517	310,218	-	-	105,586
張家港城市之光	張家港	60.0%	191,795	469,378	-	-	119,897	237,001	117,104	-
昆山高爾夫	巴城鎮	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花園	花橋開發區	100.0%	309,217	773,042	54,170	156,744	630,524	-	-	48,792
昆山公園大道	周市鎮	89.1%	383,117	451,293	266,780	46,184	46,184	-	-	83,748
昆山海上傳奇	錦溪鎮	56.3%	163,930	246,067	126,135	-	-	54,812	54,812	65,120
昆山未來之城	高新區	32.5%	350,761	514,619	162,749	69,339	69,339	189,833	189,833	91,000
昆山雲璞	昆山花橋	16.0%	18,068	117,701	117,701	-	-	-	-	-
常熟公望	文化片區	42.9%	82,469	197,926	-	155,035	197,926	-	-	-
常熟及第閣	虞山鎮	18.8%	66,686	146,393	-	-	-	-	-	146,393
常熟璞悅雅築	常熟市	24.9%	58,264	87,396	87,396	-	-	-	-	-
常熟瑋灣雅築	虞山鎮	28.6%	90,004	165,715	140,268	-	-	25,447	25,447	-
無錫金域藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	386,170	16,468	50,960	267,442	86,809	-	-
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,346,963	55,854	-	1,267,121	-	-	79,842
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,299	14,149	44,949	332,932	-	-	38,216
無錫海上傳奇	濱湖區	74.0%	51,822	145,091	-	51,961	145,091	-	-	-
無錫翡翠東方	濱湖區	99.3%	108,276	245,256	107,385	-	-	137,871	137,871	-
無錫翡翠東方西側項目	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	153,707	153,707	-
無錫天一玖著	惠山區	46.0%	88,173	193,726	98,163	-	-	-	-	95,563
無錫萬科有山	惠山區	90.0%	47,717	59,854	59,854	-	-	-	-	59,854
無錫天一新著	惠山區	19.6%	103,846	275,714	204,091	-	-	-	-	83,003
無錫萬科公園大道一期	金壇區	68.4%	191,268	381,419	111,600	-	-	269,819	138,180	-
無錫萬科公園大道二期	金壇區	98.4%	182,741	366,461	-	-	-	366,461	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃		18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積	
無錫北門塘上	梁溪區	39.2%	55,933	159,788	32,208	-	-	-	-	-	127,627
無錫運河傳奇	梁溪區	50.3%	81,834	188,286	139,547	-	-	48,739	48,739	-	-
無錫金域縹香	新吳區	100.0%	224,118	620,713	44,137	26,716	547,523	-	-	-	33,041
無錫維園	新吳區	88.6%	73,769	138,581	-	56,200	56,200	-	-	-	82,381
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,841	148,533	-	-	114,308	85,568	-	-
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	281,761	-	-	283,156	283,156	69,723	-
常州萬科城	武進區	100.0%	93,994	234,983	-	4,879	187,897	-	-	-	47,086
常州君望甲第	新北區	37.3%	67,225	145,014	145,014	-	-	-	-	-	-
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,002	119,920	-	-	271,082	271,082	-	-
揚州城市之光	廣陵區	55.1%	95,275	140,262	68,914	-	-	-	-	-	68,880
揚州朗潤園	廣陵區	48.1%	28,103	29,917	29,917	-	-	-	-	-	-
揚州885項目	廣陵區	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	-	-	-
揚州萬科城	邗江區	100.0%	297,139	313,970	-	-	313,016	-	-	-	954
揚州金色夢想	邗江區	63.9%	87,325	215,850	-	18,741	214,573	-	-	-	1,277
揚州萬科翡翠雲山	邗江區	91.3%	78,409	107,449	-	107,449	107,449	-	-	-	-
揚州金色夢想二期	邗江區	27.5%	41,723	66,757	66,757	-	-	-	-	-	66,757
揚州金色新著	邗江區	60.0%	28,641	45,825	-	-	-	-	-	-	45,825
揚州翡翠公園	邗江區	27.9%	52,581	90,965	90,965	-	-	-	-	-	-
揚州北辰之光	邗江區	27.0%	69,326	110,922	110,922	-	-	-	-	-	110,922
揚州未來之光	邗江區	16.1%	47,137	82,976	82,976	-	-	-	-	-	-
揚州運河之光	經濟技術 開發區	71.8%	94,464	151,142	151,142	-	-	-	-	-	28,823
徐州萬科城	鼓樓區	100.0%	692,037	1,351,698	-	33,136	920,262	-	-	-	260,428
徐州北辰天地	鼓樓區	88.4%	28,149	95,707	-	-	95,707	-	-	-	-
徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	284,161	255,671	-	-	28,490	28,490	-	-
徐州鼓樓區三環西路項目	鼓樓區	21.9%	163,394	434,109	-	-	-	434,109	434,109	-	-
徐州璞悅山	經濟技術 開發區	39.2%	67,015	87,108	-	37,283	87,108	-	-	-	-
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	226,776	818,574	118,154	89,017	465,293	-	-	-	57,747
徐州翡翠天御	泉山區	58.5%	51,050	150,662	-	-	-	-	-	-	21,946
徐州未來城	銅山區	39.3%	49,448	86,589	-	86,589	86,589	-	-	-	-
徐州新都會	銅山區	89.4%	132,703	382,414	168,254	-	-	-	-	-	171,902

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
徐州時代之光一期	銅山區	42.8%	72,878	145,756	-	-	-	145,756	145,756	-
徐州時代之光二期	銅山區	42.8%	59,137	151,941	64,445	-	-	87,496	87,496	-
徐州時代之光三期	銅山區	42.8%	103,670	258,930	41,097	-	-	217,833	217,833	-
徐州尚都會	雲龍區	58.6%	53,697	181,997	-	-	-	52,405	52,405	124,337
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	122,207	355,930	221,703	-	-	-	-	-
徐州璟悅	雲龍區	27.8%	19,634	49,084	49,084	-	-	-	-	-
宿遷未來之光	蘇宿工業園區	41.0%	123,848	196,453	196,453	-	-	-	-	-
杭州城市之光	濱江區	60.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	-	-	105,244	38,394	38,394	65,343
杭州玖望	富陽區	20.0%	129,874	164,845	30,654	-	-	62,859	62,859	9,691
杭州君望	富陽區	43.0%	138,233	152,231	42,530	16,834	46,597	-	-	29,843
杭州九都會	富陽區	27.8%	30,063	66,139	-	-	-	-	-	45,594
杭州金茂萬科新都會	富陽區	50.0%	63,457	177,680	-	-	-	177,680	177,680	-
杭州公園里	拱墅區	40.0%	41,295	103,238	-	61,472	103,238	-	-	-
杭州智谷	拱墅區	90.0%	14,513	50,796	-	-	-	-	-	50,796
杭州中城匯一期	拱墅區	36.4%	39,950	103,800	103,800	-	-	-	-	-
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	22,550	56,900	56,900	-	-	-	-	-
杭州尚堂府	拱墅區	36.5%	42,000	84,000	-	-	84,000	-	-	-
杭州旭潤和府	拱墅區	36.5%	43,000	86,000	-	-	-	-	-	82,003
杭州運河萬科中心	拱墅區	40.0%	36,592	128,072	128,072	-	-	-	-	-
杭州LOFT49項目	拱墅區	38.8%	15,925	36,628	36,628	-	-	-	-	-
杭州紫晶首府	暨陽街道	36.5%	97,500	195,000	-	-	68,532	-	-	104,024
杭州大都會79號	江干區	50.0%	21,915	76,703	-	76,703	76,703	-	-	-
杭州萬科中央公園	江干區	98.1%	59,413	95,061	-	95,061	95,061	-	-	-
杭州萬科大家錢塘府	江干區	50.0%	51,945	135,057	-	135,057	135,057	-	-	-
杭州臨安西望	臨安區	93.4%	31,258	56,264	56,264	-	-	-	-	-
杭州黃龍萬科中心	西湖區	51.0%	72,448	287,960	-	-	55,246	-	-	-
杭州玉泉二期	西湖區	40.0%	17,407	27,851	-	27,851	27,851	-	-	-
杭州西雅圖	西湖區	48.8%	62,200	174,132	-	-	-	-	-	174,132
杭州紫金疊谷	西湖區	17.2%	9,078	35,389	35,389	-	-	-	-	-
杭州萬科新都會1958	下城區	98.2%	24,477	61,193	-	61,193	61,193	-	-	-
杭州世紀之光	蕭山區	30.5%	123,505	244,094	-	244,094	244,094	-	-	-
杭州金辰之光	蕭山區	50.0%	67,425	188,790	-	188,790	188,790	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
杭州萬科海上明月	蕭山區	33.0%	57,571	143,925	-	143,925	143,925	-	-	-
杭州萬科鐵建江灣城	蕭山區	39.3%	80,340	200,848	-	-	-	-	-	200,848
杭州海上明月西	蕭山區	26.4%	21,211	46,665	-	-	-	-	-	46,665
杭州奧體萬科中心	蕭山區	69.4%	13,969	69,845	69,845	-	-	-	-	-
杭州悅虹灣	蕭山區	24.7%	106,872	277,867	277,867	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭區	100.0%	3,108,146	2,676,073	165,134	100,870	1,614,660	355,224	355,224	443,326
杭州北宸之光	余杭區	50.0%	115,683	293,409	-	-	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未來城二期	余杭區	97.2%	99,814	249,535	-	249,535	249,535	-	-	-
杭州萬科星空	余杭區	88.6%	21,760	43,520	-	43,520	43,520	-	-	-
杭州萬科杭宸一期	余杭區	88.6%	38,333	84,333	-	84,333	84,333	-	-	-
杭州萬科溪望	余杭區	26.4%	68,771	103,157	-	103,157	103,157	-	-	-
杭州未來城	余杭區	41.5%	82,834	182,235	-	22,320	22,320	-	-	157,640
杭州杭宸二期	余杭區	89.5%	33,648	67,296	-	67,296	67,296	-	-	-
杭州勤學里	余杭區	89.3%	78,527	133,496	-	-	-	-	-	114,163
杭州杭行路天馬	余杭區	80.0%	27,305	68,263	-	-	-	-	-	68,263
杭州未來之光	余杭區	100.0%	81,828	245,484	-	-	-	-	-	137,094
杭州余杭區東海間湖城項目	余杭區	14.9%	411,000	481,000	381,000	-	-	100,000	100,000	-
杭州名城博園	余杭區	60.0%	82,981	232,341	-	-	232,341	-	-	-
嘉興悅中環	經濟開發區	88.6%	47,260	113,179	-	113,179	113,179	-	-	-
嘉興香樟國際	經濟開發區	51.8%	88,912	222,139	-	-	-	-	-	122,139
嘉興中環公園	經濟開發區	90.3%	37,911	83,354	-	-	-	-	-	43,354
嘉興紫元尚宸	經濟開發區	36.5%	75,259	165,020	165,020	-	-	-	-	143,896
嘉興翡翠四季	經濟開發區	98.7%	56,608	118,847	118,847	-	-	-	-	-
嘉興寶石公館	南湖區	57.5%	179,696	215,843	40,495	-	175,348	-	-	40,495
嘉興城市之光	南湖區	96.1%	88,411	176,784	176,784	-	-	-	-	-
嘉興萬科翡翠天御府	桐鄉縣	74.1%	42,027	75,641	75,641	-	-	-	-	-
嘉興金色夢想	秀州新區	100.0%	80,987	145,634	-	60,494	145,634	-	-	-
海寧城市之光	長安鎮	50.0%	29,300	73,250	-	-	-	-	-	73,250
海寧潮起東方	長安鎮	44.0%	62,601	137,722	137,722	-	-	-	-	-
海寧開元名都	硤石鎮	40.0%	52,965	156,111	-	-	-	-	-	156,111
海寧桂語東方一期	許村鎮	32.5%	37,696	82,931	82,931	-	-	-	-	-
海寧桂語東方二期	許村鎮	98.0%	63,805	146,752	146,752	-	-	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
紹興大都會	越城區	97.7%	65,200	136,000	136,000	-	-	-	-	-
紹興陶朱街道項目	諸暨市	60.0%	62,190	74,628	-	-	-	74,628	74,628	-
寧波未來之光	北侖區	97.9%	87,392	174,766	174,766	-	-	-	-	-
寧波未來里	北侖區	96.4%	79,956	177,348	177,348	-	-	-	-	-
寧波印東方	北侖區	18.6%	45,108	81,180	81,180	-	-	-	-	-
寧波玖著里	高新區	43.7%	44,814	80,659	-	80,659	80,659	-	-	-
寧波東晟府	高新區	42.8%	57,413	126,144	-	126,144	126,144	-	-	-
寧波望廬花苑	海曙區	75.2%	30,247	60,893	-	-	-	-	-	60,893
寧波萬科印	海曙區	24.6%	42,515	95,646	95,646	-	-	-	-	-
寧波雲鷺灣	江北區	85.0%	314,208	387,966	-	48,355	387,966	-	-	-
寧波官山望花苑	江北區	90.0%	40,219	46,828	-	-	-	-	-	46,828
寧波雲谷中心	江北區	94.1%	149,306	228,256	136,256	-	-	92,000	92,000	-
寧波雲著花苑	江北區	98.0%	60,556	166,787	166,787	-	-	-	-	-
寧波濱河道	江北區	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	180,834	180,834	-
寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	90,720	90,720	-
寧波江灣府	鄞州區	92.2%	38,907	97,266	-	-	97,266	-	-	-
寧波大都會	鄞州區	85.7%	30,804	73,930	-	73,930	73,930	-	-	-
寧波江灣府國賓	鄞州區	89.0%	21,787	47,931	-	47,931	47,931	-	-	-
寧波瀾湖郡	鄞州區	42.2%	141,377	211,457	-	87,966	211,457	-	-	-
寧波海月甲第	鄞州區	40.8%	49,977	79,880	-	79,880	79,880	-	-	-
寧波桂語里	鄞州區	42.7%	69,774	139,548	-	139,548	139,548	-	-	-
寧波格拉美西	鄞州區	95.8%	53,549	80,312	-	-	-	-	-	80,312
寧波白石湖東	鄞州區	69.4%	138,665	140,052	35,209	-	-	-	-	-
寧波萬科城	鎮海區	49.0%	297,572	573,644	-	-	527,862	-	-	45,782
寧波甲第十七	鎮海區	40.3%	21,259	41,009	-	41,009	41,009	-	-	-
寧波翰林甲第北苑	鎮海區	95.5%	35,967	61,083	-	-	-	-	-	61,083
寧波翰林甲第南苑	鎮海區	59.9%	25,587	38,378	-	-	-	-	-	38,378
寧波藍色東方	鎮海區	41.1%	87,051	200,178	-	-	-	-	-	100,178
寧波蔚藍城市	鎮海區	99.1%	65,445	130,876	130,876	-	-	-	-	-
台州紫銀東郡	臨海市	22.3%	33,334	73,275	-	-	73,275	-	-	-
台州山海十里	路橋區	99.2%	48,490	121,121	121,121	-	-	-	-	-
台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	-	-	-	467,994	467,994	-
溫州龍灣花園	龍灣區	60.0%	125,219	179,733	-	-	179,733	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
溫州理想之城	龍灣區	22.0%	65,148	168,065	168,032	-	-	-	-	-
溫州TOD國際新城	龍灣區	16.6%	136,472	433,411	267,692	-	-	165,719	-	-
溫州學院路七號	鹿城區	67.5%	36,081	79,833	-	79,833	79,833	-	-	-
溫州萬科時代中心	鹿城區	38.8%	24,017	96,068	-	-	-	-	-	56,068
溫州時代中心	鹿城區	32.0%	5,819	18,037	-	18,037	18,037	-	-	-
溫州鹿島甲第	鹿城區	37.3%	51,458	113,206	-	-	-	-	-	113,206
溫州翡翠天地II期	鹿城區	17.2%	10,240	22,528	22,528	-	-	-	-	-
溫州中央綠軸	鹿城區	97.2%	75,727	84,530	74,449	-	-	10,183	10,183	-
D19/24/34/29/31地塊										
溫州新都會	甌海區	32.0%	61,843	182,859	-	-	-	-	-	182,859
溫州西江月	甌海區	26.5%	59,678	149,194	149,194	-	-	-	-	-
溫州翡翠天地I期	甌海區	39.2%	55,896	223,585	223,585	-	-	-	-	-
溫州雲著項目	甌海區	24.1%	24,848	74,544	74,544	-	-	-	-	-
溫州大都會	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	95,157	-	-	-	-	-
合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	79,316	-	-	278,316	99,693	-
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	81,289	-	-	337,330	175,000	-
合肥時代觀邸	濱湖區	40.0%	85,254	218,014	-	98,857	117,868	-	-	61,007
合肥時光印象	濱湖區	27.6%	115,492	250,571	72,734	-	-	2,400	2,400	72,294
合肥都會花園	濱湖區	20.2%	111,380	254,572	70,967	-	-	4,312	4,312	115,738
合肥未來之光	肥東縣	59.8%	197,179	433,794	58,999	-	-	244,511	98,212	36,686
合肥萬科紅郡	肥東縣	90.0%	64,328	159,425	-	-	-	-	-	159,425
合肥紅郡二期	肥東縣	90.3%	20,890	52,224	52,224	-	-	-	-	-
合肥森林城	廬陽區	100.0%	516,459	1,394,439	128,141	200,454	996,234	58,332	58,332	97,166
合肥城市公館	廬陽區	49.0%	151,514	424,239	-	78,147	372,229	-	-	40,320
合肥金域華府	蜀山區	50.0%	115,628	412,101	-	-	412,101	-	-	-
合肥春暉悅府	雨山區	36.6%	57,930	73,372	73,372	-	73,372	-	-	-
合肥公園大道	長豐區	98.7%	122,070	256,262	198,735	-	-	57,527	57,527	-
合肥中央公館	長豐縣	39.7%	212,512	410,507	151,109	-	-	145,752	92,204	97,865
合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	117,287	-	-	92,455	92,455	-
蕪湖萬科城	鳩江區	100.0%	274,404	491,466	-	132,629	491,466	-	-	-
蕪湖海上傳奇	弋江區	48.5%	121,895	413,157	2,515	78,596	278,199	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
蕪湖江東府	鏡湖區	40.5%	84,372	110,518	96,971	-	-	13,547	13,547	-
南昌萬科城	高新區	32.5%	299,708	417,362	-	-	365,826	51,536	51,536	-
南昌海上傳奇	高新區	50.0%	163,213	348,201	-	-	319,159	23,559	23,559	1,931
南昌粹疊園	紅谷灘區	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌時代廣場	紅谷灘區	30.0%	83,800	293,400	-	-	171,162	84,269	84,269	-
南昌玖里	紅谷灘區	44.9%	57,493	145,076	145,076	-	-	-	-	110,753
南昌金域國際	經開區	45.6%	129,142	322,839	-	61,605	315,344	-	-	3,068
南昌金域傳奇	經開區	35.9%	87,065	174,124	-	125,566	161,534	-	-	6,420
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	506,352	12,063	-	-	156,296	147,312	84,420
南昌城市花園	南昌縣	32.5%	78,733	196,832	-	119,302	119,302	-	-	77,530
南昌公園里	青山湖區	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-
南昌金域濱江	青山湖區	16.2%	20,069	50,172	-	50,172	50,172	-	-	-
南昌紅郡	青山湖區	26.0%	121,873	219,371	117,966	-	-	-	-	107,610
南昌洪都1951	青雲譜區	24.8%	27,879	94,785	-	46,670	46,670	-	-	28,249
南昌璞悅里	灣里區	8.3%	116,115	201,918	-	-	-	-	-	198,110
鹽城萬悅花園	城南新區	27.2%	126,022	264,645	242,050	-	-	22,595	22,595	31,460
鹽城悅達城市廣場	亭湖區	44.7%	54,286	94,607	94,607	-	-	-	-	-
鹽城崇文苑	亭湖區	44.7%	39,251	78,436	65,331	-	-	13,105	13,105	-
上海區域小計			32,846,638	61,320,665	15,294,427	7,021,089	25,695,188	9,946,629	7,533,027	8,181,050
北方區域										
北京金域華府	昌平區	50.0%	198,007	559,214	-	26,714	559,214	-	-	-
北京住總萬科中心	昌平區	50.0%	68,944	240,089	-	115,274	115,274	-	-	66,896
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,088	430,899	32,483	60,956	60,956	166,463	-	203,480
北京埃弗頓項目	昌平區	100.0%	23,084	113,651	113,651	113,651	113,651	-	-	-
北京大都會79號	朝陽區	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	51,895
北京紅領巾橋項目	朝陽區	59.5%	15,593	90,000	90,000	-	-	-	-	-
北京金域東郡	大興區	50.0%	57,826	144,564	-	-	144,564	-	-	-
北京萬科橙	大興區	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京首開萬科中心	大興區	50.0%	41,092	126,996	-	83,921	124,113	-	-	2,883
北京萬科天地	大興區	14.4%	47,000	144,385	-	135,989	144,385	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
北京北河沿甲77號	東城區	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372	-	-	-
北京長陽半島	房山區	50.0%	437,179	859,085	-	2,535	855,750	-	-	3,335
北京金域縹香	房山區	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京長陽天地	房山區	69.0%	112,673	242,447	16,652	-	208,351	17,444	17,444	16,652
北京長陽半島中央城	房山區	34.0%	63,950	156,384	8,659	97,912	147,725	-	-	8,659
北京七橡墅	房山區	50.4%	89,132	133,698	133,698	-	-	-	-	-
北京FS16-0201-0012地塊	房山區	19.8%	133,033	210,500	167,548	-	-	42,952	-	-
北京西華府	豐台區	15.0%	233,209	629,170	-	175,724	629,170	-	-	-
北京青龍湖項目	豐台區	39.8%	230,355	249,999	155,989	-	-	94,010	-	-
北京如園C1	海淀區	50.0%	85,099	197,813	-	19,497	197,813	-	-	-
北京稻香湖	海淀區	100.0%	20,680	62,041	62,041	-	-	-	-	62,041
北京翠湖國際北區	海淀區	50.0%	17,630	52,889	52,889	-	-	-	-	52,889
北京翡翠雲圖	海淀區	88.1%	54,881	104,000	104,000	-	-	-	-	-
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	-	69,332	69,332	97,910	97,910	29,579
北京軍莊項目	門頭溝區	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京弗農小鎮	密雲區	40.0%	400,486	384,881	25,758	-	95,301	164,458	-	125,122
北京翡翠山曉	石景山區	39.6%	202,600	346,500	87,899	-	-	258,601	258,601	-
北京鸞承別墅	順義區	35.0%	187,830	170,568	-	16,120	43,325	-	-	13,048
北京順義28街區項目	順義區	49.6%	22,913	41,200	-	41,200	41,200	-	-	-
北京鸞承大家	順義區	49.8%	155,133	156,761	118,422	-	-	38,339	-	-
北京天竺悅府	順義區	32.7%	10,282	19,758	19,758	-	-	-	-	19,758
北京翡翠四季	通州區	50.0%	88,767	210,738	11,805	-	198,933	-	-	-
北京翡翠四季二期	通州區	50.0%	61,717	123,434	-	47,171	74,434	-	-	49,000
北京城市之光	通州區	35.0%	34,657	122,483	-	33,694	101,984	-	-	-
北京雲創天地	通州區	49.0%	144,005	258,969	13,005	-	-	208,204	-	-
北京大都會濱江	通州區	88.8%	9,293	94,966	-	-	-	-	-	-
北京香河項目2012	香河縣	50.0%	201,386	328,149	-	-	261,868	66,281	-	-
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	302,741	696,506	-	-	-	696,506	696,506	-
北京城建萬科城	延慶區	20.0%	166,117	232,564	5,715	-	98,640	-	-	29,000

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
秦皇島北戴河小鎮	北戴河區	50.0%	76,384	84,932	-	16,843	79,584	-	-	5,348
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	92,357	-	-	-	-	-
秦皇島拾光海灣	北戴河新區	16.0%	89,811	94,707	94,707	-	-	-	-	10,311
秦皇島未來城二期	海港區	59.2%	68,011	136,022	-	-	-	136,022	136,022	-
秦皇島假日風景	海港區	60.0%	124,672	306,612	-	-	184,960	-	-	75,255
盤錦鴨舌島項目	遼東灣新區	40.0%	449,889	201,508	-	-	-	201,508	-	-
廊坊永清項目一期	永清縣	89.5%	24,057	43,302	43,302	-	-	-	-	-
廊坊啟航之光二期	永清縣	89.5%	32,202	57,963	-	-	-	57,963	57,963	-
廊坊東尖塔項目	南尖塔鎮	38.5%	38,714	71,790	-	-	-	71,790	71,790	-
廊坊安次龍河項目	龍河高新區	79.8%	71,400	142,800	-	-	-	142,800	-	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,442	111,104	-	-	-	111,104	111,104	-
霸州孔雀湖—77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,265	-	-	-	116,265	116,265	-
涿州城際之光	涿州市	92.1%	67,392	269,500	-	-	-	269,500	269,500	-
涿州碼頭鎮項目	涿州市	79.8%	63,500	127,000	-	-	-	127,000	127,000	-
大廠231、232地塊	大廠回族自治縣	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	146,269	146,269	-
大廠233、234地塊	大廠回族自治縣	79.8%	126,700	240,730	-	-	-	240,730	95,846	-
唐山金域華府二期	豐潤區	32.0%	50,879	124,992	124,992	-	-	-	-	-
唐山新里程	鳳凰新城	48.0%	88,848	267,427	-	32,082	267,427	-	-	-
唐山萬科藍山項目	高新技術開發區	49.8%	80,103	197,059	197,059	-	-	-	-	-
唐山未來城	高新區	53.6%	68,237	170,575	58,912	-	-	111,663	111,663	-
唐山金域華府	路北區	60.0%	84,194	154,769	-	10,662	152,075	-	-	2,694
唐山金域華府三期	路北區	40.8%	39,462	110,377	-	110,377	110,377	-	-	-
唐山金域縹香	路北區	41.0%	53,400	138,199	-	-	-	-	-	138,199
唐山公園大道	路北區	13.8%	185,802	446,710	296,710	-	-	150,000	150,000	-
唐山紅郡	路南區	100.0%	200,534	151,606	-	23,886	151,606	-	-	-
唐山南湖春曉	路南區	24.0%	165,834	431,738	90,281	129,788	276,755	-	-	-
唐山翡翠公園	路南區	50.4%	106,070	265,175	-	-	-	145,616	145,616	-
天津成寧府	北辰區	27.7%	18,500	36,937	36,937	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
天津濱海大都會	濱海新區	26.0%	215,899	685,896	274,982	-	100,282	219,765	79,300	-
天津海港城	濱海新區	51.0%	149,483	373,053	-	40,106	373,053	-	-	-
天津金域國際	濱海新區	100.0%	108,389	190,048	-	-	88,274	-	-	67,236
天津紫台項目	濱海新區	40.8%	56,545	136,534	-	76,469	76,469	-	-	43,908
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,848	122,501	-	-	74,347	24,000	-
天津東麗湖	東麗區	100.0%	2,708,886	1,763,059	81,916	89,544	1,332,336	29,000	29,000	173,279
天津金域華府	東麗區	51.0%	221,217	358,360	-	90,369	324,072	-	-	34,288
天津民和巷	東麗區	87.0%	257,768	438,230	155,749	104,015	289,580	-	-	28,338
天津城市之光	東麗區	20.0%	72,358	144,717	-	35,677	35,677	-	-	109,040
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	183,000	34,000	-	34,000	149,000	100,000	-
天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	49.1%	166,735	185,034	111,534	-	-	73,500	49,000	-
天津東郡	東麗區	50.0%	34,710	60,325	60,325	-	-	-	-	-
天津疊彩道項目	河西區	33.1%	24,013	47,996	47,996	-	-	-	-	-
天津海天燕居	薊縣	53.9%	81,935	82,843	10,756	-	-	-	-	82,843
天津新都會	南開區	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	73,599	-
天津南湖郡	武清區	88.9%	62,440	76,778	-	76,778	76,778	-	-	-
天津四季花城	西青區	51.0%	409,701	502,892	-	126,730	502,892	-	-	-
天津東第項目	西青區	40.8%	133,014	308,328	63,550	102,720	102,720	-	-	89,767
天津翡翠大道	西青區	34.0%	167,723	325,895	13,068	-	-	193,770	52,331	-
天津楊伍莊北項目	西青區	51.0%	192,144	378,267	3,655	-	-	374,612	-	-
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	298,539	173,718	-	-	124,821	124,821	-
天津錦蘆	西青區	28.5%	40,547	72,985	72,985	-	-	-	-	-
天津西蘆南	西青區	99.0%	49,684	81,729	81,729	-	-	-	-	-
天津西蘆北	西青區	98.8%	52,189	103,963	21,167	-	-	82,796	82,796	-
瀋陽城市之光	大東區	94.6%	87,643	350,517	-	241,934	350,517	-	-	-
瀋陽時代之光	大東區	69.0%	30,742	91,765	-	24,223	24,223	-	-	67,542
瀋陽惠斯勒小鎮	東陵區	100.0%	285,599	286,141	57,782	39,902	100,619	127,740	-	57,782
瀋陽鹿特丹	和平區	100.0%	120,333	360,999	-	30,815	360,999	-	-	-
瀋陽中山公園	和平區	40.0%	9,444	75,965	-	73,992	73,992	-	-	1,973
瀋陽滿融項目	和平區	99.2%	79,763	159,526	-	-	-	159,526	159,526	-
瀋陽假日風景	皇姑區	100.0%	200,000	474,883	59,486	122,570	329,015	-	-	101,232
瀋陽紫台	皇姑區	52.7%	67,720	195,450	-	38,723	195,450	-	-	-
瀋陽大都會公元	皇姑區	32.5%	16,247	113,483	113,483	-	-	-	-	-
瀋陽理想新城項目	渾南區	40.1%	198,479	407,938	182,624	61,832	79,607	57,146	57,146	89,148

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
瀋陽翡翠書院	渾南區	30.1%	56,325	122,881	122,881	-	-	-	-	63,572
瀋陽翡翠四季	渾南區	72.8%	60,148	142,097	142,097	-	-	-	-	78,630
瀋陽吉寶項目	渾南區	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	186,295	-
瀋陽百荷灣東	渾南區	98.9%	82,371	140,031	66,536	-	-	73,495	73,495	-
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.6%	1,018,234	1,057,074	-	-	22,067	1,035,007	76,500	-
瀋陽明天廣場	渾南新區	69.5%	199,319	597,957	-	112,454	597,957	-	-	-
瀋陽西華府	經濟技術開發區	97.7%	208,177	372,382	259,532	6,540	6,540	-	-	178,699
瀋陽春河里	沈河區	100.0%	81,378	431,232	-	42,250	342,393	-	-	8,158
瀋陽如園	沈河區	40.0%	12,051	41,966	41,966	-	-	-	-	41,966
瀋陽明日之光	蘇家屯區	72.8%	127,099	284,223	-	-	-	116,628	116,628	99,591
瀋陽鐵西藍山	鐵西區	99.1%	51,832	154,638	-	-	154,638	-	-	-
瀋陽城市陽光	鐵西區	62.4%	54,257	166,356	-	-	-	-	-	86,356
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	-	-	-	199,937	199,937	-
瀋陽翡翠之光二期	鐵西區	54.0%	67,305	286,886	-	151,658	151,658	-	-	135,228
瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.6%	61,217	140,799	140,799	-	-	-	-	-
瀋陽公園大道	於洪區	100.0%	169,774	407,374	-	71,382	407,374	-	-	-
瀋陽翡翠公園	於洪區	62.8%	109,776	219,552	-	101,210	101,210	-	-	118,342
瀋陽四季公園	於洪區	89.6%	45,100	99,220	-	36,971	36,971	-	-	62,249
瀋陽長江府	於洪區	88.6%	24,143	48,286	-	22,215	22,215	-	-	26,071
瀋陽千山府	於洪區	97.0%	19,105	66,867	66,867	-	-	-	-	-
撫順金域藍灣	開發區	100.0%	300,150	675,968	109,266	52,812	238,575	328,127	328,127	109,266
撫順金域國際	順城區	100.0%	72,560	293,351	-	64,661	293,351	-	-	-
營口海港城	鯊魚圈區	100.0%	138,990	388,637	128,125	-	153,765	106,747	106,747	-
鞍山金域國際	鐵東區	51.0%	225,715	673,206	91,534	51,143	186,206	338,685	133,022	145,603
鞍山惠斯勒小鎮	鐵東區	100.0%	422,171	626,572	71,566	91,361	451,761	-	-	108,568
大連西山別墅	甘井子區	55.0%	90,404	91,308	-	-	91,308	-	-	-
大連藍山	甘井子區	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大連公園里	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金域華府	甘井子區	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大連城市之光	甘井子區	93.4%	153,500	283,975	-	94,869	269,813	-	-	4,089
大連翡翠公園	甘井子區	22.2%	146,290	248,710	-	104,840	104,840	26,712	26,712	77,158
大連八棟墅	甘井子區	88.6%	36,169	46,336	-	16,601	16,601	-	-	29,735

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
大連新都會	甘井子區	95.7%	55,138	135,345	30,950	62,539	62,539	-	-	37,541
大連翡翠四季	甘井子區	45.5%	73,601	129,292	-	-	-	-	-	129,292
大連觀賢別墅	甘井子區	48.7%	126,155	134,550	134,550	-	-	-	-	-
大連大橡塑項目	甘井子區	97.7%	25,636	44,232	44,232	-	-	-	-	-
大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	-	-	-	311,150	116,722	-
大連櫻花園	高新技術 產業園區	100.0%	146,677	342,625	113,165	20,034	176,300	-	-	25,859
大連濱海大都會	高新技術 產業園區	90.0%	10,955	26,292	26,292	-	-	-	-	-
大連櫻花園後期項目	高新園區	76.1%	193,011	177,795	66,606	-	-	111,189	22,897	-
大連翡翠之光	金州區	88.6%	83,330	243,918	96,971	-	-	146,947	146,947	96,971
大連萬科城	金州區	100.0%	284,806	620,607	43,419	89,224	431,685	-	-	177,393
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,300	121,592	19,962	241,128	605,580	-	51,199
大連城花東項目	沙河口區	51.0%	35,757	64,260	-	-	-	64,260	64,260	-
大連半山半海	沙河口區	88.6%	12,233	45,140	-	45,140	45,140	-	-	-
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	76,778	76,778	-	-	-	-	-
大連中南府	中山區	88.6%	15,300	32,400	-	32,400	32,400	-	-	-
大連馨瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	62,635	-	-	103,765	56,790	-
大連中山中	中山區	42.5%	2,968	27,633	-	-	-	27,633	27,633	-
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	267,981	503,349	145,411	69,819	357,938	-	-	80,879
長春繁榮里	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	-	-	-	-	56,567
長春藍山	二道區	100.0%	228,670	501,678	47,053	-	454,625	-	-	-
長春新都會	高新區	95.3%	50,003	103,600	71,849	-	-	31,751	31,751	71,849
長春翡翠學院	高新區	49.3%	82,000	174,193	154,693	-	19,500	-	-	63,899
長春惠斯勒小鎮	淨月區	50.0%	399,715	484,714	-	23,219	340,644	139,731	43,454	4,339
長春萬科城	淨月區	51.0%	350,965	1,068,964	194,080	272,385	601,589	239,948	95,042	61,792
長春如園	淨月區	42.9%	181,283	240,600	15,858	37,053	117,322	-	-	51,684
長春惠斯勒班芙花園	淨月區	45.9%	187,439	243,671	41,370	92,021	92,021	9,219	9,219	85,464
長春願景都城	淨月區	90.0%	80,000	120,000	120,000	-	-	-	-	-
長春城市之光	綠園區	96.3%	181,060	435,039	1,991	119,130	119,130	173,667	79,977	57,829
長春金城長春	南關區	100.0%	121,109	343,058	-	102,122	215,272	-	-	70,724
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	111,757	702,385	200,523	-	187,385	314,477	138,000	-
長春金色里程	汽開區	88.6%	44,154	75,002	-	26,209	75,002	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
長春西宸之光	汽開區	40.0%	154,246	308,500	165,876	-	-	142,624	142,624	-
吉林萬科城	高新區	65.0%	728,139	2,001,721	46,197	93,513	918,928	766,478	322,611	151,388
吉林濱江九里	豐滿區	24.5%	35,476	106,428	106,428	-	-	-	-	22,995
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	599,999	-	16,333	173,767	280,491	41,248	103,498
哈爾濱城市之光	香坊區	45.0%	110,669	360,822	139,142	-	7,822	-	-	109,814
哈爾濱公園大道	道外區	24.1%	39,392	101,800	-	-	-	101,800	101,800	-
哈爾濱濱江大都會	道里區	49.9%	29,360	120,374	-	-	-	120,374	120,374	-
青島玫瑰里	城陽區	60.0%	340,069	535,153	-	100,600	500,650	-	-	31,061
青島桃花源	城陽區	57.2%	129,032	229,399	-	93,722	229,399	-	-	-
青島桃花源二期	城陽區	59.4%	134,669	244,046	-	244,046	244,046	-	-	-
青島金城華府	城陽區	59.2%	63,599	127,198	-	127,198	127,198	-	-	-
青島金城華府A1地塊	城陽區	58.6%	64,222	128,444	-	-	-	-	-	128,444
青島瑞陽路後田B地塊	城陽區	59.2%	56,286	95,934	-	-	-	95,934	95,934	-
青島團結路項目	黃島區	55.3%	123,719	284,109	183,354	-	-	34,718	34,718	-
青島長江首府項目	黃島區	87.8%	25,836	168,348	125,944	-	-	42,404	-	-
青島黃島扒山項目	黃島區	46.0%	131,985	308,597	81,078	-	-	227,519	227,519	-
青島東郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	-	94,333	384,979	-	-	52,417
青島小鎮	開發區	34.0%	933,293	947,990	35,790	60,763	382,696	490,604	78,328	-
青島生態新城	李滄區	100.0%	110,919	350,385	-	156,457	350,385	-	-	-
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	-	-
青島平度萬科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	-	-	113,215	37,071	-	-
青島萬科未來城	市北區	36.8%	139,768	442,015	129,277	312,738	312,738	-	-	-
青島福州路萬科中心	市北區	100.0%	38,775	123,703	-	-	123,703	-	-	-
青島台柳路312號地塊	市北區	50.0%	11,222	39,300	39,300	-	-	-	-	-
青島紫台南項目	市北區	54.6%	5,043	17,649	17,649	-	-	-	-	-
煙台假日風景	福山區	70.0%	190,281	362,813	-	-	298,457	-	-	64,356
煙台城市之光	福山區	32.0%	47,988	129,948	-	129,948	129,948	-	-	-
煙台城市之光II	福山區	24.9%	58,514	109,477	-	-	-	109,477	109,477	-
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	77,858	-	-	72,742	72,742	-
煙台天越灣	高新區	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	70,444	-
煙台百聖源	經濟開發區	57.7%	176,746	312,390	144,549	-	-	167,841	107,143	-
煙台萬科城	開發區	51.0%	241,467	469,165	-	12,827	283,109	-	-	137,005
煙台翡翠灣	萊山區	89.4%	50,620	111,300	-	-	-	-	-	85,543

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	460,414	232,788	-	-	227,626	98,800	-
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	-	-	-	189,100	93,750	-
煙台海雲台	芝罘區	100.0%	311,614	444,000	-	145,024	422,272	-	-	11,885
煙台御龍山	芝罘區	51.0%	341,943	422,791	33,660	7,128	194,528	-	-	125,187
煙台翡翠公園	芝罘區	78.6%	57,892	116,000	8,745	68,458	68,458	-	-	42,808
煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	120,300	-	-	-	-	-
濟南麓城	高新區	71.1%	20,000	65,253	-	65,253	65,253	-	-	-
濟南萬科中心	高新區	100.0%	15,188	90,070	-	90,070	90,070	-	-	-
濟南勸學里	高新區	33.4%	133,532	333,345	-	-	-	333,345	333,345	-
濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	85,760	-	-	-	-	-
濟南公園里	槐蔭區	42.7%	48,763	152,371	-	-	152,371	-	-	-
濟南產業城鎮工業地塊	濟陽區	51.0%	176,075	178,128	178,128	-	-	-	-	-
濟南城市之光	歷城區	24.0%	203,151	451,722	124,405	55,450	55,450	-	-	396,272
濟南海右府	歷城區	97.9%	35,260	70,556	-	-	-	-	-	70,556
濟南翡翠山語	歷城區	98.8%	126,244	265,097	113,682	-	-	151,415	151,415	-
濟南玖唐府	歷城區	16.1%	100,470	221,034	221,034	-	-	-	-	-
濟南天宸	歷城區	18.0%	103,211	260,092	214,365	-	-	45,727	45,727	-
濟南魅力之城	歷城區	66.6%	110,494	277,340	113,943	-	-	163,397	67,345	-
濟南萬科海晏門	歷下區	59.4%	31,976	132,939	-	-	-	-	-	132,939
濟南萬科城	歷下區	100.0%	191,418	481,001	-	-	481,001	-	-	-
濟南金域華府	歷下區	30.3%	103,870	316,999	-	214,545	316,999	-	-	-
濟南翡翠公園	歷下區	50.0%	87,149	287,555	237,543	-	-	-	-	-
濟南大都會	歷下區	32.3%	78,771	245,200	99,895	-	-	145,305	145,305	-
濟南悅峯	市中區	98.0%	16,906	80,378	33,386	46,992	46,992	-	-	33,386
濟南萬科山望	市中區	24.4%	120,618	572,429	107,769	-	-	464,660	159,978	-
濟南金色悅城	天橋區	49.0%	74,722	250,913	-	131,594	250,913	-	-	-
濟南中麓府	章丘區	31.1%	110,411	215,782	114,924	-	-	100,858	100,858	-
濟南百脈悅府	章丘區	24.8%	201,116	402,189	189,228	-	-	212,961	212,961	-
濟南江山一品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	38,170	-	-	-	-	-
濰博萬科翡翠書院	張店區	17.0%	128,501	321,245	321,245	-	-	-	-	-
濰博萬科新都會	張店區	50.0%	20,486	71,058	-	-	-	71,058	71,058	-
太原公園里	尖草坪區	88.6%	66,179	210,491	-	-	-	-	-	210,491
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	434,359	79,714	-	-	-	-	173,768

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
太原金域藍灣	晉源區	88.6%	40,047	148,740	-	144,578	144,578	-	-	-
太原金域藍灣二期	晉源區	50.0%	29,195	114,039	-	-	-	-	-	79,979
太原中央公園	晉源區	50.0%	35,492	136,854	136,854	-	-	-	-	-
太原翡翠公園項目	晉源區	36.0%	75,832	257,786	257,786	-	-	-	-	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.9%	127,040	254,079	-	-	-	254,079	168,041	-
太原公園大道	晉源區	33.1%	32,450	139,534	-	-	-	139,534	139,534	-
太原包頭事業部項目	青山區	97.2%	228,173	560,431	-	-	-	560,431	360,882	-
太原藍山	萬柏林區	51.0%	198,392	687,372	-	67,915	614,794	-	-	72,578
太原公交公司地塊	萬柏林區	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原紫郡	萬柏林區	24.0%	72,496	201,471	-	201,471	201,471	-	-	-
太原長風公館	萬柏林區	42.0%	16,228	56,350	56,350	-	-	-	-	-
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	534,439	253,925	-	-	280,514	199,692	-
太原萬科城	小店區	49.6%	323,777	793,157	-	519,450	689,020	-	-	104,137
太原新都城	小店區	49.6%	37,876	97,537	-	-	-	-	-	97,537
陽曲金域藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	209,643	-	-	-	-	-
太原紫院	迎澤區	98.0%	74,373	210,450	-	-	-	-	-	188,177
太原城市之光	迎澤區	90.1%	133,214	400,716	321,152	-	-	79,564	79,564	-
晉中紫院	榆次區	50.6%	29,143	58,285	58,285	-	-	-	-	-
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,894	-	-	-	187,894	187,894	-
石家莊翡翠公園一期	橋西區	41.0%	53,100	180,554	-	-	-	-	-	-
石家莊翡翠書院	長安區	49.9%	168,944	411,746	-	-	-	411,746	317,000	-
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	95,408	-	-	-	-	-
石家莊新都會	循環化工園區	41.0%	60,661	224,049	224,049	-	-	-	-	-
石家莊翡翠公園	橋西區	51.0%	70,549	164,064	-	-	-	164,064	164,064	-
北方區域小計			33,745,019	65,824,585	12,624,000	7,972,357	26,610,701	18,307,890	10,143,348	7,035,203
中西部區域										
成都萬科華茂廣場	成華區	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	759,036	-	-	268,896	197,541	149,704	-
眉山崇禮937項目	東坡區	94.4%	624,711	1,026,894	-	-	-	1,026,894	97,588	-
成都公園5號	高新區	50.0%	87,822	263,464	3,505	3,505	80,155	183,309	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
成都宸光和悅	高新區	21.5%	62,229	165,130	165,130	-	-	-	-	-
成都川商項目	高新區	69.8%	20,939	100,505	-	-	-	100,505	-	-
成都錦南堂	高新區	70.0%	84,423	168,848	168,848	-	-	-	-	-
成都新川49畝項目	高新區	99.0%	32,637	123,470	-	-	-	123,470	-	-
成都金色城市	龍泉驛區	100.0%	72,102	288,410	-	-	288,410	-	-	-
成都萬科城	郫都區	62.0%	167,375	560,963	-	276,553	424,170	-	-	136,793
成都理想城	郫都區	93.5%	201,981	640,170	105,396	182,863	190,689	-	-	344,085
成都玖西堂	郫都區	60.0%	78,671	182,570	-	-	-	-	-	182,570
成都時光潤園	郫都區	91.8%	44,976	89,951	89,951	-	-	-	-	-
成都時代之光一期	青白江區	42.6%	22,829	68,488	68,488	-	-	-	-	-
成都時代之光二期	青白江區	42.6%	40,565	121,695	121,695	-	-	-	-	-
成都悅海園	青白江區	51.0%	104,624	418,494	-	-	-	418,494	418,494	-
成都城市之光	仁壽縣	26.8%	68,501	137,002	137,002	-	-	-	-	137,002
成都夢想之光	仁壽縣	50.3%	42,293	93,041	93,041	-	-	-	-	-
成都第五城	雙流區	97.8%	274,323	819,126	-	408,778	582,974	-	-	236,152
成都公園九里	雙流區	49.0%	136,000	411,842	-	120,864	128,001	-	-	-
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	132,505	-
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	100,401	-
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	146,745	409,541	-	133,268	133,268	-	-	276,273
成都萬科雲城一期	天府新區	98.8%	34,501	198,690	67,357	-	-	131,333	131,333	-
成都萬科雲城二期	天府新區	98.8%	45,067	232,725	60,438	-	-	172,287	153,992	-
成都君逸	天府新區	93.4%	27,266	54,531	54,531	-	-	-	-	-
成都錦繡	天府新區	99.3%	157,109	392,773	77,164	-	-	315,609	105,203	-
成都公園傳奇	天府新區	69.6%	108,704	329,284	44,531	-	-	284,753	284,753	-
成都翡翠和悅	天府新區	32.8%	55,926	82,600	82,600	-	-	-	-	-
眉山未來之光	文林鎮	40.0%	43,661	109,152	109,152	-	-	-	-	-
成都金域縹香	新都區	100.0%	111,166	329,000	101,409	-	227,591	-	-	-
成都翡翠郡	新都區	100.0%	65,858	118,564	-	-	118,564	-	-	-
成都五龍山藍山	新都區	100.0%	121,000	145,139	-	103,157	130,588	-	-	-
南充金潤華府	高坪區	100.0%	182,012	518,004	-	109,412	408,605	-	-	109,399
西昌萬科17度	西昌市	27.0%	595,021	621,374	-	-	-	621,374	425,068	-
武漢花山紫悅灣	東湖新技術 開發區	50.0%	199,709	299,563	-	118,825	299,563	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	18年 開工面積	18年 竣工面積	截至18年末 竣工面積	18年末 儲備	19年計劃 開工面積	19年計劃 竣工面積
武漢萬科錦程	東湖新技術 開發區	95.5%	38,286	202,620	-	-	202,620	-	-	-
武漢萬科高爾夫熙岸	東西湖區	76.0%	35,075	96,278	96,278	-	-	-	-	-
武漢萬科五彩城	葛店經濟技術 開發區	41.0%	126,026	295,398	164,393	-	-	-	-	86,004
武漢葛店姚湖村項目	葛店開發區	60.0%	21,452	80,760	-	-	-	80,760	80,760	-
武漢漢陽國際	漢陽區	100.0%	166,817	568,974	-	-	568,974	-	-	-
武漢翡翠濱江	漢陽區	52.7%	225,157	912,308	-	36,105	168,226	744,082	744,082	-
武漢萬科金域國際	漢陽區	95.8%	114,629	569,843	-	-	-	569,843	569,843	-
武漢萬科雲城	洪山區	79.8%	119,037	425,989	254,136	-	-	171,853	148,388	-
武漢金色城市	洪山區	100.0%	273,850	891,842	-	-	891,842	-	-	-
武漢萬科翡翠雲台	洪山區	41.0%	53,866	73,299	-	73,299	73,299	-	-	-
武漢萬科主場	洪山區	98.9%	57,253	262,387	-	-	-	-	-	119,940
武漢偉鵬萬科御璽濱江	江岸區	40.0%	43,274	208,965	208,965	-	-	-	-	-
武漢金域湖庭	江漢區	100.0%	66,077	370,566	29,925	-	104,905	29,925	29,925	106,574
武漢漢口傳奇	江漢區	50.0%	232,206	1,168,179	254,863	308,657	703,665	19,265	19,265	96,848
武漢萬科聯投理想 星光083地塊	江夏區	19.4%	65,548	185,404	185,404	-	-	-	-	-
武漢萬科聯投理想 星光082地塊	江夏區	49.0%	64,726	176,069	176,069	-	-	-	-	-
武漢萬科翡翠玖璽	經濟技術 開發區	50.0%	160,682	370,689	-	194,875	194,875	-	-	175,814
武漢萬科金域天地	礄口區	46.0%	6,711	23,897	-	-	-	23,897	23,897	-
武漢萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,180	279,590	-	-	157,590	157,590	-
武漢萬科理想城悅府	夷陵區	90.0%	32,041	51,050	51,050	-	-	-	-	-
重慶萬科觀承	北碚區	41.6%	195,027	422,818	98,999	-	-	-	-	131,313
重慶十七英里	北碚區	97.6%	212,044	214,165	214,165	-	-	-	-	-
重慶金域華府	北碚區	61.8%	128,615	257,231	257,231	-	-	-	-	-
重慶萬科城	北部新區	55.0%	278,167	654,419	7,042	65,835	617,237	-	-	37,182
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	649,159	-	248,688	585,585	10,139	10,139	53,435
重慶溉瀾溪	江北區	100.0%	129,535	652,785	130,772	62,022	191,231	205,593	120,941	98,757
重慶嘉凱城	江北區	60.0%	58,347	135,986	24,658	-	-	111,328	111,328	14,530
重慶萬科西城	九龍坡區	100.0%	60,276	271,207	-	-	271,207	-	-	-
重慶萬科西九	九龍坡區	50.0%	27,593	151,620	-	-	151,620	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
重慶錦尚	九龍坡區	94.3%	69,160	164,393	-	87,466	164,393	-	-	-
重慶金開悅府	兩江新區	69.6%	173,474	304,927	175,587	-	-	129,340	69,000	-
重慶森林公園項目	兩江新區	65.5%	204,218	398,940	95,849	-	-	303,091	160,000	-
重慶金域學府	南岸區	13.5%	241,314	837,204	135,393	142,108	293,512	280,882	237,996	88,453
重慶金色悅城	沙坪壩區	80.0%	175,000	692,431	-	158,140	606,542	-	-	55,889
重慶金域華庭	沙坪壩區	90.1%	26,325	181,642	181,642	-	-	-	-	86,196
重慶金域藍灣	渝北區	90.7%	105,079	244,116	54,663	-	66,608	42,428	1,298	54,663
重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	113,233	60,728	-	-	52,505	52,505	-
重慶鵝嶺峰	渝中區	49.7%	27,197	32,542	-	32,542	32,542	-	-	-
重慶翡翠都會	渝中區	69.5%	23,512	117,428	-	-	-	107,781	107,781	-
重慶天地	渝中區	38.4%	228,476	1,354,598	200,850	-	-	555,417	71,772	131,727
西安金域藍灣	灊橋區	90.0%	144,467	146,302	-	-	-	-	-	101,796
西安金域東郡	灊灊生態區	100.0%	175,387	697,947	-	67,344	423,308	185,286	185,286	14,617
西安萬科悅灣	灊灊生態區	47.6%	75,406	178,256	36,096	-	-	142,160	142,160	-
西安萬科灊岸	灊灊生態區	99.8%	140,736	288,027	-	-	-	288,027	208,642	-
西安萬科大都會一期	灊西新城	86.9%	141,500	362,187	256,387	-	-	105,800	-	-
西安萬科大都會二期	灊西新城	65.9%	135,900	359,384	-	-	-	359,384	224,984	-
西安地建萬科濱河四季	富平縣	26.5%	160,997	321,598	247,531	-	-	8,741	8,741	76,716
西安翡翠園賓	高新區	72.3%	161,244	613,227	361,128	-	-	252,099	252,099	-
西安金域華府	經開區	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安金色悅城	蓮湖區	80.0%	193,571	687,958	-	166,002	677,411	-	-	-
西安金色悅城DK1項目	蓮湖區	100.0%	36,708	150,121	-	-	-	-	-	68,736
西安城市之光	曲江新區	78.6%	100,340	309,081	-	24,957	271,037	35,394	35,394	2,650
西安城市之光蜜柚	曲江新區	91.9%	20,000	70,170	-	35,699	70,170	-	-	-
西安城市之光南區	曲江新區	40.8%	60,136	210,483	49,789	-	-	44,186	44,186	47,236
西安大明宮	未央區	70.0%	69,052	222,690	-	-	159,539	-	-	-
西安幸福里	未央區	100.0%	65,628	227,885	-	46,204	227,885	-	-	-
西安金域未央	未央區	60.0%	41,840	204,238	-	-	-	-	-	-
西安幸福臻園	未央區	90.0%	49,197	137,636	137,636	-	-	-	-	-
西安萬科理想城	西咸新區	90.1%	459,707	901,141	219,219	-	-	681,922	272,785	-
西安金域國際	雁塔區	90.6%	23,831	152,133	-	74,479	152,133	-	-	-
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	477,642	-	110,970	380,097	-	-	97,545
西安東方傳奇	雁塔區	40.5%	109,695	383,057	4,453	80,001	224,505	-	-	86,459
西安翡翠天譽	雁塔區	88.6%	74,527	296,106	-	106,010	106,010	-	-	143,255
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,799	175,016	105,825	105,825	476,361	476,361	96,089

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
西安高新華府(後期)	雁塔區	49.8%	55,255	162,661	37,700	-	-	-	-	52,641
西安公園華府	雁塔區	78.6%	121,741	356,336	143,945	-	-	-	-	139,880
西安萬科雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	47,353	-	-	-	-	-
西安萬科公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	79,037	-	-	60,631	60,631	-
西安萬科城7#地項目	長安區	85.0%	186,849	619,565	-	-	480,819	135,730	68,000	3,016
西安萬科城3#地項目	長安區	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	26,616	26,616	-
西安萬科城8#地項目	長安區	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	15,217	-
西安萬科城潤園	長安區	88.6%	144,467	478,771	93,739	186,319	186,319	-	-	154,642
西安萬科城如園	長安區	90.0%	83,289	267,268	118,243	-	-	149,025	141,509	-
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	242,021	718,099	109,157	231,943	397,739	-	-	169,739
鄭州百榮E5項目	二七區	100.0%	59,332	236,904	-	-	-	236,904	236,904	-
鄭州萬科美景萬科城	高新區	51.0%	508,421	1,560,281	-	476,320	1,326,715	-	-	233,566
鄭州萬科城七期項目	高新區	41.0%	129,527	453,065	453,065	-	-	-	-	-
鄭州萬科美景橙果	高新區	41.0%	7,893	21,688	21,688	-	-	-	-	-
鄭州萬科美景龍門龍堂	管城區	51.0%	79,457	286,838	-	-	207,703	39,473	-	39,662
鄭州萬科美景魅力之城	航空港區	51.0%	327,697	801,038	179,490	286,012	516,948	104,601	95,999	121,653
鄭州萬科天倫紫台	惠濟區	42.7%	205,979	572,422	-	174,417	174,417	18,978	-	379,027
鄭州萬科民安雲城	惠濟區	42.1%	51,704	154,836	154,836	-	-	-	-	-
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.2%	55,312	220,778	211,870	-	-	8,908	8,908	-
鄭州萬科美景世玢	金水區	68.2%	62,197	186,346	-	-	-	-	-	-
鄭州萬科溪望	經開區	99.3%	60,374	150,588	150,588	-	-	-	-	-
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	43.2%	374,620	426,833	51,787	-	-	375,046	121,322	-
鄭州萬科福晟萬科譽	鄭東新區	40.8%	17,923	71,618	-	-	-	-	-	71,618
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	303,582	-	46,580	46,580	59,439	59,439	90,796
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	146,726	158,941	138,824	-	-	20,117	-	62,099
鄭州萬科民安星辰	中原區	46.0%	17,754	72,588	-	-	-	-	-	72,588
周口萬科溥天龍堂	川匯區	41.2%	151,933	472,115	-	-	-	472,115	472,115	-
貴陽翡翠天驕	觀山湖區	32.0%	69,977	243,231	194,375	-	-	48,856	48,856	-
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	404,690	-	-	163,763	50,198	341,775

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	41.0%	374,968	935,661	147,739	-	-	787,922	129,872	-
貴陽新都薈	觀山湖區	45.2%	612,054	816,428	261,092	-	7,512	464,587	214,189	87,818
貴陽花溪大都會	花溪區	41.8%	173,285	432,277	228,209	-	-	-	-	164,350
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	153,305	-	-	63,746	63,746	-
貴陽金城華府	小河區	100.0%	351,800	581,217	-	-	581,217	-	-	-
貴陽大都會	小河區	100.0%	159,972	649,917	-	34,677	649,917	-	-	-
貴陽萬科大都會花樣	小河區	60.2%	72,043	369,722	184,426	-	-	87,639	87,639	153,220
貴陽玲瓏灣	雲岩區	100.0%	80,594	200,705	-	-	200,705	-	-	-
貴陽悅城	雲岩區	51.0%	85,341	262,728	-	31,265	260,227	-	-	2,501
貴陽萬科城	雲岩區	70.0%	343,142	921,846	107,515	252,095	747,012	-	-	46,750
貴陽公園5號	雲岩區	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-
貴陽雲岩大都會	雲岩區	20.5%	49,054	275,961	30,662	70,517	137,964	-	-	98,171
貴陽公園傳奇	雲岩區	42.7%	34,325	130,392	-	-	-	-	-	110,871
貴陽翡翠傳奇	雲岩區	46.0%	109,630	314,021	46,037	82,053	82,053	-	-	171,088
貴陽萬科貴陽傳奇	雲岩區	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	58,991	58,991	-
玉溪中國撫仙湖國際旅遊度假區	澄江縣	33.2%	2,512,591	1,461,194	177,893	-	148,494	1,098,963	240,300	126,951
昆明銀海泊岸	滇池度假區	29.7%	243,605	442,311	131,077	120,288	249,151	60,480	60,480	90,308
昆明鑫金花園	高新區	88.6%	37,450	145,292	-	145,292	145,292	-	-	-
昆明魅力之城	官渡區	100.0%	417,919	1,662,861	314,581	147,325	883,688	277,163	277,163	167,701
昆明公園里	官渡區	97.9%	212,139	561,703	-	172,397	348,527	164,924	164,924	48,252
昆明星河嘉園	官渡區	60.0%	108,375	445,104	102,004	-	-	165,429	165,429	172,286
昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	527,960	212,223	-	-	315,737	148,766	72,096
昆明翡翠南郡	官渡區	24.1%	92,972	289,349	124,646	-	-	164,703	164,703	-
昆明城市之光	盤龍區	96.7%	37,916	153,236	-	121,263	121,263	-	-	31,973
昆明萬科汀園	盤龍區	99.5%	65,004	287,406	287,406	-	-	-	-	144,925
昆明白沙澗園後期項目	盤龍區	90.0%	14,932	52,947	52,947	-	-	-	-	-
昆明金色領域	五華區	100.0%	105,484	314,642	-	-	256,450	58,192	-	-
昆明香榭北郡	五華區	54.4%	43,053	166,487	166,487	-	-	-	-	-
昆明王家橋項目	五華區	50.0%	246,576	912,045	-	-	-	912,045	185,228	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	188,748	555,676	228,450	126,567	292,152	-	-	57,454
烏魯木齊公園里	高新區	61.0%	61,148	145,419	145,419	-	-	-	-	-
烏魯木齊公園大道	米東區	87.9%	85,938	300,782	-	-	-	300,782	300,782	-
烏魯木齊蘭喬聖菲	沙依巴克區	60.0%	204,798	208,972	-	36,872	185,337	-	-	-

第四節 董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	18年	18年	截至18年末	18年末	19年計劃	19年計劃
				建築面積	開工面積	竣工面積	竣工面積	儲備	開工面積	竣工面積
烏魯木齊都會傳奇	沙依巴克區	90.0%	42,879	105,523	105,523	-	-	-	-	12,663
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.1%	38,204	92,975	-	-	-	92,975	92,975	-
烏魯木齊中央公園	水磨溝區	80.0%	80,698	201,745	-	67,948	189,047	-	-	-
烏魯木齊中央公園二期	水磨溝區	88.6%	39,065	117,196	-	-	-	-	-	117,196
烏魯木齊觀瀾景苑	水磨溝區	80.0%	11,825	41,184	41,184	-	-	-	-	-
烏魯木齊大都會	水磨溝區	70.0%	36,104	162,470	162,470	-	-	-	-	39,933
烏魯木齊天山府	天山區	49.1%	120,090	280,300	-	-	-	280,300	169,879	-
烏魯木齊翡翠天驕	天山區	77.1%	101,944	255,484	148,587	-	-	106,897	106,897	-
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
烏魯木齊金城華府	新市區	82.0%	83,366	245,779	-	7,164	245,779	-	-	-
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,114,330	241,739	-	-	872,591	372,591	-
蘭州萬科時代	榆中縣	50.3%	129,835	338,646	-	-	-	338,646	120,946	-
西寧萬科城(萬瀾)	城中區	39.0%	70,667	176,668	-	-	-	176,668	176,668	-
西寧萬科城(萬燦)	城中區	39.0%	164,608	441,771	-	-	-	441,771	441,771	-
西寧萬科城(萬賢)	城中區	39.0%	37,140	100,316	-	-	-	100,316	-	-
銀川御宸	金鳳區	16.9%	56,556	84,833	-	-	-	84,833	84,833	-
銀川理想城	金鳳區	25.5%	98,215	239,874	-	-	-	239,874	239,874	-
銀川翡翠公園	金鳳區	19.2%	179,686	165,190	165,190	-	-	-	-	-
銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	152,717	-	-	-	-	-
銀川城市之光晨星苑	興慶區	33.8%	106,121	180,402	180,402	-	-	-	-	-
西雙版納萬科曼西堤	勐海縣	23.3%	454,043	579,895	42,550	-	-	537,345	123,177	-
中西部區域小計			25,949,562	65,496,583	13,308,612	6,501,767	22,231,334	20,425,398	12,163,726	7,343,907
集團合計			114,663,982	248,521,351	49,928,242	27,563,455	99,031,951	59,362,432	36,090,333	30,765,501

特別風險提示：

上述開工計劃和竣工計劃可能因下列原因而出現相應調整：

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

4.2 公司投資情況

4.2.1 金融資產投資

1. 證券投資情況

單位：人民幣元

證券代碼	證券名稱	股份上市的 證券交易所	初始投資金額	佔該公司 股權比例	期末賬面值	報告期損益	報告期所有者 權益變動
0267	中國中信股份 有限公司	聯交所	509,672,542.36	約0.19%	586,988,695.87	81,735,175.76	-
合計			509,672,542.36	約0.19%	586,988,695.87	81,735,175.76	-

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遠期外匯契約(DF)、交叉貨幣掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。DF及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。IRS所面臨的風險與利率市場風險以及本集團的未來外幣債務利息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，本年到期結算的CCS給公司帶來70.54萬元人民幣的虧損。

報告期末DF、IRS及CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

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

無

獨立非執行董事、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

公司獨立非執行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DF、IRS及CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率、利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2018年末 淨資產比例(%)
IRS	416,850.00	438,600.00	-	1.86%
CCS	794,744.60	2,017,208.16	(70.54)	8.56%
DF	1,319,145.75	601,177.50	-	2.55%
合計	2,530,740.35	3,056,985.66	(70.54)	12.97%

3. 理財產品投資情況

報告期內委託理財概況

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	1,428,290.52	1,210,080.63	-
合計		1,428,290.52	1,210,080.63	-

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

4.2.2 股權投資情況

(1) 報告期內，新增投資額人民幣571.3億元，主要由以下幾項構成：

i 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8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	天津萬津企業管理有限公司	人民幣	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	企業管理
2	長春萬科地鐵置業發展有限公司	人民幣	250,000,000.00	250,000,000.00	房地產開發
3	武漢萬雲房地產有限公司	人民幣	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	房地產開發
4	鎮江萬港置業有限公司	人民幣	340,000,000.00	340,000,000.00	房地產開發
5	無錫市旭恒房地產有限公司	人民幣	1,660,000,000.00	1,660,000,000.00	房地產開發
6	深圳市福科產業運營管理有限公司	人民幣	500,000,000.00	37,500,000.00	高新產業園區 運營管理
7	嘉興萬璟實業投資有限公司	人民幣	305,000,000.00	299,480,000.00	實業投資
8	杭州萬科亞運村開發有限公司	人民幣	1,000,000,000.00	12,400,000.00	房地產開發
	合計	-	-	4,749,380,000	-

除此之外，還發起設立其他公司共842家，合計投資金額人民幣43.3億元。

ii 期內主要收購的公司如下：

本期總共收購了208家公司，合計收購對價人民幣393.9億元。

iii 期內，對49家子公司合計增資人民幣86.6億元，其中Vanke Holdings USA LLC增資22.9億元，其他公司增資合計63.7億元。

(2) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目227個，按公司權益計算的規劃建築面積約2,490.2萬平方米，總建築面積約4,681.4萬平方米。

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
1	長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	151,064	517,107	514,521	前期
2	東莞松山湖融谷項目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	167,914	在建
3	東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	47,274	在建
4	東莞城市花園II	東城區	49.5%	32,196	90,062	44,581	在建
5	東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	33,879	在建
6	東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	103,952	在建
7	東莞翡翠東望	南城區	32.5%	67,477	235,911	76,671	在建
8	東莞松山湖環湖路項目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	13,066	前期
9	東莞四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,437	39,662	前期
10	佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	108,598	在建
11	佛山城市花園	三水區	65.8%	35,271	98,757	64,982	在建
12	佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	51,331	在建
13	佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	228,791	前期
14	福州臻茂公館	倉山區	16.8%	81,196	145,500	24,444	在建
15	南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	47,992	在建
16	南寧星都薈	高新區	70.0%	155,510	506,545	354,582	前期
17	廈門海西金融廣場一期	湖里區	49.0%	10,730	31,858	15,610	在建
18	廈門海西金融廣場二期	湖里區	100.0%	10,730	27,978	27,978	在建

第四節 董事會報告

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
19	泉州麓城	豐澤區	98.9%	40,201	72,362	71,566	在建
20	深圳和風軒、 和雅軒、和頌軒	龍華區	27.8%	95,999	487,279	135,464	在建
21	中山前海西岸	火炬開發區	79.2%	77,974	233,834	185,197	在建
22	中山金域中央	東區	97.8%	68,149	204,413	199,916	前期
23	杭州尚堂府	拱墅區	36.5%	42,000	84,000	30,660	已完工
24	杭州旭潤和府	拱墅區	36.5%	43,000	86,000	31,390	前期
25	杭州紫晶首府	暨陽街道	36.5%	97,500	195,000	71,175	前期
26	杭州運河萬科中心	拱墅區	40.0%	36,592	128,072	51,229	在建
27	杭州悅虹灣	蕭山區	24.7%	106,872	277,867	68,633	在建
28	杭州臨安西望	臨安區	93.4%	31,258	56,264	52,551	在建
29	杭州余杭區 東海閒湖城項目	余杭區	14.9%	411,000	481,000	71,669	在建
30	杭州紫金睿谷	西湖區	17.2%	9,078	35,389	6,087	在建
31	杭州金茂萬科新都會	富陽區	50.0%	63,457	177,680	88,840	前期
32	杭州LOFT49項目	拱墅區	38.8%	15,925	36,628	14,212	在建
33	杭州名城博園	余杭區	60.0%	82,981	232,341	139,405	已完工
34	杭州城市之光	濱江區	60.0%	41,153	90,536	54,322	已完工
35	海寧桂語東方一期	許村鎮	32.5%	37,696	82,931	26,953	在建
36	海寧桂語東方二期	許村鎮	98.0%	63,805	146,752	143,817	在建
37	紹興陶朱街道項目	諸暨市	60.0%	62,190	74,628	44,777	前期
38	合肥春暉悅府	雨山區	36.6%	57,930	73,372	26,854	在建
39	合肥紅郡二期	肥東縣	90.3%	20,890	52,224	47,158	在建
40	合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	50,967	在建
41	合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	88,693	在建

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
42	合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	102,980	在建
43	蕪湖江東府	鏡湖區	40.5%	84,372	110,517	44,759	在建
44	嘉興寶石公館	南湖區	57.5%	179,696	215,843	124,110	在建
45	嘉興紫元尚宸	經濟開發區	36.5%	75,259	165,020	60,232	在建
46	嘉興萬科翡翠天御府	桐鄉縣	74.1%	42,027	75,641	56,050	在建
47	嘉興翡翠四季	經濟開發區	98.7%	56,608	118,847	117,302	在建
48	嘉興城市之光	南湖區	96.1%	88,411	176,784	169,889	在建
49	南京雲都會	棲霞區	26.9%	117,922	237,300	63,834	在建
50	南京天印大道西側項目	江寧區	51.8%	153,261	370,233	191,781	前期
51	南京翡翠天際	雨花台區	16.4%	52,532	126,205	20,698	在建
52	海門翡翠甲第	高新區	46.9%	92,886	178,172	83,563	在建
53	海門中央公園	高新區	21.2%	141,257	289,379	61,348	在建
54	南通中創大都會	開發區	11.5%	47,963	83,799	9,637	在建
55	寧波萬科印	海曙區	24.6%	42,515	95,646	23,529	在建
56	寧波未來里	北侖區	96.4%	79,956	177,348	170,963	在建
57	寧波雲谷中心	江北區	94.1%	149,306	228,256	214,789	在建
58	寧波雲著花苑	江北區	98.0%	60,556	166,787	163,451	在建
59	寧波印東方	北侖區	18.6%	45,108	81,180	15,099	在建
60	寧波濱河道	江北區	50.5%	86,800	180,834	91,321	前期
61	寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	29,516	90,720	90,448	前期
62	寧波蔚藍城市	鎮海區	99.1%	65,445	130,876	129,698	在建
63	台州紫銀東郡	臨海市	22.3%	33,334	73,275	16,340	已完工

第四節 董事會報告

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
64	上海盛唐景苑	當湖鎮	45.9%	42,348	83,971	38,543	在建
65	上海曼城項目	寶山區	33.2%	62,786	125,572	41,690	在建
66	上海徐涇33-01地塊	青浦區	99.7%	49,466	89,039	88,772	在建
67	上海吳涇項目	閔行區	99.7%	71,552	128,794	128,408	前期
68	上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	98,703	前期
69	上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	356,933	118,502	前期
70	蘇州翡翠公園	吳江區	22.5%	105,924	269,488	60,635	在建
71	蘇州翡翠四季花園	高新區	20.1%	34,683	46,768	9,400	在建
72	蘇州左岸項目	工業園區	29.3%	22,826	199,358	58,412	前期
73	張家港城市之光	張家港	60.0%	191,795	469,378	281,627	前期
74	常熟臻灣雅築	虞山鎮	28.6%	90,004	165,715	47,394	在建
75	台州山海十里	路橋區	99.2%	48,490	121,121	120,152	在建
76	台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	307,940	前期
77	溫州雲著項目	甌海區	24.1%	24,848	74,544	17,965	在建
78	無錫運河傳奇	梁溪區	50.3%	81,834	188,286	94,708	在建
79	無錫萬科公園大道一期	金壇區	68.4%	191,268	381,419	260,891	在建
80	無錫萬科公園大道二期	金壇區	98.4%	182,741	366,461	360,598	前期
81	無錫翡翠東方西側項目	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	152,938	前期
82	宿遷未來之光	蘇宿工業園區	41.0%	123,848	196,453	80,546	在建
83	徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	284,161	87,522	在建
84	徐州環悅	雲龍區	27.8%	19,634	49,084	13,645	在建
85	徐州時代之光一期	銅山區	42.8%	72,878	145,756	62,384	前期
86	徐州時代之光二期	銅山區	42.8%	59,137	151,940	65,030	在建
87	徐州時代之光三期	銅山區	42.8%	103,670	258,930	110,822	在建

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
88	徐州鼓樓區 三環西路項目	鼓樓區	21.9%	163,394	434,109	95,070	前期
89	鹽城悅達城市廣場	亭湖區	44.7%	54,286	94,607	42,289	在建
90	鹽城萬悅花園	城南新區	27.2%	126,022	264,645	71,983	在建
91	鹽城崇文苑	亭湖區	44.7%	39,251	78,436	35,061	在建
92	揚州未來之光	邗江區	16.1%	47,137	82,976	13,359	在建
93	揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,002	168,131	在建
94	鎮江金域江灣	京口區	40.0%	83,500	112,703	45,081	在建
95	鎮江翡翠公園	潤州區	99.5%	112,889	247,033	245,798	在建
96	鎮江金域藍灣	大港新區	41.9%	133,100	317,653	133,097	在建
97	鎮江翡翠江灣	潤州區	40.8%	61,236	104,531	42,649	在建
98	包頭奧體5號地項目	青山區	97.2%	71,268	199,549	193,962	前期
99	包頭202廠項目	青山區	97.2%	156,905	360,882	350,777	前期
100	大連櫻花園後期項目	高新園區	76.1%	193,011	177,795	135,302	在建
101	大連譽瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	103,334	在建
102	大連中山中	中山區	42.5%	2,968	27,633	11,744	前期
103	大連大橡塑項目	甘井子區	97.7%	25,636	44,232	43,215	在建
104	大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	309,283	前期
105	北京天竺悅府	順義區	32.7%	10,282	19,758	6,461	在建
106	廊坊102畝項目	香河縣	50.0%	67,855	135,711	67,856	前期
107	廊坊蔣新屯73畝地塊	香河縣	50.0%	49,040	98,081	49,041	前期
108	廊坊啟航之光二期	永清縣	89.5%	32,202	57,963	51,877	前期
109	廊坊安次龍河項目	龍河高新區	79.8%	71,400	142,800	113,954	前期
110	廊坊東尖塔項目	南尖塔鎮	38.5%	38,714	71,790	27,639	前期
111	大廠231、232地塊	大廠回族自治縣	79.8%	76,388	146,269	116,723	前期
112	大廠233、234地塊	大廠回族自治縣	79.8%	126,700	240,730	192,103	前期

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
113	霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,442	111,104	37,331	前期
114	霸州孔雀湖一 77畝地、39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,265	75,340	前期
115	涿州城際之光	涿州市	92.1%	67,392	269,500	248,210	前期
116	涿州碼頭鎮項目	涿州市	79.8%	63,500	127,000	101,346	前期
117	瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.6%	61,217	140,799	95,180	在建
118	瀋陽翡翠書院	渾南區	30.1%	56,325	122,881	36,987	在建
119	瀋陽明日之光	蘇家屯區	72.8%	127,099	284,223	206,914	前期
120	瀋陽翡翠四季	渾南區	72.8%	60,148	142,097	103,447	在建
121	瀋陽滿融項目	和平區	99.2%	79,763	159,526	158,250	前期
122	瀋陽吉寶項目	渾南區	99.4%	73,638	186,295	185,177	前期
123	瀋陽百荷灣東	渾南區	98.9%	82,371	140,031	138,491	在建
124	瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.6%	1,018,234	1,057,074	524,309	前期
125	濟南百脈悅府	章丘區	24.8%	201,116	402,189	99,743	在建
126	濟南萬科山望	市中區	24.4%	120,618	572,428	139,672	在建
127	濟南產業城鎮工業地塊	濟陽區	51.0%	176,075	178,128	90,845	在建
128	濟南江山一品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	10,840	在建
129	濟南勸學里	高新區	33.4%	133,532	333,345	111,337	前期
130	濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	28,044	在建
131	濟南天宸	歷城區	18.0%	103,211	260,091	46,816	在建
132	淄博萬科新都會	張店區	50.0%	20,486	71,058	35,529	前期
133	濟南魅力之城	歷城區	66.6%	110,494	277,340	184,708	在建
134	淄博萬科翡翠書院	張店區	17.0%	128,501	321,245	54,612	在建
135	煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	49,323	在建
136	煙台城市之光II	福山區	24.9%	58,514	109,477	27,260	前期
137	煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	460,414	110,499	在建

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
138	煙台百聖源	經濟開發區	57.7%	176,746	312,390	180,249	在建
139	煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	76,957	在建
140	煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	55,595	前期
141	長春西宸之光	汽開區	40.0%	154,246	308,500	123,400	在建
142	長春願景都城	淨月區	90.0%	80,000	120,000	108,000	在建
143	哈爾濱公園大道	道外區	24.1%	39,392	101,800	24,534	前期
144	哈爾濱濱江大都會	道里區	49.9%	29,360	120,374	60,067	前期
145	太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	534,439	219,120	在建
146	陽曲金城藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	104,822	在建
147	晉中紫院	榆次區	50.6%	29,143	58,285	29,492	在建
148	太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.9%	127,040	254,079	124,245	前期
149	太原公園大道	晉源區	33.1%	32,450	139,534	46,186	前期
150	太原東太堡後續地塊	迎澤區	90.0%	76,088	198,277	178,449	前期
151	晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,894	93,947	前期
152	天津民和花苑	大興區	87.0%	76,888	155,749	135,502	在建
153	天津疊彩道項目	河西區	33.1%	24,013	47,996	15,887	在建
154	天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	183,000	91,317	在建
155	天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	49.1%	166,735	185,034	90,852	在建
156	天津西華府	西青區	57.8%	181,503	298,539	172,556	在建
157	天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,848	95,668	在建
158	天津錦廬	西青區	28.5%	40,547	72,985	20,801	在建
159	天津東郡	東麗區	50.0%	34,710	60,325	30,163	在建
160	天津西廬南	西青區	99.0%	49,684	81,729	80,912	在建
161	天津西廬北	西青區	98.8%	52,189	103,963	102,715	在建
162	唐山未來城	高新區	53.6%	68,237	170,575	91,428	在建
163	唐山金城華府二期	豐潤區	32.0%	50,879	124,992	39,997	在建
164	唐山萬科藍山項目	高新技術開發區	49.8%	80,103	197,059	98,135	在建

第四節 董事會報告

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
165	秦皇島拾光海灣	北戴河新區	16.0%	89,811	94,707	15,153	在建
166	秦皇島未來城二期	海港區	59.2%	68,011	136,022	80,525	前期
167	青島紫台南項目	市北區	54.6%	5,043	17,649	9,636	在建
168	青島黃島扒山項目	黃島區	46.0%	131,985	308,597	141,955	在建
169	石家莊翡翠書院	長安區	49.9%	168,944	411,746	205,461	前期
170	石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	45,987	在建
171	石家莊新都會	循環化工園區	41.0%	60,661	224,049	91,860	在建
172	石家莊翡翠公園	橋西區	51.0%	70,549	164,064	83,673	前期
173	重慶北麓官邸項目	江北區	60.0%	31,243	24,658	14,795	前期
174	重慶魔方城項目	江北區	60.0%	27,105	111,328	66,797	前期
175	重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	113,233	110,742	在建
176	重慶森林公園項目	兩江新區	65.5%	204,218	398,940	261,306	在建
177	成都理想城E地塊	郫都區	93.5%	7,504	22,511	21,048	在建
178	成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,009	132,505	前期
179	成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	110,402	前期
180	成都川商項目	高新區	69.8%	20,939	100,505	70,152	前期
181	成都公園傳奇	天府新區	69.6%	108,704	329,284	229,182	在建
182	成都夢想之光	仁壽縣	50.3%	42,293	93,041	46,800	在建
183	成都翡翠和悅	天府新區	32.8%	55,926	82,600	27,093	在建
184	眉山未來之光	文林鎮	40.0%	43,661	109,152	43,661	在建
185	眉山崇禮937畝項目	東坡區	94.4%	624,711	1,026,894	969,388	前期
186	成都錦南堂	高新區	70.0%	84,423	168,848	118,194	在建
187	成都新川49畝項目	高新區	99.0%	32,637	123,470	122,235	前期
188	成都悅海園	青白江區	51.0%	104,624	418,494	213,432	前期
189	貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	41.0%	374,968	935,662	383,621	在建

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
190	貴陽新都薈	觀山湖區	45.2%	612,054	816,429	369,026	在建
191	銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	34,209	在建
192	銀川城市之光晨星苑	興慶區	33.8%	106,121	180,402	60,976	在建
193	蘭州萬科時代	榆中縣	50.3%	129,835	338,646	170,339	前期
194	蘭州萬科城後續地塊	皋蘭縣	41.0%	255,756	739,146	303,050	前期
195	銀川御宸	金鳳區	16.9%	56,556	84,833	14,337	前期
196	銀川理想城	金鳳區	25.5%	98,215	239,874	61,168	前期
197	銀川翡翠公園	金鳳區	19.2%	179,686	165,190	31,716	在建
198	西寧萬科城（萬瀾）	城中區	39.0%	70,667	176,668	68,901	前期
199	西寧萬科城（萬燦）	城中區	39.0%	164,608	441,771	172,291	前期
200	西寧萬科城（萬賢）	城中區	39.0%	37,140	100,316	39,123	前期
201	武漢萬科聯投理想 星光083地塊	江夏區	19.4%	65,548	185,404	35,968	在建
202	武漢萬科聯投理想 星光082地塊	江夏區	49.0%	64,726	176,069	86,274	在建
203	武漢萬科金域天地	礄口區	46.0%	6,711	23,897	10,993	前期
204	武漢萬科理想城悅府	夷陵區	90.0%	32,041	51,050	45,945	在建
205	武漢葛店姚湖村項目	葛店開發區	60.0%	21,452	80,760	48,456	前期
206	昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	527,960	161,556	在建
207	昆明香榭北郡	五華區	54.4%	43,053	166,487	90,569	在建
208	昆明翡翠南郡	官渡區	24.1%	92,972	289,350	69,733	在建
209	昆明王家橋項目	五華區	50.0%	246,576	912,045	456,023	前期
210	西雙版納萬科曼西緹	勐海縣	23.3%	454,043	579,895	135,116	在建

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
211	玉溪撫仙湖太陽山項目 後續地塊	澄江縣	33.2%	528,796	255,900	84,959	前期
212	西安萬科大都會一期	灃西新城	86.9%	141,500	362,187	314,741	在建
213	西安萬科大都會二期	灃西新城	65.9%	135,900	359,384	236,834	前期
214	西安萬科雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	37,267	在建
215	西安萬科悅灣	滻灞生態區	47.6%	75,406	178,256	84,850	在建
216	西安萬科瀾岸	滻灞生態區	99.8%	140,736	288,027	287,451	前期
217	西安萬科公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	55,867	在建
218	烏魯木齊公園里	高新區	61.0%	61,148	145,419	88,706	在建
219	烏魯木齊大都會	水磨溝區	70.0%	36,104	162,470	113,729	在建
220	烏魯木齊天山府	天山區	49.1%	120,090	280,300	137,627	前期
221	烏魯木齊公園大道	米東區	87.9%	85,938	300,782	264,387	前期
222	烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.1%	38,204	92,975	50,299	前期
223	鄭州百樂E5項目	二七區	100.0%	59,332	236,904	236,904	前期
224	鄭州萬科美景橙果	高新區	41.0%	7,893	21,688	8,892	在建
225	鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	146,726	158,941	68,345	在建
226	鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.2%	55,312	220,778	101,999	在建
227	周口萬科溥天龍堂	川匯區	41.2%	151,933	472,115	194,511	前期
總計				22,063,694	46,813,951	24,902,146	

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1,351.4億元。

報告期末至本報告披露日，本集團新增加開發項目11個，按公司權益計算的規劃建築面積約302.6萬平方米，總建築面積約367.0萬平方米。詳細情況如下：

單位：平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃	公司權益	進展
						建築面積	建築面積	
1	佛山	桂城街平西 社區聚龍振興工業區項目	南海區	100.00%	52,222	182,777	182,777	前期
2	福州	排尾01號地塊	台江區	100.00%	205,862	624,811	624,811	前期
3	廣州	中新知識城ZSCN-C1-3地塊	黃埔區	19.98%	191,580	344,844	68,900	前期
4	北京	高麗營于莊6004等地塊	順義區	49.00%	43,326	64,989	31,845	前期
5	青島	吳家溝岔村改項目	即墨區	50.00%	70,037	112,060	56,030	前期
6	瀋陽	首府雲城項目	皇姑區	100.00%	334,407	691,487	691,487	前期
7	石家莊	鍋爐廠項目	新華區	51.00%	48,731	116,138	59,230	前期
8	成都	五龍山P地塊沸騰小鎮 商業地塊	新都區	50.00%	43,896	44,167	22,084	前期
9	眉山	花海生態城地塊	仁壽縣	100.00%	731,482	880,480	880,480	前期
10	西安	曲江創意谷項目	雁塔區	60.00%	80,004	499,234	299,540	在建
11	鄭州	大都會E3地塊	二七區	100.00%	36,531	109,157	109,157	在建
合計					1,838,078	3,670,144	3,026,341	

報告期內，本集團獲得64個物流地產項目，規劃建築面積約494.31萬平方米。

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃建築	萬科權益	項目進度
						面積	建築面積	
1	武漢	江夏物流園(二期)	江夏區	99.50%	15.7	9.89	9.84	已運營
2	瀋陽	蘇家屯物流園	蘇家屯區	99.50%	13.3	7.15	7.11	已運營
3	大連	大窑灣物流園	金普新區	100.00%	23.7	13.39	13.39	在建
4	濟南	濟陽物流園	濟陽縣崔寨鎮	90.00%	13.7	8.10	7.29	在建，部分運營
5	南昌	空港物流園	經開區	70.00%	13.1	7.08	4.96	已運營
6	南寧	五象物流園	五象新區	100.00%	6.9	6.11	6.11	在建
7	南寧	高新區物流園	高新區	100.00%	10.7	12.18	12.18	已運營
8	杭州	大江東臨江物流園	蕭山區	100.00%	4.6	3.83	3.83	在建，部分運營
9	昆山	昆山周市物流園	周市鎮	100%	7.47	3.95	3.95	在建
10	上海	上海金山工業區物流園	上海金山區	100%	9.13	5.93	5.93	在建，部分運營
11	昆山	昆山保稅物流園	昆山市	100%	3.60	1.95	1.95	已運營
12	寧波	寧波北侖港物流園	北侖區	100%	6.64	3.86	3.86	已運營
13	上海	上海南橋冷鏈物流園	奉賢區	100%	2.54	3.06	3.06	在建
14	泉州	泉州石獅物流園	石獅市	100%	13.59	7.64	7.64	在建
15	無錫	無錫旺莊物流園	新吳區	100%	7.87	7.69	7.69	在建
16	上海	上海浦東臨港物流園	浦東新區	100%	10.00	5.07	5.07	已運營
17	上海	上海金山漕涇物流園	金山區	100%	5.05	7.40	7.4	未開工
18	上海	上海嘉定物流園	嘉定區	100%	4.26	7.19	7.19	已運營
19	昆山	昆山花橋物流園	花橋鎮	30%	6.87	4.75	1.43	已運營
20	天津	天津寧河物流園(二期)	寧河區	90%	14.28	8.56	7.7	在建
21	長春	長春經開物流園	經濟開發區	85%	9.40	5.51	4.68	在建
22	無錫	無錫錫山物流園	錫山區	100%	12.62	6.74	6.74	在建，部分運營
23	上海	上海青浦物流園	青浦區	60%	15.94	14.49	8.69	已運營
24	上海	上海楓涇物流園	金山區	100%	5.88	6.06	6.06	已運營
25	武漢	武漢空港物流園	黃陂區	90%	6.60	6.80	6.12	在建
26	涿州	保定涿州物流園	孫莊鎮	100%	9.91	12.28	12.28	未開工
27	昆明	昆明高新區物流園	高新區	90%	6.27	2.94	2.65	在建
28	西寧	西寧海東物流園	海東區	100%	13.34	7.85	7.85	在建
29	昆明	昆明高新區物流園 (二期)	高新區	100%	10.92	9.88	9.88	在建
30	泉州	泉州紫帽物流園	晉江市	100%	7.43	6.07	6.07	在建
31	廊坊	廊坊安次物流園	安次區	100%	10.00	9.99	9.99	未開工
32	上海	上海海港冷鏈物流園	奉賢區	100%	4.33	3.08	3.08	已運營

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃建築	萬科權益	項目進度
						面積	建築面積	
33	廊坊	廊坊廣陽冷鏈物流園	廣陽區	100%	4.00	3.07	3.07	已運營
34	寧波	寧波北侖冷鏈物流園	北侖區	100%	6.80	4.43	4.43	已運營
35	南京	南京棲霞冷鏈物流園	棲霞區	100%	7.60	3.33	3.33	已運營
36	成都	成都新津冷鏈物流園	成都新津縣	100%	5.13	3.92	3.92	已運營
37	廈門	廈門海滄冷鏈物流園	海滄區	65%	5.67	1.65	1.07	已運營
38	廣州	廣州黃埔冷鏈物流園	黃埔區	60%	6.17	6.53	3.92	已運營
39	瀋陽	瀋陽渾南物流園	渾南區	100%	10.87	6.66	6.66	未開工
40	南寧	南寧新中智慧園	五象新區	100%	6.76	5.20	5.2	在建
41	南寧	南寧新中保稅智慧園	五象新區	100%	9.31	5.22	5.22	在建
42	常熟	常熟物流園	常熟市	100%	7.45	4.26	4.26	已運營
43	廈門	廈門同安物流園	同安區	70%	6.00	4.54	3.18	已運營
44	寧波	寧波江北物流園	江北區	100%	7.96	16.49	16.49	在建
45	上海	青浦香花橋物流園	青浦區	100%	14.07	12.80	12.8	已運營
46	天津	天津靜海物流園	靜海區	100%	26.82	27.65	27.65	未開工
47	天津	廊坊東供應鏈產業園	武清區	100%	16.87	17.88	17.88	未開工
48	南昌	南昌空港贛江物流園	臨空經濟區	95%	9.33	9.31	8.84	在建
49	寧波	寧波慈溪經開物流園	慈溪市	100%	5.87	4.53	4.53	在建，部分運營
50	寧波	余姚姚東物流園	余姚市	100%	6.45	6.79	6.79	未開工
51	重慶	重慶南岸物流園	南岸區	100%	5.53	5.33	5.33	未開工
52	西安	西安高新物流園	高新區	100%	9.29	5.52	5.52	未開工
53	台州	台州物流園	台州市	100%	12.00	11.47	11.47	未開工
54	溫州	溫州南物流園	平陽縣	100%	4.07	5.26	5.26	未開工
55	惠州	惠州博羅物流園	博羅縣	100%	5.00	3.99	3.99	未開工
56	廣州	廣州南沙物流園	南沙區	100%	10.69	10.43	10.43	在建
57	東莞	東莞萬江物流園	萬江區	100%	3.28	6.71	6.71	已運營
58	青島	青島即墨物流園	即墨區	100%	10.27	6.31	6.31	在建，部分運營
59	福州	福州連江物流園	連江縣	90%	17.04	10.33	9.3	未開工
60	鄭州	鄭州中牟物流園	中牟區	100%	5.08	5.03	5.03	未開工
61	長春	長春新區物流園	新區	100%	12.75	7.59	7.59	未開工
62	哈爾濱	哈南物流園	雙城區	100%	15.07	8.76	8.76	未開工
63	南京	南京六合物流園	六合區	100%	19.85	17.36	17.36	未開工
64	烏魯木齊	烏魯木齊空港物流園	新市區	100%	26.96	19.49	19.49	未開工
合計					625.65	494.31	473.46	

4.3 重大資產和股權出售

4.3.1 出售重大資產情況

公司報告期末出售重大資產。

4.3.2 出售重大股權情況

公司報告期末出售重大股權。

4.4 主要供應商、客戶情況

4.4.1 公司前5大供應商合計的採購額佔全年採購總額的百分比

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46.66億元，佔全年採購總額的1.98%，佔採購總額的百分比少於30%；其中本集團向最大供應商的採購額約為人民幣15.06億元，佔全年採購總額的0.64%。

4.4.2 公司向前5大客戶營業額合計佔公司營業收入的百分比

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名客戶的營業額約為人民幣20.7億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.70%，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7億元，佔本集團全年營業收入的比例0.24%。

4.5 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。2018年，公司根據相關規定以及《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591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。2018年，本集團接待投資者來訪和電話會議500餘次，參加境內外機構組織見面會40場，組織月度銷售和經營會議12場、境內外業績推介會4場，網路路演2次，通過深交所互動易回復中小投資者提問130余條。本集團為進一步拓展與投資者溝通的渠道，於年初上線了「萬科投資者關係」微信公眾號，方便投資者隨時查閱臨時公告、定期報告、月度銷售等信息，推送的微信圖文全年閱讀量達19萬次。此外，本集團還通過電話、電子郵件、網上互動平臺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。

本集團於2015年設立投資者教育基地，並在2016年被授予「國家級證券期貨投資者教育基地」稱號。2018年，本集團投資者教育基地接待各種參觀來訪近9,000人次，並且新增了萬科投資者教育基地網站助力投教知識宣傳，通過與投資者的交流互動，幫助投資者更好的瞭解股東權利及義務、股票投資等基本知識。

2018年公司投資者接待主要情況如下：

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
BNP活動	2018.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	1、談論的主要內容： 1) 公司日常經營情況； 2) 公司發展戰略； 3) 公司對行業變化的看法。 2、提供的主要資料：公司定期報告等 公開資料。
瑞銀證券活動	2018.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
德意志銀行活動	2018.1	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
DBS活動	2018.1	新加坡	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
野村證券活動	2018.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
安信國際活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
美林證券活動	2018.1	紐約	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
年度業績推介會	2018.3	深圳(上海、 北京)、香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
里昂證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
建銀國際活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根大通活動	2018.4	倫敦	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
瑞銀證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
華創證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
國信證券活動	2018.4	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.4	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
海通證券活動	2018.4	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.4	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根大通活動	2018.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.5	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	

第四節 董事會報告

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
天風證券活動	2018.7	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
國泰君安證券活動	2018.7	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
中期業績推介會	2018.8	深圳(上海、 北京)、香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
里昂證券活動	2018.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
長江證券活動	2018.8	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信建投證券活動	2018.8	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2018.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根大通活動	2018.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
中金證券活動	2018.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
里昂證券活動	2018.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
星展證券活動	2018.9	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信證券活動	2018.11	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信建投證券活動	2018.12	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
海通證券活動	2018.12	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.12	成都	見面會	券商、基金等各類投資者	

註：上述見面會採用一對一、一對多和大會推介的方式進行，見面的投資者大多超過50家。

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待券商	報告期內	深圳、東莞、廣州、蘇州、中山、珠海、昆明、太原、廈門、福州、長沙、上海、南京、無錫、揚州、徐州、杭州、寧波、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安等	小組或一對一	三菱UFJ摩根士丹利證券、海通證券、野村證券、花旗、華創證券、瑞銀證券、上投摩根、摩根大通、工銀國際、大和證券、瑞穗證券、岡三證券、美林、濱銀綜合研究所、中金、國泰君安、國泰證券、招商證券、德意志銀行、申萬宏源、中銀國際、長江證券、高盛、山西證券、天風證券、凱基證券、滙豐環球研究、東吳證券、平安證券、廣發證券、西南證券、華泰證券、中泰證券、DBS證券、里昂證券、三菱日聯證券、東北證券、方正證券、東莞證券、摩根大通、山西證券、東方證券、瑞信、巴克萊、興業證券、海通證券、東興證券、安信證券、華創證券、第一上海、BNP等	
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	深圳、東莞、廣州、中山、珠海、廈門、蘇州、福州、長沙、上海、南京、無錫、揚州、徐州、杭州、寧波、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安等	小組或一對一	廣發信德投資、嘉實基金、泰康資管、三井住友資產管理、三井住友信託銀行、富國生命投資顧問、富國生命保險、大成基金、長信基金、中信銀行、交銀施羅德基金、金鷹基金、華夏基金、博時基金、人保資產管理、中信產業基金、海富通基金、景林資本、國泰基金、	

第四節 董事會報告

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
----	----	----	----	------	-------------

中銀基金、鵬華基金、諾安基金、南方基金、平安資管、匯添富基金、興業基金、興全基金、瑞信資管、千合資本、全國社保基金理事會、安邦資管、中國人壽資管、建信基金、工銀瑞信基金、華安基金、富國基金、太平資管、銀華基金、國投瑞銀基金、中融基金、國泰世華、國聯安基金、圓信永豐基金、華商基金、信誠投資、智川基金、高景資產、東方基金、東方資管、淡水泉、申萬菱信基金、新華資產、高毅資產、行健資管、SOROS Fund Management、Matthews Asia、Deutsch Asset & Wealth Management、GIC、JP Morgan Asset Management、GSA Capital、Norges Bank、Mondrian、

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
				Wellington、Prime Capital、Fidelity、Contrarian Capital、Flowering Tree IM、Och-Ziff、Point 72、Cathay Life、Adage Capital、Balyasny、Caxton Associates、GLG、Millennium、Point、Yarra Capital Management、Wavestone Capital、T Rowe Price、IFM、Pictet Asset Manager、Nissay Asset Management、Ilmarinen Mutual Pension Insurance Co、Firetrail Investments、Wilson Asset Management、Ruffer LLC、APG、APS、ARGA Investment Management, LP、Athena Capital、Morningstar Investment Management Asia Limited、Investec Asset Management等	

2018年，公司榮獲多個獎項如下：

序號	獎項	頒發單位
1	2018CCTV中國十佳上市公司	中央電視台
2	中國上市公司金牛卓越貢獻獎－郁亮	《中國證券報》
3	2017年度金牛最具投資價值獎	
4	2017年度金牛董秘獎－朱旭	
5	「中國證券金紫荊獎」最具投資價值上市公司	香港大公文匯傳媒集團
6	最受尊敬企業第一名	美國金融雜誌《機構投資者》 (Institutional Investor)
7	最佳ESG/SRI標準第一名	
8	最佳投資者關係項目第一名（由買方評選）	
9	最佳CEO第一名（由買方評選）	
10	最佳分析師日第二名	
11	最佳投資者關係（公司）第二名	
12	最佳CFO第二名（由買方評選）	
13	最佳公司治理第三名	
14	最佳IR專才第三名（由買方評選）	

序號	獎項	頒發單位
15	最佳投資者關係－企業交易獎(大盤組)	香港投資者關係協會
16	「金獅獎」(H股)最佳投資者關係管理獎	新浪財經
17	2018年度中國最佳企業公民綜合大獎	《21世紀經濟報道》
18	2018中國企業社會責任榜「傑出企業獎」	《第一財經日報》
19	2018年度中國上市公司最具社會責任獎	金融界
20	2018年中國上市公司傑出品牌獎	
21	2018中國房地產上市企業30強	觀點地產
22	最受內地機構投資者關注港股通公司名列第9位	約調研平台和格隆匯聯合主辦
23	2018年度中國藍籌地產企業	《經濟觀察報》
24	2018中國上市房企十強第1名	億瀚智庫&中國網
25	2018傑出品牌價值上市公司	中金在線
26	第十三屆中國上市公司董事會「金圓桌獎」董事會治理特殊貢獻獎	《董事會》雜誌
27	第十三屆中國上市公司董事會「金圓桌獎」最具創新力董秘－朱旭	
28	2018年中國最佳董事會50強	財富中文網
29	第十四屆新財富金牌董秘－朱旭	新財富
30	2018年中國上市公司最佳CEO－郁亮	《福布斯》
31	2018金翼獎港股通公司領軍人物－郁亮	《證券時報》
32	入選「2018金翼獎港股通公司價值排行榜」	

註：《機構投資者》(Institutional Investor)的評選為2018年度亞洲區(日本除外)最佳企業管理團隊(the 2018 All-Asia (ex-Japan) Executive Team)評選榜單。

4.6 獲准許的彌償條文

於報告期及直至本報告刊發日期，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。

4.7 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。

4.8 董事及監事服務合約

各董事和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本公司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。

4.9 與利益相關方關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、顧客和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。我們致力與員工緊密聯繫，為顧客提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支援社會公益事務，以達至企業可持續發展。本公司重視人力資源。為員工提供公平的工作環境，營造共融及多元文化氛圍。我們提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司確保集團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。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間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巡視等作出瞭解。本集團亦訂立了處理顧客服務、支援和投訴的機制。當響應顧客投訴時，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。

4.10 董事有關財務報表的責任

董事知悉彼等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。

有關本集團獨立核數師就財務報表的報告責任聲明請見獨立核數師報告。

4.11 慈善捐贈

於報告期內，本集團慈善捐贈總額達人民幣3.12億元。

4.12 遵守法律法規情況

於2018年內，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。

4.13 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七節「董事、監事、高級管理人員及員工情況」。

4.14 主要風險

本集團面臨的主要風險載於本報告第八節「公司治理報告暨企業管治報告」。

4.15 建議派發股息

有關本公司2018年度派發股息預案請參見本報告第五節「重要事項」。

5 重要事項

5.1 利潤分配及分紅派息預案

公司利潤分配及分紅派息基於母公司的可分配利潤。2018年度本公司按照國際財務報告準則之合併及母公司可分配利潤情況如下：

	單位：人民幣元	
	公司合併	母公司
稅後可分配利潤	103,218,024,960.16	23,599,733,010.88
其中：2018年度淨利潤	33,772,651,678.61	22,986,348,424.81
結轉年初可分配利潤	79,380,610,082.45	10,548,621,386.97
分配2017年度股利	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)

根據有關法規及《公司章程》規定，綜合考慮股東利益及公司長遠發展需求，董事會向股東大會提交2018年度利潤分配方案如下：

- 1、 母公司公積金已超過公司股本的50%，本年不計提法定公積金；
- 2、 按照母公司淨利潤的50%計提任意公積金；
- 3、 按照母公司淨利潤的50%和上年度未分配利潤共同作為分紅基金的來源。
- 4、 剩餘未分配利潤留存下一年。

2018年度公司可分配利潤分配情況如下：

	母公司	單位：人民幣元	
		佔本年母公司淨利潤比例	佔本年公司合併歸屬於母公司股東淨利潤比例
2018年度淨利潤	22,986,348,424.81	100%	68.06%
計提法定公積金	-	-	-
計提任意盈餘公積金	11,493,174,212.40	50.00%	34.03%
計提2018年度分紅基金	11,493,174,212.41	50.00%	34.03%
年初可分配利潤	613,384,586.07		
分配2018年度現金股利	11,811,892,641.07	51.39%	34.97%
留轉以後年度分配利潤	294,666,157.41		

第五節 重要事項

公司2018年度分紅派息方案：2018年度擬合計派發現金股息人民幣11,811,892,641.07元（含稅），佔公司2018年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為34.97%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。

如以2018年末公司總股份數11,039,152,001股計算，每10股派送人民幣10.70元（含稅）現金股息，如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

獨立非執行董事認為，公司2018年度利潤分配及分紅派息方案的制定符合《公司章程》及有關規定，充分考慮各類股東的利益，獨立非執行董事一致同意將有關方案提交股東大會審議。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國企業所得稅法》適用條文及其實施條例及其他相關法律法規和規範性文件的規定，本公司作為扣繳義務人，向H股股東派發股息時，應代扣代繳股息所得稅，包括針對境外個人股東的個人所得稅及針對非居民企業股東的企業所得稅。H股股東股息所得稅代扣代繳的相關信息及H股股東取得稅項減免所需的資料請參見本公司後續發佈的公告。

就本公司所知，概無股東就放棄或同意放棄任何股息訂立任何安排。

公司過去三年的分紅派息方案為：

年份	分紅派息方案
2017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9.0元（含稅）現金股息
2016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7.9元（含稅）現金股息
2015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7.2元（含稅）現金股息

公司過去三年現金分紅情況：

單位：人民幣元

年份	現金分紅金額 (含稅)	母公司淨利潤	本公司股東 應佔淨利潤	佔本公司股東		公司合併年度 可分配利潤
				佔母公司 淨利潤的比例	應佔淨利潤 的比例	
2017年度	9,935,236,800.90	13,437,215,980.28	28,051,814,882.36	73.94%	35.42%	80,531,154,604.94
2016年度	8,720,930,080.79	12,777,146,023.88	21,022,606,256.56	68.25%	41.48%	65,672,270,911.73
2015年度	7,948,189,440.72	9,949,954,678.46	18,119,406,249.27	79.88%	43.87%	54,587,845,031.57
最近三年累計現金分紅金額佔公司最近三年年均本公司股東應佔淨利潤的比例					118.78%	

5.2 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

地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。地鐵集團於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，地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，地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。

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，履行回避表決的義務，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，地鐵集團承諾：

「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、 本公司將本着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。」

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，地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，履行回避表決的義務，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

5.3 控股股東及其關連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連方對上市公司的非經營性佔用資金。

5.4 董事會、監事會、獨立非執行董事（如有）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

5.5 與上年度財務報告相比，會計政策、會計估計和核算方法發生變化的情況說明

適用 不適用

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

5.6 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

第五節 重要事項

5.7 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1,059家子公司，減少66家子公司。

5.8 聘任會計師事務所情況

2017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2018年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2018年度	連續服務年限	2017年度		
審計項目	審計單位	審計費用 (人民幣萬元)	審計單位	審計費用 (人民幣萬元)	
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)	1,400	18年	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥)	1,400
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		26年	畢馬威會計師事務所	
中國簽字會計師	房炅		3年	房炅	
中國簽字會計師	陳泳意		3年	陳泳意	

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。

5.9 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

5.10 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。

5.11 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。

5.12 重大收購資產事項進展情況

2018年1月22日，公司參與的財團完成對在新加坡交易所上市的Global Logistic Properties Limited（股票代碼：MC0，以下簡稱「普洛斯」、「GLP」）的私有化（以下簡稱「本次收購」），GLP當日從新加坡交易所主板退市。本次收購完成及GLP退市後，本公司控股的聯接基金擁有GLP Holdings L.P.（原名：Nesta Investment Holdings, L.P.）約21.4%的權益（GLP Holdings L.P.持有GLP 100%的實益權益），相應擁有21.4%的GLP Holdings, L.P.普通合夥人的A類普通股直接權益，成為GLP Holdings, L.P.及其普通合夥人權益的單一最大持有人。

2019年1月9日，公司下屬企業廣州萬科企業有限公司（原名：廣州市萬科房地產有限公司）之全資子公司廣州市萬溪房地產有限公司（以下簡稱「廣州萬溪」）與廣東國際信託投資公司破產清算組（以下簡稱「破產清算組」）簽署《關於改制土增稅預估及轉讓款確認書》，雙方結束對廣東省信託房產開發公司及廣東國際信託投資公司廣州房地產分公司（以下簡稱「兩家公司」）的共同監管，破產清算組於2019年1月9日向廣州萬溪移交兩家公司的實際控制權。截至2019年1月9日，廣州萬溪累計向破產清算組支付投資權益款及債權轉讓款人民幣201億元，並按約定繼續履行其他義務。

5.13 重大關連交易

本集團報告期不存在重大關連交易事項。

5.14 重大合同及其履行情況

5.14.1 託管、承包、租賃事項情況

1、託管情況

本集團報告期不存在重大託管情況。

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。

第五節 重要事項

5.14.2 重大擔保

1、擔保情況

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方 (萬科所佔權益比例)	報告期末		擔保開始日 (年/月/日)	擔保到期日 (年/月/日)
			擔保餘額	擔保類型		
1	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	萬科企業股份有限 公司	438,600.00	連帶責任擔保	2015-10-30	2020-10-30
2	Vanke Best Gain Holdings Limited (100%)	萬科置業(香港) 有限公司(100%)	142,576.95	連帶責任擔保	2014-12-23	2019-12-23
3	匯恩有限公司 (Alliance Grace Limited) (100%)	萬科置業(香港) 有限公司(100%)	209,055.90	連帶責任擔保	2016-2-19	2020-4-19
4	科修達有限公司 (Fozter Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	75,354.92	連帶責任擔保	2016-4-14	2021-4-14
5	匯榮發展有限公司(Allied Glory Development Limited)(100%)	萬科置業(香港) 有限公司(100%)	62,108.89	連帶責任擔保	2016-10-5	2021-4-19
6	C Plaza Co., Ltd.(100%)	V Capital Limited (100%)	129,123.84	連帶責任擔保	2016-9-21	2019-10-28
7	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC (70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	9,395.90	連帶責任擔保	2017-6-30	2020-6-30
8	Sinobird Holding Limited (100%)	萬科地產(香港) 有限公司(100%)	15,680.00	連帶責任擔保	2018-3-28	2019-6-30
9	Hybest (BVI) Company Limited (100%)	萬科地產(香港) 有限公司(100%)	16,320.00	連帶責任擔保	2018-3-29	2019-6-30
10	廣州黃埔文冲城中村房地產開發 有限公司(100%)	廣州市萬科房地產 有限公司(100%)	36,000.00	連帶責任擔保	2014-6-13	2019-6-12
11	廣州黃埔文冲城中村房地產開發 有限公司(100%)	廣州市萬科房地產 有限公司(100%)	2,700.00	連帶責任擔保	2016-2-29	2019-6-12
12	廣州黃埔文冲城中村房地產開發 有限公司(100%)	廣州市萬科房地產 有限公司(100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2017-5-9	2020-5-8
13	上海中區地產有限公司 (Shanghai Central Land Estate Ltd.) (100%)	V Capital Limited (100%)	5,770.00	連帶責任擔保	2016-9-21	2019-10-28
14	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理 有限公司(100%)	1,681.00	連帶責任擔保	2016-12-16	2024-12-15
15	深圳市萬科濱海房地產有限公司(50%)	深圳市萬科房地產 有限公司(100%)	44,850.00	連帶責任擔保	2017-2-22	2019-2-20

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方 (萬科所佔權益比例)	報告期末 擔保餘額	擔保類型	擔保開始日 (年/月/日)	擔保到期日 (年/月/日)
16	廣州黃埔文沖城中村房地產開發有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司(100%)	4,700.00	連帶責任擔保	2017-3-1	2019-6-12
17	廣州市萬溪房地產有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司(100%)	348,485.70	連帶責任擔保	2017-7-4	—
18	廣州黃埔文沖城中村房地產開發有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司(100%)	80,000.00	連帶責任擔保	2017-8-4	2020-8-3
19	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市萬科房地產有限公司(100%)	34,440.00	連帶責任擔保	2017-9-15	2022-9-15
20	上海閔行區萬科雙語學校(100%)	上海萬科房地產有限公司(100%)	3,000.00	連帶責任擔保	2017-12-27	2021-6-27
21	上海浦東新區民辦萬科學校(100%)	上海萬科房地產有限公司(100%)	10,000.00	連帶責任擔保	2017-12-27	2021-6-27
22	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司(36%)	昆明萬科房地產開發有限公司(100%)	124,884.00	連帶責任擔保	2017-12-29	2022-12-28
23	合肥新輝皓辰地產有限公司(40%)	合肥萬科置業有限公司(100%) 合肥新輝裕祥房產投資有限公司(100%)	21,596.00	連帶責任擔保	2017-12-22	2019-12-22
24	廣州市萬錦房地產有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司(100%)	55,900.00	連帶責任擔保	2018-1-18	2021-1-18
25	長春市睿智達遠東房地產開發有限責任公司(100%)	長春萬科房地產有限公司(100%)	4,463.71	連帶責任擔保	2018-3-20	2019-1-7
26	萬科物業服務(香港)有限公司(63%)	萬科物業發展股份有限公司(63%)	1,060.00	連帶責任擔保	2018-5-24	2021-5-24
27	合肥市碧合房地產開發有限公司(25%)	合肥萬科置業有限公司(100%)	28,500.00	連帶責任擔保	2018-6-28	2021-6-28
28	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	47,000.00	連帶責任擔保	2018-10-10	2021-10-9

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方 (萬科所佔權益比例)	報告期末 擔保餘額	擔保類型	擔保開始日 (年/月/日)	擔保到期日 (年/月/日)
29	揚州萬景置業有限公司(33.01%)	揚州萬科房地產 有限公司(100%)	11,553.50	連帶責任擔保	2018-9-30	2021-9-12
30	北京恒燧企業管理有限公司(100%)	北京萬科企業 有限公司(100%)	323,400.00	連帶責任擔保	2018-10-10	2023-12-31

報告期內，本公司未提供新的擔保，本公司控股子公司為本公司其他控股子公司提供人民幣41.68億元擔保，為聯營公司及合營公司提供人民幣8.71億元擔保。各擔保主體嚴格按照證監會《關於規範上市公司對外擔保行為的通知》(證監發[2005]120號)規定，履行了相應的審批程式。

截至2018年12月31日，公司擔保餘額為人民幣241.32億元，佔公司2018年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為15.5%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣208.93億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣32.39億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。

2、違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

5.14.3 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

5.15 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。

5.16 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地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。

5.17 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

適用 不適用

公司報告期無股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施及其實施情況。

5.18 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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。

5.19 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。

5.20 報告期後事項

序號	公告日期	公告標題	事項簡介
1	2019-1-9	有關收購廣東國際信託投資公司若干資產完成實際控制權移交的公告	公司下屬子公司購買廣東國際信託投資公司若干資產完成實際控制權移交
2	2019-1-16	董事辭職的公告	肖民先生因工作變動擬擔任公職人員，辭去公司董事職務。
3	2019-2-26	海外監管公告— 2019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）發行結果公告	公司2019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），最終發行規模人民幣為20億元，票面利率為3.65%。

第六節

股本變動及股東情況

6.1 股本變動情況

6.1.1 公司股份變動情況表（截至2018年12月31日）

股份類別	2017年12月31日		增減變動	2018年12月31日	
	數量（股）	比例	（+，-） 其他	數量（股）	比例
一、有限售條件股份					
1. 國家及國有法人持股					
2. 境內法人持股					
3. 境內自然人持股					
4. 外資持股					
有限售條件股份合計	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股					
2. 境外上市外資股					
無限售條件股份合計	11,030,125,511	99.92%	0	11,030,125,511	99.92%
三、股份總數	11,039,152,001	100.00%	0	11,039,152,001	100.00%

6.1.2 報告期內限售股份變動情況表

股東名稱	年初限售股數	本年解除	本年增加	年末限售股數	限售原因	解除限售日期
		限售股數	限售股數			
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	擔任公司董事、監事、高級管理人員	按照《深交所上市公司股東及董事、監事、高級管理人員減持股份實施細則》規定執行
王文金	1,735,718	0	0	1,735,718		
解凍	1,118,059	0	0	1,118,059		
張旭	678,029	0	0	678,029		
周清平	15,000	0	0	15,000		
合計	9,026,490	0	0	9,026,490	-	-

6.1.3 證券發行與上市情況

A. 報告期內及近期證券發行情況

公司債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日期	發行利率	發行規模	
					(人民幣億元)	上市日期
萬科企業股份有限公司2018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)	18萬科01	112742	2018年8月8日至 2018年8月9日	4.05%	15	2018年8月31日
萬科企業股份有限公司2018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)	18萬科02	112784	2018年10月26日至 2018年10月29日	4.18%	20	2018年11月19日
萬科企業股份有限公司2019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)	19萬科01	112844	2019年2月25日至 2019年2月26日	3.65%	20	2019年3月12日

B. 截至報告期末公司無內部職工股

6.2 股東情況介紹(截至2018年12月31日)

6.2.1 股東情況表

							單位：股
2018年末股東總數	243,763戶(其中A股 243,721戶，H股42戶)	2019年2月28日股東總數	239,133戶(其中A股239,089戶，H股44戶)				
前10名股東持股情況							
股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	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	
地鐵集團	境內國有法人	29.38%	3,242,810,791	0	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	境外法人	11.91%	1,314,911,984	+4,145	0	0	
鉅盛華	境內非國有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,068,101	
安邦人壽保險股份有限公司－保守型 投資組合	其他	6.34%	699,623,983	+455,946,132	0	0	
國信證券－工商銀行－國信金鵬分級 1號集合資產管理計劃	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0	
前海人壽保險股份有限公司－海利年年	其他	3.11%	343,829,742	-5,946,699	0	0	
招商財富－招商銀行－德贏1號專項 資產管理計劃	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0	
香港中央結算有限公司 ^{註2}	其他	2.07%	228,786,132	+149,827,738	0	0	
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.72%	189,566,000	0	0	0	
前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	其他	1.66%	183,788,200	-34,293,183	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						

第六節 股本變動及股東情況

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件股份數量	股份種類
地鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股 (A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,911,984	境外上市外資股 (H股)
鉅盛華	926,070,472	人民幣普通股 (A股)
安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合	699,623,983	人民幣普通股 (A股)
國信證券－工商銀行－國信金鵬分級 1號集合資產管理計劃	456,993,190	人民幣普通股 (A股)
前海人壽保險股份有限公司－海利年年	343,829,742	人民幣普通股 (A股)
招商財富－招商銀行－德贏1號 專項資產管理計劃	329,352,920	人民幣普通股 (A股)
香港中央結算有限公司	228,786,132	人民幣普通股 (A股)
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	人民幣普通股 (A股)
前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	183,788,200	人民幣普通股 (A股)
上述股東關聯關係或一致行動的說明	1、鉅盛華持有前海人壽51%的股權。 2、除此之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。	
參與融資融券業務股東情況說明	無	
參與約定購回交易的股東	無	

註：

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

上表中的「A股股東人數」是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

6.2.2 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	5,479,684	-	-	根據深交所相關規定，所持 股份被限售
2	王文金	1,735,718			
3	解凍	1,118,059			
4	張旭	678,029			
5	周清平	15,000			

6.2.3 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。

6.2.4 持股10%以上股東情況

1、地鐵集團

截止2018年12月31日，地鐵集團持有公司A股股份3,242,810,791股，佔公司股份總數的29.38%，為公司的第一大股東。具體如下：



第六節 股本變動及股東情況

地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4,407,136萬元
法定代表人：辛傑
註冊地址：深圳市福田區福中一路1016號地鐵大廈27-31層
經營範圍：地鐵、輕軌交通項目的建設經營、開發和綜合利用；投資興辦實業（具體項目另行申報）；國內商業，物資供銷業（不含專營、專控、專賣商品）；經營廣告業務；自有物業管理；軌道交通相關業務諮詢及教育培訓。

2、鉅盛華及其一致行動人

截止2018年12月31日，鉅盛華及其一致行動人合計持有公司A股股份1,619,808,035股，佔公司股份總數的14.67%。具體如下：

序號	股東名稱	持有公司A股 股票數量（股）	佔公司 總股本比例
1	鉅盛華	926,070,472	8.39%
2	前海人壽保險股份有限公司－海利年年	343,829,742	3.11%
3	前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	183,788,200	1.66%
4	前海人壽保險股份有限公司－自有資金	166,107,821	1.50%
5	前海人壽保險股份有限公司－萬能型保險產品	11,800	0.0001%
合計		1,619,808,035	14.67%

(1) 鉅盛華持有前海人壽51%的股權。前海人壽為前海人壽保險股份有限公司－海利年年、前海人壽保險股份有限公司－聚富產品、前海人壽保險股份有限公司－自有資金及前海人壽保險股份有限公司－萬能型保險產品的管理人。

(2) 鉅盛華基本情況

註冊時間： 2002年1月28日

註冊資本： 人民幣1,630,354.29萬元

法人代表： 葉偉青

註冊地址： 深圳市羅湖區寶安北路2088號深業物流大廈八樓802室

經營範圍： 投資興辦實業（具體項目另行申報）；計算機軟件開發；企業營銷策劃、信息諮詢（不含人才中介、證券、保險、基金、金融業務及其它限制項目）；建材、機械設備、辦公設備、通信設備、五金交電、電子產品、家具、室內裝修材料的購銷；國內貿易，貨物及技術進出口；自有物業租賃；供應鏈管理；為項目提供諮詢、財務顧問服務。（以上法律、行政法規禁止的項目除外，法律、行政法規限制的項目須取得許可後方可經營）。

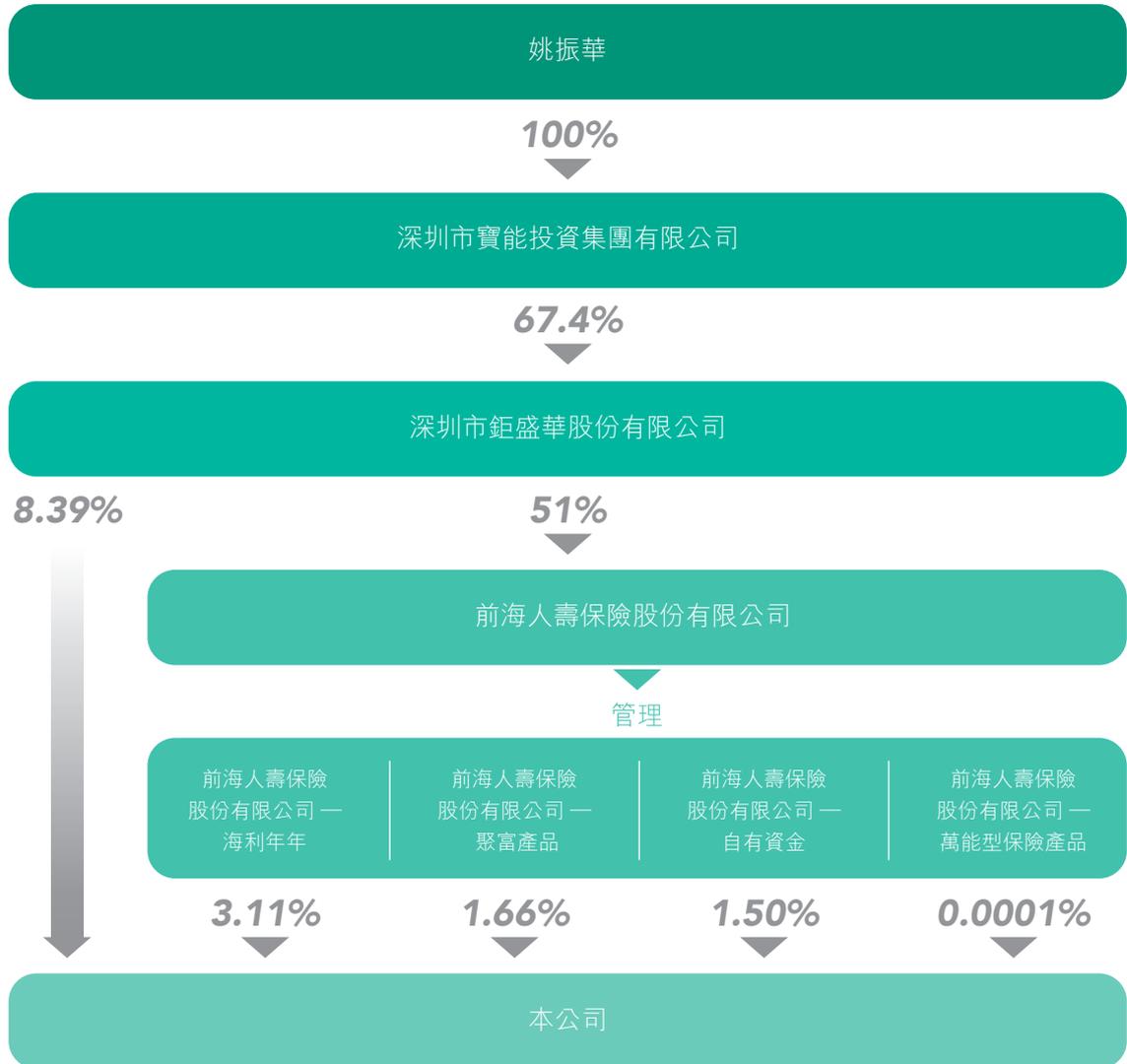
鉅盛華的股東結構如下：

序號	股東名稱	持股比例
1	深圳市寶能投資集團有限公司	67.4%
2	深圳寶源物流有限公司	0.68%
3	深圳市寶能創贏投資企業（有限合夥）	1.92%
4	深圳市浙商寶能產業投資合夥企業（有限合夥）	30%

(3) 深圳市寶能投資集團有限公司基本情況

註冊時間：	2000年3月23日
註冊資本：	人民幣30,000萬元
企業類型：	有限責任公司（自然人獨資）
法人代表：	姚振華
股東結構：	姚振華先生持股100%。
經營範圍：	投資興辦實業（具體項目另行申報）；投資文化旅遊產業（具體項目另行申報）；建築、裝飾材料的購銷及其它國內貿易（法律、行政法規、國務院決定規定在登記前須經批准的項目除外）、經營進出口業務（法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營）；建築設備的購銷與租賃；信息諮詢、企業管理諮詢（不含人才中介、證券、保險、基金、金融業務及其它限制項目）；供應鏈管理。

鉅盛華及其一致行動人與公司股權關係圖如下



6.2.5 《證券及期貨條例》(香港法例第571章)規定的主要股東及其他人士持股情況

就本公司董事所知，截止2018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)	持股數量／		股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司已發行
		相關股份數目	權益性質		A股股本	H股股本	股本總額
					總額的百分比	總額的百分比	的百分比
地鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A	33.35%	-	29.38%
鉅盛華	實益持有人	926,070,472	好倉	A	9.52%	-	8.39%
	所控制法團的權益	693,737,563	好倉	A	7.13%	-	6.28%
	合計	1,619,808,035	好倉	A	16.65%	-	14.67%
安邦保險集團股份有限公司	所控制法團的權益	743,106,220	好倉	A	7.64%	-	6.73%
UBS Group AG	所控制法團的權益	65,712,782	好倉	H	-	5.00%	0.60%
BlackRock, Inc.	所控制法團的權益	105,229,938	好倉	H	-	8.00%	0.95%
	所控制法團的權益	1,418,700	淡倉	H	-	0.11%	0.01%
JP Morgan Chase & Co.	所控制法團的權益	11,806,667	好倉	H	-	0.90%	0.11%
	所控制法團的權益	7,778,506	淡倉	H	-	0.59%	0.07%
	投資經理	70,758,616	好倉	H	-	5.38%	0.64%
	持有股份的保證權益 的人	289,888	好倉	H	-	0.02%	0.003%
	核准借出代理人	63,015,334	可供借出的股份	H	-	4.79%	0.57%
Citigroup Inc	持有股份的保證權益 的人	1,300	好倉	H	-	0.0001%	0.00001%
	所控制法團的權益	3,305,113	好倉	H	-	0.25%	0.03%
	所控制法團的權益	95,400	淡倉	H	-	0.01%	0.00%
	核准借出代理人	118,331,541	可供借出的股份	H	-	9.00%	1.07%
GIC Private Limited	投資經理	65,774,661	好倉	H	-	5.00%	0.60%

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《證券及期貨條例》(香港法例第571章)和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

6.2.6 按照《聯交所上市規則》關於公眾持股量的說明

截至本報告發佈日，公司在聯交所主板上市的境外上市外資股（H股）共1,314,955,468股，全部為公眾持股，佔公司總股份的11.91%。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股佔公司總股份比例的豁免，截至本報告發佈日公司公眾持股量符合要求。

7.1 現任董事、監事、高級管理人員

7.1.1 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及執行董事。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年至2018年1月任公司總裁、首席執行官，2017年7月任公司董事會主席。加入萬科之前，郁先生曾供職於深圳外貿集團。郁先生曾兼任中城聯盟投資管理股份有限公司董事、上海美特斯邦威服飾股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：002269）獨立董事。郁先生於1988年畢業於北京大學國際經濟學系，獲學士學位；1997年獲北京大學經濟學碩士學位。

林茂德先生，1956年出生，現任公司董事會副主席、非執行董事、董事會薪酬與提名委員會委員。林先生曾任地鐵集團副總經理、董事總經理、黨委副書記、董事長兼黨委書記；深圳市振業（集團）股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000006）總經理助理、總經濟師、副總經理，以及四川財經學院金融系講師。林先生於1983年畢業於四川財經學院金融專業，獲學士學位；現為正高職高級經濟師。

孫盛典先生，1955年出生，現任公司非執行董事、董事會投資與決策委員會委員。孫先生目前兼任深圳華控賽格股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000068）副董事長以及康佳集團股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000016）獨立董事。孫先生曾任深圳市賽格集團有限公司副總經理、董事、黨委委員、黨委副書記、總經理、董事長兼黨委書記；深圳市賽格日立彩色顯示器件有限公司副總經理、黨委副書記、總經理兼黨委書記、董事長；深圳市華星光電技術有限公司董事；創維數碼控股有限公司（聯交所上市公司，股票代碼：0751）獨立董事；深圳市電子行業協會會長。孫先生於2005年獲得西安交通大學工學博士學位；現為高級經濟師。

陳賢軍先生，1972年出生，現任公司非執行董事、董事會審計委員會委員，現任地鐵集團董事、財務總監。加入地鐵集團之前，陳先生歷任杭州江南電子工程公司財務處會計，金田實業集團股份有限公司審計室主審，深圳市龍崗區燃氣有限公司財務部副部長（主持工作），深圳市深燃石油氣有限公司財務部部長，深圳市人民政府國有資產監督管理委員會產權管理處、業績考核（審計）處、監督稽查處（審計處）科員、副主任科員，深圳市振業（集團）股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000006）財務部副經理、經理，深圳市地鐵三號線投資有限公司財務總監。陳先生目前兼任深圳市東部公共交通有限公司董事。陳先生於1993年畢業於杭州電子工業學院（現名杭州電子科技大學）會計學專業，獲學士學位；2004年獲得廈門大學金融學專業碩士學位；現為註冊會計師、正高級會計師。

王文金先生，1966年出生，現任公司執行董事、執行副總裁、首席風險官，並兼任萬科投資的徽商銀行股份有限公司（聯交所上市公司，股份代碼：3698）非執行董事。王先生1993年加入萬科，歷任財務管理部總經理、財務總監、首席財務官。在加入萬科之前，王先生先後供職於合肥市塑料十廠、中科院安徽光學精密機械研究所。王先生於1994年獲中南財經政法大學碩士學位；現為中國註冊會計師非執業會員。

張旭先生，1963年出生，現任公司執行董事、董事會投資與決策委員會委員、執行副總裁、首席運營官。張先生2002年加入萬科，歷任武漢市萬科房地產有限公司總經理、公司副總裁。在加入萬科之前，張先生曾供職於中國海外集團。張先生目前兼任萬科控股的萬科置業（海外）有限公司（聯交所上市公司，股份代碼：1036）董事會主席，以及萬科投資的悅榕集團（Banyan Tree Holdings Limited，新加坡交易所上市公司，股份代碼：B58.SG）的非執行非獨立董事。張先生1984年畢業於合肥工業大學工業與民用建築專業，獲學士學位；2001年獲美國特洛伊州立大學(Troy State University)MBA學位。

(2) 獨立非執行董事

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

劉姝威女士，1952年出生，現任公司獨立非執行董事、董事會審計委員會委員，中央財經大學中國企業研究中心研究員，目前兼任珠海格力電器股份有限公司（深交所上市公司，股份代碼：000651）獨立董事。劉女士師從我國著名經濟學家陳岱孫教授和厲以寧教授，為金融方面的知名學者。2002年被評為中央電視台「經濟年度人物」和「感動中國——2002年度人物」。劉女士於1986年畢業於北京大學，獲經濟學碩士學位。

吳嘉寧先生，1960年出生，香港特別行政區居民，現任公司獨立非執行董事、董事會審計委員會召集人，薪酬與提名委員會委員。吳先生目前兼任中國石油化工股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代碼：600028；聯交所上市公司，股份代碼：00386；紐約股票交易所上市公司，股份代碼：SNP；倫敦股票交易所上市公司，股份代碼：SNP）獨立董事，中國上市公司協會第二屆獨立董事專業委員會副主任委員。吳先生1984年加入香港畢馬威會計師行，1996年起擔任合夥人，後任畢馬威中國副主席，2016年3月退休。吳先生現為香港執業會計師、澳門執業核數師暨會計師、香港會計師公會資深會計師（FCPA）、英國特許公認會計師公會資深會員（FCCA）、英格蘭及威爾士特許會計師協會會員（AICAEW）。吳先生於1984年、1999年分別獲得香港中文大學工商管理學士及工商管理碩士學位。

李強先生，1972年出生，現任公司獨立非執行董事、董事會投資與決策委員會召集人，前海金融控股有限公司董事長。李先生2014年至2015年任前海金融控股有限公司總經理。2013年至2014年在深圳市前海管理局掛職擔任副局長。1998年至2013年歷任中國證監會深圳監管局副主任科員、主任科員、處長。1995年至1998年在中國建設銀行陝西省分行工作。李先生於1995年畢業於西安統計學院國民經濟管理專業，獲學士學位；於2002年獲得中南財經政法大學經濟學碩士學位。

(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。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。解先生曾於2011年2月至2017年5月兼任深圳市海普瑞藥業集團股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼002399）獨立董事。解先生於1987年畢業於南京工學院無線電系，獲學士學位；1997年獲上海交通大學管理學院工商管理碩士學位；2007年獲上海交通大學管理學博士學位。

鄭英女士，1970年出生，現任公司監事。鄭女士歷任深圳市建設投資控股有限公司經理助理，深圳市振業（集團）股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000006）投資發展部經理、客戶服務部經理、資產管理部經理，地鐵集團下屬的資源開發分公司黨支部書記兼副經理、物業開發總部副總經理、黨委書記。鄭女士於1991年畢業於西南財經大學經濟信息管理專業，獲學士學位；於1994年獲得西南財經大學數量經濟專業碩士學位；現為高級經濟師。

周清平先生，1969年出生，現任公司職工代表監事。曾任職於湘財證券有限責任公司，1995年加入萬科，任深圳市萬科財務顧問有限公司財務經理，2000年任成都萬科房地產有限公司財務總監，2003年任公司風險管理部副總經理。2010年起任公司監事、審計監察部總經理。1993年畢業於湖南大學（原湖南財經學院）會計專業，2011年畢業於香港科技大學工商管理專業(EMBA)，研究生學歷，中國註冊會計師。

(4) 高級管理人員

祝九勝先生，1969年出生，現任公司總裁、首席執行官。目前兼任綠景（中國）地產投資有限公司（聯交所上市公司，股份代碼：0095）獨立非執行董事、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。祝先生於1993年至2012年在中國建設銀行股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股票代碼：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；2012年加入萬科，2012年至2015年擔任公司高級副總裁，2014年至今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31日起任公司總裁、首席執行官。祝先生曾兼任徽商銀行股份有限公司（聯交所上市公司，股份代碼：3698）非執行董事及深圳市康達爾（集團）股份有限公司（深交所上市公司，股票代碼：000048）董事。祝先生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。

王文金先生，簡歷請見「董事」部分。

張旭先生，簡歷請見「董事」部分。

孫嘉先生，1978年出生，現任公司執行副總裁、首席財務官、財務負責人。2007年加入萬科，2008年任公司戰略與投資管理部總經理，2010年任西安萬科企業有限公司總經理，2012年任上海萬科企業有限公司總經理，2015年任公司副總裁。加入萬科前，孫先生曾先後供職於麥肯錫諮詢公司、中國網絡通信集團公司。2001年畢業於北京大學經濟學院，獲學士學位；2007年畢業於哈佛大學商學院，獲工商管理碩士學位。

朱旭女士，1975年出生，現任公司副總裁、董事會秘書，兼任深交所第十屆上市委員會委員，中國上市公司協會第二屆董事會秘書委員會常務委員，中國稅務學會理事。朱旭女士為英國志奮領(CHEVENING)學者，註冊稅務師。1997年畢業於湖南財經學院(現湖南大學)，獲經濟學學士學位；2001年畢業於中南財經政法大學，獲管理學碩士學位；2006年獲倫敦大學學院公共政策碩士學位；朱女士於2016年加入萬科，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)。多次榮獲新財富金牌董秘，百佳董秘稱號。

7.1.2 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

2018年1月31日，經第十八屆董事會第六次會議審議通過，公司董事會決定聘任祝九勝為公司總裁、首席執行官，任期自董事會審議通過之日起至第十八屆董事會任期屆滿止。董事會主席郁亮不再兼任公司總裁、首席執行官。

2019年1月15日，公司董事肖民因工作變動擬擔任公職人員，辭去公司董事職務。

7.1.3 2018年度薪酬情況

報告期末，在公司任職的7位董事、監事、高級管理人員2018年從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣7,310.8萬元；其他董事、監事2018年在擔任董事、監事期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣388.5萬元。

根據林茂德、李強、孫盛典、肖民、陳賢軍、鄭英的不領取報酬的個人申明，公司將上述6人的稅後報酬直接轉給其所在單位或曾任職單位，上述6位董事或監事本人並未實際獲得前述報酬。

第七節 董事、監事、高級管理人員及員工情況

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止日期	2018年稅 前報酬總額	2017年稅 前報酬總額
郁亮	董事會主席 執行董事	男	54	2017.7~2020 1994~2020	1,253.0	1,189.9
林茂德	董事會副主席 非執行董事	男	63	2017.7~2020	33.3	0
康典	獨立非執行董事	男	71	2017.7~2020	55.5	15.0
劉妹威	獨立非執行董事	女	67	2017.7~2020	55.5	15.0
吳嘉寧	獨立非執行董事	男	59	2017.7~2020	55.5	15.0
李強	獨立非執行董事	男	47	2017.7~2020	55.5	0
孫盛典	非執行董事	男	64	2017.7~2020	33.3	0
肖民	非執行董事	男	56	2017.7~2019.1	33.3	0
陳賢軍	非執行董事	男	47	2017.7~2020	33.3	0
王文金	執行董事 執行副總裁	男	53	2014~2020 2007~2020	927.3	799.8
張旭	執行董事 執行副總裁	男	56	2017.7~2020 2014~2020	1,004.5	904.0
解凍	監事會主席	男	54	2014~2020	880.2	829.2
鄭英	監事	女	49	2017.7~2020	33.3	0
周清平	監事	男	50	2010~2020	264.4	232.0
祝九勝	總裁、首席執行官	男	50	2018-2020	1,127.8	-
孫嘉	執行副總裁、財務負責人	男	41	2016~2020	1,004.5	903.9
朱旭	副總裁、董事會秘書	女	44	2016~2020	849.2	821.5
合計					7,699.3	5,725.3

註：2018年1月31日起，郁亮不再兼任公司總裁、首席執行官，繼續擔任公司董事會主席和執行董事職務；祝九勝任公司總裁、首席執行官。2019年1月15日，肖民不再任公司非執行董事。

2018年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情況

序號	從公司領取的稅前報酬 總額（人民幣萬元）	是否在股東單位或其他 關聯單位領取薪酬
1	1,401.8	否
2	1,352.7	否
3	1,253.0	否
4	1,253.0	否
5	1,190.9	否
合計	6,451.3	-

2018年公司薪酬最高的五位人士中，有1位為董事。

7.1.4 報告期內持股變化情況

現任董事、監事和高級管理人員於本公司持股情況：

單位：股

姓名	職務	期初持股數	期末持股數	期末持股佔		授予股票期權 情況(份)	報告期內股票期 權行權情況(份)	報告期末還未行使的 股票期權數量(份)
				總股份數的比例	變動原因			
郁亮	董事會主席、執行董事	7,306,245	7,306,245	0.0662%	—	0	0	0
王文金	執行董事、執行副總裁	2,314,291	2,314,291	0.0210%	—	0	0	0
張旭	執行董事、執行副總裁	904,039	904,039	0.0082%	—	0	0	0
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%	—	0	0	0
周清平	監事	20,000	20,000	0.0002%	—	0	0	0
合計		12,035,320	12,035,320	0.1090%	—	0	0	0

註：

1. 除上述外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。
2. 報告期末，執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉的配偶持有公司A股股票2,800股；副總裁、董事會秘書朱旭的配偶持有公司A股股票9,600股。報告期內，有關情況未發生變化。

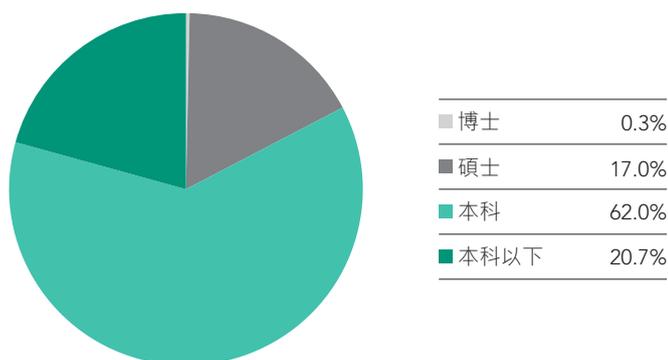
上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上信息外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應聯繫人根據香港《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》應通知公司及聯交所，持有公司及按香港《證券及期貨條例》(香港法例第571章)XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

7.2 本集團員工數量、專業構成

截至2018年12月31日，本集團共有在冊員工104,300人，較上年增長34.2%，平均年齡為31.1歲，平均司齡2.3年。其中男性員工68,709人，女性員工35,591人。分業務系統看，構成如下：

(1) 房地產開發系統

房地產開發系統共有員工12,669，較上年增長31.0%，平均年齡30.8歲，平均司齡2.7年。學歷構成：博士佔0.3%，碩士佔17.0%，本科佔62.0%，本科以下佔20.7%，本科及以上學歷佔79.3%。



專業構成：

序號	專業構成	人數	佔比	同比增減
1	市場行銷和銷售人員	1,140	9%	11.8%
2	專業技術人員	8,070	63.7%	23.6%
3	管理類人員	3,459	27.3	63.2%

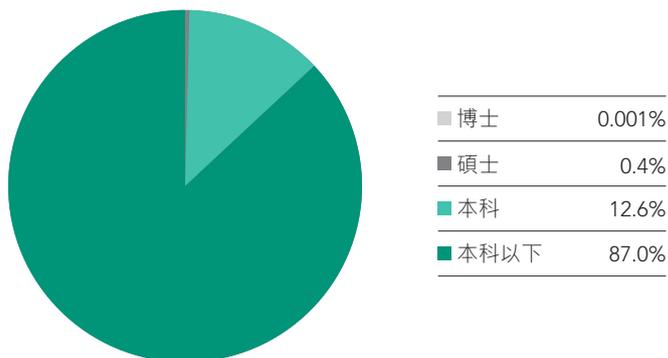
註： 1、專業技術人員包括工程、設計、成本管理、採購和項目發展人員。

2、管理類人員包括財務、審計、IT、法律、人力資源、客戶關係、信息分析等及高級管理人員。

第七節 董事、監事、高級管理人員及員工情況

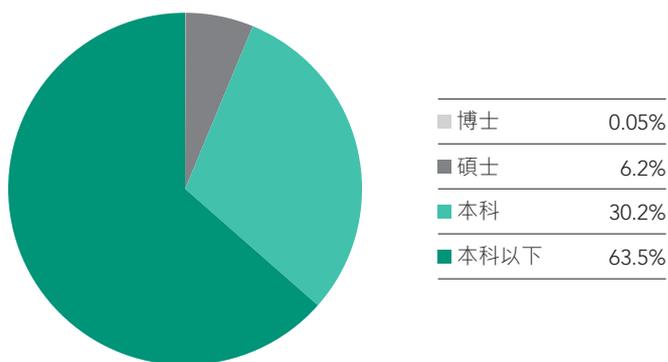
(2) 物業服務系統

物業服務系統共有員工80,116人，較上年增加27.5%，平均年齡31.1歲，平均司齡2.2年。學歷構成如下：博士佔0.001%，碩士佔0.4%，本科佔12.6%，本科以下佔87.0%，本科及以上學歷佔13.0%。



(3) 其他系統

其他系統共有員工11,515人，較上年增長122.4%，平均年齡32.9歲，平均司齡3.4年，學歷構成如下：博士佔0.05%，碩士佔6.2%，本科佔30.2%，本科以下佔63.5%，本科及以上學歷佔36.5%。



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。公司高級管理人員的薪酬，在市場調查的基礎上，根據本集團整體經營業績情況確定。報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣149億元。

人才是本集團最寶貴的財富，本集團制定了分層分級的員工培訓計劃，培訓內容包含專業能力、管理能力、企業文化項目及領導力發展項目，定期組織如萬科大講堂、新職員、新動力培訓、學徒班、星戰團、鯤鵬班、青年奮鬥者訓練營、珠峰行動等培訓項目。本集團將繼續致力於為優秀人才提供充足的發展空間，創造良好的工作氛圍。

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

8.1 公司治理情況綜述

報告期內，公司嚴格遵守《公司法》、《證券法》、《上市公司治理準則》、香港相關法律法規以及《聯交所上市規則》，並結合公司實際情況，不斷完善和提高公司治理規範運作水準。

《企業管治守則》第A.6.7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，因於相關時間有其他重要事務等原因，董事們未能出席每次股東大會。董事出席情況可參見本報告本章節之「8.4股東與股東大會情況」之「董事出席股東大會的情況」。

《企業管治守則》第A.2.7條規定，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。儘管本年度本公司主席未與全體獨立非執行董事舉行無其他董事出席的會議，但主席與每一位獨立非執行董事均保持密切的溝通，收集任何疑慮或問題並及時進行解答，以便於必要之時召開會議。

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

公司已構建了職能齊備、相互制衡的公司法人治理結構，股東大會、董事會、監事會及高級管理層嚴格按照《公司章程》賦予的職責，行使權利及履行義務，並充分發揮董事會專業委員會、獨立董事的作用，有效實施公司治理，維護股東和公司的利益，保障公司持續健康發展。2018年，公司榮獲中央電視臺頒發的「2018年CCTV中國十佳上市公司」、國際權威金融雜誌《機構投資者》(Institutional Investor)頒發的「2018年度亞洲區（日本除外）最佳企業管理團隊和公司治理獎」、《董事會》雜誌頒發的第十三屆中國上市公司董事會「金圓桌獎」董事會治理特殊貢獻獎等若干獎項。

公司董事、監事、高級管理人員遵守《聯交所上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，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《員工買賣公司證券規則》等規章制度，嚴格內幕信息的防控，報告期內公司並無內幕信息知情人違規買賣公司證券的行為。

8.2 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

公司與第一大股東地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營業能力。公司不存在向地鐵集團報送未公開信息等違反公司治理準則的非規範行為。

8.3 同業競爭情況

適用 不適用

8.4 股東與股東大會情況

(1) 本報告期股東大會情況

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：

2018年2月23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2018年第一次臨時股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網路投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會，所持股數佔公司總股本的比例為71.23%，具體詳見公司日期為2018年2月23日及2018年2月24日（分別在聯交所及巨潮資訊網披露）的公告。

2018年6月29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2017年股東週年大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網路投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會，所持股數佔公司總股本的比例為56.84%，具體詳見公司日期為2018年6月29日及2018年6月30日（分別在聯交所及巨潮資訊網披露）的公告。

董事出席股東大會的情況

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

姓名	職位	親自出席（次）
郁亮	董事會主席、執行董事	2
林茂德	董事會副主席、非執行董事	0
康典	獨立非執行董事	0
劉姝威	獨立非執行董事	1
吳嘉寧	獨立非執行董事	1
李強	獨立非執行董事	1
孫盛典	非執行董事	0
肖民	非執行董事	0
陳賢軍	非執行董事	0
王文金	執行董事	2
張旭	執行董事	2

¹ 本公司部分董事因公務原因未能親身出席股東大會。

(2) 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

(3) 股東權利

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會議通知的，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。

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。

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。

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。

報告期內，本公司未修改《公司章程》。最新的《公司章程》在聯交所網站及本公司網站可供查閱。

(4) 投資者關係

截止2018年末，公司發行內資股（A股）9,724,196,533股，佔公司總股份的88.09%；發行在聯交所上市的外資股（H股）1,314,955,468股，佔公司總股份的11.91%。H股全部為公眾持股，2018年末總市值約為港幣349.78億元。詳情請參見本報告之「第六節 股本變動及股東情況」。

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。2018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「4.5 投資者互動與投資者保護情況」。

8.5 董事會

(1) 董事會的組成

報告期內，公司第十八屆董事會由11名董事組成，設主席1名，副主席1名。董事會成員包括：執行董事3名，非執行董事4名，以及獨立非執行董事4名。報告期內，董事具體名單如下：

執行董事：郁亮先生（主席）、王文金先生、張旭先生。

非執行董事：林茂德先生（副主席）、孫盛典先生、肖民先生（已於2019年1月辭職）、陳賢軍先生。

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、李強先生。

(2) 董事會及管理層的職責

董事會負責執行股東大會的決議，決定公司的經營計劃和投資方案，制定公司的年度財務預算方案和決算方案，制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案，決定公司內部管理機構的設置，制定績效評估獎勵計劃，以及法律、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。

(3) 董事會履職情況

董事會會議情況

報告期內，董事會共召開12次會議，其中4次現場會議、8次通訊表決。各董事出席董事會會議的情況如下：

姓名	職位	出席董事會			
		合計次數 (次)	親自出席 (次)	委託出席 (次)	缺席 (次)
郁亮	董事會主席、執行董事	12	12	0	0
林茂德	董事會副主席、非執行董事	12	11	1	0
康典	獨立非執行董事	12	9	3	0
劉姝威	獨立非執行董事	12	12	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	12	12	0	0
李強	獨立非執行董事	12	12	0	0
孫盛典	非執行董事	12	12	0	0
肖民	非執行董事	12	12	0	0
陳賢軍	非執行董事	12	12	0	0
王文金	執行董事	12	12	0	0
張旭	執行董事	12	12	0	0

(1) 2018年共召開4次現場董事會會議

第十八屆董事會第七次會議

第十八屆董事會第七次會議於2018年3月26日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2018年3月26日收市後在聯交所網站發佈，並於2018年3月27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 2018年度公司工作重點
 - 2 2017年度經審計的財務報告
 - 3 2017年度報告和摘要
 - 4 關於計提和核銷2017年度資產減值準備的議案
 - 5 2017年度利潤分配預案
 - 6 2017年度內部控制評價報告
 - 7 2017年度企業社會責任報告
 - 8 關於歷次募集資金2017年度存放與使用情況的專項說明
 - 9 關於公司A股財務報告執行新會計準則的議案
 - 10 關於續聘2018年度會計師事務所的議案
 - 11 關於確認2017年度經濟利潤獎金的議案
 - 12 關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
-

第十八屆董事會第九次會議

第十八屆董事會第九次會議於2018年4月25日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2018年4月25日收市後在聯交所網站發佈，並於2018年4月26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 關於執行新修訂的收入、金融工具等五項會計準則的議案
 - 2 2018年第一季度報告及財務報表
-

第十八屆董事會第十四次會議

第十八屆董事會第十四次會議於2018年8月20日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2018年8月20日收市後在聯交所網站發佈，並於2018年8月21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 | 2018年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告 |
| 2 | 2018年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案 |
| 3 | 關於為參股公司借款提供擔保的議案 |
-

第十八屆董事會第十六次會議

第十八屆董事會第十六次會議於2018年10月25日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2018年10月25日收市後在聯交所網站發佈，並於2018年10月26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 | 關於計提和轉銷存貨跌價準備的議案 |
| 2 | 2018年第三季度報告及財務報表 |
| 3 | 關於根據一般性授權發行境外上市外資股（H股）方案的議案 |
| 4 | 關於授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股（H股）發行相關事宜的議案 |
-

(2) 2018年董事會共進行了8次通訊表決

序號	提交董事會日期	議案
1	2018年1月24日	變更助理公司秘書
2	2018年1月30日	關於變更公司總裁、首席執行官的議案 關於董事會授權公司總裁全權處理債務融資工具發行相關事宜的議案
3	2018年4月12日	關於設立光彩萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金的議案
4	2018年5月9日	關於發行公司H股股份的一般性授權的議案 關於召開2017年度股東大會的議案
5	2018年6月6日	關於變更香港交易及結算所電子呈交系統獲授權人士、管理人及保安主任的議案
6	2018年6月22日	關於王石先生離任專項報告的議案 關於追加投入光彩萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金第二期資金的議案
7	2018年8月13日	關於提請董事會授權子公司開展外匯套期保值的議案
8	2018年9月25日	關於萬科置業香港為馬來西亞吉隆坡項目借款提供擔保的議案

公司已根據有關事項的具體進展情況以及重要性原則，按規定於2018年1月29日晚間、1月31日晚間、5月14日晚間以及9月28日晚間在聯交所網站發佈，並於2018年1月30日、2月1日、5月15日以及9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。

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

2018年第一次臨時股東大會審議並批准公司在不超過人民幣350億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。報告期內，本集團先後完成八期超短期融資券發行，發行的票面利率區間為3.13%-4.60%，位於同期發債利率低位；2018年7月和11月，本集團分別完成人民幣30億元和人民幣20億元中期票據發行，發行利率分別為4.60%和4.03%；2018年8月、10月以及2019年2月，本集團分別完成人民幣15億元、人民幣20億元和人民幣20億元住房租賃專項公司債券發行，票面利率分別為4.05%、4.18%和3.65%。

(2) 2017年度分紅派息方案執行情況

根據2017年股東週年大會決議，董事會組織實施了公司2017年度分紅派息方案。2017年度分紅派息方案為：以分紅派息股權登記日股份數為基數，向全體股東每10股派現金人民幣9元（含稅）。

A股個人股東、證券投資基金股東，實際每10股派現金人民幣9元。股東在轉讓股票時，中國證券登記結算有限責任公司（以下簡稱「中國結算」）將按照中華人民共和國財政部、國家稅務總局、中國證監會《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帳戶為單位，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1.8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0.9元；持股超過1年的股份，不需補繳稅款。A股非居民企業股東（包含合格境外機構投資者和人民幣合格境外機構投資者）按10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣8.1元。

對於通過深港股票市場交易互聯互通機制持有公司A股的香港市場投資者，由公司按照10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣8.1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本公司，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定的國家或地區居民，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定的國家或地區居民，按20%的稅率代扣股息所得稅。A股股權登記日為2018年8月22日，除息日為2018年8月23日；H股除淨日為2018年7月25日，派息的股東記錄日期為2018年7月31日，派息日為2018年8月23日。H股現金股息以公司2017年股東週年大會決議日後香港第一個工作日（2018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= 0.84753人民幣）折合港幣兌付。

公司2017年度分紅派息股權登記日總股份數為11,039,152,001股，公司派付現金股息人民幣9,935,236,800.9元（含稅）。

(3) 關於增發H股股份一般性授權的情況

2017年股東週年大會以特別決議方式批准授予公司董事會一般性授權，以便董事會根據市場情況和公司需要，單獨或同時發行、配發及（或）處理不超過於公司2017年度股東大會通過一般性授權時公司已發行境外上市外資股（H股）20%的新增股份，發行價格須滿足《聯交所上市規則》第13.36(5)條之規定，並作出或授出需要或可能需要配發股份之售股建議、協議及購股權（包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券）。公司第十八屆董事會第十六次會議於2018年10月25日審議並通過了《關於根據一般性授權發行境外上市外資股（H股）方案的議案》及《關於授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股（H股）發行相關事宜的議案》。

(4) 董事的培訓情況

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

本公司董事及監事參加了聯交所上市發行人董事網上培訓，學習於2019年1月1日生效的全新企業管治機制的要求，內容涵蓋2018年企業管治的最新發展、委任獨立非執行董事、獨立非執行董事的角色、董事出席會議及股息政策、不同投票權發行人適用的企業管治規定、重要訊息及總結等。

林茂德董事、鄭英監事參加了深圳證監局組織的董事、監事合規方面的學習；陳賢軍董事參加了深交所組織的獨立董事培訓。

此外，公司董事、監事實地考察了公司多地的房地產開發及新業務項目，深入瞭解公司業務情況；考察包括華為、中興通訊、柔宇科技等在內的多家公司，學習交流科技研發、企業文化、公司治理等先進經驗。

(5) 獨立非執行董事

報告期內，公司非執行董事（含獨立非執行董事）8名，任期均為3年。其中，獨立非執行董事4名。每位獨立非執行董事已通過提供《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，而公司亦認可獨立非執行董事的獨立性。2018年，各位獨立非執行董事勤勉履職，出席董事會會議，聽取公司匯報，參加專業委員會討論，審閱董事會文件，並在公司分紅派息、對外擔保、衍生品投資、聘請會計師事務所、聘任高級管理人員、內部控制、等方面發表獨立意見，提出建設性的建議。

1、獨立非執行董事出席董事會的情況

獨立非執行董事出席董事會情況					
獨立非執行董事 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	12	9	3	0	否
劉姝威	12	12	0	0	否
吳嘉寧	12	12	0	0	否
李強	12	12	0	0	否

2、獨立非執行董事對公司有關事項提出異議的情況

報告期內獨立非執行董事未對公司有關事項提出異議。

(6) 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非執行董事擔任召集人，涉及各專業委員會職責範圍內的事項要經專業委員會通過後提交董事會審議。

各位委員參加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	—
劉姝威	審計委員會委員	6	—	—
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	6	3	—
李強	投資與決策委員會召集人	—	—	0
林茂德	薪酬與提名委員會委員	—	3	—
陳賢軍	審計委員會委員	6	—	—
孫盛典	投資與決策委員會委員	—	—	0
張旭	投資與決策委員會委員	—	—	0

1、審計委員會

審計委員會目前由獨立非執行董事吳嘉寧、劉姝威和非執行董事陳賢軍組成，吳嘉寧擔任召集人，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。

報告期內，審計委員會召開工作會議6次，所有該等會議均根據《公司章程》和《董事會審計委員會實施細則（2016年8月19日修訂）》的規定召開，審議並討論了年度審計工作安排、定期財務報告、利潤分配方案、內部控制、會計師事務所選聘、年度經濟利潤獎金、執行新會計準則、計提和轉銷存貨跌價準備等事項。

審計委員會已審閱截至2017年12月31日止年度財務報告、截至2018年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2018年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2018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2018年度財務報告提交審計師審計，並亦審閱了截至2018年12月31日止年度已經審計的財務報告，且已提出建議供董事會考慮。

會議時間	事項
2018年3月5日	2017年度財務報告編製進展情況彙報 審計師報告工作進度
2018年3月20日	審閱2017年度財務報告並審議交審計師進行審計 聽取2017年度財務報告工作及審計情況的彙報 聽取2017年度內部審計工作情況的彙報 聽取2017年度內部控制工作情況的彙報及審議2017年度內部控制評價報告 審議關於計提和核銷2017年度資產減值準備的議案 審議關於歷次募集資金2017年度存放與使用情況的專項說明 審議關於公司A股財務報告執行新會計準則的議案 審議關於續聘2018年度會計師事務所的議案 聽取獨立董事就公司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
2018年3月26日	聽取關於2017年度內部監控和風險管理的彙報 審議2017年度利潤分配預案 審議關於確認2017年度經濟利潤獎金的議案 審議2017年度經審計的財務報告
2018年4月25日	審議關於執行新修訂的收入、金融工具等五項會計準則的議案 審議2018年第一季度報告及財務報表
2018年8月17日	審議2018年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告 審議2018年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案 關於跨境會計資訊品質檢查情況的彙報 審計委員會其他溝通事項
2018年10月25日	審議關於計提和轉銷存貨跌價準備的議案 審議2018年第三季度報告及財務報表 審計委員會其他溝通事項

2、薪酬與提名委員會

薪酬與提名委員會目前由獨立非執行董事康典、吳嘉寧以及非執行董事林茂德組成，康典擔任召集人。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，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。

薪酬與提名委員會在工作中已積極實踐了董事會成員多元化的政策，即甄選董事人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等。在此基礎上，將按人選對本公司業務及發展的綜合價值、可為董事會提供的貢獻、及保證本公司董事會成員的多元化等客觀條件而作出決定。

報告期內，薪酬與提名委員會召開工作會議3次，所有該等會議均根據《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定召開，討論並審議了年度經濟利潤獎金、高級管理人員薪酬、提名總裁人選等事項。

會議時間	事項
2018年1月28日	審議關於確認公司2017年度年終獎金包及審議高級管理人員薪酬情況的議案 關於2016年度經濟利潤獎金年功積分分配事項的通報 審議關於扣除部分獎勵對象年功積分的議案 審議關於提名公司總裁、首席執行官人選的議案
2018年3月23日	關於確認公司2017年度經濟利潤獎金的議案 關於2010-2014年度經濟利潤獎金年功積分兌現事項的通報
2018年12月31日	關於確認董事會主席2017年度經濟利潤獎金金額的議案 關於2017年度經濟利潤獎金其他獎勵對象分配方案的通報

3、投資與決策委員會

投資與決策委員會目前由獨立非執行董事李強、非執行董事孫盛典、執行董事張旭組成，李強擔任召集人。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。

報告期內，投資與決策委員會各位委員積極關注公司在2018年進行的「戰略檢討、業務梳理」等工作，與公司管理層保持密切溝通，深入了解公司業務開展情況。本報告期內未召開專項的決策會議。

8.6 監事會

截至2018年12月31日，監事會由3名成員組成，分別監事會主席是解凍先生、監事鄭英女士及職工代表周清平先生，各位監事的簡歷詳見於本報告之「第七節 董事、監事、高級管理人員及員工情況」。監事會的人數、構成符合監管要求和《公司章程》規定。

監事會的主要職能及職權包括對公司定期報告簽署書面審核意見，檢查公司財務，對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督等。監事會2018年度履職情況詳見「第九節 監事會報告」。

8.7 本公司遵守《企業管治守則》情況

(1) 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務：

- 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。

(2) 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。

本公司於2017年6月30日召開的第十八屆董事會第一次會議選舉郁亮擔任本公司董事會主席、總裁、首席執行官。公司於2018年1月31日聘任祝九勝為總裁、首席執行官，董事會主席郁亮不再兼任總裁、首席執行官。

8.8 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《員工買賣公司證券規則》等規則。公司的有關內部規則的要求並不低於《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「《標準守則》」)的標準。報告期內，董事及監事未買賣公司股份。經向董事和監事做出特定查詢後，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。

8.9 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。

8.10 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

本公司總裁、首席執行官祝九勝先生因深圳市康達爾(集團)股份有限公司未能在2018年4月30日前披露2017年年度報告和2018年第一季度季度報告，作為時任該公司董事會成員受到深圳證券交易所通報批評。

除上述外，報告期內公司及公司董事、監事、高級管理人員不存在其他受監管部門處罰等情況。

8.11 高級管理人員相關情況說明

(1) 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

(一) 薪酬構成

本集團的薪酬體系包括固定薪酬、年度獎金和經濟利潤獎金。

1. **固定薪酬**。面向全員，根據崗位重要性和員工基本生活需要確定，職位越高，固定薪酬在全部收入中佔比越低。
2. **年度獎金**。根據年度利潤實現完成情況，進行計提；根據淨利潤、銷售收入及事件合夥等進行分配發放。報告期內，第十八屆董事會第二次會議審議通過了《關於制定2017-2019年度獎金方案的議案》，明確了2017-2019年度集團年度獎金計算方式。
3. **經濟利潤獎金**。2010年，為落實股東導向，推動經營決策與股東利益的一致性，鼓勵持續創造優於社會平均水平的業績，本集團對整體薪酬體系進行調整，減少年度獎金計提比例，經第十五屆董事會第十二次會議審議，公司引入了基於經濟利潤(EP)的經濟利潤獎金制度。目前公司的經濟利潤獎金方案於2018年1月經第十八屆董事會第四次會議審議通過。

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

每一年度經濟利潤獎金，以公司當年實現的經濟利潤(EP)作為業績考核指標和提取或扣減基數，採取正負雙向調節機制，按照10%的固定比例提取或返還。即，如當年公司EP為正數，則按規定比例計提相應的經濟利潤獎金；如當年公司EP為負數，則需按相同比例從遞延獎金池中返回相應的金額（簡稱「或有返還」）。每年提取的經濟利潤獎金，在提取後的三年內屬於遞延封閉期（簡稱「封閉期」），此時其為受限獎金。獎勵對象委託第三方對受限獎金進行投資管理並獲取投資收益，也相應承擔投資損失，遞延期滿後，對公司不再承擔任何義務。

(二) 2017年度經濟利潤獎金計提情況

公司2017年度經濟利潤獎金總額為人民幣15.1億元。

根據2018年度第一次臨時股東大會審議通過了《關於調整公司董事、監事薪酬方案的議案》，明確董事會主席經濟利潤獎金分配比例為公司年度經濟利潤獎金的1.8%-2.2%，具體授權董事會薪酬與提名委員會每年決定。據此，經董事會薪酬與提名委員會第六次會議確認，公司董事、監事、高級管理人員獲得的2017年度經濟利潤獎金金額如下：

姓名	職位	分配2017年度經濟 利潤獎金稅後金額 (人民幣元)
郁亮	董事會主席	14,993,186
祝九勝	總裁、首席執行官	12,416,966
解凍	監事會主席、工會主席	9,661,008
王文金	董事、執行副總裁、首席風險官	9,661,008
張旭	董事、執行副總裁、首席運營官	11,038,987
孫嘉	執行副總裁、首席財務官	11,038,987
朱旭	副總裁、董事會秘書	5,711,533
周清平	職工監事	1,445,171
合計	—	75,966,847

(三) 2018年度經濟利潤獎金計提情況

2019年3月25日，經第十八屆董事會第十八次會議確認，公司2018年度經濟利潤獎金總額為人民幣17.4億元。2018年度經濟利潤獎金計劃在2018年度股東大會之後分配，董事、監事和高級管理人員分配情況將在2019年度報告披露。

(四) 經濟利潤獎金之「集體獎金」持有公司股票狀況

2014年，受資本市場整體景氣度影響，公司股價持續低迷，資本市場迫切希望公司主要股東、管理團隊增持公司股票，提振市場信心。為回應資本市場的要求，獎勵對象自願將當時「集體獎金」賬戶的資金作為劣後級資金，通過國信金鵬分級1號和2號資產管理計劃（以下簡稱「金鵬計劃」）購買萬科A股股份。2014年5月28日至2015年1月28日，金鵬計劃累計購買了495,934,792股萬科A股股票，佔公司目前總股本的4.49%，並進行了自願披露。2015年1月29日至今，金鵬計劃未再增持萬科A股股票，也未減持其所持的萬科A股股票。

(2) 公司秘書

現任公司秘書為朱旭女士。為了滿足《聯交所上市規則》第3.18條以及第8.17條的要求，報告期內公司聘請在香港工作的陳穎傑先生作為助理公司秘書協助朱旭女士。根據《聯交所上市規則》第3.29條的要求，2018年，朱旭女士及陳穎傑先生均接受了超過15個小時之相關專業培訓。

2018年1月29日，陸治中先生辭去助理公司秘書及公司委任的其他一切職務。公司聘任在香港工作的陳穎傑先生於同日起接替陸治中先生擔任助理公司秘書，並接替陸治中先生擔任聯交所替代授權代表、根據《聯交所上市規則》第19A.13(2)條規定的代公司在香港接受向其送達的法律程序文件及通知書的法律程序代理人及《公司條例》（香港法例第622章）第十六部規定的獲授權代表職務。

8.12 內部控制和風險管理

2018年，公司在董事會和內部管理層面持續完善和強化了風險識別、監控和防範等職能，由董事會授權審計委員會具體負責評估並確認公司為達成戰略目標所願意接受的風險及其性質，檢查和評估公司建立起來的風險管理系統是否有效運行；由首席風險官及內部風險管理工作委員會負責公司層面的風險識別和防控，並逐步在各事業集團／事業單元、一線公司建立風險管理職能，進行風險識別及評估工作。

同時，本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，並評價其有效性。董事會下設審計委員會，具體負責風險管理，審查企業內部控制，監督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。

公司每年開展內部控制自我評價，2018年度的評價時間區間為2018年1月1日至2018年12月31日，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（特殊普通合夥）出具內部控制審計報告。

董事會認為公司已經建立的內部控制體系在完整性、合規性、有效性等方面不存在重大缺陷，2018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。

本公司制定了《萬科企業股份有限公司信息披露管理辦法》，通過分級審批程序，控制及保證各類信息以適當的方式及時、準確、完整地向外外部信息使用者傳遞。

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

（一）環境風險

公司所處的行業與宏觀經濟和國民生活緊密相關。2018年以來經濟下行壓力加大，對企業持續經營產生的影響，可能導致有效需求水平的下滑。傳統開發業務的銷售以及產辦資產運營可能會受到影響，持有型業務的收益增長也會面臨一定的挑戰。

2018年政府延續了「房子是用來住的、不是用來炒的」的政策主基調，提出要加快研究建立符合國情、適應市場規律的房地產平穩健康發展長效機制。同時，政府綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段對市場進行引導，行業的發展面貌發生深刻變化。

為了更好應對經濟環境變化和政策變化帶來的機遇與挑戰，公司深入研究宏觀經濟走勢和政策動態，堅持「收斂」與「聚焦」的業務發展戰略，精準定位業務發展方向。在傳統業務方面進一步堅持「為普通人蓋好房子、蓋有人用的房子」的經營理念，落實「好房子、好服務、好社區」的產品和服務理念，不斷提升產品和服務品質；同時大力發展住房租賃業務，加快長租公寓佈局，充分把握市場機遇。

(二) 項目開發風險

面對多業態的產品設計、複雜的施工環境，要做到嚴守質量，嚴控成本，按時且安全地完成項目開發目標極具挑戰。可能會因建築材料的供應不及時、施工人員的勞動熟練度不足、勞資糾紛、安全意外事故、自然災害、惡劣氣候等因素，帶來工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度的風險，對公司經營業績的達成和聲譽造成影響。

公司建立了項目開發過程中的質量、進度、安全、材料、成本管理等體系，各事業集團和一線公司的工程管理人員實時對安全生產、工程質量、工程進度等情況進行監控。實行嚴格的供貨商評審和工程變更管控機制，完善施工安全保障措施，並設置明確的考核指標。此外，公司還積極以科技項目管理，探索智慧工地，持續推進工業化建造體系及建築信息模型的廣泛應用，在保障施工安全基礎上提高施工質量和施工效率。公司踐行「以客戶為中心」的經營理念，積極開展客戶滿意度調查和回訪，及時響應客戶訴求。持續搭建線上化的客戶服務平台，通過線上服務，不斷提升改善產品與服務。

(三) 新業務風險

公司圍繞「城鄉建設與生活服務商」的發展戰略，與城市同步發展，與客戶同步發展；逐步豐富產品服務體系，不斷發展包括物業服務、租賃住宅、商業開發與運營、物流倉儲服務、冰雪度假、養老、教育等新業務，全力服務美好生活的新要求，做「美好生活場景師」。

在不同類型新業務的持有運營過程中，公司在精準定位客戶需求、良好管理客戶觸點、促進資產保值增值、設置合理的組織架構、提升服務響應速度及管理效率、有效管理安全質量、避免違法違規事件發生等方面都面臨新的壓力。同時，如何有效提升新業務的資金利用效率、重資產項目的經營回報和客戶滿意度仍是公司在新業務發展過程中面臨的重要挑戰。

公司圍繞總體戰略方向對新業務進行拓展與投入，堅持「收斂」與「聚焦」的業務發展戰略，以打造商業模式與強化新業務的經營能力為先。公司通過三年事業計劃書的形式，明確新業務的發展方向和能力建設的核心，為處於不同發展階段的新業務設定年度發展目標；並系統性地對新業務的發展質量進行持續監控和評估，對運營狀況偏離預期的新業務及時提示與糾正；在組織結構上，對新業務進行充分授權，強化新業務的獨立運營能力。在新業務管理提升方面，公司持續積累各類新業務運營經驗，由優秀單位牽頭示範全國同類項目的拓展模式，新業務運營水平不斷提升。

（四）人才風險

隨着時代與產業環境的變化，事業發展所面臨挑戰的不確定性、複雜度越來越高，這對人才素質和團隊協作方式提出了很高的要求。匹配事業發展的需求，眼光向外、找到並用好更優秀的人才才是必然選擇，如何在短時間內突破既有找人、用人的思維慣性和路徑依賴，如何通過事業舞台、文化機制吸引志同道合的人才，需要管理人員以及人力資源團隊迅速找到解決方案。另一方面，隨着不同業務規模體量、分佈範圍以及複雜度的不斷提升，加之行業內對公司人才的挖角現象頻繁出現，人力資源和能力儲備面臨攤薄、無法滿足業務發展需要的風險。

2018年，公司提出「收斂聚焦，鞏固提升基本盤」的要求，基於此全面推動組織重建與事人匹配。公司從事業合夥人機制的要求出發，利用事業合夥人制度優勢，探索全新組織模式和團隊協作方式，以減少傳統組織壁壘，強化合夥協同，提升團隊對事業目標的認同度，進而提升人才間的協作效率與效果，提升組織效能。同時，持續完善奮鬥者湧現、激發、成長和激勵等機制，以激發每個人的奮鬥潛能，在應對事業挑戰的同時成就更多的人才。

(五) 合規風險

公司的業務受到廣泛的政策及法規監管，其中包括所處地區的公司條例、財務及稅務法規、房屋銷售及建築相關法規，以及中國大陸及香港的上市規則等，且法律法規及政策的要求或變動對公司亦會產生影響。公司在2018年持續積極遵守法律法規及政策，對合法合規要求的認知水平和管理意識不斷提升。

公司設立了專門人員對法規和政策的變化進行研究和部署，並將相關法律法規的要求及時反映到業務活動和運營管理中。公司還邀請內、外部專家提供培訓和最新政策信息，由富有經驗的員工及諮詢外部專家處理合規事宜，定期開展內部控制檢查和內部審計，以遵守各項相關法規、政策及指引。

(六) 數據安全風險

大數據、雲計算、人工智能、物聯網等新興科技手段的發展正加速對社會各行業產生深刻的變革性影響。同時，公司業務多元化程度不斷提升，業務流程複雜多樣；物業管理、長租公寓等運營型業務規模持續擴張，數據體量與數據敏感性不斷增加。在此背景下，信息系統良好運行與數據保密的管理需求逐年增長，信息系統的物理安全與網絡安全對信息系統規劃、開發、運作與持續升級等一系列工作帶來挑戰。

公司實施了「沃土計劃」，涵蓋了對核心業務、客服、員工等的管控流程與環節的信息化規劃與建設，通過系統集成實現各系統之間的數據對接，確保數據處理的準確性和及時性。同時公司積極推進信息安全工作的規劃、設計及實施，規範公司內部及對外的經營管理信息傳遞活動，加強對外部惡意入侵的防範，保護公司信息資產的安全。

(七) 舞弊風險

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

公司對舞弊行為「零容忍」態度，設立了「萬科舞弊舉報網」，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。公司內設置監察審計職能，配備專職人員，履行內部反舞弊職能，開展專項調查，發揮監督作用；通過定期員工潛在利益衝突申報、廉正認證、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》等手段，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。

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

8.13 審計

1) 審計師聘任及酬金

見「重大事項」之「聘任會計師事務所情況」。

2) 董事及審計師確認

公司所有董事均確認就編製截至2018年12月31日止年度賬目的責任。公司核數師畢馬威會計師事務所確認於截至2018年12月31日止年度財務報表的核數師報告中的申報責任。

2018年，公司監事會按照《公司法》、《公司章程》等有關規定的要求，堅守公司的文化和價值觀，勤勉履職，維護公司、股東和員工的利益。

現將2018年度監事會的主要工作匯報如下：

9.1 會議召開情況

2018年監事會共召開5次會議，有關會議及決議情況如下：

(1) 第九屆監事會第四次會議

第九屆監事會第四次會議於2018年3月26日召開，會議審議並通過了如下議案：

序號	審議通過事項
1	2018年度公司工作重點
2	2017年度經審計財務報告
3	2017年度報告及摘要
4	2017年度監事會工作報告
5	關於計提和核銷2017年度資產減值準備的議案
6	2017年度利潤分配預案
7	2017年度內部控制評價報告
8	2017年度企業社會責任報告
9	關於歷次募集資金2017年度存放與使用情況的專項說明
10	關於續聘2018年度會計師事務所的議案
11	關於確認2017年度經濟利潤獎金的議案
12	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案

(2) 第九屆監事會第五次會議

第九屆監事會第五次會議於2018年4月25日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	事項
1	關於執行新修訂的收入、金融工具等五項會計準則的議案
2	2018年第一季度報告及財務報表

(3) 第九屆監事會第六次會議

公司2018年6月22日提請第九屆監事會第六次會議，以通訊表決審議並通過了《關於王石先生離任專項報告的議案》。

(4) 第九屆監事會第七次會議

第九屆監事會第七次會議於2018年8月20日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	事項
1	2018年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告
2	2018年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案

(5) 第九屆監事會第八次會議

第九屆監事會第八次會議於2018年10月25日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	事項
1	關於計提和轉銷資產減值準備的議案
2	2018年第三季度報告及財務報表

9.2 監事履職情況

報告期內，監事會召開的5次會議均按照《公司章程》規定召開，並由全體有權參與的監事親身或委任代表出席，或通過電子通訊方式積極參與會議。監事會各位成員出席監事會的情況具體如下：

姓名	監事類別	實際出席會議次數／ 應出席會議次數	出席率
解凍	非職工代表監事	5/5	100%
鄭英	非職工代表監事	5/5	100%
周清平	職工代表監事	5/5	100%

此外，全體監事均列席了董事會會議（現場會議），部分監事列席了公司股東大會，對監督事項無異議。

9.3 巡查和巡視情況

2018年，公司監事會加強對各BG（業務集團）、BU（業務單元）的檢查和巡視，在通過現場走訪、約談、座談、風險培訓、審計與專項調查等方式的基礎上，嘗試採用科技手段，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、合作方等多個領域，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。

9.4 對公司有關事項的獨立意見

(1) 公司依法運作情況

2018年，監事會成員繼續通過列席董事會會議和經營決策會議，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。對照各項規定，監事會認為，公司決策履行了必要程序，內部控制有效，董事及高級管理人員勤勉履職，維護公司和股東利益。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（特殊普通合伙）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。

第九節 監事會報告

(2) 檢查公司財務的情況

2018年，監事會繼續通過審閱財務報告、巡視等方式檢查公司財務狀況，對公司經營和風險情況進行監控。監事會對定期報告出具了審核意見，認為公司董事會編製和審議定期報告的程序符合法律、行政法規及中國證監會的規定，報告內容真實、準確、完整地反映了公司的實際情況，不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

(3) 內部控制評價報告

監事會認為，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。

2019年，公司監事會將繼續依據《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，維護和保障公司、股東和員工的利益。

第十節 公司債券情況

10.1 公司債券基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司 2015年公司債券(第一期)	15萬科01	112285	2015年9月25日至 2015年9月28日	2020年9月25日	500,000	3.50%	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。
萬科企業股份有限公司 2017年公司債券(第一期)	17萬科01	112546	2017年7月14日至 2017年7月18日	2022年7月18日	300,000	4.50%	
萬科企業股份有限公司 2017年公司債券(第二期)	17萬科02	112561	2017年8月3日至 2017年8月4日	2022年8月4日	100,000	4.54%	
萬科企業股份有限公司2018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)	18萬科01	112742	2018年8月8日至 2018年8月9日	2023年8月9日	150,000	4.05%	
萬科企業股份有限公司2018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)	18萬科02	112784	2018年10月26日 至2018年10月 29日	2023年10月 29日	200,000	4.18%	
萬科企業股份有限公司2019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)	19萬科01	112844	2019年2月25日至 2019年2月26日	2024年2月26日	200,000	3.65%	
公司債券上市或轉讓的交易場所 投資者適當性安排	深交所						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股證券賬戶的合格投資者公開發行。
報告期內公司債券的付息 兌付情況							按時足額付息
公司債券附發行人或投資者選擇 權條款、可交換條款等特殊條款 的，報告期內相關條款的執行情 況(如適用)。							17萬科01、17萬科02、18萬科01、18萬科02及19萬科01均附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。報告期內，未執行上述選擇權條款。

第十節 公司債券情況

10.2 債券受託管理人和資信評級機構信息

債券受託管理人：

名稱	中信證券股份有 限公司	辦公地址	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	聯繫人	楊芳、朱鴿、 陳小東	聯繫人電話	010-60837028
----	----------------	------	---	-----	---------------	-------	--------------

報告期內對公司債券進行跟踪評級的資信評級機構：

名稱：	中誠信證券評估有限公司	辦公地址：	上海市黃浦區西藏南路760號安基大廈8樓
-----	-------------	-------	----------------------

報告期內公司聘請的債券受託管理人、資信評級機構發生變更的，變更的
原因、履行的程序、對投資者利益的影響等（如適用） 不適用

10.3 公司債券募集資金使用情況

公司債券募集資金使用情況及
履行的程序

公司嚴格按照本期債券募集說明書的約定、《公司債券發行與交易管理辦法》、《深圳證券交易所債券上市規則》等有關規定和要求使用公司債券募集資金，並及時、真實、準確、完整的對相關信息進行了披露，不存在募集資金使用及管理的違規情形。

期末餘額（萬元）

截至2018年12月31日止，募集資金按照規定使用。

募集資金專項賬戶運作情況

公司對募集資金實行專戶存儲。公司對募集資金的使用嚴格履行內部審批程序，確保專款專用。

募集資金使用是否與募集說明書
承諾的用途、使用計劃及其他
約定一致

公司債券募集資金使用與募集說明書的約定一致。

10.4 公司債券信用評級情況

報告期內及期後，中誠信證券評估有限公司（以下簡稱「中誠信證評」）對公司存續期的公司債券進行了評級，相應的信用評級報告已在巨潮資訊網披露。具體情況如下：

債券簡稱	公司主體 信用等級	公司評級 展望	公司債券 信用等級	信用等級通知書	最新跟蹤 評級時間	報告披露 時間
15萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2018]跟蹤149號	2018年5月24日	2018年5月26日
17萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2018]跟蹤150號	2018年5月24日	2018年5月26日
17萬科02	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2018]跟蹤151號	2018年5月24日	2018年5月26日
18萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2018]G159-1號	2018年7月13日	2018年8月4日
18萬科02	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2018]跟蹤G159-F2號	2018年10月18日	2018年10月24日
19萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2019]跟蹤G008-F3號	2019年1月4日	2019年2月21日

10.5 公司債券增信機制、償債計劃及其他償債保障措施

報告期內，公司發行的公司債券未採取增信措施。

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，本集團財務結構維持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對公司債券的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，公司債券的增信機制、償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

10.6 報告期內債券持有人會議的召開情況

截至本報告披露日，本期債券未曾召開債券持有人會議。

第十節 公司債券情況

10.7 報告期內債券受託管理人履行職責的情況

公司債券的債券受託管理人為中信證券股份有限公司。報告期內，中信證券股份有限公司嚴格按照《債券受託管理人協議》約定履行受託管理人職責，包括但不限於持續關注公司的資信狀況，對公司指定專項賬戶用於公司債券募集資金的使用和管理情況進行監督。

2018年6月28日，公司在巨潮資訊網披露了《萬科企業股份有限公司面向合格投資者公開發行公司債券受託管理事務報告（2017年度）》，對發行債券基本情況、發行人2017年度經營和財務狀況、發行人募集資金使用情況、債券跟踪評級情況等內容進行了披露。

2018年8月11日，公司在巨潮資訊網披露了《萬科企業股份有限公司面向合格投資者公開發行公司債券受託管理事務臨時報告》，對公司截至2018年7月31日累計新增借款情況等內容進行了披露。

10.8 報告期內對其他債券和債務融資工具的付息兌付情況

報告期內，本集團對其他債券和債務融資工具均按期付息兌付，無違約情況發生。

10.9 報告期內獲得的銀行授信情況、使用情況以及償還銀行貸款的情況

本集團在各大銀行等金融機構的資信情況良好。截止2018年12月末，本集團獲得銀行授信人民幣3,630.50億元，已使用人民幣2,022.38億元。報告期內，本集團嚴格按照銀行貸款要求合規使用資金，按時足額償還銀行貸款本息。

10.10 報告期內執行公司債券募集說明書相關約定或承諾的情況

報告期內，公司嚴格履行公司債券募集說明書相關內容，合規使用募集資金，無損害債券投資者利益的情況發生。

10.11 公司債券是否存在保證人

不存在。



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」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2018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」)以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,並已履行這些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。這些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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

存貨可變現淨值	
請參閱綜合財務報表附註18及附註1(p)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2018年12月31日，貴集團已完工開發產品、在建物業及擬發展物業（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>管理層確定資產負債表日每個存貨項目的可變現淨值。</p> <p>在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個擬發展物業和在建物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價（參考附近地段物業項目的最近交易價格）和未來銷售費用以及相關銷售税金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。</p>	<p>我們就存貨的可變現淨值的評估的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評價管理層與編製和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性；• 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地觀察，並詢問管理層這些存貨項目的進度和各項目最新預測所反映的總開發成本預算；• 評價管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取數據和貴集團的銷售預算計畫進行比較；

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>我們把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，且估計存貨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">• 將完成存貨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2018年12月31日產生的成本與截止2017年12月31日作出的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性；• 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

中國大陸的土地增值稅（「土地增值稅」）撥備

請參閱綜合財務報表附註6及27及附註2(b)(ii)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>中國大陸的土地增值稅是 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、開發費用等。</p> <p>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>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，因為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。</p>	<p>我們就評估中國大陸的土地增值稅的計提的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評價管理層與計量預計的土地增值稅相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性；• 利用本所內部稅務專家的工作，評價 貴集團於2018年12月31日的土地增值稅的計提，包括基於我們的經驗、知識和對各地方稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解，評估 貴集團的假設和判斷；• 評價 貴集團對可扣除項目金額的估計，評估管理層的假設和判斷；• 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。

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(y)(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2018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96%。</p> <p>在以下所有條件均已滿足時確認該收入：</p> <p>(i) 與客戶簽署了買賣合同；</p> <p>(ii) 取得了買方的首期款並且已確認餘下房款的付款安排；及</p> <p>(iii) 客戶接受物業或被視為根據買賣協議獲接納（以較早者為準）。</p> <p>我們把物業開發項目的收入確認列為關鍵審計事項，因為物業開發項目的收入對 貴集團的重要性，以及單個物業開發項目銷售收入確認上的細小錯誤匯總起來可能對 貴集團的利潤產生重大影響。</p>	<p>我們就評估物業開發項目的收入確認的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價與物業開發項目的收入確認相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性； • 檢查 貴集團的房產標準買賣合同條款，以評價 貴集團有關物業開發項目的收入確認政策是否符合相關會計準則的要求； • 就本年確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查買賣合同及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集團的收入確認政策確認； • 就資產負債表日前後確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產物業已獲客戶接納或被視為獲接納的支持性檔案，以評價相關房產銷售收入是否在恰當的期間確認。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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。

獨立核數師報告

- 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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、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，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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鍾啟明。

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

2019年3月25日

綜合損益表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年(附註) 人民幣千元
收入	3(a)	297,083,058	237,344,688
成本		(187,130,999)	(160,621,229)
毛利		109,952,059	76,723,459
其他收益淨額	4	3,585,145	4,537,623
銷售及營銷開支		(7,868,076)	(6,261,981)
管理費用		(14,590,133)	(9,632,693)
其他經營開支		(2,112,602)	(1,193,097)
經營利潤		88,966,393	64,173,311
融資成本	5(a)	(8,181,336)	(4,060,732)
應佔聯合營公司利潤減虧損	15	6,279,911	4,569,160
稅前利潤		87,064,968	64,681,739
所得稅	6(a)	(37,792,673)	(27,473,352)
年度利潤		49,272,295	37,208,387
以下人士應佔：			
本公司股東		33,772,652	28,051,815
非控股權益		15,499,643	9,156,572
年度利潤		49,272,295	37,208,387
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	3.06	2.54

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

隨附附註為該等財務報表的部分。屬年內利潤的應付予本公司股東的股息詳情載於附註29(d)。

綜合損益及其他全面收益表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年(i) 人民幣千元
年度利潤		49,272,295	37,208,387
年內其他全面收益	9		
<i>其後不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公允價值計入其他全面收益的股權投資 (不可劃轉)		(373,622)	—
分佔聯營公司其他全面收益		(869,385)	—
<i>其後可重新分類至損益的項目：</i>			
換算境外子公司財務報表的匯兌差額		(109,927)	(96,792)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額		(226,889)	(163,304)
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額(可劃轉)(ii)		—	110,589
分佔聯營公司其他全面收益		(1,413,464)	(51,022)
年內其他全面收益		(2,993,287)	(200,529)
年內全面收益總額		46,279,008	37,007,858
以下人士應佔：			
本公司股東		31,140,825	27,890,484
非控股權益		15,138,183	9,117,374
年內全面收益總額		46,279,008	37,007,858

附註：

- (i) 本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。
- (ii) 該金額根據2018年1月1日前適用的會計政策產生。作為2018年1月1日期初結餘調整的一部分，該儲備結餘已重新分類至公平價值儲備(不可劃轉)，不會重新分類至未來任何期間的損益。見附註1(c)(2)。

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於 2018 年 12 月 31 日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日(附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	22,645,383	10,734,770
投資物業	12	25,897,948	17,046,197
無形資產	13	1,015,426	1,096,273
於聯營公司及合營公司的權益	15	129,527,656	81,224,305
其他金融資產	16	2,688,915	1,340,749
其他非流動資產	17	35,982,967	26,700,789
遞延稅項資產	27(b)(ii)	15,749,205	9,651,002
		233,507,500	147,794,085
流動資產			
存貨及其他合約成本	18	754,310,077	597,487,304
合約資產	19	1,364,127	–
貿易及其他應收款項	20	331,838,827	238,404,911
其他流動資產	21	12,600,806	721,893
已抵押及受限制存款		12,749,283	9,795,002
現金及現金等價物	22	175,668,164	164,326,007
持有待售資產	23	6,624,631	6,910,171
		1,295,155,915	1,017,645,288
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	486,726,148	760,383,146
合約負債	19	504,711,414	–
銀行貸款及金融機構借款	25	69,136,923	56,109,320
應付債券	26	24,046,473	6,163,376
即期稅項	27(a)	37,292,979	24,699,588
		1,121,913,937	847,355,430
流動資產淨值		173,241,978	170,289,858
資產總值減流動負債		406,749,478	318,083,943

綜合財務狀況表

於 2018 年 12 月 31 日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日(附註) 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	25	120,929,055	96,029,045
應付債券	26	47,095,146	32,322,672
遞延稅項負債	27(b)(ii)	622,971	357,755
撥備		143,528	159,866
其他非流動負債	28	2,338,048	2,540,666
		171,128,748	131,410,004
資產淨值			
		235,620,730	186,673,939
股本及儲備			
股本	29	11,039,152	11,039,152
儲備		144,724,980	121,636,163
本公司股東應佔權益總額			
		155,764,132	132,675,315
非控股權益			
		79,856,598	53,998,624
權益總額			
		235,620,730	186,673,939

於2019年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

王文金
董事

張旭
董事

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	本公司股東應佔以下各項										
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2017年1月1日的結餘		11,039,152	9,201,769	32,540,768	27,007	234,909	(799,108)	61,200,269	113,444,766	48,231,805	161,676,571
2017年權益變動											
年度利潤		-	-	-	-	-	-	28,051,815	28,051,815	9,156,572	37,208,387
其他全面收益	9	-	-	-	(57,594)	(163,304)	59,567	-	(161,331)	(39,198)	(200,529)
全面收益總額		-	-	-	(57,594)	(163,304)	59,567	28,051,815	27,890,484	9,117,374	37,007,858
就過往年度批准的股息	29(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	(8,720,930)	(8,720,930)	-	(8,720,930)
轉撥至法定儲備	29(c)(i)	-	-	3,359,304	-	-	-	(3,359,304)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	10,810,632	10,810,632
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	2,026,903	2,026,903
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	7,852	-	7,852	(745,906)	(738,054)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	889,552	-	889,552	1,767,712	2,657,264
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	(2,012,401)	(2,012,401)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,144,537)	(4,144,537)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	(11,052,958)	(11,052,958)
從聯營公司除綜合收益及利潤分配以外其他所有者權益中所享有的份額	15	-	-	-	-	-	(836,409)	-	(836,409)	-	(836,409)
2017年12月31日的結餘	(附註)	11,039,152	9,201,769	35,900,072	(30,587)	71,605	(678,546)	77,171,850	132,675,315	53,998,624	186,673,939

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

本公司股東應佔以下各項											
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允 價值儲備		保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
						(不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元				
2017年12月31日的結餘 (附註)	11,039,152	9,201,769	35,900,072	(30,587)	71,605	-	(678,546)	77,171,850	132,675,315	53,998,624	186,673,939
首次應用國際財務報告 準則第15號的影響	1(c)	-	-	-	-	-	-	2,206,863	2,206,863	449,530	2,656,393
首次應用國際財務報告 準則第9號的影響	1(c)	-	-	-	-	195,086	(196,982)	1,896	-	-	-
2018年1月1日的經調整 結餘	11,039,152	9,201,769	35,900,072	(30,587)	71,605	195,086	(875,528)	79,380,609	134,882,178	54,448,154	189,330,332
2018年的權益變動											
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	33,772,652	33,772,652	15,499,643	49,272,295
其他全面收益	9	-	-	(1,307,463)	(226,889)	(1,097,475)	-	-	(2,631,827)	(361,460)	(2,993,287)
全面收益總額	-	-	-	(1,307,463)	(226,889)	(1,097,475)	-	33,772,652	31,140,825	15,138,183	46,279,008
就過往年度批准的股息	29(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	(9,935,237)	(9,935,237)	-	(9,935,237)
轉撥至法定儲備	29(c)(i)	-	11,493,174	-	-	-	-	(11,493,174)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,274,079	20,274,079
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,812,142	6,812,142
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(757,651)	-	(757,651)	(2,260,297)	(3,017,948)
出售子公司權益	-	-	-	-	-	-	103,966	-	103,966	1,023,880	1,127,846
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,244,924)	(2,244,924)
向非控股權益派息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,588,429)	(7,588,429)
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,746,190)	(5,746,190)
其他	-	-	-	-	-	-	330,051	-	330,051	-	330,051
2018年12月31日的結餘	11,039,152	9,201,769	47,393,246	(1,338,050)	(155,284)	(902,389)	(1,199,162)	91,724,850	155,764,132	79,856,598	235,620,730

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金	22(b)	70,210,637	108,837,087
已付所得稅		(36,592,454)	(26,514,253)
經營活動所產生現金淨額		33,618,183	82,322,834
投資活動			
收購子公司，扣除所購入現金	34	(11,527,199)	(18,343,183)
投資聯營公司及合營公司		(45,840,076)	(24,036,188)
投資其他投資項目		(1,937,689)	(23,396,809)
收購物業、廠房及設備、投資物業 以及無形資產		(5,896,749)	(2,360,481)
出售子公司之現金流量淨額	35	(1,109,992)	2,915,595
出售物業、廠房及設備所得款項		47,552	141,606
出售投資所得款項		1,472,714	3,367,297
已收利息		3,877,859	1,373,978
(購買)／贖回理財產品之現金流量淨額		(10,987,160)	7,473,457
已收股息		4,536,306	1,251,495
投資活動所用現金淨額		(67,364,434)	(51,613,233)
融資活動			
非控股權益注資		19,491,299	14,253,822
向非控股權益付款		(7,587,414)	(8,120,957)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	22(c)	135,035,782	105,196,167
預付合約方所得款項	22(c)	14,780,756	4,324,560
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	22(c)	(73,854,371)	(41,254,320)
償還合約方預付款	22(c)	(2,819,066)	-
已付股息及利息		(40,249,339)	(19,134,376)
融資活動所產生現金淨額		44,797,647	55,264,896
現金及現金等價物增加淨額		11,051,396	85,974,497
1月1日現金及現金等價物		164,326,007	79,490,015
外匯匯率變動之影響		290,761	(1,138,505)
12月31日現金及現金等價物		175,668,164	164,326,007

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 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

國際會計準則理事會頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可提前採納的新訂及經修訂國際財務報告準則。該等財務報表內所反映本會計期間及過往會計期間首次應用與本集團有關的新訂及經修訂準則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2018年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其子公司（統稱「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：

- 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或公允價值減去銷售成本（以較低者為準）列賬（見附註1(ab)）。

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

1 重要會計政策 (續)

(b) 編製財務報表的基準 (續)

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

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

(c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團當期會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。其中以下變更與本集團財務報表相關：

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入

(2) 國際財務報告準則第9號，金融工具

(3) 國際財務報告詮釋第22號，外幣交易及預付款

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋，惟於採納國際財務報告準則第9號的同時應用國際財務報告準則第9號的修訂「反向補償提前還款特徵」除外。

會計政策變動是本集團根據新訂國際財務報告準則的相關規定做出的，並要求管理層結合本集團具體情況作出判斷和估計，本集團持續審核及評估該等判斷和估計，因此，2018年財務報表所載有關應用新訂國際財務報告準則的影響與本集團2018年中期財務報表中所披露的估計影響之間存在差異。

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入

國際財務報告準則第15號建立了確認源自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號收入（包括銷售貨品及提供服務所產生的收入）及國際會計準則第11號建造合約（訂明建造合約的會計處理方法）。

國際財務報告準則第15號亦引入新增的定性及定量披露規定，旨在使財務報表的使用者理解客戶合約產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號予以呈報。在國際財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在2018年1月1日之前未完成的合約採用新規定。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

下表概述過渡至國際財務報告準則第15號對2018年1月1日的保留盈利的影響及相關稅務影響：

	人民幣千元
保留盈利	
銷售佣金資本化	3,063,942
相關稅項	(765,987)
對應佔聯營公司及合營公司利潤的影響	358,438
非控股權益	(449,530)
2018年1月1日的保留盈利增加淨額	2,206,863

過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

(i) 收入確認時間

此前，建造合約及提供服務所得收入隨時間確認，而銷售貨品所得收入通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。國際財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產（如在建工程）時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

(i) 收入確認時間 (續)

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納國際財務報告準則第15號不會於本集團確認物業管理及相關服務、建造合約及其他服務所得收入時產生重大影響。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）及若干個境外國家及地區進行物業開發活動。就銷售物業確認收入的時間分析如下。

經計及合約條款、本集團的業務慣例及法律及監管環境後，大部分物業銷售合約並不滿足隨時間確認收入的標準，因此物業銷售所得收入繼續於時間點確認，而部分物業銷售合約滿足隨時間確認收入的標準，乃由於本集團因合約原因對該等物業並無其他用途，且本集團對客戶就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶償付之權利。過往本集團於簽訂買賣協議、收到按金及確認償付餘下銷售所得款項的安排時或達到買賣協議訂明可交付予客戶的狀態時（以較遲者為準）（即物業的風險及所有權回報已轉移至客戶時的時間點）時確認銷售物業所得收入。根據國際財務報告準則第15號轉移控制權法，物業銷售所得收入一般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。

該項會計政策變動對2018年1月1日的期初結餘並無重大影響。

(ii) 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求公司於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款是否在收入確認前早已收取或顯著延後收取。本集團已評估並認為融資成分之影響並不重大，因此，該項會計政策變動對2018年1月1日的期初結餘並無重大影響。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

(iii) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於產生與物業銷售合約有關的應付銷售佣金時將其確認為銷售及營銷開支。國際財務報告準則第15號規定，倘該等銷售佣金遞增且預期可予收回時，則將其資本化為獲取合約成本，除非預期攤銷期為資產初步確認日期起計一年或以下，則在此情況下，銷售佣金可於產生時支銷。資本化佣金於確認相關物業銷售所得收入時於損益中扣除，並於彼時計入分銷成本。

由於該項會計政策變動，本集團已資本化與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣3,064百萬元，導致遞延稅項負債增加人民幣766百萬元以及非控股權益增加人民幣450百萬元。出於相同原因，2018年1月1日，於聯營公司及合營公司的權益亦增加人民幣359百萬元。

(iv) 合約資產及負債的呈列

根據國際財務報告準則第15號，僅於本集團對代價有無條件權利時方會確認應收款項。倘本集團於就合約承諾貨品及服務收取代價或對代價有無條件權利之前確認相關收入(見附註1(y))，則對代價的權利分類為合約資產。類似地，倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價或按合約須支付代價且有關款項已到期應付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯的合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列(見附註1(q))。

過往，與仍在進行的建造合約相關的合約資產及合約負債於財務狀況表中分別呈列為「貿易及其他應收款項」及「貿易及其他應付款項」。

由於採納國際財務報告準則第15號，為反映該等呈列變動，本集團已於2018年1月1日作出以下調整：

- A. 過往計入貿易及其他應收款項(附註20)的「應收客戶合約工程總額」人民幣693百萬元現時計入合約資產(附註19)；及
- B. 過往計入貿易及其他應付款項(附註24)的「預收款項」人民幣379,941百萬元現時計入合約負債(附註19)。

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

(v) 就截至2018年12月31日止年度披露因於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號而列報的金額之估計影響。

下表就本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表而總結採納國際財務報告準則第15號的估計影響，方式是將該等綜合財務報表中按國際財務報告準則第15號列報的金額，與本來按國際會計準則第18號及國際會計準則第11號確認的假定金額估計數字作比較（倘該等替代準則而非國際財務報告準則第15號一直適用於2018年）。該等列表僅顯示該等受採納國際財務報告準則第15號影響的項目：

	按國際財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	國際會計準則 第18及11號 下的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：於2018年 採納國際財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第15號影響的 截至2018年12月31日止年度的 綜合損益表中的項目：			
收入	297,083,058	297,835,768	(752,710)
成本	(187,130,999)	(187,733,122)	602,123
毛利	109,952,059	110,102,646	(150,587)
銷售及營銷開支	(7,868,076)	(8,727,526)	859,450
經營利潤	88,966,393	88,257,530	708,863
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	6,279,911	6,846,983	(567,072)
稅前利潤	87,064,968	86,923,177	141,791
所得稅	(37,792,673)	(37,651,777)	(140,896)
年度利潤	49,272,295	49,271,400	895
本公司股東應佔利潤	33,772,652	33,903,712	(131,060)
每股盈利 (人民幣元)			
基本及攤薄	3.06	3.07	(0.01)

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

	按國際財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	國際會計準則 第18及11號 下的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：於2018年 採納國際財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第15號影響的 截至2018年12月31日止年度的 綜合損益及其他全面收益表中的項目：			
年內全面收益總額	46,279,008	46,278,113	895
本公司股東應佔全面收益總額	31,140,825	31,271,885	(131,060)
受採納國際財務報告準則第15號影響的 於2018年12月31日的 綜合財務狀況表中的項目：			
存貨及其他合約成本	754,310,077	749,784,563	4,525,514
合約資產	1,364,127	–	1,364,127
貿易及其他應收款項	331,838,827	333,202,954	(1,364,127)
流動資產總值	1,295,155,915	1,290,630,401	4,525,514
於聯營公司及合營公司的權益	129,527,656	129,736,290	(208,634)
非流動資產總值	233,507,500	233,716,134	(208,634)
貿易及其他應付款項	486,726,148	990,684,852	(503,958,704)
合約負債	504,711,414	–	504,711,414
即期稅項	37,292,979	36,643,271	649,708
流動負債總額	1,121,913,937	1,120,511,519	1,402,418

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(1) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入 (續)

	按國際財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	國際會計準則 第18及11號 下的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：於2018年 採納國際財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
流動資產淨值	173,241,978	170,118,882	3,123,096
資產總值減流動負債	406,749,478	403,835,016	2,914,462
遞延稅項負債	622,971	365,798	257,173
非流動負債總額	171,128,748	170,871,575	257,173
資產淨值	235,620,730	232,963,441	2,657,289
儲備	144,724,980	142,649,176	2,075,804
本公司股東應佔權益總額	155,764,132	153,688,328	2,075,804
非控股權益	79,856,598	79,275,113	581,485
權益總額	235,620,730	232,963,441	2,657,289
受採納國際財務報告準則第15號影響的 截至2018年12月31日止年度的稅前 利潤與經營所產生現金之對賬 (附註22(b)) 中的項目：			
稅前利潤	87,064,968	86,923,177	141,791
存貨及其他合約成本增加	(111,117,086)	(109,655,514)	(1,461,572)
貿易及其他應收款項以及合約負債增加	175,776,497	175,023,787	752,710

重大差額因上述會計政策變動而產生。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(2) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號，金融工具：確認及計量。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合約作出規定。

本集團已根據過渡要求對2018年1月1日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益調整。因此，繼續根據國際會計準則第39號呈報比較資料。

下表概述過渡至國際財務報告準則第9號對2018年1月1日的保留盈利及儲備的影響。

	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	公允價值儲備 人民幣千元
按公允價值計入損益的股本證券	1,896	(1,896)	—
按公允價值計入其他全面收益的股本證券	—	(195,086)	195,086
2018年1月1日的變動淨額	1,896	(196,982)	195,086

過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債的分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本，按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益計量。該等分類取代國際會計準則第39號的類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產。國際財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

下表顯示根據國際會計準則第39號本集團各類金融資產的原本記錄類別並將根據國際會計準則第39號釐定的金融資產賬面價值與根據國際財務報告準則第9號計量者進行對賬。

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(2) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵 (續)

(i) 金融資產及金融負債的分類 (續)

	於2017年 12月31日 根據國際會計 準則第39號 的賬面價值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於2018年 1月1日 根據國際財務 報告準則第9號 的賬面價值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產			
現金及現金等價物	164,326,007	–	164,326,007
貿易及其他應收款項 (附註(i))	165,375,310	(692,809)	164,682,501
合約資產 (附註(i))	–	692,809	692,809
其他非流動資產	543,909	–	543,909
其他流動資產	511,833	–	511,833
已抵押及受限制存款	9,795,002	–	9,795,002
	340,552,061	–	340,552,061
按公允價值計入其他全面收益的金融資產			
股本證券 (附註(ii))	–	745,325	745,325
按公允價值計入損益的金融資產			
並非持作買賣的股本證券 (附註(ii))	–	595,424	595,424
其他衍生資產	1,037	–	1,037
其他流動資產 (附註(iii))	–	210,060	210,060
	1,037	805,484	806,521
按公允價值計量的金融資產 – 對沖工具			
用作對沖的衍生工具	11,457	–	11,457
根據國際會計準則第39號被分類為			
可供出售的金融資產			
其他金融資產 (附註(ii))	1,340,749	(1,340,749)	–
其他流動資產 (附註(iii))	210,060	(210,060)	–
	1,550,809	(1,550,809)	–

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(2) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵 (續)

(i) 金融資產及金融負債的分類 (續)

附註：

- (i) 本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡方法，過往計入貿易及其他應收款項的「應收客戶合約工程總額」人民幣692,809,000元現時計入合約資產(附註1(c)(1)(iv))。
- (ii) 根據國際會計準則第39號，並非持作買賣的股本證券被分類為可供出售金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等股本證券被分類為按公允價值計入損益，除非其符合資格被分類為按公允價值計入其他全面收益並被本集團指定為按公允價值計入其他全面收益。於2018年1月1日，本集團將金額為人民幣745,325,000元的若干項投資指定為按公允價值計入其他全面收益，因該等投資為持作戰略用途。於2018年1月1日，其他股本證券人民幣595,424,000元被分類為按公允價值計入損益。
- (iii) 其他流動資產為投資於到期日小於一年的理財產品。根據國際會計準則第39號，該等資產被分類為可供出售金融資產。該等資產根據國際財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。

(ii) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代了國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信用風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據國際會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新的預期信貸虧損模式應用至以下項目：

- 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及向聯營公司提供貸款)；及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產(見附註1(q))。

有關信貸虧損會計處理的本集團會計政策的進一步詳情，見附註1(o)(i)。

概無因該會計政策變動而確認重大額外虧損撥備。

(iii) 對沖會計處理

本集團已選擇預期採納國際財務報告準則第9號中新的一般對沖會計模型。視乎對沖的複雜程度，新的對沖會計模型與國際會計準則第39號相比，為評估對沖有效性提供了更為定性的方法，且評估更具前瞻性(見附註1(j))。在此方面，採納國際財務報告準則第9號並無對本集團的財務報表造成重大影響。

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(3) 國際財務報告詮釋第22號，外幣交易及預付款

該詮釋就釐定「交易日期」提供指引，旨在釐定於初步確認因實體收取或支付的外幣預付款交易而產生的有關資產、開支或收益（或其中部分）所使用的匯率。

該詮釋澄清「交易日期」為初步確認因支付或收取預付款而產生的非貨幣性資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應按該方式釐定每筆付款或收款的交易日期。採納國際財務報告詮釋第22號對本集團財務狀況及財務業績並無產生任何重大影響。

(d) 子公司及非控股權益

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

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

當經公司收購或其他途徑收購物業時，董事會考慮被收購實體資產及業務之實質，以決定該收購是否為收購一項業務。本集團視收購為業務合併，除物業外，還收購一系列綜合業務。具體而言，考慮取得重大進展的程度（如酒店及物流運營等）。倘收購一項資產或一組資產並不構成業務合併，則該收購獲視為物業收購。在此情況下，確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。收購成本按個別可識別資產及負債於收購日期之相應的公允價值分配至個別可識別資產及負債。該交易不會產生商譽。

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(d) 子公司及非控股權益 (續)

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(t)或(u)視乎責任性質於綜合財務狀況表中列作金融負債。

倘本集團於子公司的權益變動不會導致失去控制權，則作為股權交易入賬，據此，綜合權益內的控股及非控權益金額會作出調整，反映相關權益變動，惟不會調整商譽亦不會確認損益。

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

於本公司財務狀況表中，於子公司投資按成本減減值虧損列賬（見附註1(o)）。

(e) 聯營公司及合營公司

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

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

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

1 重要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營公司 (續)

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。

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

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

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

(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，包括按其份額承擔的共同經營發生的費用。

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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(g) 商譽

商譽指以下兩者之差額

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

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

(h) 其他債務及股本證券投資

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

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列報，惟按公允價值計入損益之投資除外，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30(e)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(A) 自2018年1月1日起適用的政策

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資被分類為以下其中一項計量類別：

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

1 重要會計政策 (續)

(h) 其他債務及股本證券投資 (續)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策 (續)

股權投資

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

(B) 2018年1月1日前適用的政策

並非持作買賣的股本證券的投資分類為可供出售證券。於各報告期末重新計量其公允價值，所得損益均於其他全面收益內確認並於公允價值儲備權益內分開累計。例外情況是，倘股本證券投資並無相同工具的活躍市場報價且公允價值無法可靠計量，則於財務狀況表按成本扣除減值虧損確認（參閱附註1(o)）。該等股本證券的股息收益根據附註1(y)(v)所載政策分別於損益確認。

當該等投資終止確認或出現減值（參閱附註1(o)），則累計損益由權益重新分類至損益。該等投資於本集團承諾購買／出售該等投資或其屆滿之日確認／終止確認。

(i) 衍生金融工具

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(j) 現金流量對沖

自2018年1月1日起採納的對沖會計政策與2018年1月1日前適用的政策相似。然而，根據新對沖會計政策，依據對沖的複雜性，本集團採用更為定性的方法評估對沖有效性，且該評估始終具有前瞻性。

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。

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或對沖工具出售、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重新分類至損益，在此期間對沖項目影響損益。

(k) 投資物業

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

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(y)(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。

1 重要會計政策 (續)

(i) 物業、廠房及設備

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

- 位於租賃土地上持作自用且歸類為根據經營租賃持有的樓宇 (見附註1(n))；及
- 其他廠房及設備項目。

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(m) 無形資產 (商譽除外)

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

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

特許經營權	項目運營期
待執行項目管理合約	餘下合約期

本集團於各會計期間重新評估無限可使用年期的無形資產之可使用年期。本集團並無任何無限可使用年期的無形資產。

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(aa)) 減累計攤銷及減值虧損 (見附註1(o))。

(n) 租賃資產

倘本集團認為一項安排 (包括一項交易或系列交易) 附帶權利可在一段協定期限內使用特定一項或多項資產，以作出一項或多項付款，則該安排屬於或包含租賃。有關決定乃根據該安排之內容評估作出，而不論該安排是否具備租賃的法律形式。

所有權全部風險和報酬實質上並未轉移至本集團的租賃分類為經營租賃。

倘本集團擁有根據經營租賃所持資產的使用權，則除非有其他基準更能清楚反映該等租賃資產所產生利益的模式，否則租賃付款按租期所涵蓋的會計年期等額分期計入損益。收到的租賃優惠均於損益確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在產生的會計期內於損益扣除。

1 重要會計政策 (續)

(n) 租賃資產 (續)

收購根據經營租賃所持土地的成本歸類為非流動資產並按直線法在租期內攤銷，惟歸類為物業、廠房及設備 (見附註1(l)) 或持作開發以供出售的產品 (見附註1(p)(i)) 除外。

(o) 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

(A) 自2018年1月1日起適用的政策

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及向聯營公司提供貸款)；及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產 (見附註1(q))；

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

計量預期信貸虧損

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信用風險的最長合約期間。

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(o) 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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策 (續)

計量預期信貸虧損 (續)

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

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

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

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

信用風險大幅上升

評估金融工具的信用風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)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(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

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

1 重要會計政策 (續)

(o) 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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策 (續)

信用風險大幅上升 (續)

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

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。

利息收益之計算基準

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

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

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(o) 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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策 (續)

撤銷政策

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

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。

(B) 2018年1月1日前適用的政策

於2018年1月1日前，「已產生虧損」模型用於計量未歸類為按公允價值計入損益的金融資產 (即貿易及其他應收款項) 之減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於客觀減值證據存在時確認。

客觀減值證據包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 股權工具投資的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本。

如有任何相關證據存在，則減值虧損釐定及確認如下：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項和其他金融資產而言，根據資產的賬面價值與 (如貼現影響重大) 按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量減值虧損。

1 重要會計政策 (續)

(o) 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)

(B) 2018年1月1日前適用的政策 (續)

倘該等金融資產具備類似風險特徵，如類似逾期情況，且並無個別評估為減值，則作出整體評估。整體評估減值的金融資產的未來現金流量基於與該類資產具有類似信用風險特徵的資產的過往虧損計算。

倘其後期間減值虧損金額減少，且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會透過損益撥回減值虧損。撥回減值虧損不得導致資產的賬面價值超過在過往年度並無確認減值虧損的情況下應已釐定的金額。

倘就以攤銷成本列賬的貿易應收款項或其他金融資產的可收回性被認為難以預料而並非微乎其微，則有關的減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團確認可收回性微乎其微，則視為不可收回的金額直接於該等資產的總賬面價值中撇銷。先前在撥備賬中計提的金額如其後被收回，其從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額均於損益中確認。

- 可供出售投資方面，已於公允價值儲備確認的累計虧損（可劃轉）重新分類至損益。於損益確認的累計虧損為收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當前公允價值（扣減先前於損益確認的任何資產減值虧損）的差額。

就可供出售股本證券於損益確認的減值虧損並無透過損益撥回。倘有關資產的公允價值其後增加，則於其他全面收益確認。

- 就以成本列賬的無報價股本證券而言，按金融資產的賬面價值與（如貼現影響重大）按同類金融資產的目前市場回報率貼現的估計未來現金流量之間的差額計量減值虧損。按成本列賬的股本證券的減值虧損不予撥回。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地的預付利息；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於子公司的投資計入本公司財務狀況表。

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

— 計算可收回數額

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

— 確認減值虧損

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

1 重要會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

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

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

(iii) 中期財務報告及減值

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

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。

(p) 存貨及其他合約成本

(i) 物業開發

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

— 擬發展物業及在建物業

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(p) 存貨及其他合約成本 (續)

(i) 物業開發 (續)

- 已完工供出售物業

本集團已發展完工物業的成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

已完工開發產品的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

(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(p)(i)）或物業、廠房及設備（見附註1(l)）或無形資產（見附註1(m)）。

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

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

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

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

1 重要會計政策 (續)

(q) 合約資產及合約負債

在本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認收入 (見附註1(y)) 時確認合約資產。合約資產按附註1(o)(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(r))。

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(y))。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(r))。

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

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

2018年1月1日前的政策

在比較期間，建造合約的合約結餘按已產生成本額加已確認利潤再減已確認虧損及進度款後的淨額計算。該等淨結餘按逐份合約基準分別呈列為「貿易及其他應收款項」或「貿易及其他應付款項」。如附註19所示，該等結餘已於2018年1月1日重新分類 (見附註1(c)(1)(iv))。

(r) 貿易及其他應收款項

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

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(o)(i))。

(s) 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以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。現金及現金等價物乃根據附註1(o)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(t) 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之後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

(u) 計息借款

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

(v) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

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

(ii) 終止福利

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

(w) 所得稅

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

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

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

1 重要會計政策 (續)

(w) 所得稅 (續)

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

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

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

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

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

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(w) 所得稅 (續)

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

(x) 撥備及或有負債

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

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘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。

(y) 收入及其他收益

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

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

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收益則按實際利率法獨立累計。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。

1 重要會計政策 (續)

(y) 收入及其他收益 (續)

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銷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。確認收入日期前就所出售物業收取的按金及分期付款計入合約負債項下的財務狀況表內 (見附註 1(q))。

過往本集團於簽訂買賣協議、收到按金及確認償付餘下銷售所得款項的安排時或達到買賣協議訂明可交付予客戶的狀態時 (以較遲者為準) (即物業的風險及所有權回報已轉移至客戶時的時間點) 確認銷售物業所得收入。確認收入日期前就所出售物業收取的按金及分期付款計入貿易及其他應付款項項下的財務狀況表內。

(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

合約與受客戶管控的房地產資產工程相關時，本集團把與客戶所訂的合約列作建造合約，故本集團建築活動設置或提升受客戶管控的資產。

當建造合約結果可合理計量時，合約收入使用成本比例法，即根據實際成本佔估計總成本的比例逐步確認。

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。

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。

建造合約收入根據國際會計準則第11號在比較期間按類似基準確認。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(y) 收入及其他收益 (續)

(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。或有租金在產生的會計期間確認為收益。

(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。

(z) 外幣換算

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

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

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

1 重要會計政策 (續)

(aa) 借款成本

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

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

(ab) 持有待售非流動資產

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

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

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

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策 (續)

(ac) 關聯方

(1) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

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

(2) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司 (即各自的母公司、子公司及同系子公司彼此關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司 (或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所識別人士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) 該實體或任何本集團的部分成員公司，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。

1 重要會計政策 (續)

(ad) 分部報告

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

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

2 會計判斷與估計

(a) 應用集團會計政策時的主要會計判斷

應用本集團會計政策時，管理層作出下列會計判斷：

(i) 劃分子公司、合營公司及聯營公司

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

(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。倘有關部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，則本集團將該部分單獨入賬。倘有關部分不可單獨出售，則僅於物業之極小部分用於生產或提供貨品或服務或用於管理用途而持有的情況下方確認物業為投資物業。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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計判斷與估計 (續)

(a) 應用集團會計政策時的主要會計判斷 (續)

(iii) 劃分投資物業與持作出售的物業

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

(b) 估計不確定因素來源

附註13及30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(p)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（包括土地使用權租賃費用、借款成本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。

2 會計判斷與估計（續）

(b) 估計不確定因素來源（續）

(iii) 貿易及其他應收款項減值

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

(iv) 確認遞延稅項資產

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

(v) 收入確認

如政策附註1(y)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19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已納入貿易及其他應收款項作為應收客戶合約工程款項，並於附註20而非附註19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國境內物業開發及銷售。

(i) 各重要收入類別的金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	278,083,220	225,761,341
物業管理與相關服務	9,795,648	7,199,419
建造合約	3,411,259	845,461
其他服務	2,726,291	2,165,860
	294,016,418	235,972,081
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	3,066,640	1,372,607
	297,083,058	237,344,688

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2018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5,208億元。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予客戶時確認預計收入（預計於12至36個月內發生）。

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計應用於銷售合約，因此，上述資料概不包括有關本集團在履行原有預期期限為一年或以下的銷售合約之剩餘履約責任時，將有權獲取的收入之資料。

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。

3 收入及分部報告 (續)

(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五個呈報分部。

- 物業開發（北方區域／南方區域／上海區域／中西部區域）：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四個呈報分部，各區域分部負責人直接向高級行政人員報告。四個分部的收入均主要來自住宅物業開發與銷售。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及商業物業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大陸的全部有形資產、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。

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、其他收益及於中國大陸的其他經營開支，惟包括預期信貸虧損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。

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)

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					
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年						
來自外部客戶之收入，						
未扣除銷售稅	68,931,596	77,152,009	83,857,542	55,876,325	9,795,648	295,613,120
分部間收入	76,507	155,106	380,097	51,791	1,374,946	2,038,447
呈報分部收入，						
未扣除銷售稅	69,008,103	77,307,115	84,237,639	55,928,116	11,170,594	297,651,567
呈報分部利潤	14,673,916	18,722,136	25,668,552	7,350,046	1,180,943	67,595,593
呈報分部資產	322,739,185	411,794,011	363,948,651	278,630,190	11,963,513	1,389,075,550

	物業開發					
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年						
來自外部客戶之收入，						
未扣除銷售稅	55,771,827	71,730,215	67,209,346	39,997,377	7,367,842	242,076,607
分部間收入	188,227	193,163	20,336	115,067	1,218,900	1,735,693
呈報分部收入，						
未扣除銷售稅	55,960,054	71,923,378	67,229,682	40,112,444	8,586,742	243,812,300
呈報分部利潤	10,840,097	20,023,572	13,096,343	5,365,811	931,090	50,256,913
呈報分部資產	246,903,759	329,483,976	299,138,180	182,860,476	10,662,270	1,069,048,661

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績及資產 (續)

北方區域：	南方區域：	上海區域：	中西部區域：
北京、天津、瀋陽、 鞍山、大連、青島、 長春、煙台、吉林、 太原、唐山、廊坊、 撫順、秦皇島、晉中、 營口、濟南、石家莊、 平度、哈爾濱、淄博及 威海	深圳、廣州、清遠、 東莞、佛山、珠海、 中山、長沙、廈門、 福州、惠州、三亞、 南寧、莆田、泉州及 漳州	上海、杭州、蘇州、 寧波、南京、鎮江、 南昌、合肥、揚州、 嘉興、蕪湖、溫州、 南通、常州、昆山、 無錫、徐州、常熟、 紹興、海寧、靖江、 瑞安、太倉、鹽城、 高郵、宿遷、海門及 台州等	成都、武漢、西安、 重慶、昆明、貴陽、 烏魯木齊、南充、 鄭州、蘭州、宜昌、 渭南、玉溪、銀川、 西寧、西雙版納及 大理等

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入，未扣除銷售稅	297,651,567	243,812,300
撇銷分部間收入	(2,038,447)	(1,735,693)
未分配收入	2,066,211	820,504
銷售稅	(596,273)	(5,552,423)
綜合收入	297,083,058	237,344,688
利潤		
呈報分部利潤	67,595,593	50,256,913
撇銷分部間利潤	(930,565)	(1,750,499)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	6,279,911	4,569,160
股息收益	36,201	27,145
其他收益	1,029,546	2,366,629
其他經營開支，不包括預期信貸虧損	(512,908)	(394,252)
未分配開支	(6,037,577)	(3,933,143)
土地增值稅	19,604,767	13,539,786
除稅前綜合利潤	87,064,968	64,681,739
資產		
呈報分部資產	1,389,075,550	1,069,048,661
撇銷分部間應收款項	(462,169,113)	(349,685,747)
未分配資產	601,756,978	446,076,459
綜合資產	1,528,663,415	1,165,439,373

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、於聯營公司權益、於合營公司權益、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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國大陸	296,972,150	237,261,795
香港特別行政區(「香港」)	110,908	82,893
	297,083,058	237,344,688

	指定非流動資產	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國大陸	206,233,761	128,154,514
香港	2,999,009	3,156,838
美國	6,342,480	4,790,792
英國	2,183,045	2,040,939
	217,758,295	138,143,083

上述分析包括來自中國大陸的外部客戶的物業租金收入人民幣2,914,027,000元(2017年：人民幣1,248,020,000元)，來自香港和海外的外部客戶的物業租金收入人民幣152,613,000元(2017年：人民幣124,587,000元)。

4 其他淨收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收益	3,839,923	2,502,617
股息收益	36,201	27,145
已沒收客戶按金及賠償	228,786	497,059
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	433,887	942,825
出售其他金融資產的收益淨額	–	28,741
出售其他流動資產的收益淨額	37,936	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(3,409)	(4,916)
公允價值變動	86,635	–
匯兌虧損淨額	(1,320,525)	(358,767)
子公司及合營公司所有權權益變動所得收益	–	676,690
其他	245,711	226,229
	3,585,145	4,537,623

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款成本	14,145,812	8,208,090
減：撥充資本至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(5,964,476)	(4,147,358)
	8,181,336	4,060,732

附註：借款成本已按年率5.30%（2017年：5.04%）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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	14,103,050	9,679,235
向界定供款計劃供款	855,763	654,855
	14,958,813	10,334,090

2018年經濟利潤獎金總額(見附註33(a)(ii))為人民幣17.4億元(2017年：人民幣15.1億元)，並計入員工成本。

本公司及本集團中國大陸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」)，本公司及大陸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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
折舊及攤銷	2,921,936	1,929,038
貿易及其他應收款項之減值虧損	616,799	724,727
租賃土地／投資物業的減值虧損	982,895	74,118
審計費	14,000	14,000
存貨成本(附註18(a))	174,784,281	153,080,270
經營租賃費用	265,880	216,155

6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	24,470,938	16,281,070
土地增值稅撥備	19,613,163	13,561,204
預扣稅	75,432	206,832
	44,159,533	30,049,106
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註27(b)(i))	(6,366,860)	(2,575,754)
	37,792,673	27,473,352

(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。中國主要子公司適用的所得稅率為25%（2017年：25%），惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2018年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%（2017年：16.5%）計算。

美國所得稅開支包括聯邦所得稅（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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前利潤	87,064,968	64,681,739
減：土地增值稅	(19,604,767)	(13,539,786)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	67,460,201	51,141,953
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	17,714,524	13,344,513
毋須課稅收益	(1,579,028)	(1,318,249)
不可抵扣開支	1,551,521	1,339,512
未確認暫時差額的影響	736,434	487,149
使用過往未確認的稅項虧損	(178,787)	(19,964)
以前年度匯算清繳差異	(56,758)	100,605
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	18,187,906	13,933,566
土地增值稅	19,604,767	13,539,786
所得稅開支	37,792,673	27,473,352

7 董事、監事及首席執行官酬金

	2018年				2017年 總計 人民幣千元
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基薪、 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	
執行董事					
郁亮先生	—	1,380	11,150	12,530	11,899
王文金先生	—	1,150	8,123	9,273	7,998
張旭先生 [#]	—	1,150	8,895	10,045	4,520
王石先生*	—	—	—	—	5,947
總裁、首席執行官					
祝九勝先生 [△]	—	1,260	10,018	11,278	—
非執行董事					
林茂德先生 [#]	333	—	—	333	—
肖民先生 [#]	333	—	—	333	—
陳賢軍先生 [#]	333	—	—	333	—
孫盛典先生 [#]	333	—	—	333	—
喬世波先生*	—	—	—	—	90
孫建一先生*	—	—	—	—	90
魏斌先生*	—	—	—	—	90
陳鷹先生*	—	—	—	—	90
獨立非執行董事					
康典先生 [#]	555	—	—	555	150
劉姝威女士 [#]	555	—	—	555	150
吳嘉寧先生 [#]	555	—	—	555	150
李強先生 [#]	555	—	—	555	—
張利平先生*	—	—	—	—	150
羅君美女士*	—	—	—	—	150
海聞先生*	—	—	—	—	150
華生先生*	—	—	—	—	—
監事					
解凍先生	—	1,150	7,652	8,802	8,292
周清平先生	—	840	1,804	2,644	2,320
鄭英女士 [#]	333	—	—	333	—
廖綺雲女士*	—	—	—	—	90
2018年	3,885	6,930	47,642	58,457	42,326
2017年	1,350	6,000	34,976	42,326	

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(續)

此外，若干董事、監事和首席執行官參與本公司經濟利潤獎金計劃。詳情於附註33(a)披露。

* 2017年內，該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事均不再受聘。

該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事於2017年6月30日獲委任。

△ 祝九勝先生於2018年2月1日被委任為本公司首席執行官。

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，其中包括一名(2017年：一名)董事，其酬金披露於附註7。其餘四名(2017年：四名)人士薪酬總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他酬金	5,280	5,280
酌情花紅	46,285	46,022
退休福利計劃供款	418	408
	51,983	51,710

此外，上述人士參與本公司經濟利潤獎金計劃。詳情於附註33(a)披露。

其中四名(2017年：四名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	2018年 人數	2017年 人數
11,500,001港元至12,000,000港元	—	1
14,000,001港元至14,500,000港元	1	—
14,500,001港元至15,000,000港元	1	—
15,500,001港元至16,000,000港元	1	1
16,000,001港元至16,500,000港元	1	2

9 其他全面收益

2018年	本公司股東應佔以下各項					其他全面 收益總額 人民幣千元
	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
其後不會重新分類至損益的項目：						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	-	-	(373,622)	(373,622)	-	(373,622)
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	(723,853)	(723,853)	(145,532)	(869,385)
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	(130,607)	-	-	(130,607)	20,680	(109,927)
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	-	493,948	-	493,948	-	493,948
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類調整	-	(494,623)	-	(494,623)	-	(494,623)
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	(562,664)	-	(562,664)	-	(562,664)
對沖儲備成本：						
轉撥至損益之金額的重新分類調整	-	336,450	-	336,450	-	336,450
分佔聯營公司其他全面收益	(1,176,856)	-	-	(1,176,856)	(236,608)	(1,413,464)
總計	(1,307,463)	(226,889)	(1,097,475)	(2,631,827)	(361,460)	(2,993,287)

10 每股基本盈利(「每股基本盈利」)

每股基本盈利金額乃按本公司股東應佔年內利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。每股攤薄盈利金額乃按本公司股東應佔利潤，除以年內已發行普通股的加權平均數再加上於轉換所有潛在攤薄普通股為普通股時將發行的普通股的加權平均數計算。因並無發行任何具攤薄效應之工具，故每股基本盈利與每股攤薄盈利相等。

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
成本：							
於2017年1月1日	7,055,065	1,697,330	655,212	507,693	523,703	765,314	11,204,317
添置	335,363	1,757,439	6,946	80,289	204,620	331,321	2,715,978
轉撥	217,480	-	-	4,852	-	(74,224)	148,108
出售	(179,231)	(11,910)	(13,493)	(29,878)	(42,682)	-	(277,194)
合併範圍變化	45,355	(3,364)	(1,556)	2,141	12,043	-	54,619
匯兌調整	-	(348)	-	-	(8,400)	-	(8,748)
於2017年12月31日	7,474,032	3,439,147	647,109	565,097	689,284	1,022,411	13,837,080
於2018年1月1日	7,474,032	3,439,147	647,109	565,097	689,284	1,022,411	13,837,080
添置	120,952	3,945,585	3,142,178	55,769	218,996	923,548	8,407,028
轉撥	1,447,728	-	-	21,740	37,958	(483,897)	1,023,529
出售	(63,636)	(20,582)	-	(16,566)	(38,416)	-	(139,200)
合併範圍變化	3,704,784	67,051	680,800	92,989	119,832	450,945	5,116,401
匯兌調整	-	590	-	43	5,545	-	6,178
於2018年12月31日	12,683,860	7,431,791	4,470,087	719,072	1,033,199	1,913,007	28,251,016
累計折舊：							
於2017年1月1日	852,304	672,749	85,917	167,199	320,516	-	2,098,685
年內支出	258,946	636,447	15,219	44,993	99,795	-	1,055,400
因出售撥回	(3,777)	(10,076)	(3,400)	(19,670)	(29,773)	-	(66,696)
合併範圍變化	4,901	(2,370)	1,798	857	10,587	-	15,773
匯兌調整	-	(183)	-	-	(669)	-	(852)
於2017年12月31日	1,112,374	1,296,567	99,534	193,379	400,456	-	3,102,310
於2018年1月1日	1,112,374	1,296,567	99,534	193,379	400,456	-	3,102,310
年內支出	457,711	977,757	123,997	50,303	127,960	-	1,737,728
因出售撥回	(50,866)	(12,797)	-	(14,202)	(28,123)	-	(105,988)
合併範圍變化	621,852	46,267	92,288	57,069	53,046	-	870,522
匯兌調整	-	277	-	15	769	-	1,061
於2018年12月31日	2,141,071	2,308,071	315,819	286,564	554,108	-	5,605,633
賬面淨值：							
於2018年12月31日	10,542,789	5,123,720	4,154,268	432,508	479,091	1,913,007	22,645,383
於2017年12月31日	6,361,658	2,142,580	547,575	371,718	288,828	1,022,411	10,734,770

12 投資物業
(a) 賬面價值對賬

	2018年		2017年	
	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：				
於1月1日	12,123,244	5,437,179	10,420,880	2,176,338
建築成本增加	–	3,172,331	–	2,287,910
合併範圍變化	1,390,193	811,423	3,842,912	807,739
轉撥自存貨	2,135,667	1,900,480	2,483,186	74,472
添置	367,102	–	281,336	1,256,666
匯兌調整	110,299	–	(38,941)	(86,793)
分類為持有待售資產	–	–	(5,821,805)	(123,477)
完成後轉撥	899,258	(899,258)	955,676	(955,676)
於12月31日	17,025,763	10,422,155	12,123,244	5,437,179
累計折舊：				
於1月1日	383,086	–	443,350	–
合併範圍變化	271,405	–	100,212	–
年內支出	757,625	–	354,378	–
匯兌調整	6,714	–	(10,493)	–
分類為持有待售資產	–	–	(504,361)	–
於12月31日	1,418,830	–	383,086	–
減值：				
於1月1日	131,140	–	57,022	–
年內支出	–	–	74,118	–
於12月31日	131,140	–	131,140	–
賬面淨值：				
於12月31日	15,475,793	10,422,155	11,609,018	5,437,179

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2018年12月31日，本集團投資物業連同載於附註17之投資物業所在之租賃土地的公允價值為約人民幣63,256,479,000元（2017年：人民幣33,038,391,000元）。該公允價值連同附註23所披露的本集團持有待售資產的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使用貼現現金流量方法及直接市場比較得出的估值而釐定。

已竣工物業的估值已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，或參考附近地區及可比較環境的同類物業之市場交易價格資料（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，截止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連同載於附註17之投資物業所在之租賃土地以及載於附註23的持有待售資產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。

12 投資物業 (續)

- (b) 本集團根據經營租約出租投資物業。租約初步為期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或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租約應收最低租金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	1,267,685	682,555
一年後但五年內	6,234,562	3,264,864
五年後	1,758,220	922,293
	9,260,467	4,869,712

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 無形資產

	經營權及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2017年1月1日	939,544	201,690	1,141,234
匯兌調整	–	4,653	4,653
添置	392,312	–	392,312
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,331,856	206,343	1,538,199
匯兌調整	–	10,766	10,766
添置	62,936	–	62,936
於2018年12月31日	1,394,792	217,109	1,611,901
累計攤銷：			
於2017年1月1日	248,480	–	248,480
年內攤銷	193,446	–	193,446
於2017年12月31日及2018年1月1日	441,926	–	441,926
年內攤銷	154,549	–	154,549
於2018年12月31日	596,475	–	596,475
賬面淨值：			
於2018年12月31日	798,317	217,109	1,015,426
於2017年12月31日	889,930	206,343	1,096,273

(a) 經營權及其他

經營權及其他成本主要指所收購公共設施經營權的公允價值。公共設施已於2014年12月起開始運作。

(b) 商譽

商譽產生自2012年本集團收購萬科置業(海外)有限公司。於財務報告期末，本集團已進行減值測試，惟並無錄得減值。

14 於子公司的投資

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

公司名稱*	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
深圳市萬科發展有限公司	深圳	人民幣600,000	100%	95%	5%	物業開發
廣州市萬科企業有限公司	廣州	人民幣1,000,000	100%	90%	10%	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20,000	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

* 僅供識別

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 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	
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
太原萬科房地產有限公司	太原	人民幣60,000	100%	100%	–	物業開發
青島萬科房地產有限公司	青島	人民幣20,000	100%	100%	–	物業開發
萬科(成都)企業有限公司	成都	人民幣500,000	100%	90%	10%	物業開發

* 僅供識別

14 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	
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20,000	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
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

* 僅供識別

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 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	
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500,000	100%	–	100%	物業開發
石家莊萬科房地產開發有限公司	石家莊	人民幣50,000	100%	–	100%	物業開發
中山萬科企業有限公司	中山	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
長沙市萬科企業有限公司	長沙	人民幣19,000	100%	100%	–	物業開發
浙江萬科南都房地產有限公司	杭州	人民幣3,650,000	100%	–	100%	物業開發
無錫萬科企業有限公司	無錫	人民幣20,000	100%	100%	–	物業開發
南通萬科房地產有限公司	南通	人民幣20,000	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
萬科置業（海外）有限公司	開曼群島／ 香港	港幣7,500	75%	–	75%	物業投資控股

* 僅供識別

14 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	
蘭州萬科企業有限公司	蘭州	人民幣100,000	100%	-	100%	物業開發
萬科地產(香港)有限公司	香港	港幣3,034,200	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804,069	100%	-	100%	投資控股
吉林省松花湖國際度假區開發 有限公司	吉林	人民幣100,000	100%	-	100%	旅遊業
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英國	英鎊27,420	100%	-	100%	投資控股
深圳市萬科物流投資有限公司	深圳	人民幣90,000	100%	-	100%	投資控股
珠海市泊寓公寓管理有限公司	深圳	人民幣5,000	100%	-	100%	投資控股
萬科物業發展股份有限公司	深圳	人民幣1,000,000	71.43%	60%	3%	物業服務
深圳市萬科物業服務有限公司	深圳	人民幣50,000	71.43%	-	63%	物業服務

* 僅供識別

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 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	
廣州市萬科物業服務有限公司	廣州	人民幣5,000	71.43%	—	63%	物業服務
東莞市萬科物業服務有限公司	東莞	人民幣5,000	71.43%	—	63%	物業服務
佛山市萬科物業服務有限公司	佛山	人民幣5,000	71.43%	—	63%	物業服務
南京萬科物業管理有限公司	南京	人民幣12,000	71.43%	—	63%	物業服務
上海萬科物業服務有限公司	上海	人民幣12,260	71.43%	—	63%	物業服務
北京萬科物業服務有限公司	北京	人民幣22,000	71.43%	—	63%	物業服務
天津萬科物業服務有限公司	天津	人民幣10,000	71.43%	—	63%	物業服務
瀋陽萬科物業服務有限公司	瀋陽	人民幣10,000	71.43%	—	63%	物業服務
成都萬科物業服務有限公司	成都	人民幣15,000	71.43%	—	63%	物業服務
武漢市萬科物業服務有限公司	武漢	人民幣12,000	71.43%	—	63%	物業服務
長春萬科物業服務有限公司	長春	人民幣20,000	71.43%	—	63%	物業服務
深圳市萬睿智能科技有限公司	深圳	人民幣10,000	71.43%	—	63%	其他

於2018年及2017年12月31日，概無視為對本集團屬重大的個別非控股權益。

* 僅供識別

15 於聯營公司及合營公司的權益

(a) 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於香港上市	6,158,865	3,136,217
未上市	67,678,136	36,537,676
	73,837,001	39,673,893

2018年12月31日，於香港上市聯營公司投資的市值為人民幣6,240,278,000元（2017年：人民幣3,154,271,000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。

	2018年 人民幣千元	2017年 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	73,837,001	39,673,893
年內本集團分佔該等聯營公司損益總額*	1,666,729	486,439
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	(2,282,849)	(51,022)
從聯營公司除綜合收益及利潤分配以外其他 所有權益中所享有的份額	—	(836,409)

* 包括本集團應佔的存貨減值虧損人民幣601百萬元（2017年：人民幣259百萬元）

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 於聯營公司及合營公司的權益 (續)

(b) 於合營公司的權益

管理層認為概無本集團合營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
個別不重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	55,690,655	41,550,412
年內本集團分佔該等合營公司損益及全面收益總額的總額*	4,613,181	4,082,721

* 包括本集團分佔的存貨減值虧損人民幣零元 (2017年：人民幣114百萬元)

16 其他金融資產

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017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) (i)、(ii)			
— 上市股本證券	1,636,584	745,325	—
按公允價值計入損益的金融資產 (ii)			
— 上市股本證券	586,989	293,992	—
— 非上市股本證券	465,342	301,432	—
	1,052,331	595,424	—
可供出售股本證券 (ii)			
— 上市	—	—	1,039,317
— 非上市	—	—	301,432
	—	—	1,340,749

(i) 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。本集團於年內已收到該投資股息人民幣12,748,000元 (2017年：人民幣12,890,000元)。

(ii) 於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號後，可供出售金融資產重新分類為按公允價值計入損益的金融資產以及被指定為按公允價值計入其他全面收益 (不可劃轉) 之股本證券 (見附註1(c)(2))。

17 其他非流動資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收購及物業開發預付款項(附註(a))	6,171,552	14,391,777
應收聯營公司款項	–	132,872
租賃土地預付款項(附註(b))	28,157,836	11,765,103
其他	1,653,579	411,037
	35,982,967	26,700,789

附註：

(a) 該等結餘主要包括為獲取土地及其他物業開發就土地開發項目支付的款項。

(b) 其他非流動資產包括的租賃土地預付款項變動分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
成本：		
於1月1日	12,239,660	10,068,448
添置	20,043,767	3,843,112
出售及轉出	(2,302,623)	(1,671,900)
於12月31日	29,980,804	12,239,660
累計攤銷：		
於1月1日	474,557	290,870
年內支出	443,254	325,814
因出售撥回	(77,738)	(142,127)
於12月31日	840,073	474,557
減值：		
於1月1日	–	–
年內支出	982,895	–
於12月31日	982,895	–
賬面淨值：		
於12月31日	28,157,836	11,765,103

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

17 其他非流動資產 (續)

本集團若干其他非流動資產已就銀行貸款作出抵押。詳情見附註25。

管理層已根據估值報告對租賃土地計提了金額為人民幣982,895,000元的減值撥備。

18 存貨及其他合約成本

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
擬發展物業		178,298,587	217,660,671	217,660,671
在建物業		507,075,261	329,143,658	329,143,658
已完工開發產品		63,962,097	49,981,113	49,981,113
其他		1,050,740	701,862	701,862
		750,386,685	597,487,304	597,487,304
其他合約成本	(ii)	3,923,392	3,063,942	—

附註：

- (i) 本集團已於2018年1月1日採用累計影響法首次應用國際財務報告準則第15號，並對期初結餘進行調整，且並未重列比較資料。
- (ii) 於採納國際財務報告準則第15號後，於2018年1月1日作出期初調整以將若干前期已支銷的銷售佣金資本化。該舉措致使當日的合約成本增加（見附註1(c)(1)(iii)）。

18 存貨及其他合約成本 (續)

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	173,765,903	152,560,374
存貨撇減撥備	1,018,378	519,896
	174,784,281	153,080,270

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押。詳情見附註25。

(b) 合約成本

於2018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2,401,188,000元。於年內，概無有關資本化成本期初結餘或資本化成本的減值。

於可比較期間，該等銷售佣金於產生時確認為「銷售及營銷開支」，故對此已於2018年1月1日作出期初結餘調整（見附註1(c)(1)）。

本集團應用國際財務報告準則第15號第94段實際合宜的方法，倘本集團原本會確認之相關資產的攤銷期間與訂立合約日期處於同一報告期內，取得有關完工物業及服務銷售之合約的增量成本於產生時確認為開支。

預期於超過一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣440,576,000元。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

		2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
合約資產				
履行建造合約所得	(ii)	1,364,127	692,809	—
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」		1,588,739	1,432,734	

附註：

- (i) 本集團已於2018年1月1日採用累計影響法首次應用國際財務報告準則第9號及第15號，並對期初結餘進行調整。
- (ii) 於採納國際財務報告準則第15號後，過往計入「貿易及其他應收款項」項下的「應收客戶合約工程款項總額」(附註20)之金額重新分類至合約資產(見附註1(c)(1)(iv))。

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。

預期於一年後收回的合約資產金額為人民幣64,348,000元(2017年：人民幣零元)，該等金額均與保固金有關。

(b) 合約負債

		2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
合約負債				
物業開發	(ii)	504,711,414	379,941,171	—

19 合約資產及合約負債 (續)

(b) 合約負債 (續)

附註：

- (i) 本集團已於2018年1月1日採用累計影響法首次應用國際財務報告準則第15號，並對期初結餘進行調整。
- (ii) 於採納國際財務報告準則第15號後，該等金額由「貿易及其他應付款項」(附註24)重新分類至合約負債(見附註1(c)(1)(iv))。

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

	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	379,941,171
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	(235,972,681)
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	341,074,243
合併範圍變化	19,668,681
於12月31日的結餘	504,711,414

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126,971百萬元(2017年：人民幣120,837百萬元)，計入「貿易及其他應付款項」。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

20 貿易及其他應收款項

		2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	a	1,588,739	1,432,734	1,432,734
其他應收款項(扣除虧損撥備)	b	107,429,364	87,106,009	87,106,009
預付款項(扣除虧損撥備)	d	85,915,161	73,017,107	73,017,107
應收聯營公司款項	c	35,727,848	21,871,219	21,871,219
應收合營公司款項	e	101,166,932	54,272,539	54,272,539
應收客戶合約工程款項總額	e	–	–	692,809
衍生金融工具	f	10,783	12,494	12,494
		136,905,563	76,156,252	76,849,061
		331,838,827	237,712,102	238,404,911

附註：

於應用國際財務報告準則第15號後，應收客戶合約工程款項總額計入合約資產且於附註19中予以披露(見附註1(c)(1)(iv))。

除應收款項人民幣3,835百萬元(2017年：人民幣4,271百萬元)外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

20 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 賬齡分析

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	1,078,552	798,422
1至2年	266,418	396,837
2至3年	190,602	148,131
超過3年	53,167	89,344
	1,588,739	1,432,734

本集團的信貸政策載於附註30(a)。

已逾期但未減值貿易應收款項與和本集團有持續業務往來且信譽良好的多名獨立債務人有關。管理層認為已逾期但未減值的貿易應收款項並非重大。基於經驗，管理層認為該等款項的信貸質素並無重大改變且仍視為可悉數收回，故毋須計提減值撥備。本集團並無就該等款項持有任何抵押品。

- (b) 其他應收款項主要包括收購土地的保證金，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。
- (c) 截至2018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35,697百萬元（2017年：人民幣21,338百萬元）。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣1,596百萬元（2017年：人民幣809百萬元）。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。
- (d) 預付款項包括租賃土地預付款項人民幣33,704百萬元（2017年：人民幣36,590百萬元）、預付企業所得稅人民幣10,560百萬元（2017年：人民幣8,415百萬元）及預付土地增值稅人民幣9,375百萬元（2017年：人民幣6,494百萬元），及預付增值稅人民幣22,872百萬元（2017年：人民幣12,657百萬元）。預付款項撥備與物業項目若干預付款項有關，且管理層評估後預期預付款項將不可收回。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

20 貿易及其他應收款項 (續)

- (e) 於採納國際財務報告準則第15號後，應收客戶合約工程款項總額計入合約資產且於附註19中予以披露 (見附註1(c)(1)(iv))。
- (f) 本集團訂立了外匯遠期合約、交叉貨幣互換合約 (「交叉貨幣互換合約」) 及利率互換合約 (「利率互換合約」)。該等外匯遠期合約、交叉貨幣互換合約及利率互換合約以公允價值計量。於2018年12月31日，符合會計對沖條件之外幣遠期合約、交叉貨幣互換合約及利率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。

本集團使用外匯遠期合約及交叉貨幣互換合約來減低貨幣風險。於2018年12月31日未到期之外匯遠期合約之名義金額為人民幣6,012百萬元 (2017年：人民幣13,191百萬元)，及公允價值於衍生金融負債中確認為人民幣340百萬元 (附註24) (2017年：衍生金融資產為人民幣1,020百萬元)。於2018年12月31日未到期之交叉貨幣互換合約之名義金額為人民幣11,790百萬元，及公允價值於衍生金融負債中確認為人民幣291百萬元 (附註24)。

本集團利用利率互換合約減低市場利率變動的風險。於2018年12月31日未到期之利率互換合約之名義本金為人民幣4,386百萬元 (2017年：人民幣4,169百萬元)，及公允價值於衍生金融資產中確認為人民幣11百萬元 (2017年：衍生金融資產為人民幣11百萬元)。

21 其他流動資產

於2018年12月31日，其他流動資產主要為到期日低於一年之理財產品的投資。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款及現金	175,668,164	164,326,007

截至報告期末，於徽商銀行持有的銀行存款餘額為人民幣1,094百萬元 (2017年：人民幣143百萬元)。

22 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	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤		87,064,968	64,681,739
調整項目：			
存貨撇減撥備	18(a)	1,018,378	519,896
貿易及其他應收款項之減值虧損	5(c)	616,799	724,727
租賃土地／投資物業的減值虧損	5(c)	982,895	74,118
折舊與攤銷	5(c)	2,921,936	1,929,038
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	4	3,409	4,916
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(433,887)	(942,825)
出售其他金融資產的收益淨值	4	—	(28,741)
出售其他流動資產的收益淨值	4	(37,936)	—
公允價值變動	4	(86,635)	—
喪失控制權時過往於子公司持有權益的收益		—	(270,237)
取得控制權時過往於合營公司 持有權益的收益		—	(406,453)
融資成本	5(a)	8,181,336	4,060,732
利息收入	4	(3,839,923)	(2,502,617)
投資的股息收入	4	(36,201)	(27,145)
應佔聯營公司利潤減虧損	15(a)	(1,666,729)	(486,439)
應佔合營公司利潤減虧損	15(b)	(4,613,181)	(4,082,721)
匯兌虧損淨額	4	1,320,525	358,767
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(111,117,086)	(106,003,417)
貿易及其他應收款項以及合約資產增加		(85,844,528)	(75,876,593)
貿易及其他應付款項以及合約負債增加		175,776,497	227,110,342
經營活動所產生的現金		70,210,637	108,837,087

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

22 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，包括現金和非現金變化。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 附註24	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	152,138,365	38,486,048	995,144	4,324,560	195,944,117
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	96,052,992	38,982,790	-	-	135,035,782
償還銀行貸款、金融機構借款 及債券	(65,829,693)	(8,024,678)	-	-	(73,854,371)
簽約方的預付款所得款項	-	-	-	14,780,756	14,780,756
償還簽約方預付款	-	-	-	(2,819,066)	(2,819,066)
已付利息	-	-	(13,633,142)	-	(13,633,142)
融資現金流量變化總額	30,223,299	30,958,112	(13,633,142)	11,961,690	59,509,959
匯兌調整	2,484,847	1,649,226	677,359	-	4,811,432
其他變化：					
利息開支 (附註5(a))	-	48,233	7,459,833	673,270	8,181,336
資本化借貸成本 (附註5(a))	-	-	5,964,476	-	5,964,476
合併範圍變化	5,219,467	-	-	-	5,219,467
其他變化總計	5,219,467	48,233	13,424,309	673,270	19,365,279
於2018年12月31日	190,065,978	71,141,619	1,463,670	16,959,520	279,630,787

22 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 附註24	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	97,287,766	31,576,557	378,375	-	129,242,698
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	94,575,767	10,620,400	-	-	105,196,167
償還銀行貸款、金融機構借款 及債券	(38,773,234)	(2,481,086)	-	-	(41,254,320)
簽約方的預付款所得款項	-	-	-	4,324,560	4,324,560
已付利息	-	-	(7,211,556)	-	(7,211,556)
融資現金流量變化總額	55,802,533	8,139,314	(7,211,556)	4,324,560	61,054,851
匯兌調整	(951,934)	(1,229,823)	(379,765)	-	(2,561,522)
其他變化：					
利息開支 (附註5(a))	-	-	4,060,732	-	4,060,732
資本化借款成本 (附註5(a))	-	-	4,147,358	-	4,147,358
其他變化總計	-	-	8,208,090	-	8,208,090
於2017年12月31日	152,138,365	38,486,048	995,144	4,324,560	195,944,117

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 持有待售資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資物業	6,044,310	5,059,928
存貨	580,321	1,850,243
	6,624,631	6,910,171

董事會批准出售多項商業房地產項目。本集團與基金（本集團的聯營公司）訂立框架協議且相關資產分類為「持有待售資產」。多項該等項目的交易已完成，剩餘交易正進行中。

分類為持有待售的資產按其賬面價值與公允價值減去成本之間的較低者確認（見附註1(ab)）。本集團持有待售資產於2018年12月31日的公允價值約為人民幣8,106,620,000元，乃由本公司董事經參考附註12(a)所載已進行的估值而釐定。持有待售資產並無錄得減值虧損，且本集團並無與持有待售資產有關的任何其他全面收益。

24 貿易及其他應付款項

	附註	2018年12月31日 人民幣千元	2018年1月1日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	229,597,382	176,769,587	176,769,587
其他應付款項及應計費用	(b)	171,215,957	106,658,934	106,658,934
應付聯營公司款項	(c)	21,318,729	16,346,328	16,346,328
應付合營公司款項	(c)	62,245,218	50,887,273	50,887,273
預收款項		253,965	27,764,769	407,705,940
應付利息		1,463,670	995,144	995,144
衍生金融工具	20(f)	631,227	1,019,940	1,019,940
		486,726,148	380,441,975	760,383,146

附註：

於應用國際財務報告準則第15號後，預收款項計入合約負債且於附註19(b)中予以披露（見附註1(c)(1)(iv)）。

24 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣3,613百萬元 (2017年：人民幣3,368百萬元) 的款項，預計於一年後結清。

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期或於要求時應付	225,983,899	173,401,196
一年後到期	3,613,483	3,368,391
總計	229,597,382	176,769,587

- (b) 其他應付款項及應計費用包括子公司非控股股東及其他方就各自的物業開發項目的墊款人民幣79,403百萬元 (2017年：人民幣76,991百萬元)。除人民幣7,631百萬元 (2017年：人民幣4,781百萬元) 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款項人民幣9,534百萬元 (2017年12月31日：人民幣6,660百萬元) 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301百萬元 (2017年：人民幣213百萬元)。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)

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30(c)。

	2018年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	9,434,307	–	9,434,307
無抵押	41,485,936	18,216,680	59,702,616
	50,920,243	18,216,680	69,136,923
非即期			
有抵押	13,474,674	–	13,474,674
無抵押	73,568,050	33,886,331	107,454,381
	87,042,724	33,886,331	120,929,055
	2017年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	4,789,659	370,000	5,159,659
無抵押	42,599,272	8,350,389	50,949,661
	47,388,931	8,720,389	56,109,320
非即期			
有抵押	17,111,295	200,000	17,311,295
無抵押	50,873,050	27,844,700	78,717,750
	67,984,345	28,044,700	96,029,045

25 銀行貸款及金融機構借款（續）

有抵押銀行貸款以本集團以下若干子公司股份權益及其他資產質押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
存貨	6,392,588	4,986,706
投資物業	2,092,695	2,835,128
其他非流動資產	6,172,314	1,069,530
已抵押存款	7,840,600	4,266,000
物業、廠房及設備	552,331	–
	23,050,528	13,157,364

銀行貸款及金融機構借款按年利率1.70%至8.30%計息（2017年：年利率1.85%至7.90%）。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年後但2年內	45,172,737	35,821,555
2年後但5年內	70,358,538	59,645,942
5年後	5,397,780	561,548
	120,929,055	96,029,045

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	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期			
美元公司債券	(a)	–	5,164,654
根據中期票據計劃發行的債券	(b)	10,057,408	998,722
根據短期融資券計劃發行的債券	(c)	13,989,065	–
		24,046,473	6,163,376
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(b)	23,706,908	17,408,714
人民幣公司債券	(d)	12,466,357	8,970,078
人民幣中期票據計劃	(e)	10,921,881	5,943,880
		47,095,146	32,322,672
		71,141,619	38,486,048

附註：

- (a) 於2013年3月13日，本集團的全資子公司Bestgain Real Estate Limited發行800百萬美元固定年利率2.625%的五年期公司債券，發行價為99.397%，利息須按每半年延後支付。該公司債券已於2018年償還。
- (b) 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2.50%至5.35%計息。於2018年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣1,498百萬元可於兩年後但五年內償還，其中人民幣22,209百萬元可於五年後償還。
- (c) 於2018年，本集團根據超短期融資券計劃發行人民幣14,000百萬元的票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券按固定年利率3.13%至4.60%計息，為無抵押且可於一年內償還。
- (d) 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170億元的公司債券。該等債券按固定年利率3.50%至4.54%計息，為無抵押且可於兩年後但五年內償還。
- (e) 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。該等債券按固定年利率3.20%至4.60%計息，為無抵押且可於兩年後但五年內償還。

27 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：

	2018年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
所得稅	9,435,377	7,224,614
土地增值稅	27,857,602	17,474,974
	37,292,979	24,699,588

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

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	存貨撥減 撥備及 投資物業 減值 人民幣千元	應計 建築成本 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	未變現利潤 人民幣千元	貿易及其他 應收款項之 減值虧損 人民幣千元	其他 暫時差額 人民幣千元	業務合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元	已資本化 合約成本 (附註1) 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元 (附註6(a)(iii))
遞延稅產生自：											
於2017年1月1日	3,589,162	251,787	571,266	2,166,225	319,403	176,312	124,378	(561,776)	-	(117,479)	6,519,278
計入損益(附註6(a))	98,663	69,377	175,530	1,880,560	120,410	75,102	23,725	105,084	-	27,303	2,575,754
收購子公司	69,751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,751
出售子公司	(60,649)	-	-	-	-	-	-	189,113	-	-	128,464
於2017年12月31日	3,696,927	321,164	746,796	4,046,785	439,813	251,414	148,103	(267,579)	-	(90,176)	9,293,247
首次應用國際財務報告 準則第15號的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(765,985)	-	(765,985)
於2018年1月1日	3,696,927	321,164	746,796	4,046,785	439,813	251,414	148,103	(267,579)	(765,985)	(90,176)	8,527,262
計入/(扣自)損益(附註6(a))	2,655,517	188,362	664,628	1,449,870	783,386	59,033	45,843	9,356	528,264	(17,399)	6,366,860
收購子公司	323,024	-	-	-	-	-	-	-	(19,452)	-	303,572
出售子公司	(71,460)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,460)
於2018年12月31日	6,604,008	509,526	1,411,424	5,496,655	1,223,199	310,447	193,946	(258,223)	(257,173)	(107,575)	15,126,234

附註1: 於首次應用國際財務報告準則第15號後，本集團已確認於前期已支銷的合約成本資本化產生的遞延稅項負債(見附註1(c)(1)(iii))。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

27 綜合財務狀況表內所得稅 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 調整至綜合財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	15,749,205	9,651,002
遞延稅項負債	(622,971)	(357,755)
	15,126,234	9,293,247

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅項虧損	3,517,632	2,553,194
扣減暫時差額	2,733,073	956,551
於12月31日	6,250,705	3,509,745

可扣減暫時差額根據現行稅法不會到期。由於未來不大可能存在本集團及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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2018年	—	85,252
2019年	58,666	59,632
2020年	66,472	272,392
2021年	238,897	650,359
2022年	1,399,164	1,485,559
2023年	1,754,433	—
	3,517,632	2,553,194

27 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2018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11,408百萬元（2017年：人民幣7,273百萬元）。並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣841百萬元（2017年：人民幣544百萬元）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。

28 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及就前海企業公館項目分期支付的所得款項現值。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

29 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	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2017年1月1日結餘		11,039,152	9,201,769	32,540,768	371,944	9,191,639	62,345,272
2017年權益變動：							
年內利潤		-	-	-	-	13,437,217	13,437,217
全面收益總額		-	-	-	-	13,437,217	13,437,217
就過往年度批准的股息		-	-	-	-	(8,720,930)	(8,720,930)
轉撥至法定儲備	29(c)(i)	-	-	3,359,304	-	(3,359,304)	-
於2017年12月31日結餘		11,039,152	9,201,769	35,900,072	371,944	10,548,622	67,061,559
2018年權益變動：							
年內利潤		-	-	-	-	22,986,348	22,986,348
全面收益總額		-	-	-	-	22,986,348	22,986,348
就過往年度批准的股息		-	-	-	-	(9,935,237)	(9,935,237)
轉撥至法定儲備	29(c)(i)	-	-	11,493,174	-	(11,493,174)	-
於2018年12月31日結餘		11,039,152	9,201,769	47,393,246	371,944	12,106,559	80,112,670

附註：本集團（包括公司）已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及第9號。根據所選擇的過渡法，並未重列比較資料。見附註1(c)。

29 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股本

已發行股本

	2018年		2017年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
A股 — 註冊、已發行且繳足 股款，每股人民幣1元： 於1月1日及12月31日	9,724,197	9,724,197	9,724,197	9,724,197
H股 — 註冊、已發行且繳足 股款，每股人民幣1元： 於1月1日及12月31日	1,314,955	1,314,955	1,314,955	1,314,955
於12月31日及1月1日	11,039,152	11,039,152	11,039,152	11,039,152

A股包括9,026,490股有轉讓限制的股份(2017年：9,026,490股)。

A股及H股持有人有權收取本公司不時宣派的股息，亦有權於本公司股東大會按每持一股股份可投一票進行投票。A股及H股均享有獲分配本公司剩餘資產的同等權利。

(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2018年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣11,493,174,000元(2017年：人民幣3,359,304,000元)轉撥至該儲備。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

29 股本、儲備及股息 (續)

(c) 儲備性質及用途 (續)

(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(z)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。

(d) 儲備及股息之可分配性

於2018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12,106,559,000元 (2017年：人民幣10,548,622,000元)。

(i) 應付本公司股東本年度股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息每股 人民幣1.07元 (2017年：每股人民幣0.90元)	11,811,893	9,935,237

擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息於報告期末並無確認為負債。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購或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。

29 股本、儲備及股息 (續)

(d) 儲備及股息之可分配性 (續)

(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

	2018年 人民幣千元	2017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0.90元 (2017年：每股人民幣0.79元)	9,935,237	8,720,930

(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。

本集團基於資產負債率監察資本架構。資本負債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減現金及現金等價物與已抵押及受限制存款計算。2018年及2017年12月31日的資本負債率計算如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	190,065,978	152,138,365
應付債券	71,141,619	38,486,048
減：現金及現金等價物	(175,668,164)	(164,326,007)
已抵押及受限制存款	(12,749,283)	(9,795,002)
負債淨額	72,790,150	16,503,404
權益總額	235,620,730	186,673,939
資本負債率	30.89%	8.84%

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 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。

於報告期末，合約資產、貿易及其他應收款項總額中的10.18%（2017年：10.90%）乃應收本集團五大債務人的款項。

除附註32及33(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。

(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1,589百萬元或總資產的0.10%，合約資產為人民幣1,364百萬元或總資產約0.09%。因此，本集團相應的信用風險屬不重大。

下表提供了於2018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信息：

	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	1,087,427	0.82	8,875
1至2年	277,903	4.13	11,485
2至3年	198,962	4.20	8,360
3年以上	63,267	15.96	10,100
	1,627,559		38,820

30 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（續）

於報告期內貿易應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1月1日的結餘	50,843	52,747
年內已撤銷金額	(22,258)	(17,517)
年內已確認減值虧損	8,955	13,206
合併範圍變化	1,280	2,407
12月31日的結餘	38,820	50,843

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。

(ii) 其他應收款項

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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 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 (續)

下表提供了於2018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信息：

	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：	105,656,321	116,695

	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：	1,362,206	461,944

	總賬面價值 人民幣千元	整個有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：	1,905,085	915,609

30 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 (續)

(3) 就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：(續)

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壽命期狀況的看法之間的差異。

國際會計準則第39號下的比較資料

2018年1月1日前，減值虧損僅於有客觀證據證明存在減值時確認（見附註1(o)(i) - 2018年1月1日前適用的政策）。於2017年12月31日，人民幣1,210百萬元其他應收款項確定減值。

於報告期內其他應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1月1日的結餘	1,209,869	637,532
年內已撤銷金額	(3,756)	(6,800)
年內已確認減值虧損	280,877	577,577
合併範圍變化	7,258	1,560
12月31日的結餘	1,494,248	1,209,869

(b) 流動性風險

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及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：

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 財務風險管理與公允價值 (續)

(b) 流動性風險 (續)

	合約未折現現金流出					
	賬面價值	合約未折現	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年
	人民幣千元	現金流出總值 人民幣千元	於要求時 人民幣千元	但少於2年 人民幣千元	但少於5年 人民幣千元	
2018年						
銀行貸款及金融機構借款	190,065,978	211,357,730	77,594,082	50,225,026	76,790,065	6,748,557
應付債券	71,141,618	79,608,544	26,240,751	9,797,687	31,342,874	12,227,232
應付賬款及應計費用	434,588,826	434,943,634	431,330,150	3,613,484	-	-
其他非流動負債	2,338,048	2,776,083	-	2,120,013	656,070	-
合計	698,134,470	728,685,991	535,164,983	65,756,210	108,789,009	18,975,789

	合約未折現現金流出					
	賬面價值	合約未折現	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年
	人民幣千元	現金流出總值 人民幣千元	於要求時 人民幣千元	但少於2年 人民幣千元	但少於5年 人民幣千元	
2017年						
銀行貸款及金融機構借款	152,138,365	166,358,079	62,397,125	39,384,162	63,934,238	642,554
應付債券	38,486,048	44,002,310	7,493,839	23,496,332	5,238,594	7,773,545
應付賬款及應計費用	343,907,653	344,120,902	340,752,511	3,368,391	-	-
其他非流動負債	2,540,666	3,259,795	-	435,160	2,824,635	-
合計	537,072,732	557,741,086	410,643,475	66,684,045	71,997,467	8,416,099

30 財務風險管理與公允價值（續）

(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风险。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。本集團訂立利率互換合約以降低利率風險，於2018年12月31日，有關利率互換合約的對沖儲備總額為人民幣25,309,000元（2017年：人民幣25,983,000元）。

(i) 利率資料

下表詳載於報告期末本集團借款的利率資料，經計及指定作為現金流量對沖工具的利率互換之影響（見上文(i)）。

	2018年		2017年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	2.72%~8.30%	4,498,055	2.38%~7.90%	5,106,755
應付債券	2.50%~5.35%	6,669,926	2.50%~4.54%	3,848,605
利率互換名義金額	1.15%	438,600	1.15%	416,850
		11,606,581		9,372,210
浮動利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	基於倫敦銀行 同業拆息／ 香港銀行 同業拆息／ 掉期利率／ 貸款基礎利率 之浮動利率	14,508,543	基於倫敦銀行 同業拆息／ 香港銀行同業 拆息／貸款 基礎利率 之浮動利率	10,107,081
應付債券	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	444,235		—
利率互換名義金額	基於香港銀行 同業拆息之 浮動利率	(438,600)	基於香港銀行 同業拆息之 浮動利率	(416,850)
		14,514,178		9,690,231
總借款淨額		26,120,759		19,062,441
固定利率借款佔借款 總額的百分比		44%		49%

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 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，2018年12月31日，本集團現金與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342百萬元（2017年：人民幣197百萬元）。

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2017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（不計及利息資本化的影響）。上述分析不包括以利率互換合約對沖的銀行貸款及金融機構借款。

(d) 貨幣風險

本集團的外幣風險主要來自以美元、港元、新加坡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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	960,313	23,852,222
港元	148,926	134,437
新加坡元	71,800	3,155
英鎊	6,661	202

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	64,128	10,422
港元	586,989	—

30 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	1,212,012	24,533
港元	3,491	8,290
新加坡元	150	—
英鎊	2,163	1,017,730

以外幣計值的銀行貸款及金融機構借款以及應付債券 (不包括由可交付之遠期合約對沖的金額) 如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	26,291,985	30,755,116
港元	6,871,240	1,647,222
新加坡元	99,089	—
英鎊	1,474,231	739,294

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	215,602	295,675
港元	81,058	61,506
新加坡元	1,298	3,667
英鎊	903	7,793

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 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及遠期合約的資料，交叉貨幣互換合約及遠期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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
名義金額		
— 遠期合約	6,011,775	13,191,458
— 交叉貨幣互換合約	11,789,950	—
適用於對沖會計處理之賬面價值 (附註)		
— 遠期合約	340,060	1,019,940
— 交叉貨幣互換合約	291,498	—

附註： 交叉貨幣互換合約及遠期合約負債計入綜合財務狀況表中「貿易及其他應付款項」(附註24) 項目。

交叉貨幣互換合約及遠期合約將於未來1至9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6.7700至7.4450的美元兌人民幣的固定匯率 (2017年：6.889至7.500)。

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遠期合約及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。

30 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金流量對沖儲備		
1月1日的結餘	–	229,430
於其他全面收益中確認的現金流量對沖的有效部分	494,623	(844,675)
重新分類至損益的金額 (附註(i))	(494,623)	660,867
12月31日的結餘 (附註(ii))	–	45,622
轉撥至對沖儲備成本	–	(45,622)
對沖儲備成本		
轉撥自現金流量對沖儲備	45,622	–
1月1日的結餘	45,622	–
年內對沖成本	(562,664)	–
重新分類至損益的金額 (附註(i))	336,450	–
12月31日的結餘 (附註(ii))	(180,592)	–
年內對沖工具即期部分變動	494,623	(844,675)
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(494,623)	844,675

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)

30 財務風險管理與公允價值 (續)

(d) 貨幣風險 (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% (2017年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益會分別減少約人民幣308百萬元 (2017年：分別增加人民幣43百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1% (2017年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益分別會減少約人民幣7百萬元 (2017年：分別減少人民幣6百萬元)。

管理層認為新加坡元兌人民幣的匯率波動不會對集團的利潤或權益產生顯著影響。

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人民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缺乏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

30 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)

公允價值層級 (續)

2018年12月31日

資產	2018年 12月31日	於2018年12月31日分類為 以下類別的公允價值計量		
	公允價值	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
－ 利率互換合約	10,783	－	10,783	－
非上市股本證券	465,342	－	－	465,342
持作買賣用途證券	586,989	586,989	－	－
非持作買賣用途上市證券	1,636,584	1,636,584	－	－
其他流動資產*	11,900,806	－	－	11,900,806
經常性公允價值計量資產	14,600,504	2,223,573	10,783	12,366,148
經常性公允價值計量負債				
衍生金融工具：				
－ 遠期合約	340,060	－	340,060	－
－ 交叉貨幣互換合約	291,167	－	291,167	－
	631,227	－	631,227	－
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	6,624,631	－	－	6,624,631

* 2018年12月31日以公允價值計量的其他流動資產是本集團投資的理財產品，根據國際財務報告準則第9號分為按公允價值計入損益計量之類別。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

30 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)

公允價值層級 (續)

2017年12月31日

資產	2017年	於2017年12月31日分類為		
	12月31日	以下類別的公允價值計量		
	公允價值	第一層級	第二層級	第三層級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具：				
－ 利率互換合約	11,457	－	11,457	－
－ 交叉貨幣互換合約	1,037	－	1,037	－
可供出售股本證券：				
－ 上市	1,039,317	1,039,317	－	－
－ 非上市	34,810	－	－	34,810
經常性公允價值計量資產	1,086,621	1,039,317	12,494	34,810
經常性公允價值計量負債				
衍生金融工具：				
－ 遠期合約	1,019,940	－	1,019,940	－
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	6,910,171	－	－	6,910,171

(ii) 不按公允價值列賬之金融資產及負債的公允價值。

於2017年及2018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。

31 承擔

(a) 未於財務報表撥備的2018年12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建造及開發合約	168,253,127	123,641,340
土地協議	39,632,153	38,456,859
	207,885,280	162,098,199

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	2,510,120	587,589
1年後但2年內	2,394,472	535,006
2年後但3年內	2,329,711	501,803
3年後	20,847,776	4,562,934
	28,082,079	6,187,332

本集團根據經營租賃租用多項物業。租約一般初步為期兩年至十年，可經協定所有條款後續期，概無包括或有租金。

32 或然負債

本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保，截至報告期末，未到期銀行擔保為人民幣181,454百萬元（2017年：人民幣140,689百萬元），其中人民幣181,454百萬元的擔保（2017年：人民幣140,355百萬元）將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止，本年無於買家悉數償還銀行按揭貸款後終止的擔保（2017年：人民幣334百萬元）。

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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 或然負債 (續)

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發出的財務擔保詳情載於附註34(d)。

33 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期僱員福利	76,993	64,100

- (ii) 於2010年，本集團推出經濟利潤獎金計劃（「計劃」），作為對現有僱員薪酬制度的補充。每年花紅金額乃按本集團於相應年度的經濟利潤的主要表現指標的10%而釐定。本公司董事及監事於2018年度在職期間獲授予的經濟利潤獎尚未釐定。2018年度的分配計劃將於2018年度股東大會後獲批准，相關分配將在下一年度的年度財務報表披露。本公司主要管理人員2017年度扣除個人所得稅後的獎金分配為人民幣75,966,847元。由於「或有返還」的安排，最終金額可能會有波動。

名稱	2017年獎金 分配，經扣除 個人所得稅 人民幣千元
郁亮先生	14,993
祝九勝先生	12,417
解凍先生	9,661
王文金先生	9,661
張旭先生	11,039
孫嘉先生	11,039
朱旭女士	5,712
周清平先生	1,445
總計	75,967

33 重大關聯方交易 (續)

(b) 本集團收取的項目管理費

於2018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873百萬元（2017年：人民幣569百萬元）。

(c) 本集團支付的購物商場管理費

於2018年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣99百萬元（2017年：人民幣38百萬元）。

(d) 已授出財務擔保

截至2018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3,239百萬元（2017年：人民幣2,628百萬元）。

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) 出售商業項目

年內，本集團出售一項商業項目（即貴陽萬科城市廣場）予本集團合營公司珠海市貴萬生活商業發展有限公司，代價為人民幣139百萬元。

(f) 出售商業公司

年內，本集團將13家物流項目公司以代價人民幣1,430百萬元出售予珠海市坤元興股權投資基金合夥企業（有限合夥），該公司是本集團的一間聯營公司。商業公司清單如下：

佛山萬源倉儲服務有限公司
 成都錦成行物流有限公司
 武漢商匯物流管理有限公司
 雲南埃姆艾爾鈺霖飛機製造投資管理有限公司
 武漢萬物倉儲管理有限公司
 廣州萬墩倉儲有限公司
 昆明萬昆物流有限公司
 海甯萬普倉儲有限公司
 寧波萬晨倉儲有限公司
 京亞（南京）供應鏈管理有限公司
 佛山市高明緯貴倉儲有限公司
 佛山樂維倉儲有限公司
 上海上房現代物流有限公司

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

33 重大關聯方交易 (續)

(g) 共同經營項目

於過往年度，本集團與深圳地鐵集團合作共同開發紅樹灣及深圳北站項目（「項目」）。於2018年12月31日，本集團對該等項目的投資額為人民幣5,993百萬元（2017年：人民幣5,993百萬元），未償還應付餘額為人民幣8,088百萬元（2017年：人民幣6,158百萬元）。本集團於年內確認該等項目收入及成本分別為人民幣1,013百萬元及人民幣521百萬元。

34 收購子公司

年內，本集團收購若干持有物業發展項目的子公司，土地儲備增加。本集團於年內收購的主要子公司概述如下：

收購日	收購子公司名稱	收購后 股權比例	總代價 人民幣千元
2018年7月	Swire Pacific Cold Storage Limited	100.00%	1,922,446
	成都萬申冷鏈物流有限公司	100.00%	
	廊坊萬緯冷鏈物流有限公司	100.00%	
	太古冷鏈物流（寧波）有限公司	100.00%	
	南京萬緯冷鏈物流有限公司	100.00%	
	太古冷鏈物流（上海）有限公司	100.00%	
	太古海投冷鏈物流（廈門）有限公司	65.00%	
2018年12月	Filinco Enterprises Limited	75.00%	1,485,000
	LLC Betskoy	75.00%	
2018年10月	Ever Onward Corporation	100.00%	1,328,819
	Hong Kong Chung Loong Limited	100.00%	
	上海中隆紙業有限公司	100.00%	
2018年6月	武漢萬科錦程房地產有限公司	95.45%	1,203,511
2018年4月	北京居正房地產開發有限公司	67.00%	866,215
2018年10月	港中旅（瀋陽）置業有限公司	51.00%	840,000
2018年7月	貴陽德盛置業有限公司	51.00%	816,620
2018年12月	珠海沃成瀚豐置業有限公司	100.00%	774,900
2018年10月	貴陽中航房地產開發有限公司	51.00%	673,580
2018年7月	上海美源光電材料有限公司	100.00%	594,042
2018年1月	徐州潤彭置業有限公司	78.74%	563,530
2018年6月	佛山市南海景泰來倉儲有限公司	100.00%	516,100
2018年5月	吉寶灣房地產開發（瀋陽）有限公司	100.00%	502,617

34 收購子公司（續）

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：

	2018年 人民幣千元
流動資產	120,609,683
非流動資產	12,676,031
流動負債	(85,418,117)
非流動負債	(1,664,023)
非控股權益	(6,812,142)
歸屬於本集團的已收購淨資產	39,391,432
總代價	39,391,432
過往年度就收購已付代價	(15,819,376)
本年度後應付代價	(6,156,258)
於年內已付代價	17,415,798
所購入現金及現金等價物總額	(8,309,163)
就過往年度收購已付代價	2,420,564
現金流出淨額	11,527,199

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

34 收購子公司(續)

截至2018年12月31日止年度，上述子公司向本集團貢獻總收入人民幣14,565百萬元及貢獻本公司股東應佔利潤淨值人民幣1,869百萬元。倘收購於2018年1月1日進行，則截至2018年12月31日止年度的綜合收入及本公司股東應佔綜合利潤分別為人民幣302,371百萬元及人民幣33,780百萬元。

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。

35 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：

	2018年 人民幣千元
流動資產	46,135,105
非流動資產	5,378,029
流動負債	44,634,108
非流動負債	951
非控股權益	2,244,924
處置後於聯合營公司中的剩餘權益	1,989,733
已售歸屬於本集團的淨資產	2,643,418
總代價	2,992,527
本年度後應收的代價	(502,052)
已收取的代價，以現金支付	2,490,475
已出售現金及現金等價物	(3,600,467)
現金流量淨額	(1,109,992)

36 公司層面財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,174,545	43,208
投資物業	1,810	2,271
於子公司的投資	23,025,950	17,210,511
於聯營公司及合營公司的權益	5,502,135	2,266,582
其他金融資產	257,839	211,560
其他非流動資產	482,842	–
遞延稅項資產	–	160,834
	32,445,121	19,894,966
流動資產		
貿易及其他應收款項	334,757,818	225,897,282
其他流動資產	11,502,045	–
現金及現金等價物	77,677,228	84,438,256
	423,937,091	310,335,538
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	52,672,023	45,142,950
應付債券	13,989,065	–
貿易及其他應付款項	203,373,978	141,746,837
合約負債	3,386,092	–
	273,421,158	186,889,787
流動資產淨值	150,515,933	123,445,751
資產總值減流動負債	182,961,054	143,340,717
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	79,460,146	61,365,200
應付債券	23,388,238	14,913,958
	102,848,384	76,279,158
資產淨值	80,112,670	67,061,559
股本及儲備		
股本	29(b) 11,039,152	11,039,152
儲備	69,073,518	56,022,407
權益總額	80,112,670	67,061,559

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

37 非調整報告期后後事件

(a) 報告期末後董事建議派發末期股息。詳情披露於附註29(d)。

(b) 廣信房產資產包交割

2019年1月9日，廣東國際信託投資公司破產清算組與廣州市萬溪房地產有限公司（「廣州萬溪」）簽署相關確認書，向廣州萬溪移交了廣東省信託房產開發公司及廣東國際信託投資公司廣州房地產分公司的控制權。

(c) 債券發行

自2018年12月31日至本財務報表批准報出日，本集團面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券（第一期），最終發行規模為人民幣20億元，票面利率為3.65%；萬科地產香港根據中期票據發行計劃發行了金額為6億美元的5.25年期固息票據，票面利率為4.2%。

38 比較數字

本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡方法，不會重列比較資料。會計政策變動的進一步詳情披露於附註1(c)。

39 已頒佈但於截至2018年12月31日止年度尚未生效的修訂、新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修訂、新準則及詮釋，惟於截至2018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。

	於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日
國際財務報告詮釋第23號， <i>所得稅處理方法的不確定性</i>	2019年1月1日
國際財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	2019年1月1日
國際會計準則第28號（修訂）， <i>聯營公司及合營企業的長期權益</i>	2019年1月1日

本集團正在評估該等修訂、新準則對首次運用期間可能產生的影響，並將就其預期影響在下文進行詳細討論。儘管國際財務報告準則第16號之評估已大致上完成，但由於迄今已完成之評估乃基於本集團目前可獲得之資料，因此對首次採納該等準則之實際影響可能有所不同，待該等準則首次應用於本集團截至2019年6月30日止六個月期間之中期財務報告之前，亦可能會釐清進一步之影響。本集團亦可能會改變對會計政策之選擇，包括過渡方案，直至該等準則首次應用於財務報告內。

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2018年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

國際財務報告準則第16號，租賃

如附註1(n)所公開，目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類對租賃安排分別進行入賬。本集團的租賃有些是出租人身份，有些是則是承租人身份。

預期國際財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等的權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際合宜的方法下，承租人將以與現行融資租賃會計法類似的方式將所有租約入賬，即於該租約開始日期，承租人將按最低未來租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。於初次確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債尚未清償結餘所累計的利息開支及使用權資產折舊，而非現有的於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的政策。作為實際合宜的方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下者）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認開支的時間。誠如附註31(b)所披露，於2018年12月31日，本集團於不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃款項達人民幣28,082百萬元，其中大部分於報告日期後一年以後支付。因此，一旦採納國際財務報告準則第16號，該等款項部分可能須確認為租賃負債，並相應確認使用權資產。經考慮實際合宜的方法及貼現影響，本集團將需進行更為詳細之分析以釐定於採納國際財務報告準則第16號時經營租賃承諾所產生之新資產及負債之金額。

39 已頒佈但於截至2018年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

國際財務報告準則第16號，租賃 (續)

國際財務報告準則第16號將於2019年1月1日起或之後年度生效。根據國際財務報告準則第16號的規定，本集團計劃採用實際合宜的方法，繼承過往對於哪些現存的安排是（或包含）租約的評估判斷。本集團將會將國際財務報告準則第16號對租賃的新定義，應用於首次應用新準則之日或之後訂立的合約。此外，本集團計劃選擇不將新會計模式應用於短期租賃和低值資產租賃的實際權宜之計。

本集團計劃就採納國際財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法，並於2019年1月1日將首次應用的累計影響確認為權益年初結餘調整，並不會重列比較資料。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期首次採納國際財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自2019年起的財務報表產生持續影響。

財務概要

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
綜合業績					
收入	297,083,058	237,344,688	228,916,100	184,317,543	137,994,043
稅前利潤	87,064,968	64,681,739	49,468,746	40,516,708	29,986,822
所得稅	(37,792,673)	(27,473,352)	(21,118,491)	(14,567,270)	(10,699,298)
年度利潤	49,272,295	37,208,387	28,350,255	25,949,438	19,287,524
以下人士應佔：					
本公司股東	33,772,652	28,051,815	21,022,606	18,119,406	15,745,454
非控股權益	15,499,643	9,156,572	7,327,649	7,830,032	3,542,070
綜合資產					
非流動資產	233,507,500	147,794,085	109,378,786	64,271,194	43,603,057
存貨及其他合約成本	754,310,077	597,487,304	466,225,274	367,507,209	314,930,234
現金及現金等價物	175,668,164	164,326,007	79,490,015	51,747,621	61,653,320
其他流動資產	365,177,674	255,831,977	175,755,346	127,965,963	88,453,311
銀行貸款及金融機構借款	190,065,978	152,138,365	97,287,766	59,476,955	57,369,070
應付債券	71,141,619	38,486,048	31,576,557	20,013,934	11,612,232
預收款項／合同負債	504,711,414	407,705,940	274,645,554	212,625,706	181,749,337
其他負債	527,123,674	380,435,081	265,662,973	183,065,775	142,015,666
股本及儲備	235,620,730	186,673,939	161,676,571	136,309,617	115,893,617
本公司股東應佔權益總額	155,764,132	132,675,315	113,444,766	100,183,518	88,164,570
非控股權益	79,856,598	53,998,624	48,231,805	36,126,099	27,729,047
基本每股盈利(人民幣元)	3.06	2.54	1.90	1.64	1.43
每股股息(含稅)(人民幣元)	1.07	0.90	0.79	0.72	0.50

1. 由於自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入，本集團已就收入確認變更其會計政策。根據該準則的過渡性條文，會計政策的變更於2018年1月1日以權益期初結餘調整方式採納。2018年之前的數據乃根據該等年度適用的政策列示。
2. 自2018年1月1日起，本集團採納國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵。因此，本集團已變更有關金融工具的會計政策。根據國際財務報告準則第9號的規定，本集團尚未重列與往年相關的資料。採用國際財務報告準則第9號所產生的金融資產賬面價值差異於2018年1月1日在保留盈利及儲備中確認。金融負債的賬面價值並無差異。於2018年1月1日之前，已根據該等年度適用的政策列示數據。

第十二節 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、 報告期內在中國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、 年度報告英文版。
- 5、 其他資料。

以上備查文件的備置地地點：公司董事會辦公室。