

vanke

2019

年報



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)

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2019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2020年3月17日召開的第十八屆董事會第二十七次會議(「本次會議」)審議通過，所有董事均親自出席了本次會議。
3. 公司2019年度分紅派息預案：以實施分紅派息時股權登記日的總股本為基數，2019年度擬合計派發現金股息人民幣11,810,739,436.05元(含稅)，佔公司2019年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為30.4%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2019年末公司總股份數11,302,143,001股計算，每10股派送人民幣10.45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2019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2020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、財務負責人王文金先生聲明：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，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
7. 本報告詳細描述了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	6
第三節	會計資料和財務指標摘要	8
第四節	董事會報告	12
第五節	重要事項	84
第六節	股本變動及股東情況	97
第七節	董事、監事、高級管理人員及員工情況	104
第八節	公司治理報告暨企業管治報告	115
第九節	監事會報告	143
第十節	公司債券情況	147
第十一節	財務報告	151
第十二節	備查文件目錄	280

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(SCPG Holdings Co., Ltd.，註冊於開曼群島)
萬緯物流	指 萬科物流發展有限公司
BG	指 Business Group的縮寫，指事業集團，包括南方區域BG、上海區域BG、北方區域BG、中西部區域BG及物業BG
BU	指 Business Unit的縮寫，指事業部，包括印力BU、物流BU、長租公寓BU、海外BU、冰雪BU、梅沙教育BU、企業服務BU及食品BU
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
《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》
《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》
《標準守則》	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
A股(人民幣普通股)	指 本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易
H股(境外上市外資股)	指 本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易
《公司章程》	指 《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指 2019年1月1日至2019年12月31日
元	指 如無特殊說明，指人民幣元



第一節

致股東

2019年，是萬科成立35周年。

沒有成功的企業，只有時代的企業。企業始終處於不斷變化的場景之中。適應變化者生存、變革創新者常青、持續奮鬥者長盛，這是古今不變的規律。

三十五年來，是改革開放的歷史機遇造就了萬科，是國家的繁榮和進步成就了萬科。而放眼未來，同樣只有敏銳洞察環境變化的趨勢，不斷擁抱變化、不斷升級經營管理，萬科才能在基業長青的道路上越走越遠。

萬科在行業中首先提出了房地產「白銀時代」的概念。今天，白銀時代已進入深水區，它的特徵逐漸清晰起來。從增量到存量、從平衡到極化、從簡單到複雜、從單一到全面，這四個方面的變化是從黃金時代到白銀時代的主要特徵。

城鎮化過程逐漸進入第二階段，城市發展逐漸趨於成熟。無論從客戶需求端，還是土地供應端來看，增量都在趨於收斂，對存量價值的挖掘變得日益重要。同時，在城市化第二階段，將從所有城市全面發展過渡到城市圈集約發展，城市能級的差距逐漸擴大，極化取代平衡成為未來主要趨勢。從消費者結構和員工結構來看，新一代年輕人正在成為主流，他們的價值觀和偏好更加多元化，企業無論產品服務方案，還是組織管理方法，都必須經歷一個從簡單到複雜的過程。而企業競爭也出現了升維的趨勢，單一產品策劃的時代已經結束，綜合實力比拼的全面競爭年代已經來臨。

存量競爭是精益化的競爭，極化發展使競爭者的距離拉得更近，複雜模式帶來更多變數，全面競爭需要更全面的能力結構去覆蓋。從黃金時代到白銀時代的轉變，帶來了更多的挑戰，但也給了萬科提升競爭維度的機會。

面對經濟結構性轉型、城市化進程深化、人口結構變遷等中長期趨勢，萬科主動開啟了「戰略—機制—文化—組織—人」五位一體的全面轉型升級。在戰略上，萬科追求與城鄉和客戶同步發展，從房地產開發商向「城鄉建設與生活服務商」轉型；在機制上，以混合所有制為體制基礎，推進職業經理人制度向事業合夥人機制的再升級，打造同心同路、合夥奮鬥的事業合夥人隊伍，共同擁抱新時代的機遇與挑戰；在文化上，繼承「大道當然」的文化品格，發展「合夥奮鬥」的事業合夥人文化，以共識、共創、共擔、共用的

理念原則，牽引思維、行為與機制的持續創新；在組織上全面重構，以戰略方向、文化導向和事業合夥人機制為主線，打造矢量組織、冠軍組織和韌性組織；在人才上，打造奮鬥為本、劣後擔當，持續創造真實價值的事業合夥人隊伍，通過凝聚和激發廣大奮鬥者來推動事業的不斷發展，通過事業的發展來實現全面價值和共同成就。

2018年，萬科提出了戰略檢討、業務梳理、組織重建、事人匹配的經營管理提升主線。這是一個螺旋式上升的長期連貫過程。其中，明確組織重建、事人匹配的基本邏輯，並使其成為組織自我更新的常態，是2019年的管理工作重點。

組織重建、事人匹配的目標，是按照「事在人先」的基本原則，將以職能、層級為骨架的傳統剛性組織，變革為以任務、合夥為紐帶的新一代柔性組織。

這一工作，具體來看分為兩個階段。第一階段是「減脂、增肌、活血」。「減脂」不等於減人，而是把組織、流程當中冗餘的結構、環節去除掉，釋放出更多的組織資源。「增肌」是指在實踐中強化組織的能力，通過有挑戰性的實踐，走出舒適區，提升個人、鍛煉隊伍、增強力量。「活血」是提高組織和人的流動性，打破原有職能、崗位對人的局限，打通與社會人才資源的连接，為每個任務匹配其所需要的能力資源，也為每個人找到更豐富的發展機會。第二階段是打造矢量組織、冠軍組織、韌性組織。目標一致、任務自治、力出一孔的組織，是矢量組織；分工得當、相互補位、能上能下，讓場上隊員處於最佳狀態、發揮各自優勢的組織，是冠軍組織；百折不撓、健康強健、敏銳應變的組織，是韌性組織。

按照如前所述的連貫邏輯，2020年萬科將在吸收過往轉型升級成果的基礎上，重點做好三件事情。第一是對市場環境變化進行更深入的分析，回到基本商業邏輯，探尋在多變環境中可以保持不變的應變方法。第二是聚焦產品力和服務力，做好精益運營，提升競爭能力和經營效益。第三是深化組織重建，在實踐中檢驗組織能力與效能，完成事人匹配。

而春節前後爆發的新型冠狀病毒疫情，則是一個不容忽視的突變因素。我們堅信抗擊疫情必將獲得最終的勝利，但我們也必須看到，這個過程中企業遭遇的挑戰，以及客戶生活遇到的種種不便。在疫情結束後，健康會受到更大的關注，人們的生活方式、工作方式也必然發生若干帶有永久性的變化。一些之前蓄勢待發的技術應用、商業模式可能借此突破瓶頸，而一些我們已經習以為常的傳統業態也可能面臨重大挑戰。患難見真情，企業在這個過程中如何關懷、照顧好客戶，如何敏銳發現、更深入理解客戶需求的變化，是培養未來競爭力的一個重要起點。而企業自身的免疫力來自機體的健康，在這個過程中如何改變自身、構築更強大的抗衝擊能力，也是企業必須面對的一次大考。

從基本商業邏輯的角度看，太陽之下並無新事。從企業自身成長的角度看，每天都是全新的一天。放到人類商業史的長河中，萬科的三十六年，只是短短一瞬間。萬科仍有一顆年輕的心，樂於與全體股東，共同面對無限的未來。

第二節

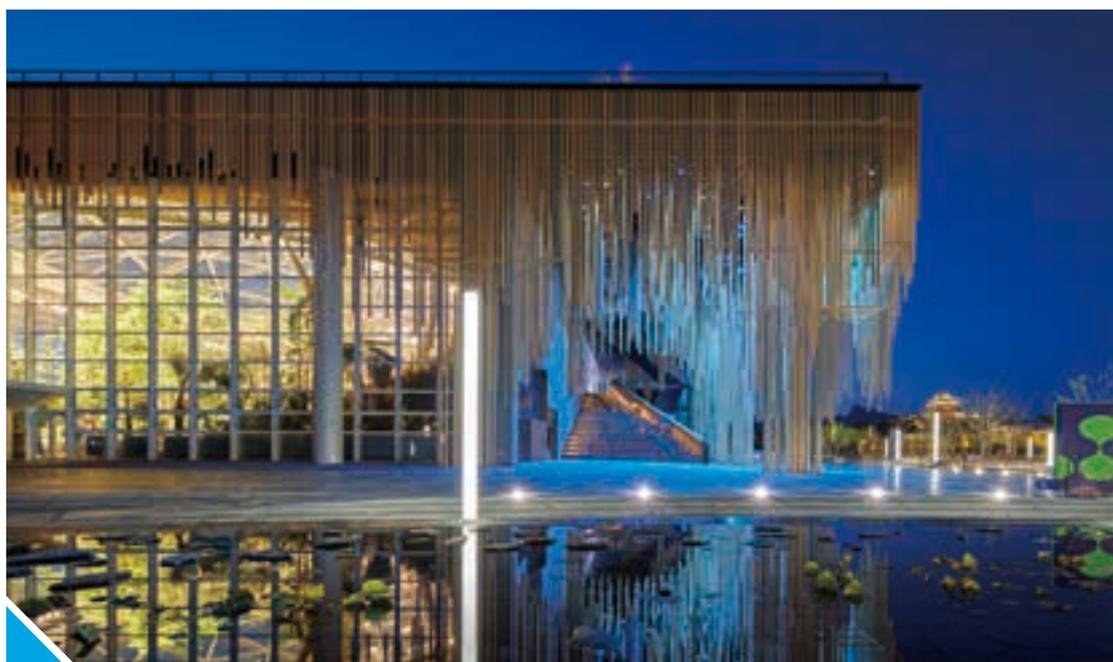
公司簡介

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：葉凱雯
5. 董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：86-0755-25606666
傳真：86-0755-25531696
助理公司秘書：葉凱雯
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097
6. A股股票上市地：深交所
A股股票簡稱：萬科A
A股股票代碼：000002
H股股票上市地：聯交所
H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註
H股股票代碼：2202、299903註

註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因本公司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

* 僅供識別

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(特殊普通合伙)
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：陳泳意、李默然
境外：畢馬威會計師事務所
《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
地址：香港中環遮打道10號太子大廈8樓
11. 公司聘請的律師事務所
- 境內：
- | 名稱 | 地址 |
|----------------|---------------------------------|
| 廣東信達律師事務所 | 深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈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號嘉裏建設廣場三座第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



2019北京世界園藝博覽會植物館—由萬科承建並運營

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

	2019年	2018年	本年比上年增減	2017年
收入	367,893,878	297,083,058	23.84%	237,344,688
毛利	132,196,660	109,952,059	20.23%	76,723,459
年度利潤	55,131,615	49,272,295	11.89%	37,208,387
本公司股東應佔淨利潤	38,872,087	33,772,652	15.10%	28,051,815
經營活動產生的現金流量淨額	45,686,810	33,618,183	35.90%	82,322,834
基本每股收益	3.47	3.06	13.3%	2.54
稀釋每股收益	3.47	3.06	13.3%	2.54
全面攤薄淨資產收益率	20.67%	21.68%	下降1.01個百分點	21.14%
加權平均淨資產收益率	22.47%	23.24%	下降0.77個百分點	22.80%

	2019年末	2018年末	本年末比上年末增減	2017年末
流動資產	1,439,063,201	1,295,155,915	11.11%	1,017,645,288
流動負債	1,272,610,284	1,121,913,937	13.43%	847,355,430
本公司股東應佔權益總額	188,058,492	155,764,132	20.73%	132,675,315
股本	11,302,143	11,039,152	2.38%	11,039,152
歸屬於上市公司股東的每股淨資產	16.64	14.11	17.92%	12.02

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	48,374,631	90,945,446	84,594,680	143,979,121
本公司股東應佔淨利潤	1,120,627	10,721,125	6,398,993	20,631,342
經營活動產生的現金流量淨額	(26,712,604)	35,565,714	(7,118,698)	43,952,398

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	
	2019年	2018年	2019年12月31日	2018年12月31日
按國際財務報告準則	38,872,087	33,772,652	188,058,492	155,764,132
按境內會計準則	38,872,087	33,772,652	188,058,492	155,764,132
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		

業務亮點

冰雪

運營吉林松花湖、北京石京龍、北京西山三個滑雪場
吉林松花湖度假區連續
第三年獲得世界滑雪大獎
中國最佳滑雪度假區稱號

房地產開發

銷售面積**4,112.2**萬平方米
銷售金額**6,308.4**億元

租賃住宅

累計開業**11**萬間

教育

萬科梅沙書院獲
《2018胡潤百校排行榜》評為
「深圳民辦國際學校
第2位」

物業服務

營業收入人民幣

127億元

累計簽約面積

6.4億平方米

商業開發與運營

印力集團管理面積近

900萬平方米

物流倉儲

進駐**44**個城市

獲取**138**個項目

高標庫穩定運營項目

平均出租率**92%**



第四節

董事會報告

4.1 經營情況討論與分析

報告期內，宏觀經濟形勢錯綜複雜，房地產調控持續推進，行業競爭日趨激烈，外部經營環境呈現出高度的不確定性。本集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，堅持「收斂聚焦，鞏固提升基本盤」的工作主題，各BG、BU基於戰略檢討、業務梳理、商業邏輯檢驗的結論，明確業務主航道，聚焦資源，持續提升經營質量；同時秉持「組織為戰略服務，管理為業務服務」的原則，全面開展組織重建與事人匹配，為支持集團長遠發展築實基礎。

報告期內，本集團業績穩健增長，實現營業收入人民幣3,678.9億元，歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣388.7億元，同比分別增長23.8%和15.1%。集團財務、資金狀況安全健康，繼續保持行業領先的信用評級，截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,661.9億元，淨負債率(有息負債減去貨幣資金，除以淨資產)33.9%。在促進業務發展的同時，本集團亦積極參與精準扶貧、鄉村振興、環境保護等公益事業，致力於創造更多社會效益。

面對突如其來的新冠肺炎疫情，萬科公益基金會於除夕夜向武漢緊急捐贈人民幣1億元。武漢萬科團隊配合政府嚴格做好社區、商辦和租賃住宅小區的疫情防控；萬科物業挺身而出，支援武漢火神山醫院物業服務；當地酒店團隊全力以赴，為外地支援武漢的醫療隊打造溫暖可靠的大後方。在全國，萬科商業板塊對部分旗下商場租戶減免租金；長租公寓在疫情期間推遲租戶繳納租金時間，並



對湖北籍等部分受疫情影響而無法正常返程的客戶實施租金減免；萬緯物流無償開放全國27個城市59個物流園，協助各級政府、慈善機構倉儲運輸防疫物資；萬科還為部分城市企業復工複產提供隔離住房……萬科人用自己的熱血和行動，為抗擊疫情「助力」、為保障民生「擔當」。

4.1.1 2019年房地產市場回顧

2019年，行業調控延續「房子是用來住的、不是用來炒的」主基調，各地圍繞穩地價、穩房價、穩預期的調控目標，因城施策，促進市場平穩發展。分區域看，重點城市銷售面積總體保持增長，三四線城市銷售面積有所下滑。

全國商品房銷售面積同比微降。國家統計局數據顯示，2019年全國商品房銷售面積為17.16億平方米，同比下降0.1%；銷售金額人民幣15.97萬億元，同比增長6.5%，增速比2018年低5.7個百分點。分季度看，全國商品房銷售面積增速分別為-0.9%、-2.3%、2.9%和0.1%。

重點城市的新房成交面積有所增長。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4.2%，成交面積同比增長8.8%。截至2019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9.7個月。

房地產新開工面積增速回落。全國房地產開發投資人民幣13.2萬億元，同比增長9.9%，增速較2018年提高0.4個百分點；房屋新開工面積22.7億平方米，同比增長8.5%，增速較2018年下降8.7個百分點。

土地市場供應和成交面積同比微增。根據中國指數研究院統計，2019年，全國300個城市住宅類用地供應建面同比增長4.7%，成交建面同比增長7.4%。下半年土地市場熱度明顯下降，土地底價成交和流拍現象明顯增加，四季度住宅類用地平均溢價率下降至8.6%。

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



行業融資渠道受限。報告期內，行業融資渠道繼續受到嚴格監管，房地產貸款增速回落。2019年末，全國主要金融機構房地產貸款餘額同比增長14.8%，增速較上年末回落5.2個百分點。

4.1.2 報告期內主要工作

本集團以「城鄉建設與生活服務商」為戰略定位，主營業務包括房地產開發和物業服務，在此基礎上，本集團亦遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」的策略，圍繞人民美好生活場景積極開展其他業務。

報告期內，本集團實現營業收入人民幣3,678.9億元，同比增長23.8%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣388.7億元，同比增長15.1%；每股基本盈利人民幣3.47元，同比增長13.3%；全面攤薄的淨資產收益率為20.67%，較2018年減少1.01個百分點。

分業務類型看，本集團營業收入中，來自房地產及相關業務的營業收入為人民幣3,526.5億元，佔比95.9%；來自物業服務的營業收入為人民幣127.0億元，佔比3.5%。

本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減
1. 主營業務	365,353,717	24.35%	235,345,417	26.47%	26.58%	-2.21%
其中：房地產及相關業務	352,653,532	24.16%	225,004,042	26.33%	26.89%	-2.27%
物業服務	12,700,185	29.65%	10,341,375	29.76%	17.96%	-0.04%
2. 其他業務	2,540,161	-22.14%	351,801	-66.44%	85.24%	18.59%
合計	367,893,878	23.84%	235,697,218	25.95%	27.00%	-2.23%

註：

- 營業利潤率數據已扣除稅金及附加。
- 其他業務收入主要包括向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

分區域看，本集團房地產及相關業務的營業收入中，南方區域、上海區域、北方區域和中西部區域的佔比分別為32.98%、27.23%、20.53%、19.26%。

分區域的營業收入和利潤情況

	結算面積	主營業務收入		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	5,893,573	23.95%	116,303,192	32.98%	13,580,334	28.51%
上海區域	5,812,943	23.63%	96,024,624	27.23%	16,364,551	34.36%
北方區域	7,016,569	28.52%	72,390,034	20.53%	8,711,973	18.29%
中西部區域	5,880,183	23.90%	67,935,682	19.26%	8,974,711	18.84%
總計	24,603,268	100.00%	352,653,532	100.00%	47,631,569	100.00%

註：報告期內有房地產結算的城市，南方區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、福州、海南、南寧；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、合肥、南京、寧波、南昌、蕪湖、南通、嘉興、徐州、溫州；北方區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、大連、長春、吉林、青島、煙台、太原、濟南、哈爾濱；中西部區域包括：成都、重慶、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

① 銷售和結算情況

銷售規模上升。2019年本集團實現銷售面積4,112.2萬平方米，銷售金額人民幣6,308.4億元，分別增長1.8%和3.9%。所銷售的產品中，住宅佔86.4%，商辦佔10.0%，其它配套佔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91.2%。2019年本集團在全國商品房市場的份額約4%，在21個城市的銷售金額位列當地第一，在12個城市排名第二。



分區域的銷售情況

	銷售面積		銷售金額	
	(萬平方米)	比例	(億元)	比例
南方區域	658.18	16.01%	1,274.23	20.20%
上海區域	1,166.37	28.36%	2,045.11	32.42%
北方區域	1,045.85	25.43%	1,422.13	22.54%
中西部區域	1,236.41	30.07%	1,506.58	23.88%
其他	5.43	0.13%	60.35	0.96%
合計	4,112.24	100.00%	6,308.40	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、新加坡、西雅圖。

結算收入增長。本集團實現房地產開發業務結算面積2,460.3萬平方米，同比增長12.3%；實現房地產開發業務結算收入²人民幣3,340.4億元，同比增長22.1%；房地產開發業務的結算均價為人民幣13,577元/平方米(2018年：人民幣12,489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4,288.5萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣6,091.0億元，較上年末分別增長15.6%和14.8%。

② 開發投資情況

開竣工面積同比增長。2019年本集團開發項目新開工面積約4,241.1萬平方米，同比下降15.1%，完成年初計劃的118%；開發項目實現竣工面積約3,007.9萬平方米，同比增長9.1%，完成年初計劃的98%。

² 不含建造及經營服務業務產生的收入

堅持審慎投資。投融資工作對集團經營安全 and 健康穩定發展影響重大，本集團繼續堅持理性投資的策略，在做好安全與發展平衡、風險與收益匹配的前提下，嚴格控制投資質量，規範投資要求，加強投後管理，提升管理精細化水平。2019年本集團獲取新項目147個，總規劃建築面積3,716.5萬平方米，權益規劃建築面積2,478.4萬平方米，權益地價總額約人民幣1,549.6億元，新增項目平均地價為人民幣6,252元/平方米。

堅持圍繞城市經濟圈佈局。按建築面積計算，2019年新增項目71.5%位於一二線城市；按權益投資金額計算，79.9%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10,256.1萬平方米，權益建築面積約6,170.0萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,394.3萬平方米，權益建築面積約3,360.2萬平方米。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492.9萬平方米。

有關本集團新增項目的具體信息，詳見本報告「第四節董事會報告」之「4.2.3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，持續踐行住宅商企兩翼齊飛的發展戰略，提升服務質量，擴大市場份額。報告期內，萬科物業實現營業收入人民幣127.0億元，同比增長29.7%。萬科物業連續第十年蟬聯「中國物業服務百強企業綜合實力TOP1」，連續第六年蟬聯「中國房地產開發企業500強首選物業品牌」榜首，連續三年獲得「中國特色物業服務領先企業—企業總部基地」榮譽稱號，並蟬聯中國物業服務品牌價值榜首。

報告期內，萬科物業繼續積極拓展項目資源，新拓展項目的年飽和收入(指根據項目合同約定在一個完整年度的物業服務費收入)人民幣54.06億元，同比增長33.13%。新拓展項目中，住宅物業服務新增簽約面積1.03億平方米，新增飽和收入人民幣33.39億元，非住宅物業服務新增簽約面積0.18億平方米，新增飽和收入人民幣20.66億元。截至報告期末，萬科物業累計簽約面積6.4億平方米，同比增長26.1%，其中已接管合同面積4.5億平方米，為未來儲備1.9億平方米。



橫琴島地下綜合管道長廊長達33.4公里。圖為工作人員在橫琴綜合管道長廊日常巡檢

報告期內，萬科物業與戴德梁行成立合資公司，實現商業物業服務和設施管理的強強聯合；「城市空間整合服務」模式已在珠海橫琴新區、雄安新區、廣州白雲及成都高新區，由萬科物業承接當地的城市環境衛生、城市公共綠地養護、市政基礎設施養護、社區綜合治理、公共資源經營管理等城市管理業務。

萬科物業還積極開展數字化建設，以更好地響應客戶服務需求，實現降本提效和精細運營，包括紙電一體化發票管理平台、人行出入口無人值守智能化產品、「黑貓二號」智慧停車場管理系統等。

(3) 租賃住宅

租賃住宅業務以青年長租公寓(「泊寓」)為主要產品線，同時探索為不同類型客戶提供長期租住解決方案；通過讓客戶「放心、省心、開心、暖心」的四心服務文化，積極提高服務質量。

報告期內，租賃住宅業務繼續堅持圍繞核心城市佈局，積極提高項目經營與服務質量。2019年租賃住宅業務新增開業5.6萬間，截止報告期末，累計開業11萬間，已開業房間中81%位於北京、上海、深圳、廣州、杭州、天津、成都、廈門、青島、南京、蘇州、武漢、西安、濟南等14個核心城市，成熟期項目(開業半年及以上)的平均出租率約90%。

本集團努力提升城中村內的長租公寓改造和開業效率，報告期內萬村項目新增開業3.5萬間。



泊寓深圳福永店

(4) 商業開發與運營

本集團以印力集團作為商業開發與運營平台。2019年底，印力集團運營管理項目108個，覆蓋50多個城市，管理面積近900萬平方米，已開業面積為644萬平方米。

報告期內，杭州金沙印象城、濟南印象城、合肥萬科廣場、貴陽印象城四個購物中心開業，融合城市和區域特點形成的獨有IP受到消費者的歡迎；持續聚焦存量項目提升，上海三林印象城、長沙印象匯、淄博印象匯和濰坊印象匯更新升級並重新開業後均有不錯表現；不斷提升以客戶為中心的數字化運營能力，數字化會員運營系統覆蓋52個項目，會員數量超過500萬，上海印力榮獲2019年世界互聯網大會(烏鎮)「中國大數據應用最佳實踐案例」；積極開展資本市場創新探索，2019年11月發起印象壹號商業投資基金，總規模人民幣30億元，未來將投向購物中心的開發和運營。

(5) 物流倉儲服務

本集團以「萬緯物流」為物流倉儲服務平台，經過近五年發展，服務客戶超過850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。



濟南印象城

2019年萬緯物流進一步完善核心節點佈局。新獲取項目21個，合計可租賃物業的建築面積約為191萬平方米。截至報告期末，萬緯物流進駐44個城市，獲取138個項目，其中高標庫123個(包括9個高標庫與冷庫一體化綜合物流園)，冷庫15個，可租賃物業的建築面積約1,086萬平方米。截至本報告披露日，萬緯物流共計穩定運營53個項目，包括45個高標庫項目和8個冷鏈項目，其中高標庫穩定運營項目平均出租率為92%，冷庫的全年倉庫使用率為82%，較2018年大幅提升。

2019年，萬緯物流通過精益管理及信息化手段逐步提升經營能力，以優質服務贏得客戶，一方面逐步強化一體化服務能力，提高庫內操作、運輸業務對營收的貢獻；另一方面加強成本支出管理，著力於降低管理費用及間接成本比例。期內，萬緯在2019中國物流企業家年會上獲社會責任貢獻獎，萬緯冷鏈獲「金飛馬獎」金牌企業。



武漢陽邏倉庫



萬緯上海海港冷鏈物流園

2019年12月31日，萬緯物流完成「萬緯物流－易方達資產－物流倉儲1期資產支持專項計劃」深交所簿記流程，該專項計劃總規模人民幣5.73億，其成功發行體現了市場對於萬緯物流資產管理能力的認可與信任。



吉林松花湖滑雪場

(6) 其他業務

本集團冰雪業務在2019年繼續保持業內領先的標杆位置。目前本集團運營吉林松花湖，北京石京龍與北京西山滑雪場三個項目，其中吉林松花湖度假區客流量、客戶滿意度持續保持國內領先，並連續第三年獲得世界滑雪4大獎「中國最佳滑雪度假區」稱號。在2019年11月至2020年1月末因疫情影響暫停營業前，以上三個冰雪項目累計接待滑雪游客39萬人次。2020年2月25日，吉林松花湖度假區針對省內市場有限度恢復營業。此外，本集團作為第二大股東的北京國家高山滑雪有限公司，負責建設2022北京冬奧會延慶冬奧村及媒體中心和大眾雪場，現場建設及運營籌備工作進展順利。

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。2019年3月，萬科梅沙書院被《2018胡潤百校排行榜》評為「深圳民辦國際學校第2位」。

2. 產品和工程管理情況

強化安全和質量管控。安全生產關乎工友的生命保障，產品質量關乎用戶的長期體驗。面對日益增加的項目規模，本集團時刻保持如履薄冰的意識、以不僥幸零容忍的態度踏踏實實落實好每一個管理動作，為客戶打造可靠耐久的好質量產品。

期內，本集團在兩個工具一張表(即季度評估、交付評估、驗房指引表)的體系基礎上新增地下工程評估，並每個季度進行迭代完善評估規則，結合第三方飛行檢查評估方式，實現項目從地下到交付階段全覆蓋的安全、質量檢查，做到風險隱患提前識別，及時整改和關閉。

為確保施工材料和部品部料的品質，本集團持續開展「天網行動」，嚴格把控材料及部品質量，為「好產品」保駕護航。2019年材料部品及項目檢測覆蓋率達到100%。

2019年，集團交付規模超過20萬套，公共區域質量滿意度、室內質量滿意度較上年分別提高4個和5個百分點。

打造好產品。報告期內，本集團持續開展銷售冠軍訪談、客戶研究等行動，不斷發現、理解和順應客戶的需求及其變化，創新產品策劃、營銷設計與內容服務方法，打造可推廣的優秀產品和服務。基於對客戶真實需求的洞察，本集團年內完成了裝修C標升級及集採封裝的落地應用，通過標準化定型，發揮規模化效益。

關注人居、生活、環境的可持續發展，積極踐行綠色低碳發展理念，持續推進綠色建築和工業化技術應用。2019年集團範圍內綠色建築覆蓋率100%，綠色建築面積達4,662.0萬平方米，其中綠色一、二星項目面積4,254.2萬平方米，綠色三星項目面積407.8萬平方米；自2009年推廣綠色建築以來，集團綠色建築面積累計達1.93億平方米。為提高質量、提高效率，減少對人工依賴、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86%新開工主流產品應用工業化體系進行建造。



3. 組織建設

本集團繼續推進組織重建與事人匹配工作，打造「矢量組織、冠軍組織、韌性組織」。期內，本集團各事業集團(BG)、事業單元(BU)重構本部及直屬業務單位的組織架構，進一步迭代總部職能和協作機制，從而打造「一個總部、集團總部、協同總部」。同時，本集團全面重構職務、職級和薪級體系，檢視組織結構的合理性和事人匹配程度，通過年度動態檢視、大江大海等方式實現動態事人匹配，以提升組織能力。

4. 科技助力業務情況

本集團通過數字化全面助力業務發展，旗下全資子公司萬翼科技獲國家高新技術企業認證。

期內，本集團加大BIM技術的研發與應用，打造地產開發不動產數字化平台，自主創新的AI審圖技術可有效提升圖紙審查效率與準確度，保障生產質量與安全；上線智慧工地平台，融合匠心系統，通過實名制管理、人臉門禁管理、現場視頻監控管理、現場環境監測等功能，降低風險發生幾率；推廣數字化營銷工具，如置業神器、在線家、分享家、銷售家和E選房等，為數百萬客戶提供從看房到交付的全周期在線服務，使獲客、成交更高效；聯合合作夥伴開發智能家居和智慧小區，為客戶提供更高科技的產品與服務；與戰略合作夥伴微軟共同發起設立「萬科未來城市實驗室」，共同研發適合國內市場、與未來城市相關的行業標準，以及適用各類空間的智慧化未來城市解決方案。

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、環境保護等活動，並注重維護員工權益及促進員工成長，積極推動供應鏈履責及社區發展，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布的《2019年企業社會責任報告》。

4.1.3 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551.3億元，同比增長11.9%；實現權益淨利潤人民幣388.7億元，同比增長15.1%。

本集團房地產及相關業務的結算毛利率為26.9%，較2018年減少2.3個百分點。本集團全面攤薄的淨資產收益率為20.7%，較2018年減少1.0個百分點。

2019年本集團實現投資收益人民幣49.8億元，同比減少26.6%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益利潤為人民幣37.9億元。

2. 負債情況

(1) 負債率

截至2019年底，本集團淨負債率為33.9%。

(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2,578.5億元，佔總資產的比例為14.9%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，短期借款和一年內到期的有息負債合計人民幣938.9億元，佔比為36.4%；一年以上有息負債人民幣1,639.7億元，佔比為63.6%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為54.5%，應付債券佔比為24.1%，其他借款佔比為21.4%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比36.5%，浮動利率負債佔比63.5%。有抵押的有息負債人民幣50.1億元，佔總體有息負債的1.9%。

分境內境外來看，境內負債佔比73.9%，境外負債佔比26.1%。人民幣負債佔比74.1%，外幣負債佔比25.9%。

融資情況表(截至2019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
		Libor按約定利率	
銀行貸款	14,041,015.80	上浮~5.88%	即期、非即期銀行貸款
債券	6,212,600.62	2.95%-5.35%	即期、非即期債券
其他借款	5,531,606.08	3.62%-6.16%	即期、非即期金融機構借款
合計	25,785,222.50	-	-

(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。

憑藉良好的市場信用，本集團境內外資本市場發行得到各類金融機構認可。報告期內，本集團分兩次完成總額為人民幣45億元住房租賃專項債券發行，發行利率分別為3.65%和3.55%；完成5億元超短期融資券發行，發行利率3.18%；此外還完成多次美元中期票據發行，最低票面利率為3.15%。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣139.6億元，其中資本化的利息合計人民幣56.9億元。

(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，不斷提高資金管理的計劃性和精細度，全年實現經營性現金淨流入人民幣456.9億元，截至報告期末，本集團持有貨幣資金1,661.9億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和人民幣938.9億元。貨幣資金中，人民幣佔比97.2%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比2.8%。

4. 匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。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。

報告期內本集團產生匯兌收益約人民幣3.3億元。

2019年人民幣兌外幣匯率波動較大，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，本集團有效交叉貨幣掉期(CCS)餘額為20.91億美元。報告期內新增交叉貨幣掉期(CCS)金額3.75億美元，8.75億美元針對外幣負債購買的遠期外匯契約(DF)到期。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。



5. 存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為人民幣9,018.1億元，較2018年底增長19.6%。其中，擬開發產品為人民幣2,076.1億元，佔比23.0%；在建開發產品人民幣6,222.9億元，佔比69.0%；已完工開發產品(現房)人民幣660.3億元，佔比7.3%。

報告期末，項目存貨跌價準備為人民幣29.9億元，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	28,978.56
2	大連	大連海港城	35,396.61	33,410.26
3	撫順	撫順金域藍灣	8,118.78	5,104.63
4	合肥	合肥未來之光	—	85,237.76
5	南充	南充金潤華府	18,169.33	8,496.61
6	寧波	寧波萬科城	24,024.77	1,239.58
7	上海	上海天際	40,681.16	40,681.16
8	上海	上海金域瀾灣鷺語墅	24,927.95	24,927.95
9	溫州	溫州龍灣花園	1,251.96	—
10	烏魯木齊	烏魯木齊南山郡	20,837.79	20,837.79
11	廈門	廈門白鷺郡	—	28,429.57
12	煙台	煙台海雲台	8,951.90	2,878.39
13	營口	營口海港城	6,772.03	6,772.03
14	鎮江	鎮江藍山花園	13,174.41	12,014.92
合計			231,285.25	299,009.21

本年計提的存貨減值準備，影響本報告期稅後淨利潤11.4億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤7.8億元。

6. 主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	12/31/2019	12/31/2018	變動幅度	說明
遞延稅項資產	23,427,586	15,749,205	48.75%	土地增值稅清算準備金增加
合同資產	3,444,938	1,364,127	152.54%	受托建造業務規模增長
已抵押存款	6,455,944	12,749,283	-49.36%	因借款償還，資金解押
持有待售資產	4,252,755	6,624,631	-35.80%	部分項目已處置
即期稅項	56,783,304	37,292,979	52.26%	所得稅增加
其他非流動負債	1,065,436	2,338,048	-54.43%	部分款項轉為一年內到期
物業、廠房及設備	29,697,926	22,645,383	31.14%	
投資物業	94,521,281	25,897,948	264.98%	
租賃負債	22,703,010	-	不適用	會計政策變更影響
其他非流動資產	9,107,320	35,982,967	-74.69%	

項目	2019年	2018年	變動幅度	說明
其他收益淨額	5,686,668	3,585,145	58.62%	匯兌損益變動
應佔聯合營公司利潤				來自合營公司的
減虧損	3,790,598	6,279,911	-39.64%	投資收益減少
所得稅	(50,984,878)	(37,792,673)	34.91%	土地增值稅增加

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1,962.9億元，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2,281.5億元。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. 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2019年底，本集團累計有865個項目引入跟投機制。報告期內新獲取的項目中，跟投認購金額為人民幣41.57億元，佔跟投項目資金峰值的1.87%，佔萬科權益資金峰值的2.48%。

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

4.14 未來發展展望

1. 外部環境

當前外部環境呈現出高度的複雜和不確定性。中長期來看，行業已步入存量競爭時代，市場從賣方市場轉變為買方市場，對客戶的競爭更加激烈，對企業綜合實力的考量更加嚴峻。短期來看，新冠肺炎疫情的爆發進一步加大了不確定性，對企業在認識、態度、能力、行動方面提出了更高要求。

儘管挑戰很多，但行業巨大的體量仍然為企業提供了大量發展機會。不同地區、不同業態之間，不平衡不充分的問題依然明顯。軌道上蓋物業、城市更新的發展空間廣闊；物業服務在參與社區治理、城市治理上大有潛力；租賃住房、冷鏈倉儲尚有廣泛需求。本集團相信，只要遵循「和城市同步發展、和客戶同步發展」的策略，聚焦客戶需求，踏踏實實做好產品、服務，企業仍能實現長足的發展。

2. 2020年經營策略

在「以客戶為中心，以現金流為基礎，堅持合夥奮鬥，持續創造更多真實價值，實現有質量發展」的長期經營方針下，本集團將以「聚焦產品服務，深化組織重建，鞏固提升基本盤」作為年度工作主題，做好各項工作。具體而言：

- (1) 平穩度過疫情，增強企業免疫力，做好熱身準備，在保障員工安全的前提下加快復工進度，全力減少疫情給經營帶來的影響。
- (2) 持續鞏固提升基本盤，聚焦產品服務，打造客戶願意買單的好產品、好服務、好項目。
- (3) 落實精益運營，提高經營效率和效益。

- (4) 量入為出，做好投融資工作，保持融資安全彈性，保持行業領先的信用評級。
- (5) 堅持城鄉建設與生活服務商的既定戰略，「與城市同步發展，與客戶同步發展」，持續開展戰略修訂，探索數字化戰略，指導和助力業務發展。

2020年，本集團現有項目預計新開工面積2,921.2萬平方米；預計項目竣工面積3,319.3萬平方米。有關本集團2020年開、竣工計劃的詳細信息，請見「境內主要項目2019年開發情況和2020年開發計劃」。

境內主要項目2019年開發情況和2020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	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
南方區域										
深圳臻山府	南山區	100.0%	48,804	232,842	-	107,866	107,866	-	-	-
深圳雲城	南山區	78.3%	394,044	1,335,510	196,000	921,019	1,209,311	-	-	126,199
深圳天譽花園	龍崗區	100.0%	148,616	870,987	278,619	4,190	592,368	-	-	-
深圳壹海城	鹽田區	50.0%	137,250	354,695	-	54,202	354,695	-	-	-
深圳萬科星城	寶安區	78.6%	122,126	638,884	-	-	-	-	-	169,978
深圳龍城廣場	龍崗區	34.0%	66,600	264,941	-	37,864	264,941	-	-	-
深圳臻灣匯	南山區	43.0%	68,285	419,000	-	72,255	72,255	-	-	82,196
深圳深南道68號	羅湖區	59.9%	12,841	146,435	-	123,119	123,119	-	-	9,472
深圳匯隆商務中心	龍華新區	39.2%	20,339	142,400	-	126,150	126,150	-	-	10,184
深圳濱海置地大廈	福田區	100.0%	5,775	57,750	-	57,750	57,750	-	-	-
深圳臻山道	福田區	40.0%	16,370	77,575	-	77,575	77,575	-	-	-
深圳蛇口公館	南山區	100.0%	19,447	141,970	-	141,970	141,970	-	-	-
深圳金域領峰花園	龍崗區	60.0%	34,996	107,512	-	107,512	107,512	-	-	-
深圳羅湖食品大廈項目	羅湖區	99.6%	6,705	64,800	-	-	-	64,800	64,800	-
深圳萬科總部大廈項目	南山區	44.7%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悅城	龍華區	27.8%	95,999	487,279	68,745	-	-	293,059	293,059	74,605
深圳自行車廠項目	龍崗區	99.3%	44,406	356,370	24,180	-	-	332,190	332,190	-
深圳中電寶安項目	寶安區	100.0%	8,414	58,900	-	-	-	58,900	58,900	-
長沙四季花城	岳麓區	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	332,575	-
長沙金域藍灣	芙蓉區	96.2%	120,208	362,976	-	74,759	362,976	-	-	-
長沙金域縵香	岳麓區	100.0%	43,737	129,261	-	-	129,261	-	-	-
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	270,176	-	22,320	120,049	136,001	129,336	14,126

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	40,673	-	83,980	-	-	58,828
長沙白鷺郡	岳麓區	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
長沙魅力之城	雨花區	95.0%	460,237	1,335,730	56,292	214,359	803,439	229,756	151,412	166,572
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	518,569	18,302	61,424	358,119	-	-	120,495
長沙梅溪郡	岳麓區	99.4%	129,323	310,501	-	-	310,501	-	-	-
長沙金色麥田	雨花區	90.0%	16,459	36,705	36,705	-	-	-	-	23,633
長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	151,064	517,107	441,848	-	-	75,259	75,259	-
東莞翡麗山	南城區	50.0%	249,534	374,302	-	48,529	374,302	-	-	-
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	425,964	-	-	343,126	82,838	82,838	-
東莞虎門萬科城	虎門鎮	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	-
東莞萬科雲城	虎門鎮	74.4%	124,395	373,182	-	139,270	349,115	-	-	-
東莞珠江東岸	麻涌鎮	63.6%	303,695	542,650	-	56,452	519,652	-	-	-
東莞萬科城市之光	虎門鎮	88.3%	29,391	136,422	-	-	-	-	-	136,422
東莞松朗花園	大朗鎮	86.9%	75,663	233,017	-	139,259	233,017	-	-	-
東莞城市花園	東城區	40.8%	74,813	272,318	-	140,730	263,459	-	-	-
東莞東江之星	南城區	45.1%	59,200	367,548	-	133,400	133,400	-	-	177,266
東莞第五城	高埗鎮	48.3%	102,054	285,643	-	-	-	-	-	204,556
東莞金域廣場	東坑鎮	45.0%	17,420	78,388	-	-	-	-	-	78,388
東莞皇馬驛宮	東城區	24.2%	180,523	394,887	212,961	-	-	-	-	130,175
東莞禦景灣8號項目	東城區	24.2%	159,856	119,506	78,973	-	-	40,533	-	-
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	36,874	128,926	39,833	-	-	-	-	23,901
東莞翡翠松湖	寮步鎮	90.0%	95,578	190,958	-	35,638	35,638	-	-	96,517
東莞東江大道項目	萬江區	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
東莞厚沙路項目	厚街鎮	64.9%	45,228	54,053	-	-	-	54,053	-	-
東莞松山湖金融穀項目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	-	-	-	-	-	-
東莞金色城品	南城區	51.4%	13,967	61,695	-	-	-	-	-	61,695
東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	-	-	-	-	-	29,348
東莞城市花園II	東城區	49.5%	32,196	90,062	-	-	-	-	-	84,713
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	-	50,708	50,708	121,408	-	14,033
東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	-	21,154	21,154	-	-	131,268
東莞翡翠東望	南城區	32.5%	67,477	235,911	-	-	-	-	-	115,432
東莞松山湖環湖路項目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	44,142	-	-	-	-	44,142
東莞鳳崗四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,437	101,437	-	-	-	-	45,253
東莞長安蓮湖路項目	長安鎮	67.4%	54,178	108,356	-	-	-	108,356	108,356	-
東莞萬科江灣花園	麻涌鎮	98.6%	28,752	86,183	-	-	-	86,183	86,183	-
東莞麻涌大盛031地塊	麻涌鎮	99.0%	36,215	108,544	-	-	-	108,544	108,544	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
佛山萬科城	禪城區	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	順德區	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山萬科廣場	禪城區	88.0%	114,429	555,819	-	-	307,950	-	-	-
佛山南海萬科廣場	南海區	51.0%	89,009	373,821	-	-	373,821	-	-	-
佛山金域濱江	順德區	50.0%	113,224	452,880	-	79,879	251,021	-	-	187,885
佛山金色領域	南海區	100.0%	47,254	354,405	-	92,326	354,405	-	-	-
佛山金域中央	南海區	49.9%	188,996	793,784	-	247,790	793,784	-	-	-
佛山A32	南海區	100.0%	25,178	146,000	-	-	-	-	-	104,374
佛山金色城市	南海區	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金域縵香	南海區	62.9%	87,157	331,196	-	-	331,196	-	-	-
佛山金色里程	禪城區	98.8%	77,562	298,004	-	191,455	265,209	-	-	32,795
佛山金域濱江三期	順德區	98.8%	54,648	163,944	-	73,266	73,266	-	-	90,678
佛山萬科中心	南海區	100.0%	18,023	99,125	99,125	-	-	-	-	-
佛山城市之光	南海區	90.7%	72,711	228,312	-	107,061	228,312	-	-	-
佛山尚都薈	南海區	97.0%	13,718	61,340	-	61,340	61,340	-	-	-
佛山又一城	禪城區	94.5%	30,367	75,917	-	54,246	75,917	-	-	-
佛山西江悅	高明區	45.4%	97,157	291,378	-	291,378	291,378	-	-	-
佛山悅都薈	禪城區	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	-
佛山翡翠江望	順德區	98.1%	53,795	134,487	-	32,842	32,842	-	-	101,645
佛山壹都薈	南海區	90.0%	13,986	62,937	-	25,284	25,284	-	-	37,653
佛山魅力之城	三水區	91.3%	132,954	332,385	-	143,271	143,271	-	-	189,114
佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	-	-	-	-	-	23,009
佛山天空之城	順德區	99.1%	86,789	390,553	239,410	-	-	151,143	151,143	-
佛山城市花園	三水區	65.8%	35,271	98,757	-	40,060	40,060	-	-	58,697
佛山金域學府	順德區	97.0%	45,432	127,210	-	18,060	18,060	-	-	109,150
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	-	-	-	-	-	56,038
佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	230,869	-	-	-	-	-
佛山堅果社區	南海區	27.9%	7,804	23,400	-	23,400	23,400	-	-	-
佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	182,777	-	-	-	-	-
佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	161,837	-	-	-	-	-
佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,591	187,591	-	-	-	-	-
佛山樂從卓越項目	順德區	49.5%	131,842	351,063	213,042	-	-	138,021	138,021	-
福州萬科大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	390,808	-	94,986	183,604	207,204	207,204	-
福州金域中央	台江區	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	閩侯縣	51.0%	213,602	676,654	-	45,503	229,517	340,585	340,585	-
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	42,729	-	56,629	-	-	-
福州倉前九裏	倉山區	100.0%	83,099	99,384	-	-	-	-	-	-
福州九如府	鼓樓區	96.3%	15,456	43,277	-	43,277	43,277	-	-	-
福州翡翠裏鳳栖	倉山區	45.2%	23,628	30,931	-	-	-	-	-	30,931
福州翡翠裏溪望	倉山區	48.2%	35,543	40,428	-	-	-	-	-	40,428

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
福州麓園	倉山區	69.3%	34,000	77,129	-	30,000	30,000	-	-	47,129
福州紫台	馬尾區	38.7%	113,570	156,018	156,018	-	-	-	-	-
福州城翡翠之光	倉山區	16.8%	81,196	145,500	-	-	-	-	-	-
福州台江排尾項目	台江區	99.3%	205,862	624,811	624,811	-	-	-	-	-
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	704,223	1,021,059	-	170,540	719,684	192,332	192,332	-
惠州小金口公開地項目	惠城區	78.3%	41,895	117,213	-	-	-	117,213	117,213	-
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	451,682	31,579	85,553	85,553	211,994	72,676	68,204
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州雲啓家園	天河區	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-
廣州幸福譽花園	黃埔區	14.3%	259,300	543,939	-	121,803	510,142	30,025	-	-
廣州雲城米酷	天河區	98.9%	89,229	357,433	-	-	357,433	-	-	-
廣州山景園	黃埔區	99.1%	192,923	373,634	-	-	373,634	-	-	-
廣州裏享花園	黃浦區	84.5%	103,306	310,230	-	84,951	274,158	-	-	36,072
廣州尚城禦府	黃埔區	98.1%	127,226	368,960	51,444	151,243	219,204	-	-	133,745
廣州幸福譽花園三期	黃埔區	16.3%	112,600	161,800	-	67,150	136,119	-	-	25,681
廣州桃源裏	增城區	92.4%	16,492	36,282	-	36,282	36,282	-	-	-
廣州春風十裏	增城區	97.0%	51,950	129,875	-	-	-	-	-	129,875
廣州城市之光	黃埔區	88.8%	33,589	85,813	-	-	85,813	-	-	-
廣州未來之丘	番禺區	95.4%	13,750	22,000	-	13,347	13,347	-	-	8,653
廣州白鷺郡	南沙區	95.6%	58,121	104,618	-	-	-	-	-	39,868
廣州桃源裏二期	增城區	50.0%	145,736	172,300	-	22,556	22,556	59,271	-	90,473
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	27,129	81,387	-	-	-	-	-	81,387
廣州元培裏項目	黃埔區	99.2%	41,631	62,447	-	-	-	-	-	62,447
廣州樾山項目	黃埔區	96.9%	88,230	92,395	33,533	-	-	-	-	-
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	230,548	-	-	-	-	-	45,472
廣州廣信資產包項目	廣州市	100.0%	799,743	2,110,000	-	-	-	2,110,000	174,000	-
廣州幸福譽花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	268,906	-	-	76,050	5,464	44,992
廣州金色里程	增城區	43.4%	45,450	136,215	117,155	-	-	19,060	19,060	16,563
廣州增城萬科城	增城區	71.3%	133,653	400,957	-	-	-	400,957	400,957	-
晉江金域濱江二期	晉江市	40.8%	45,789	192,260	-	-	-	-	-	112,835
晉江金域濱江三期	晉江市	40.8%	54,074	165,867	-	-	-	-	-	-
晉江金域濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	-
柳州白露項目	柳北區	53.6%	37,472	112,415	112,415	-	-	-	-	-
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,936	6,718	282,490	643,143	-	-	51,620
南寧萬科大廈	良慶區	100.0%	25,545	117,834	-	68,248	117,834	-	-	-
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	69.1%	71,599	224,436	-	51,858	176,131	-	-	42,267
南寧金域中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	117,289	47,547	47,547	-	-	30,224

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
南寧公園裏	良慶區	40.1%	75,941	227,822	-	102,244	102,244	-	-	77,849
南寧臻山悅	青秀區	69.3%	26,956	46,364	-	-	-	-	-	9,330
南寧金域縵香	高新區	90.2%	54,326	217,303	-	92,303	92,303	-	-	82,591
南寧悅府	高新區	90.8%	14,948	58,821	-	-	-	-	-	53,357
南寧悅灣	高新區	41.2%	11,989	41,364	-	41,364	41,364	-	-	-
南寧悅江南項目	江南區	97.0%	78,589	232,489	-	-	-	-	-	87,836
南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	42,064	-	-	-	-	43,850
南寧星都薈	高新區	76.2%	155,510	506,546	391,698	-	-	114,848	114,848	-
南寧興寧東項目	興寧區	97.0%	69,836	125,704	125,704	-	-	-	-	-
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,438,901	433,572	194,446	1,184,643	504,165	240,000	160,000
莆田萬科城	荔城區	80.0%	250,708	537,279	-	-	537,279	-	-	-
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	-	130,191	459,631	-	-	18,960
泉州城市之光	豐澤區	30.7%	211,662	849,797	-	148,943	148,943	-	-	167,257
泉州悅城	清濛開發區	16.4%	54,864	202,995	-	-	-	-	-	100,447
泉州麓城	豐澤區	98.9%	40,201	72,362	-	-	-	-	-	72,362
三亞高知園	田獨鎮	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	60,000	-
三亞森林度假公園	田獨鎮	65.0%	942,745	459,414	-	-	360,550	83,661	25,836	15,203
三亞湖畔度假公園	河東區	80.0%	397,080	436,425	-	92,435	308,527	-	-	110,644
石獅金域中央	虞山鎮	70.0%	82,769	211,503	-	109,417	211,503	-	-	-
廈門國投商務中心	湖裏區	99.0%	11,190	26,613	-	26,613	26,613	-	-	-
廈門海西金融廣場二期	湖裏區	100.0%	10,730	17,075	-	-	17,075	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	137,934	710,000	-	-	219,951	-	-	126,478
廈門萬科雲城	集美區	97.0%	47,454	148,110	-	-	86,644	-	-	61,466
廈門萬科雲壘	湖裏區	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
廈門白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	95,000	-	-	-	-	-	95,000
廈門白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	-
廈門萬科世茂溪望	同安區	31.9%	54,164	119,160	-	-	-	-	-	-
廈門金域縵香	翔安區	97.4%	19,080	42,200	-	-	-	-	-	12,079
廈門萬科雅居樂金域縵香	翔安區	43.7%	7,964	19,100	-	-	-	-	-	-
漳州萬科城	蘇城區	38.1%	235,606	805,195	-	57,071	517,356	-	-	228,629

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
漳州玖龍台	薌城區	10.0%	44,201	114,922	-	-	-	-	-	114,922
漳州龍海金域濱江花園	龍海市	99.5%	101,725	305,429	88,644	-	-	216,785	216,785	-
中山金色家園	東鳳鎮	100.0%	260,982	830,525	-	240,640	830,525	-	-	-
中山柏悅灣	火炬開發區	65.0%	251,900	465,205	-	102,822	442,129	-	-	23,076
中山金域藍灣	石岐區	74.2%	143,852	418,449	-	149,257	332,606	-	-	85,843
中山萬科城	古鎮	90.0%	139,968	419,807	-	146,697	180,044	-	-	239,763
中山金色夢想	火炬開發區	90.0%	6,628	14,635	-	14,635	14,635	-	-	-
中山西灣匯	火炬開發區	79.2%	77,974	233,834	158,116	-	-	-	-	-
中山金域中央	東區	97.7%	68,149	204,413	204,413	-	-	-	-	73,647
珠海海愉半島花園(續建)	香洲區	50.0%	76,293	108,544	-	-	42,320	66,224	66,224	-
珠海魅力之城	門門區	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海萬科城	香洲區	40.8%	193,150	624,223	-	383	624,223	-	-	-
珠海石花66號	香洲區	19.1%	8,117	40,055	-	-	40,055	-	-	-
珠海唐家紅樹東岸	香洲區	16.0%	333,668	500,536	266,409	27,269	85,308	-	-	73,174
珠海翡翠中央	香洲區	98.8%	27,077	81,310	-	-	-	-	-	47,807
珠海濱海大都會花園	金灣區	99.5%	110,972	170,997	-	-	-	170,997	170,997	-
珠海桃源裏居	香洲區	98.6%	16,310	48,929	48,929	-	-	-	-	-
南方區域小計			21,501,175	54,138,121	6,275,507	7,545,196	26,568,645	8,210,371	4,536,797	6,540,871

上海區域

上海翡翠濱江	浦東新區	100.0%	78,334	207,980	-	26,571	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	349,038	-	63,595	349,038	-	-	-
上海徐匯萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	-
上海虹橋雲	閔行區	51.0%	269,476	417,186	-	-	417,186	-	-	-
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	194,976	-	-	194,976	-	-	-
上海禦河企業公館	浦東新區	21.8%	137,270	162,141	-	-	162,141	-	-	-
上海金域華府	奉賢區	83.7%	58,531	134,622	-	5,862	134,622	-	-	-
上海安亭新鎮項目	嘉定區	74.2%	624,428	490,575	-	70,095	286,417	131,370	131,370	72,788
上海翡翠雅賓利	靜安區	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海天空之城	青浦區	49.8%	260,119	455,247	192,967	-	40,170	90,980	90,980	111,666
上海中興路項目	靜安區	49.7%	31,034	109,754	66,261	-	-	43,493	43,493	-
上海金域瀾灣鷺語墅	浦東新區	49.6%	40,361	48,433	-	-	-	-	-	48,433
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	96,780	96,780	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
上海萬科啟宸	寶山區	47.0%	80,805	145,449	-	31,408	31,408	-	-	114,041
上海西郊都會	嘉定區	74.4%	84,838	194,894	62,233	-	-	-	-	-
上海七寶商務區17-04地塊	閔行區	49.6%	22,890	80,114	-	-	-	-	-	80,114
太倉翡翠鉞樾	高新區	97.6%	43,004	90,269	-	-	-	-	-	90,269
上海七寶商務區18-03地塊	閔行區	49.6%	30,324	87,939	-	-	-	-	-	-
嘉興盛唐景苑	當湖鎮	45.9%	42,348	84,695	-	-	-	-	-	84,695
上海四季都會	寶山區	33.2%	69,448	142,228	96,740	-	-	-	-	40,181
上海天空之城星之嶼	青浦區	99.7%	49,466	89,039	56,292	-	-	-	-	89,039
上海青藤公園	閔行區	99.7%	71,552	128,794	128,794	-	-	-	-	-
上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	49,500	-
上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	356,933	-	-	-	356,933	125,567	-
常熟公望	文化片區	42.9%	82,469	197,926	-	-	197,926	-	-	-
常熟及第閣	虞山鎮	28.8%	66,686	146,393	-	146,393	146,393	-	-	-
常熟璞悅雅築	常熟市	75.9%	58,264	87,396	-	-	-	-	-	87,396
常熟瓊灣雅築	虞山鎮	48.0%	90,004	165,715	-	-	-	25,447	25,447	67,753
常州萬科城	武進區	100.0%	93,994	234,983	-	48,192	234,983	-	-	-
常州君望甲第	新北區	37.3%	67,225	147,874	-	-	-	-	-	147,874
常州皇禮浜地塊	鐘樓區	79.3%	84,285	168,571	94,556	-	-	74,015	74,015	-
常州教育小鎮項目	天寧區	74.6%	117,458	273,994	-	-	-	273,994	273,994	-
海寧城市之光	長安鎮	50.0%	29,300	73,250	-	73,250	73,250	-	-	-
海寧潮起東方	長安鎮	44.0%	62,601	137,722	-	-	-	-	-	137,722
海寧桂語東方一期	許村鎮	32.2%	37,696	82,931	-	-	-	-	-	-
海寧桂語東方二期	許村鎮	94.8%	63,805	146,752	-	-	-	-	-	-
海寧開元名都	硤石鎮	40.0%	52,965	156,111	-	156,111	156,111	-	-	-
海門翡翠甲第	高新區	46.9%	92,886	178,172	48,104	-	-	-	-	123,705
海門中央公園	高新區	21.2%	141,257	289,379	130,231	-	-	-	-	109,892
杭州良渚文化村	余杭區	100.0%	3,108,146	2,676,074	132,441	101,145	1,715,805	222,783	25,180	-
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	-	36,707	141,951	38,394	-	-
杭州大都會79號	江幹區	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富陽區	20.0%	129,874	164,845	-	9,387	9,387	62,859	62,859	-
杭州君望	富陽區	42.4%	138,233	152,231	-	29,821	76,418	-	-	31,590
杭州萬科海上明月	蕭山區	33.0%	57,571	143,925	-	-	143,925	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積			
杭州萬科鐵建江灣城	蕭山區	39.3%	80,340	200,848	-	200,848	200,848	-	-	-
杭州未來城	余杭區	41.5%	82,834	182,235	-	159,915	182,235	-	-	-
杭州九都會	富陽區	27.8%	30,063	66,139	-	66,139	66,139	-	-	-
杭州海上明月西	蕭山區	26.4%	21,211	46,665	-	46,665	46,665	-	-	-
杭州西雅圖	西湖區	48.8%	62,200	174,132	-	174,132	174,132	-	-	-
杭州勤學裏	余杭區	89.3%	78,527	133,496	-	133,496	133,496	-	-	-
杭州智穀	拱墅區	90.0%	14,513	50,796	-	-	-	-	-	50,796
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
杭州尚堂府	拱墅區	36.4%	42,000	84,000	-	-	84,000	-	-	-
杭州旭潤和府	拱墅區	36.4%	43,000	86,000	-	86,000	86,000	-	-	-
杭州紫晶首府	暨陽街道	36.4%	97,500	195,000	-	126,468	195,000	-	-	-
杭州中城匯一期	拱墅區	36.4%	39,950	103,800	-	-	-	-	-	-
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	22,550	56,900	-	-	-	-	-	-
杭州奧體萬科中心	蕭山區	69.4%	13,969	69,845	-	-	-	-	-	69,845
杭州運河萬科中心	拱墅區	40.0%	36,592	128,072	-	-	-	-	-	-
杭州悅虹灣	蕭山區	24.7%	106,872	277,867	-	-	-	-	-	-
杭州臨安西望	臨安區	92.8%	31,258	56,264	-	-	-	-	-	56,264
杭州余杭區東海閑湖城項目	余杭區	14.9%	411,000	550,011	-	29,648	29,648	169,011	118,080	-
杭州紫金睿穀	西湖區	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	-
杭州金茂萬科新都會	富陽區	49.5%	63,457	177,680	177,680	-	-	-	-	-
杭州LOFT49項目	拱墅區	38.8%	15,925	36,628	-	-	-	-	-	-
杭州名城博園	余杭區	46.0%	82,981	232,341	-	91,972	232,341	-	-	-
杭州城市之光	濱江區	46.0%	41,153	90,536	-	90,536	90,536	-	-	-
杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	232,284	232,284	-
杭州五常車輛段項目	余杭區	50.8%	447,654	782,921	266,163	-	-	516,758	516,758	-
杭州運河萬科中心二期	余杭區	42.9%	17,795	62,283	62,283	-	-	-	-	-
杭州瓶窑項目	余杭區	49.3%	82,935	115,180	-	-	-	115,180	115,180	-
合肥森林城	廬陽區	100.0%	516,459	1,394,439	58,332	97,988	1,094,222	-	-	188,143
合肥城市公館	廬陽區	49.0%	151,514	424,240	-	37,029	409,258	-	-	14,982
合肥時代觀邸	濱湖區	40.0%	85,254	218,014	-	48,921	166,789	-	-	28,000
合肥未來之光	肥東縣	59.8%	197,179	433,794	-	41,114	41,114	244,511	100,000	96,251
合肥中央公館	長豐縣	39.7%	212,512	410,507	74,482	97,796	97,796	71,270	71,270	89,235
合肥時光印象	濱湖區	27.6%	115,492	250,571	2,400	119,894	119,894	-	-	130,677
合肥都會花園	濱湖區	20.2%	111,380	254,572	4,312	115,738	115,738	-	-	138,834
合肥萬科紅郡	肥東縣	90.0%	64,328	159,425	-	159,425	159,425	-	-	-
合肥公園大道	長豐區	98.7%	122,070	256,262	57,527	-	-	-	-	85,297

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
合肥紅郡二期	肥東縣	90.3%	20,890	52,224	-	-	-	-	-	52,224
合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	48,488	-	-	43,967	43,967	81,085
合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	149,020	-	-	129,296	129,296	80,299
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	154,751	-	-	182,579	182,579	36,639
合肥春輝悅府	雨山區	36.6%	57,930	73,372	-	-	73,372	-	-	-
嘉興香樟國際	經濟開發區	51.8%	88,912	222,139	-	222,139	222,139	-	-	-
嘉興中環公園	經濟開發區	90.3%	37,911	83,354	-	83,354	83,354	-	-	-
嘉興寶石公館	南湖區	57.5%	179,696	215,843	-	40,495	215,843	-	-	-
嘉興紫元尚宸	經濟開發區	36.5%	75,259	165,020	-	143,896	165,020	-	-	-
嘉興翡翠天禦府	桐鄉縣	74.1%	42,027	75,641	-	-	-	-	-	75,641
嘉興翡翠四季	經濟開發區	98.5%	56,608	118,847	-	-	-	-	-	118,847
嘉興城市之光	南湖區	95.8%	88,411	176,784	-	-	-	-	-	-
嘉興東北地塊	海寧市	97.4%	65,142	117,256	-	-	-	117,256	117,256	-
嘉興中環西地塊項目	經濟開發區	93.1%	56,509	112,945	112,945	-	-	-	-	-
嘉興香樟東地塊項目	經濟開發區	97.9%	68,211	149,981	-	-	-	149,981	149,981	-
嘉興都會東方	許村鎮	99.0%	41,541	103,853	-	-	-	103,853	103,853	-
嘉興潮起東方二期	許村鎮	96.3%	54,396	125,111	-	-	-	125,111	103,853	-
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	283,156	99,472	99,472	-	-	181,687
金華八達路項目	婺城區	41.3%	24,558	36,801	36,801	-	-	-	-	-
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	506,352	156,296	84,420	84,420	-	-	258,600
南昌萬科城	高新區	32.5%	299,708	417,362	51,536	-	365,826	-	-	16,800
南昌海上傳奇	高新區	50.0%	163,213	348,201	23,559	-	319,159	-	-	3,218
南昌粹疊園	紅穀灘區	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌時代廣場	紅穀灘區	30.0%	83,800	285,029	84,269	32,421	209,842	-	-	-
南昌公園裏	青山湖區	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
南昌洪都1951	青雲譜區	24.8%	27,879	94,785	-	44,452	91,122	-	-	-
南昌金域國際	經開區	45.6%	129,142	322,839	-	3,060	322,839	-	-	-
南昌金域濱江	青山湖區	16.2%	20,069	50,172	-	-	50,172	-	-	-
南昌金域傳奇	經開區	35.9%	87,065	174,124	-	6,375	174,124	-	-	-
南昌城市花園	南昌縣	32.5%	78,733	196,832	-	113,127	196,832	-	-	-
南昌璞悅裏	灣裏區	8.3%	116,115	201,919	-	199,889	199,889	-	-	-
南昌紅郡	青山湖區	26.0%	121,873	219,371	-	111,980	111,980	-	-	100,704
南昌玖裏	紅穀灘區	44.9%	57,493	145,076	-	71,637	71,637	-	-	71,491
南昌萬創科技城F04/F02地塊	贛江新區	27.4%	209,526	391,122	-	-	-	391,122	162,593	-
南昌萬創科技城H01E01地塊	贛江新區	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	63,551	63,551	-
南昌海上明月	高新區	24.2%	120,578	265,271	-	-	-	265,271	265,271	-
南京九都薈	雨花台區	100.0%	126,058	312,388	-	34,728	267,288	-	-	22,159
南京安品街	白下區	100.0%	27,325	21,825	-	6,534	12,003	-	-	9,822
南京金域藍灣	江寧區	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京金色半山	浦口區	100.0%	62,291	102,127	-	1,894	102,127	-	-	-
南京新都薈	江寧區	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京萬科城	溧水區	69.5%	218,794	515,467	-	184,189	471,064	-	-	44,403
南京尚都薈	雨花台區	49.0%	55,308	143,813	-	-	98,258	-	-	45,555
南京翡翠公園	江寧區	49.7%	94,624	260,519	-	1,452	260,519	-	-	-
南京九都薈南	雨花台區	58.8%	42,401	104,710	-	34,154	104,710	-	-	-
南京大都會	雨花台區	59.6%	71,334	171,515	-	91,903	133,653	-	-	1,590
南京金域國際	江寧區	98.7%	38,824	188,404	-	40,389	122,263	94,150	-	-
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	130,214	-	91,191	130,214	-	-	-
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	396,343	132,000	-	-	-	-	-
南京時代天樞	江寧區	19.5%	54,173	174,976	-	-	-	-	-	-
南京雲都會	栖霞區	26.9%	117,922	237,300	-	-	-	105,979	-	-
南京都會四季	江寧區	25.8%	153,261	385,095	385,095	-	-	-	-	-
南京翡翠天際	雨花台區	29.0%	52,532	125,982	-	-	-	-	-	-
南京南站項目	江寧區	75.0%	37,697	94,150	-	-	-	94,150	94,150	-
南京溧水G09地塊	溧水區	99.7%	162,782	406,956	134,332	-	-	272,624	190,753	-
南通城市之光	崇川區	68.6%	149,409	239,020	-	68,254	239,020	-	-	-
南通白鷺郡	港閘區	88.8%	191,882	180,217	-	85,427	180,217	-	-	-
南通大都會	通州區	24.1%	115,610	233,211	-	156,955	233,211	-	-	-
南通翡翠心湖	開發區	92.9%	85,145	161,246	-	-	14,830	-	-	99,584
南通翡翠東第	港閘區	72.1%	98,003	155,486	-	-	-	-	-	86,633
南通湖山源著	通州區	29.9%	83,920	132,390	-	34,235	34,235	-	-	22,147

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫 建築面積	截至						
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積	
南通海上傳奇	開發區	16.9%	180,729	318,721	134,092	-	-	-	-	-	101,901
南通白鷺灣	開發區	56.2%	67,205	92,811	-	-	-	-	-	-	91,783
南通翡翠公園	開發區	97.0%	111,862	217,008	-	-	-	-	-	-	98,954
南通崇州府	開發區	47.0%	48,794	48,308	-	-	-	-	-	-	40,860
南通中創大都會	開發區	11.5%	47,963	83,799	-	46,728	46,728	-	-	-	35,890
南通勝利路西地塊	崇川區	99.7%	75,362	167,818	63,215	-	-	104,603	104,603	-	-
昆山高爾夫項目	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	-	54,792	685,316	-	-	-	87,726
崑山公園大道	周市鎮	89.1%	383,117	451,293	-	82,840	129,024	-	-	-	253,630
崑山海上傳奇	錦溪鎮	56.3%	163,930	246,068	54,812	67,507	67,507	-	-	-	80,809
崑山未來之城	高新區	32.5%	350,761	514,618	125,149	92,697	162,036	64,684	64,684	123,730	-
崑山雲璞	崑山花橋	16.0%	18,068	117,701	-	-	-	-	-	-	28,586
崑山夏駕河項目	崑山開發區	92.6%	112,727	202,771	80,214	-	-	122,557	122,557	-	-
崑山開發區項目	開發區	59.6%	40,595	93,356	93,356	-	-	-	-	-	-
寧波雲鷺灣	江北區	85.0%	314,208	387,966	-	-	387,966	-	-	-	-
寧波萬科城	鎮海區	49.0%	297,572	573,644	-	45,782	573,644	-	-	-	-
寧波桂語裏	鄞州區	42.7%	69,774	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	-	-	-	-	-	-	66,695
寧波官山望花苑	江北區	90.0%	40,219	46,828	-	46,828	46,828	-	-	-	-
寧波望廬花苑	海曙區	75.2%	30,247	60,893	-	60,893	60,893	-	-	-	-
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	61,083	-	-	-	-
寧波藍色東方	鎮海區	41.1%	87,051	200,178	-	200,178	200,178	-	-	-	-
寧波未來之光	北侖區	97.9%	87,392	174,766	-	-	-	-	-	-	174,766
寧波翰林甲第南苑	鎮海區	59.9%	25,587	38,378	-	-	-	-	-	-	38,378
寧波萬科印	海曙區	24.6%	42,515	95,646	-	-	-	-	-	-	95,646
寧波未來裏	北侖區	96.4%	79,956	177,348	-	-	-	-	-	-	-
寧波雲穀中心	江北區	94.1%	149,306	228,256	92,000	-	-	-	-	-	-
寧波雲著花苑	江北區	98.0%	60,556	166,787	-	-	-	-	-	-	-
寧波印東方	北侖區	18.6%	45,108	81,180	-	-	-	-	-	-	81,180
寧波濱河道	江北區	50.5%	86,800	180,834	180,834	-	-	-	-	-	-
寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	29,516	90,720	90,720	-	-	-	-	-	-
寧波蔚藍城市	鎮海區	99.1%	65,445	130,876	-	-	-	-	-	-	-
寧波海曙段塘項目	海曙區	99.7%	74,346	157,780	157,780	-	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	-	-	-	50,401	50,401	-
寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.6%	159,678	375,417	375,417	-	-	-	-	-
紹興大都會	越城區	98.0%	65,200	136,000	-	-	-	-	-	-
紹興君望	諸暨市	46.0%	62,190	74,628	74,628	-	-	-	-	-
宿遷未來之光	蘇宿工業 園區	41.0%	123,848	196,453	-	-	-	-	-	196,453
宿遷十裏春風東側地塊	老城區	43.1%	28,207	62,019	-	-	-	62,019	62,019	-
蘇州萬科城	吳中區	55.0%	144,535	361,338	-	54,739	361,338	-	-	-
蘇州北宸之光	相城區	100.0%	138,601	415,804	-	105,586	415,804	-	-	-
蘇州遇見山	高新區	44.5%	167,206	234,059	-	38,175	233,264	-	-	795
蘇州大家	工業園區	94.1%	51,579	30,948	-	30,948	30,948	-	-	-
蘇州公園裏	吳江區	40.0%	173,783	359,337	-	62,101	323,252	-	-	36,085
蘇州大象山舍	高新區	49.8%	138,470	193,664	2,081	-	-	-	-	80,047
蘇州公園大湖	吳中區	39.3%	38,949	69,960	-	69,960	69,960	-	-	-
蘇州蘇河灣	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	-	-	-	-	-	75,417
蘇州翡翠四季花園	高新區	20.1%	34,683	46,768	-	-	-	-	-	46,768
蘇州左岸項目	工業園區	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-
蘇州安元路項目	相城區	59.7%	88,260	194,172	132,659	-	-	61,513	61,513	-
蘇州向陽路項目	高新區	79.5%	93,688	222,214	222,214	-	-	-	-	-
蘇州吳中黨校項目	吳中區	99.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	52,520	-
台州山海十裏	路橋區	99.2%	48,490	121,121	-	-	-	-	-	-
台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	467,994	-	-	-	-	-
台州董家洋東項目	椒江區	50.7%	109,350	273,375	-	-	-	273,375	273,375	-
台州董家洋西項目	椒江區	50.8%	117,447	293,618	-	-	-	293,618	293,618	-
溫州中央線軸	鹿城區									
D19/24/34/29/31地塊		97.8%	75,727	84,530	10,183	-	-	-	-	74,449
溫州TOD國際新城	龍灣區	16.6%	136,472	433,411	165,719	-	-	-	-	-
溫州萬科時代中心	鹿城區	38.8%	24,017	96,103	-	96,103	96,103	-	-	-
溫州鹿島甲第	鹿城區	37.3%	51,458	113,204	-	113,204	113,204	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
溫州新都會	甌海區	32.0%	61,843	182,908	-	182,908	182,908	-	-	-
溫州西江月	甌海區	26.5%	59,678	149,194	-	-	-	-	-	149,194
溫州雲著	甌海區	24.1%	24,848	74,544	-	-	-	-	-	74,544
溫州翡翠天地Ⅰ期	甌海區	39.1%	55,896	223,585	-	-	-	-	-	-
溫州理想之城	龍灣區	22.0%	65,148	168,065	-	-	-	-	-	108,065
溫州翡翠天地Ⅱ期	鹿城區	17.1%	10,240	22,528	-	-	-	-	-	22,528
溫州大都會	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	-	-	-	-	-	-
溫州瑞安西園村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	195,717	-	-	-	-	-
溫州中心區D-28-1地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,503	56,503	-	-	-	-	-
溫州三溪區B-07地塊	鹿城區	99.7%	69,099	207,297	207,297	-	-	-	-	-
溫州翡翠心湖	鹿城區	94.8%	11,989	33,569	33,569	-	-	-	-	-
蕪湖萬科城	鳩江區	100.0%	274,404	491,466	-	-	491,466	-	-	-
蕪湖海上傳奇	弋江區	48.5%	121,895	413,157	-	90,242	368,441	-	-	44,716
蕪湖江東府	鏡湖區	40.5%	84,372	112,013	15,042	-	-	-	-	112,013
常州公園大道	金壇區	68.7%	191,268	302,585	-	-	-	190,985	173,977	111,600
常州公園大道二期	金壇區	68.7%	182,741	445,430	145,869	-	-	299,561	161,230	-
無錫金城綠香	新吳區	100.0%	224,118	620,713	-	23,967	571,490	-	-	14,449
無錫金城藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	386,170	-	-	267,442	86,809	-	31,919
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,318,257	-	32,648	1,299,769	-	-	18,488
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,298	-	38,242	371,174	-	-	14,124
無錫綠園	新吳區	88.6%	73,769	138,581	-	82,381	138,581	-	-	-
無錫北門塘上	梁溪區	39.2%	55,933	159,788	-	127,627	127,627	-	-	32,161
無錫天一玖著	惠山區	46.0%	88,173	193,726	-	95,563	95,563	-	-	98,163
無錫天一新著	惠山區	19.6%	103,846	275,714	-	71,769	71,769	-	-	143,945
無錫萬科有山	惠山區	90.0%	47,717	59,989	-	59,989	59,989	-	-	-
無錫翡翠東方	濱湖區	99.3%	108,276	245,256	-	-	-	137,871	137,871	107,385
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,841	55,876	-	-	58,432	-	-
無錫運河傳奇	梁溪區	50.3%	81,834	188,286	48,739	-	-	-	-	135,109
無錫翡翠之光	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	153,707	-	-	-	-	-
無錫南門44-1地塊項目	江陰市	99.2%	60,267	144,035	144,035	-	-	-	-	-
徐州萬科城	鼓樓區	100.0%	692,037	1,262,703	-	276,195	1,117,020	-	-	145,683
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	226,776	811,924	-	60,632	525,925	-	-	110,844
徐州北辰天地	鼓樓區	88.4%	28,149	96,997	-	-	96,997	-	-	-
徐州尚都會	雲龍區	58.6%	53,697	202,572	49,626	152,946	152,946	-	-	-
徐州未來城	銅山區	39.3%	49,448	86,589	-	-	86,589	-	-	-
徐州翡翠天禦	泉山區	88.5%	51,050	150,662	-	23,476	23,476	-	-	127,186
徐州新都會	銅山區	89.4%	132,703	382,414	-	181,594	181,594	-	-	130,197
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	122,207	355,930	-	-	-	-	-	130,618
徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	284,770	29,099	-	-	-	-	161,235
徐州璟悅	雲龍區	27.8%	19,634	49,084	-	-	-	-	-	49,084

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
徐州茅村項目5號地項目	銅山區	42.8%	72,878	145,756	-	-	-	145,756	145,756	-
徐州時代之光	銅山區	42.8%	59,137	147,843	87,496	-	-	-	-	-
徐州和光城悅	銅山區	42.8%	103,670	266,228	79,248	-	-	-	-	-
徐州四季連城	鼓樓區	21.9%	163,394	434,109	383,244	-	-	50,865	50,865	-
徐州北區客運站項目	鼓樓區	67.0%	67,922	165,256	-	-	-	165,256	165,256	-
鹽城翡翠國際	亭湖區	44.7%	54,286	94,638	-	-	-	-	-	70,943
鹽城翡翠雲台	城南新區	27.2%	126,022	264,645	22,595	-	-	-	-	32,716
鹽城翡翠書院	亭湖區	44.7%	39,251	78,458	13,127	-	-	-	-	32,045
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	88.9%	87,325	215,850	-	1,277	215,850	-	-	-
揚州城市之光	廣陵區	55.1%	95,275	140,261	-	68,880	68,880	-	-	71,381
揚州運河之光	經濟技術 開發區	71.8%	94,464	151,142	-	39,429	39,429	-	-	47,182
揚州金色夢想二期	邗江區	27.5%	41,723	66,757	-	47,848	47,848	-	-	18,909
揚州金色新著	邗江區	60.0%	28,641	45,825	-	45,825	45,825	-	-	-
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	50,000	-
揚州翡翠公園	邗江區	27.9%	52,581	90,965	-	-	-	-	-	63,194
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	-	-	-	-	-	-
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,001	79,606	-	-	191,475	44,960	-
揚州教投資產包	邗江區	93.6%	177,381	352,984	288,242	-	-	64,742	64,742	72,228
張家港公園大道	張家港	46.0%	191,795	469,378	211,001	3,297	123,194	26,000	-	112,606
鎮江魅力之城	潤州區	100.0%	795,100	942,820	-	-	905,089	22,749	-	14,982
鎮江藍山花園	潤州區	60.0%	285,683	404,048	-	45,541	258,446	-	-	106,067
鎮江金域江灣	京口區	40.0%	83,500	113,128	-	41,251	41,251	-	-	71,877
鎮江翡翠公園	潤州區	99.0%	112,889	247,049	42,597	-	-	143,105	25,910	11,417
鎮江金域藍灣	大港新區	41.9%	133,100	317,654	-	-	-	129,520	11,851	57,051
鎮江翡翠江灣	潤州區	40.3%	61,236	104,567	-	-	-	-	-	55,686

上海區域小計 33,374,611 62,213,560 8,329,348 8,085,885 27,904,387 8,372,571 6,076,926 8,995,815

北方區域

北京金域華府	昌平區	50.0%	198,007	559,214	-	-	559,214	-	-	-
北京埃弗頓項目	昌平區	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京長陽半島	房山區	100.0%	437,179	859,085	-	-	855,750	-	-	3,335

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
北京如園C1	海澱區	50.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域縵香	房山區	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西華府	豐台區	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京香河項目2012	香河縣	50.0%	201,386	328,149	-	-	261,868	66,281	22,751	-
北京萬科橙	大興區	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京翡翠四季	通州區	50.0%	88,767	210,738	-	-	175,140	-	-	35,598
北京長陽天地	房山區	69.0%	112,673	242,447	17,444	-	208,351	-	-	16,652
北京翡翠四季二期	通州區	50.0%	61,717	123,434	-	21,811	91,355	-	-	32,079
北京首開萬科中心	大興區	50.0%	41,092	126,996	-	2,883	126,996	-	-	-
北京長陽半島中央城	房山區	34.0%	63,950	156,384	-	5,078	152,803	-	-	3,581
北京城市之光	通州區	35.0%	34,657	122,483	-	20,499	122,483	-	-	-
北京天竺悅府	順義區	26.2%	10,282	19,758	-	-	-	-	-	-
北京觀承別墅	順義區	35.0%	187,830	170,568	-	-	43,325	-	-	127,243
北京城建萬科城	延慶區	20.0%	166,117	232,563	-	51,935	150,575	-	-	81,988
北京順義28街區項目	順義區	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住總萬科中心	昌平區	50.0%	68,944	240,089	-	78,415	193,689	-	-	-
北京萬科天地	大興區	14.4%	47,000	144,385	-	-	144,385	-	-	-
北京雲創天地	通州區	49.0%	80,131	144,157	93,392	30,387	30,387	-	-	-
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	207,255	339,478	20,089	-	-	319,389	109,264	-
北京翠湖國際南區	海澱區	100.0%	20,680	62,041	-	-	-	-	-	62,041
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,088	430,899	-	144,181	205,137	166,463	54,614	59,299
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	97,910	73,617	142,949	-	-	-
北京大都會79號	朝陽區	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	51,895
北京大都會濱江	通州區	88.8%	9,293	94,966	-	-	-	-	-	88,054
北京軍莊項目	門頭溝區	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京紅領巾橋項目	朝陽區	59.5%	15,593	90,000	-	-	-	-	-	-
北京翠湖國際北區	海澱區	50.0%	17,630	52,889	-	-	-	-	-	-
北京弗農小鎮	密雲區	40.0%	400,486	384,881	34,240	-	95,301	130,218	113,173	120,044
北京翡翠西湖項目	豐台區	39.8%	230,355	249,999	-	-	-	94,010	-	-
北京觀承大家	順義區	49.8%	155,133	156,761	38,339	-	-	-	-	-
北京七橡墅	房山區	50.4%	89,132	133,698	-	-	-	-	-	-
北京翡翠雲圖	海澱區	88.2%	54,881	104,000	-	-	-	-	-	-
北京翡翠山曉	石景山區	39.6%	202,600	346,500	70,085	-	-	188,516	127,691	-
北京熙湖悅著項目	房山區	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	42,952	-	-
北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	66,610	-	-	117,509	117,509	-
北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	58,988	-	-	6,000	6,000	-
北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	279,378	-	-	-	-	-
鞍山惠斯勒小鎮	鐵東區	100.0%	422,171	624,996	-	121,463	573,224	-	-	46,800
鞍山金域國際	鐵東區	51.0%	225,715	668,718	132,247	148,315	334,521	201,950	72,316	55,135

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
鞍山高新萬科城	高新區	69.1%	272,910	491,006	148,300	-	-	342,706	112,200	-
霸州孔雀湖-77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	77,039	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,885	23,758	-	-	87,127	-	-
保定2019039號地塊	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	44,640	-	-	-	-	-
包頭中央公園	青山區	55.3%	228,173	562,416	481,291	-	-	81,125	81,125	-
長春藍山	二道區	100.0%	228,670	501,678	-	-	454,625	-	-	-
長春惠斯勒小鎮	淨月區	50.0%	399,715	484,714	30,751	4,339	344,983	108,980	-	-
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	267,981	503,349	-	88,573	446,511	-	-	8,293
長春萬科城	淨月區	51.0%	350,965	1,068,964	24,435	150,340	751,929	215,513	-	91,522
長春金域長春	南關區	100.0%	121,109	320,347	7,925	118,426	320,347	-	-	-
長春如園	淨月區	42.9%	181,283	222,003	-	102,181	222,003	-	-	-
長春惠斯勒班芙花園	淨月區	45.9%	187,439	243,671	5,919	97,373	189,394	3,299	-	50,978
長春金色里程	汽開區	88.6%	44,154	75,002	-	-	75,002	-	-	-
長春城市之光	綠園區	96.3%	181,060	435,039	-	142,242	261,372	173,667	-	-
長春繁榮裏	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	56,567	56,567	-	-	-
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	111,757	702,385	-	-	187,385	314,477	314,477	162,915
長春新都會	高新區	95.3%	50,003	103,600	31,751	29,503	29,503	-	-	74,097
長春翡翠學院	高新區	49.3%	82,000	174,193	-	63,899	83,399	-	-	42,284
長春西宸之光	汽開區	40.0%	154,246	308,500	142,624	-	-	-	-	-
長春月潭灣	淨月區	90.0%	80,000	120,000	-	-	-	-	-	120,000
長春柏翠閣湖	南關區	57.5%	12,911	52,078	52,078	-	-	-	-	-
長春溪望	科技開發區	94.6%	155,044	289,701	289,701	-	-	-	-	-
長春北湖溪望東地塊	科技開發區	98.3%	129,436	237,602	-	-	-	237,602	135,000	-
長春公主嶺項目	公主嶺市	43.7%	617,240	1,086,342	-	-	-	1,086,342	493,000	-
長春新立城	淨月開發區	55.1%	50,349	67,000	-	-	-	67,000	47,100	-
長春矽谷大街項目	公主嶺市	41.7%	226,629	453,258	-	-	-	453,258	260,000	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
長春西宸A地塊	經濟開發區	50.0%	82,107	173,839	-	-	-	173,839	77,500	-
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%	50,606	84,291	-	-	-	84,291	84,291	-
大連櫻花園	高新技術 產業園區	100.0%	146,677	342,625	-	45,180	221,480	-	-	66,268
大連翡翠之光	金州區	88.6%	83,330	243,918	146,947	31,792	31,792	-	-	65,179
大連西山別墅	甘井子區	55.0%	90,404	91,308	-	-	91,308	-	-	-
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,300	57,116	51,520	292,648	548,464	231,000	70,394
大連萬科城	金州區	100.0%	284,806	658,153	-	180,188	611,873	-	-	43,419
大連藍山	甘井子區	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大連城花東項目	沙河口區	51.0%	35,757	64,260	32,608	-	-	31,652	31,652	-
大連公園裏	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金城華府	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	-	5,022	274,835	-	-	-
大連中南府	中山區	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大連半山半海	沙河口區	88.6%	12,233	45,140	-	-	45,140	-	-	-
大連翡翠公園	甘井子區	44.5%	146,290	248,710	-	115,055	219,895	26,712	-	2,103
大連八棟墅	甘井子區	88.6%	36,169	46,336	-	29,735	46,336	-	-	-
大連新都會	甘井子區	95.7%	55,138	135,345	-	72,508	135,047	-	-	298
大連翡翠四季	甘井子區	90.5%	73,601	129,292	-	129,292	129,292	-	-	-
大連濱海大都會	高新技術 產業園區	90.0%	10,955	26,292	-	-	-	-	-	26,292
大連觀賢別墅	甘井子區	48.7%	126,155	134,550	-	3,313	3,313	-	-	47,140
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	76,778	-	-	-	-	-	-
大連翡翠春曉	高新園區	76.1%	193,011	177,795	-	-	-	111,189	66,712	31,738
大連譽瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	41,051	-	-	62,714	33,000	62,271
大連中山中	中山區	41.2%	2,968	33,000	33,000	-	-	-	-	-
大連大家	甘井子區	97.5%	25,636	44,232	-	-	-	-	-	44,232
大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	311,150	-	-	-	-	-
大連未來之光	金州區	53.4%	212,731	464,721	270,340	-	-	194,381	85,568	-
大連鑽石灣	甘井子區	48.4%	67,674	108,646	-	-	-	108,646	90,000	-
哈爾濱城市之光	香坊區	45.0%	110,669	349,237	-	207,638	207,638	-	-	141,599
哈爾濱公園大道	道外區	24.0%	39,392	101,800	101,800	-	-	-	-	-
哈爾濱濱江大都會	道裏區	49.9%	29,360	120,374	120,374	-	-	-	-	-
哈爾濱金城悅府	香坊區	70.0%	123,043	288,777	-	-	-	288,777	288,777	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
吉林萬科城	高新區	65.0%	728,139	2,001,721	152,338	151,388	1,070,316	614,140	151,000	180,052
吉林濱江九裏	豐滿區	24.5%	35,476	106,428	-	25,291	25,291	-	-	81,137
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	599,999	-	103,498	277,265	280,491	-	-
濟南悅峰	市中區	95.9%	16,906	80,378	-	-	46,992	-	-	33,386
濟南萬科海晏門	曆下區	53.6%	31,976	132,940	-	78,307	78,307	-	-	54,633
濟南城市之光、濟南紫郡	曆城區	24.0%	203,151	451,721	-	271,368	326,818	-	-	124,903
濟南萬科城	曆下區	100.0%	191,418	481,001	-	-	481,001	-	-	-
濟南金城華府	曆下區	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
濟南金色悅城	天橋區	49.0%	74,722	250,913	-	-	250,913	-	-	-
濟南翡翠公園	曆下區	50.0%	87,149	287,555	-	-	-	-	-	137,939
濟南海右府	曆城區	95.5%	35,260	70,149	-	70,149	70,149	-	-	-
濟南翡翠山語	曆城區	98.8%	126,244	265,098	151,415	-	-	-	-	-
濟南玖唐府	曆城區	16.0%	100,470	221,034	-	-	-	-	-	146,658
濟南公園裏	槐蔭區	42.7%	48,763	152,371	-	-	152,371	-	-	-
濟南大都會	曆下區	32.0%	78,771	245,891	145,293	-	-	-	-	33,136
濟南中麓府	章丘區	31.0%	110,411	215,782	100,858	-	-	-	-	55,336
濟南百脈悅府	章丘區	25.0%	201,116	402,189	-	-	-	212,961	212,961	-
濟南萬科山望	市中區	42.1%	120,618	572,428	464,660	-	-	-	-	109,712
濟南產業城鎮項目	濟陽區	51.0%	176,075	103,455	-	103,455	103,455	-	-	-
濟南江山一品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	-	-	-	-	-	-
濟南勸學裏	高新區	33.4%	133,532	333,345	333,345	-	-	-	-	-
濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	-	-	-	-	-	-
濟南天宸	曆城區	17.7%	103,211	260,091	45,727	-	-	-	-	-
濟南魅力之城	曆城區	66.6%	110,494	277,340	73,098	-	-	90,299	90,299	-
濟陽時代之光	濟陽區	41.9%	129,000	338,000	237,577	-	-	100,423	-	-
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,736	187,736	-	-	-	-	-
晉中紫院	榆次區	50.0%	29,143	57,500	-	-	-	-	-	-
廊坊啟航之光一期	永清縣	89.5%	24,057	42,991	-	-	-	-	-	-
廊坊啟航之光二期	永清縣	89.5%	32,178	57,918	-	-	-	57,918	28,959	-
廊坊東尖塔項目	南尖塔鎮	37.6%	38,714	71,790	71,790	-	-	-	-	-
廊坊安次龍河項目	龍河高新區	55.6%	71,400	142,800	-	-	-	142,800	142,800	-
臨沂新都會項目	河東區	52.0%	154,165	354,580	168,653	-	-	185,927	185,927	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
盤錦興隆台項目	興隆台區	96.3%	234,931	679,874	299,066	-	-	380,808	380,808	36,336
秦皇島假日風景	海港區	60.0%	124,672	306,612	-	-	184,960	-	-	121,652
秦皇島北戴河小鎮	北戴河區	50.0%	76,384	84,881	-	5,297	84,881	-	-	-
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	-	-	-	-	-	25,700
秦皇島拾光海灣	北戴河新區	16.0%	89,811	94,707	-	7,296	7,296	-	-	18,300
秦皇島未來城二期	海港區	57.6%	68,011	135,625	135,625	-	-	-	-	-
青島未來城	市北區	36.8%	139,768	442,015	-	-	312,738	-	-	129,277
青島東郡	即墨市	55.0%	196,446	470,954	-	57,172	470,954	-	-	-
青島平度萬科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	37,071	-	113,215	-	-	21,103
青島小鎮	開發區	34.0%	933,293	947,989	-	20,204	402,900	490,604	85,000	-
青島福州路萬科中心	市北區	100.0%	38,775	123,703	-	-	123,703	-	-	-
青島玫瑰裏	城陽區	60.0%	340,069	535,153	-	34,503	535,153	-	-	-
青島桃花源一期	城陽區	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青島桃花源二期	城陽區	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青島生態新城	李滄區	100.0%	110,919	350,385	-	-	350,385	-	-	-
青島金域華府一期	城陽區	58.6%	63,599	127,198	-	-	127,198	-	-	-
青島金域華府二期	城陽區	59.2%	64,222	128,444	-	91,063	91,063	-	-	33,020
青島城市之光	黃島區	55.3%	123,719	284,109	34,718	-	-	-	-	157,883
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	-	-
青島金域華府三期	城陽區	59.2%	56,286	101,315	101,315	-	-	-	-	-
青島翡翠長江	黃島區	87.8%	25,836	168,348	42,404	-	-	-	-	-
青島新都會1907	市北區	50.0%	11,222	39,300	-	-	-	-	-	39,300
青島星空	市北區	53.6%	5,043	17,649	-	-	-	-	-	-
青島新都會	黃島區	46.0%	131,985	308,597	227,519	7,855	7,855	-	-	-
青島膠州植物園項目	膠州市	46.6%	52,937	153,622	-	-	-	153,622	153,622	-
青島動車小鎮項目	城陽區	55.9%	19,270	48,175	48,175	-	-	-	-	-
青島遠通物聯項目	黃島區	47.8%	38,545	96,362	11,563	-	-	84,799	84,799	-
青島北宸之光	即墨區	49.8%	70,037	112,060	112,060	-	-	-	-	-
石家莊翡翠公園一期	橋西區	41.0%	53,100	180,466	-	-	-	-	-	180,466
石家莊翡翠書院	長安區	49.8%	168,944	411,746	241,253	-	-	170,493	85,247	-
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	-	-	-	-	-	-
石家莊新都會	循環化工 園區	41.0%	60,661	224,049	-	-	-	-	-	-
石家莊翡翠公園	橋西區	48.0%	70,549	167,894	167,894	-	-	-	-	-
石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	121,347	121,347	-	-	-	-	-
石家莊正定文化村項目	正定區	49.0%	61,496	126,622	126,622	-	-	-	-	-
石家莊未來城	樂城區	46.9%	104,994	196,833	43,126	-	-	153,707	153,707	-
瀋陽翡翠別墅	東陵區	100.0%	285,599	286,141	127,740	57,782	158,401	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
瀋陽春河裏	沈河區	100.0%	81,378	431,232	-	8,158	350,551	-	-	80,681
瀋陽金城華府	皇姑區	100.0%	200,000	474,883	-	101,232	430,247	-	-	44,636
瀋陽城市之光	大東區	94.6%	87,643	350,517	-	-	350,517	-	-	-
瀋陽城市陽光	鐵西區	62.4%	54,257	166,356	-	108,901	108,901	-	-	57,455
瀋陽中山公園	和平區	40.0%	9,444	75,965	-	1,973	75,965	-	-	-
瀋陽翡翠公園	於洪區	62.8%	109,776	219,552	-	118,342	219,552	-	-	-
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	40,495	-	-	159,442	-	40,495
瀋陽翡翠之光二期	鐵西區	54.0%	67,305	286,886	-	53,784	205,442	-	-	81,444
瀋陽四季公園	於洪區	89.2%	45,100	99,220	-	62,249	99,220	-	-	-
瀋陽長江府	於洪區	88.2%	24,143	48,286	-	26,071	48,286	-	-	-
瀋陽西華府	經濟技術 開發區	97.7%	208,177	372,382	-	193,919	200,459	-	-	171,923
瀋陽時代之光	大東區	69.0%	30,742	91,765	-	67,542	91,765	-	-	-
瀋陽萬科城	渾南區	40.1%	198,479	407,939	57,146	89,148	168,755	-	-	132,582
瀋陽如園	沈河區	40.0%	12,051	41,872	-	41,872	41,872	-	-	-
瀋陽千山府	於洪區	97.0%	19,105	66,867	-	-	-	-	-	66,867
瀋陽大都會公元	皇姑區	47.5%	16,247	113,483	-	-	-	-	-	113,483
瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.4%	61,217	140,799	-	-	-	-	-	101,114
瀋陽翡翠書院	渾南區	45.1%	56,325	122,881	-	122,881	122,881	-	-	-
瀋陽明日之光	蘇家屯區	69.5%	127,099	284,223	116,628	99,591	99,591	-	-	69,694
瀋陽翡翠四季	渾南區	69.5%	60,148	142,097	-	78,820	78,820	-	-	63,277
瀋陽翡翠濱江	和平區	99.2%	79,763	159,526	159,526	-	-	-	-	70,546
瀋陽吉寶項目	渾南區	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	186,295	-
瀋陽翡翠臻園	渾南區	98.8%	82,371	140,031	73,495	-	-	-	-	63,341
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.6%	1,018,234	1,057,074	194,807	-	22,067	840,200	253,904	187,652
瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	334,407	691,697	357,220	-	-	334,477	241,253	-
瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	101,468	-	-	-	101,468	52,654	-
瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,617	104,031	-	-	146,586	-	-
瀋陽四季花城大家 (A地塊)	於洪區	57.2%	28,909	54,927	-	-	-	54,927	54,927	-
瀋陽北宸之光	沈北新區	70.0%	105,527	232,159	-	-	-	232,159	232,159	-
瀋陽四季花城大家 (B地塊)	於洪區	57.2%	77,800	147,970	147,970	-	-	-	-	-
瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,871	280,871	-	-	-	-	-
撫順金城藍灣	開發區	100.0%	300,150	506,048	158,207	109,266	347,841	-	-	67,563
太原萬科城	小店區	49.6%	323,777	793,157	-	129,232	793,157	-	-	-
太原藍山	萬柏林區	51.0%	198,392	687,372	-	72,578	687,372	-	-	-
太原公交公司地塊	萬柏林區	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原新都心	小店區	49.6%	37,876	97,537	-	50,884	50,884	-	-	46,653

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規畫 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
太原紫郡	萬柏林區	24.0%	72,496	201,471	-	-	201,471	-	-	-
太原金域藍灣	晉源區	88.6%	40,047	148,740	-	4,162	148,740	-	-	-
太原公園裏	尖草坪區	88.6%	66,179	210,491	-	210,491	210,491	-	-	-
太原紫院	迎澤區	90.1%	74,373	210,450	-	200,778	200,778	-	-	9,672
太原城市之光	迎澤區	90.1%	133,214	400,716	21,571	-	-	57,993	57,993	90,625
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	434,360	-	173,768	173,768	-	-	187,471
太原金域藍灣二期	晉源區	50.0%	29,195	114,039	-	114,039	114,039	-	-	-
太原中央公園	晉源區	50.0%	35,492	136,854	-	-	-	-	-	-
太原翡翠公園	晉源區	36.0%	75,832	257,786	-	-	-	-	-	98,867
太原長風公館	萬柏林區	42.0%	16,228	56,350	-	-	-	-	-	-
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	534,439	180,875	-	-	99,639	99,639	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.6%	127,040	254,079	156,523	-	-	97,556	-	-
太原公園大道	晉源區	33.0%	32,450	130,246	130,246	-	-	-	-	-
太原清徐項目	清徐縣	42.5%	107,300	316,300	-	-	-	316,300	316,300	-
太原北營後期	小店區	99.8%	170,490	536,477	-	-	-	536,477	170,752	-
太原控制中心項目	小店區	40.8%	15,225	50,242	-	-	-	50,242	50,242	-
太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	231,750	231,750	-	-	-	-	-
唐山金域華府	路北區	60.0%	84,194	154,769	-	2,694	154,769	-	-	-
唐山新里程	鳳凰新城	48.0%	88,848	264,639	-	-	264,639	-	-	-
唐山金域緹香	路北區	41.0%	53,400	133,499	-	133,499	133,499	-	-	-
唐山南湖春曉	路南區	24.0%	165,834	431,738	-	-	276,755	-	-	94,983
唐山翡翠觀唐	路南區	50.4%	106,070	259,591	140,032	-	-	-	-	132,460
唐山公園大道	路北區	13.8%	185,802	446,710	-	-	-	-	-	220,000
唐山未來城	高新區	53.6%	68,237	170,575	115,897	-	-	-	-	-
唐山豐潤金域華府	豐潤區	32.0%	50,879	126,801	-	-	-	-	-	126,801
唐山翡翠藍山	高新技術 開發區	49.8%	80,103	203,966	155,532	-	-	-	-	-
唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港島中心	豐南區	54.2%	120,241	244,884	83,340	-	-	161,544	161,544	-
天津東麗湖	東麗區	100.0%	2,708,886	1,763,059	-	121,412	1,453,748	29,000	-	147,976
天津金域華府	東麗區	51.0%	221,217	361,213	-	37,141	361,213	-	-	-
天津濱海大都會	濱海新區	26.0%	215,899	685,897	125,889	-	101,147	93,876	22,750	89,525
天津海港城	濱海新區	51.0%	149,483	373,053	-	-	373,053	-	-	-
天津金域國際	濱海新區	100.0%	108,389	192,177	-	70,079	161,232	-	-	-
天津民和巷	東麗區	87.0%	257,768	438,230	-	55,866	345,446	-	-	92,784
天津紫台	濱海新區	40.8%	56,545	136,534	-	10,197	86,666	-	-	49,868
天津東第	西青區	40.8%	133,014	308,328	-	103,886	206,606	-	-	101,722
天津城市之光	東麗區	20.0%	72,358	144,649	-	107,539	144,649	-	-	-
天津新都會	南開區	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	-	65,500

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
天津海天燕居	薊縣	53.9%	81,935	78,100	-	38,944	38,944	-	-	39,156
天津翡翠大道南	西青區	34.0%	167,723	325,895	-	-	-	193,770	-	40,712
天津翡翠大道北	西青區	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	374,612	-	-
天津疊彩道	河西區	33.1%	24,013	47,996	-	-	-	-	-	-
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	182,155	148,155	-	34,000	-	-	-
天津成寧府	北辰區	27.7%	18,500	36,937	-	-	-	-	-	-
天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	49.1%	166,735	263,002	91,276	-	-	60,192	30,000	-
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	297,356	123,638	-	-	-	-	-
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,849	45,723	-	-	28,625	-	-
天津南奧體錦廬	西青區	28.5%	40,547	72,985	-	-	-	-	-	-
天津東郡	東麗區	50.0%	34,710	60,325	-	-	-	-	-	-
天津西廬南	西青區	99.0%	49,684	81,729	-	-	-	-	-	-
天津西廬北	西青區	98.8%	52,189	103,963	82,796	-	-	-	-	-
天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,953	-	-	-	291,953	100,000	-
天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	109,309	109,309	-	-	-	-	-
天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	140,498	-	-	141,006	90,000	-
天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,467	134,577	-	-	205,890	-	12,728
威海翡翠公園	經濟開發區	57.7%	176,746	312,390	131,775	-	-	36,066	36,066	100,637
煙台海雲台	芝罘區	100.0%	311,614	444,000	-	11,085	433,357	-	-	-
煙台假日風景	福山區	70.0%	190,281	362,813	-	64,356	362,813	-	-	-
煙台禦龍山	芝罘區	51.0%	341,943	422,791	-	158,284	352,812	-	-	51,237
煙台萬科城	開發區	51.0%	241,467	469,165	-	169,029	452,138	-	-	17,027
煙台翡翠公園	芝罘區	78.6%	57,892	116,000	-	47,542	116,000	-	-	-
煙台翡翠灣	萊山區	89.4%	50,620	111,300	-	111,300	111,300	-	-	-
煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	-	-	-	-	-	120,300
煙台天越灣	高新區	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	120,000	-
煙台城市之光II	福山區	92.9%	58,514	109,477	109,477	-	-	-	-	-
煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	460,414	134,434	-	-	93,192	83,910	-
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	-	-	-	72,742	72,742	77,858
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	133,336	-	-	55,764	55,764	-
煙台南堯B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,247	71,744	-	-	35,503	23,766	-
煙台翠湖山曉	芝罘區	37.1%	294,800	297,600	60,123	-	-	237,477	141,509	-
煙台禦龍山D地塊	芝罘區	51.0%	38,701	42,600	-	-	-	42,600	42,600	-
陽曲金域藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	-	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
營口拉維海岸	鯊魚圈區	100.0%	138,990	388,637	106,747	-	153,765	-	-	124,550
張家口京城上方	下花園區	33.4%	101,649	225,095	-	-	-	225,095	103,824	-
涿州城際之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	267,051	-	-	-	-	-
涿州碼頭鎮項目	涿州市	79.8%	63,475	126,941	126,941	-	-	-	-	-
淄博萬科翡翠書院	張店區	17.0%	128,501	321,245	-	-	-	-	-	182,592
淄博萬科新都會	張店區	50.1%	20,486	71,058	71,058	-	-	-	-	-
淄博臨淄項目	臨淄區	54.3%	118,288	295,720	100,349	-	-	195,371	195,371	-
北方區域小計			37,245,449	73,283,663	12,537,327	6,990,432	30,264,245	16,623,554	8,149,975	7,389,152

中西部區域

成都萬科華茂廣場	成華區	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公園5號	高新區	50.0%	87,822	263,464	183,309	-	80,155	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	757,861	207,139	171,281	387,047	-	-	163,675
成都金域縵香	新都區	100.0%	111,166	324,251	49,748	-	185,628	-	-	138,623
成都萬科城	郫都區	62.0%	167,375	560,963	-	125,254	549,424	-	-	11,539
成都第五城	雙流區	97.8%	274,323	819,126	-	236,152	819,126	-	-	-
成都五龍山藍山	新都區	95.0%	121,000	145,139	-	14,551	145,139	-	-	-
成都理想城	郫都區	93.5%	201,981	640,170	-	331,285	514,163	-	-	126,007
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	146,745	409,541	-	272,502	405,770	-	-	3,771
成都玖西堂	郫都區	60.0%	78,671	183,369	-	183,369	183,369	-	-	-
成都萬科雲城一期	天府新區	98.8%	34,501	172,500	84,501	-	-	42,001	42,001	45,998
成都萬科雲城二期	天府新區	98.8%	45,067	202,700	114,233	-	-	-	-	49,877
成都君逸	天府新區	93.1%	27,266	54,531	-	-	-	-	-	54,531
成都城市之光	仁壽縣	26.8%	68,501	137,002	-	137,002	137,002	-	-	-
成都錦綉	天府新區	99.3%	157,109	411,349	250,409	-	-	97,567	-	-
成都時光潤園	郫都區	91.5%	44,976	89,951	-	-	-	-	-	89,951
成都宸光和悅	高新區	21.6%	62,229	166,005	-	45,339	45,339	-	-	120,666
成都時代之光一期	青白江區	41.2%	22,829	68,296	-	42,876	42,876	-	-	25,420
成都時代之光二期	青白江區	41.2%	40,565	120,439	-	-	-	-	-	120,439
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	220,362	-
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	-	-
成都川商項目	高新區	99.8%	20,939	100,505	100,505	-	-	-	-	-
成都公園傳奇	天府新區	50.6%	108,704	329,284	284,753	-	-	-	-	-
成都夢想之光	仁壽縣	50.3%	42,293	93,041	-	-	-	-	-	93,041
成都翡翠和悅	天府新區	33.0%	55,926	82,600	-	-	-	-	-	82,600

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
成都悅海園	青白江區	43.4%	104,624	415,333	221,493	-	-	193,840	-	-
成都新川薈	高新區	99.0%	32,637	119,743	119,743	-	-	-	-	-
成都環南堂	高新區	69.5%	84,423	168,447	-	-	-	-	-	85,173
成都公園九裏	雙流區	49.0%	136,000	411,842	-	65,424	193,425	-	-	158,417
成都天府萬科城1期	天府新區	59.6%	665,368	788,220	294,297	-	-	493,923	271,606	-
成都天府萬科城2期	天府新區	59.6%	109,161	141,910	-	-	-	141,910	46,825	-
成都香山279畝項目	天府新區	79.8%	186,279	653,977	-	-	-	653,977	273,215	-
成都怡心湖岸	天府新區	31.5%	104,202	260,386	260,386	-	-	-	-	-
成都公園都會	天府新區	68.2%	47,261	99,221	99,221	-	-	-	-	-
成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	78,279	117,387	117,387	-	-	-	-	-
成都大豐118畝項目	新都區	99.4%	78,938	157,473	-	-	-	157,473	157,473	-
成都龍潭82畝項目	成華區	99.1%	54,710	105,946	-	-	-	105,946	105,946	-
重慶萬科城	北部新區	55.0%	278,167	654,419	-	37,182	654,419	-	-	-
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	587,771	-	113,259	546,307	23,515	-	17,949
重慶金色悅城	沙坪壩區	80.0%	175,000	693,541	-	167,242	693,541	-	-	-
重慶禦瀾道	江北區	100.0%	129,535	652,785	-	98,545	226,918	205,593	205,593	153,847
重慶金城學府	南岸區	13.5%	241,314	843,587	280,882	406,800	706,696	-	-	119,637
重慶錦尚	九龍坡區	94.3%	69,160	164,393	-	-	164,393	-	-	-
重慶觀承	北碚區	41.6%	195,027	422,818	-	134,032	134,032	-	-	288,786
重慶金城華庭	沙坪壩區	90.1%	26,325	185,439	3,797	181,868	181,868	-	-	3,571
重慶十七英里	北碚區	97.6%	212,044	214,165	-	-	-	-	-	197,034
重慶金域藍灣	渝北區	90.7%	105,079	244,117	-	54,652	121,260	42,428	42,428	-
重慶天地	渝中區	38.4%	228,476	1,367,366	439,763	458,334	458,334	128,423	68,391	87,670
重慶金城華府	北碚區	61.8%	128,615	257,231	-	-	-	-	-	257,231
重慶翡翠都會	渝中區	69.5%	23,512	112,288	102,641	-	-	-	-	112,288
重慶鵝嶺峰	渝中區	49.7%	27,197	33,743	-	1,200	17,819	-	-	15,924
重慶金開悅府	兩江新區	69.6%	173,474	304,927	48,359	-	-	80,981	74,700	168,546
重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	116,804	56,076	-	-	-	-	39,976
重慶森林公園	兩江新區	65.5%	204,218	396,471	117,513	-	-	183,109	183,109	88,998
重慶嘉凱城	江北區	46.0%	58,347	135,986	-	24,658	24,658	111,328	111,328	-
重慶翡翠公園商業項目	渝北區	99.5%	16,168	97,006	-	-	-	97,006	97,006	-
重慶照母山項目	渝北區	90.2%	62,111	94,847	94,847	-	-	-	-	-
重慶四季花城	北碚區	41.3%	77,975	194,864	194,864	-	-	-	-	-
重慶理想城一期	沙坪壩區	99.1%	104,692	160,421	160,421	-	-	-	-	-
重慶理想城二期	沙坪壩區	50.2%	97,965	153,474	132,385	-	-	21,089	21,089	-
重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	136,912	136,912	-	-	-	-	-
重慶悅來117畝項目	兩江新區	99.3%	78,000	117,064	-	-	-	117,064	117,064	-
重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,783	-	-	-	469,783	200,000	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
重慶水土111畝項目	北碚區	99.2%	73,686	106,661	-	-	-	106,661	106,661	-
重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	94,644	94,644	-
重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	98.7%	282,795	506,525	225,857	-	-	280,668	74,176	-
重慶水土99畝項目	北碚區	97.8%	66,014	99,021	-	-	-	99,021	99,021	-
貴陽玲瓏灣	雲岩區	100.0%	80,594	200,705	-	-	200,705	-	-	-
貴陽金城華府	小河區	100.0%	351,800	581,217	-	-	581,217	-	-	-
貴陽悅城	雲岩區	51.0%	85,341	262,728	-	-	260,227	-	-	-
貴陽萬科城	雲岩區	70.0%	343,142	921,846	-	41,971	788,983	-	-	-
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	-	-	137,964	-	-	-
貴陽公園傳奇	雲岩區	42.7%	34,325	130,392	-	-	-	-	-	-
貴陽翡翠傳奇	雲岩區	46.0%	109,630	314,021	-	118,910	200,963	-	-	35,219
貴陽萬科貴陽傳奇	雲岩區	56.0%	6,555	58,991	58,991	-	-	-	-	-
貴陽花溪大都會	花溪區	41.8%	173,285	432,277	-	156,305	156,305	-	-	108,712
貴陽萬科大都會花樣	小河區	60.2%	72,043	369,722	61,884	157,730	157,730	25,755	25,755	85,473
貴陽翡翠天驕	觀山湖區	32.0%	69,977	243,231	-	-	-	48,856	48,856	-
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	-	-	-	163,763	36,145	263,163
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	-	-	-	63,746	63,746	127,377
貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	41.0%	374,968	935,661	-	-	-	787,922	250,000	42,786
貴陽新都薈	觀山湖區	45.3%	612,054	816,428	125,837	201,752	209,264	338,751	150,000	66,266
貴陽萬科麓山	雲岩區	39.9%	303,067	783,312	244,721	-	-	538,591	200,000	-
貴陽觀湖	經開區	64.4%	139,940	349,850	-	-	-	349,850	150,000	-
貴陽溪望	花溪區	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	100,000	-
昆明公園裏	官渡區	97.9%	213,037	556,887	159,075	48,252	397,812	-	-	-
昆明金域國際	五華區	100.0%	105,484	314,642	-	-	256,450	58,192	58,192	-
昆明魅力之城	官渡區	100.0%	417,919	1,662,861	277,163	184,015	1,067,703	-	-	240,900
昆明銀海泊岸	滇池度假區	29.7%	243,605	432,099	50,268	77,428	326,579	-	-	55,237
昆明城市之光	盤龍區	96.6%	37,916	153,236	-	31,973	153,236	-	-	-
昆明星河嘉園	官渡區	60.0%	108,375	444,474	165,429	172,258	172,258	-	-	105,980
昆明金域水岸	盤龍區	99.5%	65,004	287,406	-	-	-	-	-	189,427
昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	525,014	148,771	72,096	72,096	164,019	164,019	139,755
昆明白沙澗園	盤龍區	90.0%	14,932	46,981	-	-	-	-	-	46,981
昆明中天北辰	五華區	57.4%	43,053	166,487	-	-	-	-	-	166,487
昆明大都會	官渡區	24.0%	92,972	286,246	161,599	-	-	-	-	124,133
昆明萬科城	五華區	44.8%	246,576	912,045	411,864	-	-	500,181	131,794	-
昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	-	-	-	519,213	200,738	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至		20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
							19年末 竣工面積	19年末 儲備		
昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	147,273	-	-	679,727	199,380	-
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,099,787	682,317	-	-	175,731	175,731	245,931
蘭州時代之光	榆中縣	50.1%	129,835	338,646	334,551	-	-	4,095	4,095	-
蘭州璞悅瀾岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	229,337	-	-	-	-	-
眉山眉州文化村	東坡區	64.0%	624,711	1,026,893	376,857	-	-	650,036	255,422	-
眉山仁峰	文林鎮	38.7%	43,661	109,152	-	-	-	-	-	-
眉州崇禮新城二期	崇禮鎮	69.7%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	212,139	-
南充金潤華府	高坪區	100.0%	182,012	518,004	-	146,401	518,004	-	-	-
渭南萬科城	臨渭區	90.7%	556,062	1,160,111	-	-	-	1,160,111	671,326	-
武漢萬科主場	洪山區	98.9%	57,253	262,386	-	119,586	119,586	-	-	86,298
武漢金域湖庭	江漢區	100.0%	66,077	370,566	-	106,537	211,442	29,925	29,925	98,291
武漢漢口傳奇	江漢區	50.0%	223,388	1,127,688	19,265	165,061	828,235	-	-	123,683
武漢漢陽國際	漢陽區	100.0%	166,817	568,974	-	-	568,974	-	-	-
武漢萬科錦程	東湖新技術 開發區	95.5%	38,286	202,620	-	-	202,620	-	-	-
武漢萬科翡翠雲台	洪山區	41.0%	53,866	73,299	-	-	73,299	-	-	-
武漢萬科翡翠玖璽	經濟技術 開發區	50.0%	160,682	370,689	-	175,814	370,689	-	-	-
武漢翡翠濱江	漢陽區	52.7%	225,157	912,307	155,098	-	168,226	588,983	567,572	155,098
武漢萬科金域國際	漢陽區	94.5%	114,629	569,843	569,843	-	-	-	-	-
武漢偉鵬萬科禦璽濱江	江岸區	40.0%	43,274	208,965	-	-	-	-	-	65,137
武漢萬科高爾夫熙岸	東西湖區	96.0%	35,075	96,278	-	-	-	-	-	96,278
武漢萬科五彩城	葛店經濟技 術開發區	41.0%	126,026	295,398	-	86,036	86,036	-	-	88,181
武漢萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,180	115,043	-	-	42,547	42,547	229,951
武漢萬科雲城	洪山區	79.8%	119,037	425,989	-	-	-	171,853	32,031	-
武漢萬科聯投理想星光 083地塊	江夏區	19.3%	65,548	185,404	-	-	-	-	-	-
武漢萬科聯投理想星光 082地塊	江夏區	49.0%	64,726	176,069	-	-	-	-	-	-
武漢金域天地	礄口區	46.0%	96,684	337,643	291,535	-	-	46,108	-	-
武漢萬科理想城悅府	夷陵區	90.0%	32,041	51,050	-	-	-	-	-	-
武漢萬科橙	葛店開發區	65.3%	21,452	80,760	80,760	-	-	-	-	66,193
武漢萬科新都會	洪山區	69.7%	59,917	287,499	287,499	-	-	-	-	-
武漢萬科保利理想城	洪山區	49.6%	96,897	336,989	229,588	-	-	107,401	-	-
烏魯木齊金域華府	新市區	82.0%	83,366	245,779	-	-	245,779	-	-	-
烏魯木齊蘭喬聖菲	沙依巴克區	60.0%	204,798	208,972	-	23,635	208,972	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					19年 開工面積	19年 竣工面積	19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
烏魯木齊中央公園	水磨溝區	80.0%	80,698	201,745	-	12,698	201,745	-	-	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	188,748	555,676	-	57,977	350,129	-	-	155,138
烏魯木齊中央公園二期	水磨溝區	88.6%	39,065	117,196	-	117,196	117,196	-	-	-
烏魯木齊翡翠天驕	天山區	77.1%	101,984	255,536	106,949	-	-	-	-	182,799
烏魯木齊都會傳奇	沙依巴克區	90.0%	42,879	105,523	-	12,663	12,663	-	-	92,860
烏魯木齊中央公園三期	水磨溝區	80.0%	11,825	41,184	-	-	-	-	-	41,184
烏魯木齊公園裏	高新區	61.0%	61,148	145,419	-	-	-	-	-	137,842
烏魯木齊大都會	水磨溝區	70.0%	36,104	162,470	-	-	-	-	-	162,470
烏魯木齊天山府	天山區	78.8%	120,090	280,301	168,465	-	-	111,836	111,836	40,736
烏魯木齊公園大道	米東區	57.8%	85,938	300,782	300,782	-	-	-	-	76,977
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.3%	38,204	92,975	92,975	-	-	-	-	-
烏魯木齊華府裏	高新區	92.5%	67,412	160,350	135,721	-	-	24,629	24,629	-
烏魯木齊錦薈裏	高新區	99.1%	118,041	280,661	-	-	-	280,661	220,652	-
西安金色悅城	蓮湖區	80.0%	193,571	682,674	-	2,867	680,278	-	-	2,396
西安理想城	西鹹新區	90.1%	459,707	901,141	63,288	-	-	618,634	256,402	237,188
西安翡翠國賓	高新區	72.3%	161,244	613,226	120,263	-	-	131,836	131,836	-
西安萬科大都會一期	灃西新城	86.9%	141,500	358,808	-	-	-	105,800	105,800	-
西安萬科大都會二期	灃西新城	65.9%	135,900	359,384	224,950	-	-	134,434	134,434	-
西安萬科城	長安區	85.0%	186,849	619,565	67,609	-	480,819	68,121	68,121	-
西安大明宮	未央區	70.0%	69,052	222,690	-	-	159,539	-	-	63,151
西安萬科城二期	長安區	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	26,616	-	-
西安金城華府	經開區	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安萬科城燕園	長安區	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	-	-
西安金城東郡	灃灑生態區	100.0%	175,387	701,815	-	14,617	437,925	189,155	189,155	74,735
西安金城國際	雁塔區	90.6%	23,831	152,133	-	-	152,133	-	-	-
西安幸福裏	未央區	100.0%	65,628	227,885	-	-	227,885	-	-	-
西安金色悅城四期	蓮湖區	100.0%	36,708	150,122	-	37,874	37,874	-	-	37,849
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	477,642	-	-	380,097	-	-	97,545

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
西安東方傳奇	雁塔區	40.5%	109,695	383,057	-	86,459	310,964	-	-	72,093
西安城市之光	曲江新區	78.6%	100,340	309,081	35,394	2,650	273,687	-	-	-
西安翡翠天譽	雁塔區	88.6%	74,527	296,106	-	73,464	179,474	-	-	84,003
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,798	58,710	96,089	201,914	417,650	268,599	136,113
西安萬科城潤園	長安區	88.6%	144,467	478,771	-	41,367	227,686	-	-	135,432
西安高新華府二期	雁塔區	49.8%	55,255	162,661	-	55,580	55,580	-	-	58,804
西安城市之光二期	曲江新區	40.8%	60,136	210,483	44,186	47,236	47,236	-	-	75,457
西安公園華府	雁塔區	78.6%	121,741	356,336	-	139,880	139,880	-	-	135,228
西安金域未央	未央區	60.0%	41,840	204,238	-	-	-	-	-	192,698
西安金域藍灣	灊橋區	90.0%	144,467	146,303	-	102,973	102,973	-	-	43,330
西安萬科城如園	長安區	90.0%	83,289	267,268	149,025	-	-	-	-	38,182
西安雲穀	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	-	-	-	-	-	-
西安幸福臻園	未央區	90.0%	49,197	137,636	-	-	-	-	-	137,636
西安濱河四季	富平縣	26.5%	160,997	321,598	8,741	80,391	80,391	-	-	236,141
西安悅灣	滻灞生態區	47.6%	75,406	178,256	142,160	-	-	-	-	-
西安瀾岸	滻灞生態區	98.4%	140,736	288,027	237,384	-	-	50,643	50,643	-
西安公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	60,631	-	-	-	-	-
西安大都會雲境	灃西新城	29.6%	148,195	438,115	438,115	-	-	-	-	-
西安萬科雁鳴湖	滻灞生態區	65.3%	168,666	337,333	-	-	-	337,333	132,777	-
西安萬科璞悅	滻灞生態區	97.6%	99,494	261,798	35,848	-	-	225,950	69,518	-
西安萬科金域緹香	秦漢新城	97.1%	74,515	148,985	-	-	-	148,985	148,985	-
西昌萬科17度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	307,276	-	-	314,098	-	-
西寧萬科城雲灣	城中區	38.2%	70,667	177,143	177,143	-	-	-	-	-
西寧萬科城雲璟	城中區	38.2%	164,608	439,576	273,676	-	-	165,900	165,900	-
西寧萬科城雲麓	城中區	38.2%	37,140	100,311	100,311	-	-	-	-	-
西寧萬科城後期	城中區	19.2%	195,454	520,147	-	-	-	520,147	213,512	-
西雙版納曼西緹	勐海縣	23.3%	454,043	761,975	57,147	-	-	662,279	115,264	42,550
咸陽金域華府	秦都區	62.8%	62,966	178,727	178,727	-	-	-	-	-
銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	-	-	-	-	-	92,717
銀川城市之光晨星苑	興慶區	32.7%	106,121	180,402	-	-	-	-	-	63,891
銀川翡翠公園	金鳳區	19.2%	179,686	169,033	3,843	-	-	-	-	92,433
銀川禦宸	金鳳區	16.8%	56,556	84,833	84,833	-	-	-	-	-
銀川理想城	金鳳區	25.5%	98,215	196,311	196,311	-	-	-	-	-
銀川翡翠湖望	賀蘭縣	32.0%	67,591	107,994	107,994	-	-	-	-	-
銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.2%	297,366	436,211	209,126	-	-	227,085	209,126	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	19年 開工面積	19年 竣工面積	截至			
							19年末 竣工面積	19年末 儲備	20年計劃 開工面積	20年計劃 竣工面積
玉溪中國撫仙湖國際旅游 度假區	澄江縣	33.2%	4,431,237	1,795,412	151,920	144,797	293,291	1,281,262	389,036	122,845
周口萬科溥天龍堂	川匯區	40.2%	151,933	437,834	228,953	-	-	208,881	208,881	-
鄭州萬科美景龍門龍堂	管城區	51.0%	79,457	286,838	-	39,662	247,365	39,473	-	-
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	333,940	1,000,262	282,162	218,041	615,780	-	-	109,248
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	191,564	202,590	-	59,633	59,633	63,765	63,765	76,880
鄭州萬科美景魅力之城	航空港區	51.0%	327,697	801,038	104,601	-	516,948	-	-	182,698
鄭州萬科美景萬科城	高新區	51.0%	508,421	1,560,281	-	233,566	1,560,281	-	-	-
鄭州萬科美景金蘭苑	高新區	41.0%	129,527	453,065	-	-	-	-	-	156,302
鄭州萬科美景橙果	高新區	41.0%	7,893	21,688	-	-	-	-	-	21,688
鄭州萬科天倫紫台	惠濟區	42.7%	205,979	572,422	18,978	206,395	380,812	-	-	172,632
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	303,582	59,439	112,713	159,293	-	-	-
鄭州萬科美景世玠	金水區	68.2%	62,197	186,346	-	-	-	-	-	186,346
鄭州萬科民安星辰	中原區	46.0%	17,754	71,933	-	71,933	71,933	-	-	-
鄭州萬科民安雲城	惠濟區	42.1%	51,704	154,836	-	-	-	-	-	154,836
鄭州萬科溪望	經開區	99.3%	60,374	150,588	-	-	-	-	-	70,349
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	43.2%	374,620	426,832	50,761	-	-	324,285	113,972	-
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.1%	55,312	220,778	8,908	-	-	-	-	-
鄭州百榮E5項目	二七區	99.0%	59,332	236,904	236,904	-	-	-	-	-
鄭州新田項目	滎陽市	50.4%	79,849	159,139	-	-	-	159,139	159,139	-
鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.6%	33,812	168,444	-	-	-	168,444	168,444	-
鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	346,205	-	-	-	346,205	346,205	-
鄭州萬科盛德世曦	金水區	40.4%	33,156	172,198	172,198	-	-	-	-	-
中西部區域小計			33,800,495	77,923,604	15,268,416	7,457,288	26,317,496	20,736,215	10,448,682	10,267,524
集團小計			125,921,730	267,558,948	42,410,598	30,078,801	111,054,773	53,942,711	29,212,380	33,193,362

特別風險提示：

上述開工計劃和竣工計劃可能因下列原因而出現相應調整：

宏觀經濟以及房地產市場可能發生的變化或單個項目銷售出現變化；

新的法規對項目審批要求進一步嚴格，使開發項目的證照辦理速度滯後而影響開發節奏；

涉及拆遷的項目拆遷進度可能對開發計劃產生影響；

重大天氣變化可能對項目的工期產生影響而影響竣工；

其他不可預測的重大事項對項目工期產生的影響。

4.2 公司投資情況

4.2.1 募集資金使用情況

2019年4月4日，公司成功配發及發行總數為262,991,000股之新H股，募集資金淨額約為77.8億港元，按2019年4月4日的匯率計算約為人民幣66.4億元。詳見「第六節股東變動及股東情況」之「(6.1.3) 證券發行與上市情況」。

2019年2月，公司完成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)，最終發行規模為20億元，票面利率為3.65%；2019年9月，公司完成2019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)，最終發行規模為25億元，票面利率為3.55%。詳見「第十節公司債券情況」。

4.2.2 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	98,758,493.91	約0.04%	98,198,817.74	77,875,829.68	-
合計			98,758,493.91	約0.04%	98,198,817.74	77,875,829.68	-

2 衍生品投資情況

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

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。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88.74萬元人民幣的虧損。

報告期末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2019年末淨資產比例(%)
IRS	438,600.00	446,300.00	-	1.65%
CCS	2,017,208.16	1,608,964.42	88.74	5.95%
DF	601,177.50	-	-	-
合計	3,056,985.66	2,055,264.42	88.74	7.60%

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	1,490,000.00	1,173,821.79	-
合計		1,490,000.00	1,173,821.79	-

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



4.2.3 股權投資情況

(1) 報告期內，新增投資額人民幣271.11億元，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10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	常州萬翔房地產有限公司	人民幣	2,530,450,000.00	2,530,450,000.00	房地產開發
2	昆山萬莊置業有限公司	人民幣	1,423,000,000.00	853,800,000.00	房地產開發
3	常州萬濱房地產有限公司	人民幣	1,392,270,000.00	1,113,816,000.00	房地產開發
4	徐州萬坤置業有限公司	人民幣	899,000,000.00	629,300,000.00	房地產開發
5	海寧塞深供應鏈有限公司	人民幣	500,000,000.00	500,000,000.00	倉儲服務
6	成都萬吉房地產開發有限公司	人民幣	450,000,000.00	315,000,000.00	房地產開發
7	青島天萬合融置業有限公司	人民幣	380,000,000.00	380,000,000.00	房地產開發
8	海寧塞升供應鏈有限公司	人民幣	200,000,000.00	200,000,000.00	倉儲服務
9	龍海市萬科置業有限公司	人民幣	100,000,000.00	100,000,000.00	房地產開發
10	蘇州悅恒置地有限公司	人民幣	100,000,000.00	60,000,000.00	房地產開發
合計		-	-	6,682,366,000.00	-

除此之外，還發起設立其他公司共288家，合計投資金額人民幣9.16億元。

ii 期內主要收購的公司如下：

本期總共收購了90家公司，合計收購對價人民幣121.5億元。

iii 期內，對23家子公司合計增資人民幣73.6億元，其中萬科地產(香港)有限公司增資46.7億元，其他公司增資合計26.9億元。

(2) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目147個，按公司權益計算的規劃建築面積約2,478.4萬平方米，總建築面積約3,716.5萬平方米。

單位：平方米

序號	城市及項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
1	東莞萬科江灣花園	麻涌鎮	98.6%	28,752	86,183	84,976	前期
2	東莞麻涌大盛031地塊	麻涌鎮	99.0%	36,215	108,544	107,459	前期
3	佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	181,132	在建
4	佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	160,057	在建
5	佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,591	93,045	在建
6	佛山樂從卓越項目	順德區	49.5%	131,842	351,063	173,776	在建
7	福州台江排尾項目	台江區	99.3%	205,862	624,811	620,437	在建
8	惠州小金口公開地項目	惠城區	78.3%	41,895	117,213	91,778	前期
9	廣州幸福譽花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	229,396	在建
10	廣州金色里程	增城區	43.4%	45,450	136,215	59,117	在建
11	廣州增城萬科城	增城區	71.3%	133,653	400,957	285,882	前期
12	柳州白露項目	柳北區	53.6%	37,472	112,415	60,254	在建
13	南寧興寧東項目	興寧區	97.0%	69,836	125,704	121,933	在建
14	漳州龍海金域濱江花園	龍海市	99.5%	101,725	305,429	303,902	在建
15	深圳中電寶安項目	寶安區	100.0%	8,414	58,900	58,900	前期
16	珠海濱海大都會花園	金灣區	99.5%	110,972	170,997	170,142	前期
17	珠海桃源裏居	香洲區	98.6%	16,310	48,929	48,244	在建
18	常州皇糧浜地塊	鐘樓區	79.3%	84,285	168,570	133,676	在建
19	常州教育小鎮項目	天寧區	74.6%	117,458	273,994	204,400	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
20	杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	89,246	232,284	233,052	前期
21	杭州五常車輛段項目	余杭區	50.8%	447,654	782,921	397,724	在建
22	杭州運河萬科中心二期	余杭區	42.9%	17,795	62,283	26,719	在建
23	杭州瓶窑項目	余杭區	49.3%	82,935	115,180	56,784	前期
24	嘉興東山北地塊	海寧市	97.4%	65,142	117,256	114,207	前期
25	嘉興中環西地塊項目	經濟開發區	93.1%	56,509	112,945	105,152	在建
26	嘉興香樟東地塊項目	經濟開發區	97.9%	68,211	149,981	146,831	前期
27	嘉興都會東方	許村鎮	99.0%	41,541	103,853	102,814	前期
28	嘉興潮起東方二期	許村鎮	96.3%	54,396	125,111	120,482	前期
29	金華八達路項目	婺城區	41.3%	24,558	36,801	15,199	在建
30	南昌萬創科技城H01E01地塊	贛江新區	30.0%	37,373	63,551	19,065	前期
31	南昌萬創科技城F04/F02地塊	贛江新區	27.4%	209,526	391,122	107,167	前期
32	南昌海上明月	高新區	24.2%	120,578	265,271	64,196	前期
33	南京南站項目	江寧區	75.0%	37,697	94,150	70,613	前期
34	南京溧水G09地塊	溧水區	99.7%	162,782	406,956	405,735	在建
35	南通勝利路西地塊	崇川區	99.7%	75,362	167,818	167,315	在建
36	昆山夏駕河項目	昆山開發區	92.6%	112,727	202,771	187,766	在建
37	昆山開發區項目	開發區	59.6%	40,595	93,356	55,640	在建
38	寧波海曙段塘項目	海曙區	99.7%	74,346	157,780	157,307	在建
39	寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	25,100	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
40	寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.6%	159,678	375,417	373,915	在建
41	宿遷十裏春風東側地塊	老城區	43.1%	28,207	62,019	26,730	前期
42	蘇州安元路項目	相城區	59.7%	88,260	194,172	115,921	在建
43	蘇州向陽路項目	高新區	79.5%	93,688	222,214	176,660	在建
44	蘇州吳中黨校項目	吳中區	99.6%	12,735	52,520	52,310	前期
45	台州董家洋東項目	椒江區	50.7%	109,350	273,375	138,601	前期
46	台州董家洋西項目	椒江區	50.8%	117,447	293,618	149,158	前期
47	溫州瑞安西奧村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	194,934	在建
48	溫州中心區D-28-1地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,503	55,994	在建
49	溫州三溪區B-07地塊	鹿城區	99.7%	69,099	207,297	206,675	在建
50	溫州翡翠心湖	鹿城區	94.8%	11,989	33,569	31,823	在建
51	無錫南門44-1地塊項目	江陰市	99.2%	60,267	144,035	142,883	在建
52	徐州北區客運站項目	鼓樓區	67.0%	67,922	165,256	110,722	前期
53	揚州教投資產包	邗江區	93.6%	177,381	352,984	330,393	在建
54	鞍山高新萬科城	高新區	69.1%	272,910	491,006	339,285	在建
55	保定2019039號地塊	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	18,793	在建
56	北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	183,751	在建
57	北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	31,389	在建
58	北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	153,379	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
59	長春柏翠閱湖	南關區	57.5%	12,911	52,078	29,945	在建
60	長春溪望	科技開發區	94.6%	155,044	289,701	274,057	在建
61	長春北湖溪望東地塊	科技開發區	98.3%	129,436	237,602	233,563	前期
62	長春公主嶺項目	公主嶺市	43.7%	617,240	1,086,342	474,731	前期
63	長春新立城	淨月開發區	55.1%	50,349	67,000	36,917	前期
64	長春矽谷大街項目	公主嶺市	41.7%	226,629	453,258	189,009	前期
65	長春西宸A地塊	經濟開發區	50.0%	82,107	173,839	86,920	前期
66	大連未來之光	金州區	53.4%	212,731	464,721	248,161	在建
67	大連鑽石灣	甘井子區	48.4%	67,674	108,646	52,585	前期
68	哈爾濱金域悅府	香坊區	70.0%	123,043	288,777	202,144	前期
69	濟陽時代之光	濟陽區	41.9%	129,000	338,000	141,622	在建
70	臨沂新都會項目	河東區	52.0%	154,165	354,580	184,382	在建
71	淄博臨淄項目	臨淄區	54.3%	118,288	295,720	160,576	在建
72	盤錦興隆台項目	興隆台區	96.3%	234,931	679,875	654,720	在建
73	青島膠州植物園項目	膠州市	46.6%	52,937	153,622	71,588	前期
74	青島動車小鎮項目	城陽區	55.9%	19,270	48,175	26,930	在建
75	青島遠通物聯項目	黃島區	47.8%	38,545	96,362	46,061	在建
76	青島北辰之光	即墨區	49.8%	70,037	112,060	55,806	在建
77	石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	121,347	49,752	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
78	石家莊正定文化村項目	正定區	49.0%	61,496	126,622	62,045	在建
79	石家莊未來城	欒城區	46.9%	104,994	196,832	92,314	在建
80	瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	334,407	691,698	672,330	在建
81	瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	101,468	92,336	前期
82	瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,617	112,778	在建
83	瀋陽四季花城大家(AC地塊)	於洪區	57.2%	28,909	54,927	31,418	前期
84	瀋陽北辰之光	沈北新區	70.0%	105,527	232,159	162,511	前期
85	瀋陽四季花城大家(B地塊)	於洪區	57.2%	77,800	147,970	84,639	在建
86	瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,871	275,534	在建
87	太原清徐項目	清徐縣	42.5%	107,300	316,300	134,428	前期
88	太原北營後期	小店區	99.8%	170,490	536,477	535,404	前期
89	太原控制中心項目	小店區	40.8%	15,225	50,242	20,499	前期
90	太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	231,750	95,018	在建
91	唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	60,064	前期
92	唐山港島中心	豐南區	54.2%	120,241	244,885	132,728	在建
93	天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,953	202,031	前期
94	天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	109,309	41,100	在建
95	天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	279,252	在建
96	天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,468	135,506	在建
97	煙台南堯B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,247	25,954	在建
98	煙台翠湖山曉	芝罘區	37.1%	294,800	297,600	110,410	在建
99	煙台禦龍山D地塊	芝罘區	51.0%	38,701	42,600	21,726	前期
100	張家口京城上方	下花園區	33.4%	101,649	225,095	75,182	前期
101	成都天府萬科城1期	天府新區	59.6%	665,368	788,220	469,779	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
102	成都天府萬科城2期	天府新區	59.6%	109,161	141,910	84,578	前期
103	成都香山279畝項目	天府新區	79.8%	186,279	653,977	521,874	前期
104	成都怡心湖岸	天府新區	31.5%	104,202	260,386	82,022	在建
105	成都公園都會	天府新區	68.2%	47,261	99,221	67,669	在建
106	成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	78,279	117,387	46,955	在建
107	成都大豐118畝項目	新都區	99.4%	78,938	157,473	156,528	前期
108	成都龍潭82畝項目	成華區	99.1%	54,710	105,946	104,992	前期
109	重慶照母山項目	渝北區	90.2%	62,111	94,847	85,552	在建
110	重慶四季花城	北碚區	41.3%	77,975	194,864	80,479	在建
111	重慶理想城一期	沙坪壩區	99.1%	104,692	160,421	158,977	在建
112	重慶理想城二期	沙坪壩區	50.2%	97,965	153,474	77,044	在建
113	重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	136,912	65,992	在建
114	重慶悅來117畝項目	兩江新區	99.3%	78,000	117,064	116,245	前期
115	重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,783	465,085	前期
116	重慶水土111畝項目	北碚區	99.2%	73,686	106,661	105,808	前期
117	重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,644	93,887	前期
118	重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	98.7%	282,795	506,525	499,940	在建
119	重慶水土99畝項目	北碚區	97.8%	66,014	99,021	96,843	前期
120	貴陽萬科麓山	雲岩區	39.9%	303,067	783,312	312,541	在建
121	貴陽觀湖	經開區	64.4%	139,940	349,850	225,303	前期
122	貴陽溪望	花溪區	49.8%	101,230	337,555	168,102	前期
123	貴陽翡翠公園後續31畝地塊	觀山湖區	41.0%	20,936	52,340	21,459	前期
124	昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	206,128	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
125	昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	328,319	在建
126	蘭州璞悅瀾岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	207,091	在建
127	眉州崇禮新城二期	崇禮鎮	69.7%	632,863	1,381,079	962,612	前期
128	渭南萬科城	臨渭區	90.7%	556,062	1,160,111	1,052,221	前期
129	武漢萬科新都會	洪山區	69.7%	59,917	287,499	200,387	在建
130	武漢萬科保利理想城	洪山區	49.6%	96,897	336,989	167,147	在建
131	武漢漢宜路項目	礄口區	46.0%	84,804	313,746	144,323	在建
132	烏魯木齊華府裏	高新區	92.5%	67,412	160,350	148,324	在建
133	烏魯木齊錦蒼裏	高新區	99.1%	118,041	280,661	278,135	前期
134	西安大都會雲境	灃西新城	29.6%	148,195	438,115	129,682	在建
135	西安萬科雁鳴湖	灃灞生態區	65.3%	168,666	337,333	220,278	前期
136	西安萬科璞悅	灃灞生態區	97.6%	99,494	261,798	255,515	在建
137	西安萬科金域緹香	秦漢新城	97.1%	74,515	148,985	144,664	前期
138	西寧萬科城後期	城中區	19.2%	195,454	520,147	99,868	前期
139	咸陽金域華府	秦都區	62.8%	62,966	178,727	112,241	在建
140	銀川翡翠湖望	賀蘭縣	32.0%	67,591	107,994	34,558	在建
141	銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.2%	297,366	436,211	83,753	在建
142	鄭州新田項目	滎陽市	50.4%	79,849	159,139	80,206	前期
143	鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.6%	33,812	168,444	73,442	前期
144	鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	346,205	141,252	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	建築面積 規劃	公司權益 建築面積	進展
145	鄭州萬科盛德世曦	金水區	40.4%	33,156	172,198	69,568	在建
146	鄭州雁鳴湖後續68畝地塊	中牟縣	43.0%	44,838	43,648	18,769	前期
147	鄭州百榮E10地塊	二七區	88.6%	91,917	275,234	243,857	在建
合計				17,087,217	37,164,812	24,784,360	

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1,549.6億元。

報告期末至本報告披露日，本集團新增加開發項目6個，按公司權益計算的規劃建築面積約39.2萬平方米，總建築面積約71.3萬平方米。詳細情況如下：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃建築 面積	公司權益 建築面積	進展
1	上海寶山新城地塊	寶山區	33.3%	58,864	94,182	31,363	前期
2	南通CR2018-021地塊	通州區	70.0%	71,445	121,457	85,020	前期
3	烏魯木齊翠泉路62畝地塊	天山區	100.0%	41,286	78,711	78,711	前期
4	鄭州洞林湖項目	滎陽市	50.4%	29,879	63,495	32,001	前期
5	江門裏村項目地塊	蓬江區	65.0%	36,947	92,222	59,944	前期
6	武漢東風村K1地塊	礄口區	40.0%	77,000	263,000	105,200	前期
合計				315,421	713,067	392,239	

報告期內，本集團獲得21個物流地產項目，規劃建築面積約190.88萬平方米。

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		項目進度
						面積	萬科權益 建築面積	
1	昆明	昆明長水空港物流園(三期)	官渡區	100%	10.41	5.89	5.89	未開工
2	杭州	杭州大江東義蓬物流園	蕭山區	100%	10.87	13.05	13.05	在建
3	重慶	重慶南岸東港物流園	南岸區	100%	8.82	5.03	5.03	在建
4	寧波	余姚城南物流園	余姚市	100%	10.75	11.07	11.07	未開工
5	武漢	武漢漢口北物流園	黃陂區	100%	7.21	6.72	6.72	在建
6	濟南	濟南高新區物流園	濟南高新區	100%	11.47	7.68	7.68	在建
7	深圳	深圳鹽田港物流園	鹽田區	60%	2.54	9.26	5.56	未開工
8	諸暨	諸暨南物流園	安華鎮	100%	10.67	9.84	9.84	在建
9	南寧	南寧金海物流園(二期)	五象新區	100%	8.91	6.92	6.92	未開工
10	成都	成都龍泉物流園	龍泉驛區	100%	10.04	10.17	10.17	在建

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	
11	上海	上海浦東祝橋物流園	祝橋鎮	100%	1.70	2.29	2.29	已運營
12	淮安	淮安經開區物流園	淮安經開區	100%	10.67	6.38	6.38	未開工
13	合肥	合肥肥西物流園	肥西縣	100%	12.93	10.46	10.46	未開工
14	昆山	昆山開發區物流園	昆山開發區	51%	19.00	21.79	11.11	未開工
15	昆山	昆山千燈物流園(二期)	昆山千燈鎮	80%	4.00	4.11	3.29	未開工
16	上海	上海金山漕涇物流園(二期)	金山區	80%	13.27	8.83	7.06	未開工
17	佛山	佛山南海物流園	南海區	84%	10.01	9.85	8.25	未開工
18	嘉興	嘉興平湖冷鏈產業園	平湖市	100%	2.67	2.84	2.84	未開工
19	杭州	杭州空港物流園	蕭山區	100%	5.27	9.11	9.11	在建

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		項目進度
						面積	萬科權益 建築面積	
20	長沙	長沙香江高嶺智慧園	開福區	50%	22.33	21.52	10.76	未開工
21	武漢	武漢東西湖冷鏈產業園	東西湖區	80%	6.60	8.07	6.46	未開工
合計					200.14	190.88	159.94	-

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66.9億元，佔全年採購總額的3.0%，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16.6億元，佔全年採購總額的0.8%。

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20.2億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.6%，佔本集團全年營業收入的比例少於30%；其中最大客戶的營業額約為人民幣8.9億元，佔本集團全年營業收入的比例0.2%。

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。2019年，公司根據相關規定以及《萬科企業股份有限公司信息披露管理辦法》，持續加強信息披露管理，發佈境內外公告459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。2019年，本集團接待投資者來訪和電話會議400餘次，參加境內外機構組織見面會30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覆中小投資者提問140餘條。通過「萬科投資者關係」微信公眾號，推送萬科的月度銷售公告、定期報告、定期報告一張圖、近期地產銷售項目、經營性業務等公司重要信息，加強與投資者的互動，推送的微信圖文全年閱讀量達13萬次。此外，本集團還通過網站、電話、電子郵件、網上互動平台等方式與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係。

本集團於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。2019年，本集團投資者教育基地舉辦以及參與專項投教活動8場，同時還通過微信公眾號，萬科投資者教育網站等多管道宣傳投教知識，積極與投資者溝通，為廣大投資者提供貼心入微的投資者教育服務。

2019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
國盛證券活動	2019.1	杭州	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。
長江證券活動	2019.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2019.3	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	2、提供的主要資料： 公司定期報告等公開資料。
年度業績 推介會	2019.3	深圳(上海、 北京)、香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2019.5	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
華創證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
東方證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信證券活動	2019.5	青島	見面會	券商、基金等各類投資者	
華泰證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根士丹利 活動	2019.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
興業證券活動	2019.6	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根士丹利	2019.6	紐約	見面會	券商、基金等各類投資者	
聯昌國際銀行 活動	2019.6	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2019.6	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2019.6	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
海通證券活動	2019.7	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
中期業績推 介會	2019.8	深圳(上海、 北京)、香港、 新加坡見面會	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信里昂活動	2019.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	



類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
<p><i>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。</i></p>					
國泰君安活動	2019.11	珠海	見面會	券商、基金等各類投資者	
美林證券活動	2019.11	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
中金公司活動	2019.11	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2019.11	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2019.11	澳門	見面會	券商、基金等各類投資者	
天風證券活動	2019.12	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
接待券商	報告期內	鞍山、北京、成都、大連、東莞、佛山、福州、廣州、貴陽、中山、哈爾濱、杭州、濟南、嘉興、昆明、蘭州、南京、寧波、青島、上海、深圳、瀋陽、蘇南、太原、石家莊、天津、無錫、武漢、西安、煙台、長春、長沙、鄭州、重慶、珠海、常州、合肥、廈門、	小組或一對一	中信證券、中信建投證券、廣發證券、元富證券、長江證券、招商證券、中國國際金融股份有限公司、天風證券、興業證券、三菱日聯證券、滙豐前海證券、平安證券、摩根大通、華泰證券、滙豐銀行、華泰金融控股(香港)有限公司、海通證券、華創證券、國泰君安證券、高華證券、東方證券、方正證券、元富證券、申銀萬國證券、瑞銀證券、招商證券(香港)、高盛高華證券、濱銀綜合研究所、長江證券、岡三證券、東方證券、方正證券、申銀萬國證券、國信證券、瑞信方正證券、太平洋證券、東吳證券、高盛、廣發證券(香港)、國金證券、西部證券、中達證券、西南證券、未來資產大宇、BCP Securities、Bank of America、Citi Research、Citigroup、CLSA Ltd、Credit Suisse、DBS Bank、Morgan Stanley、HSBC Hong Kong、DBS Bank (Hong Kong) Ltd、Exane BNP Paribas、UBS Securities、barings、等	<p>1、談論的主要內容：</p> <p>1) 公司日常經營情況；</p> <p>2) 公司發展戰略；</p> <p>3) 公司對行業變化的看法。</p> <p>2、提供的主要資料：</p> <p>公司定期報告等公開資料。</p>

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	上海、珠海、廈門、北京、天津、合肥、長沙、上海、成都、重慶、西安、溫州、蘭州、廣州、佛山、東莞、福州、杭州、珠海、太原、鄭州、蘇州、溫州、武漢、寧波、貴陽	小組或一對一	寶盈基金、易方達基金、華夏基金、大成國際、新華資管、上海信託、中信產業基金、安信基金、中國人壽資產管理有限公司、南方基金、興全基金、如今投資、銀華基金、民生加銀基金、交銀基金、廣發信德投資管理有限公司、匯添富基金、博時基金、上海東方證券資產管理有限公司、景林資產、瑞士信貸、睿遠基金、丹麥銀行、農銀匯理基金管理有限公司、招商銀行、摩石資本、海富通基金管理有限公司、富國基金、韓華資管、BlackRock Asset Management、Schroders、Deutsche Asset Management、Fidelity International、Flossbach Von Storch AG、Matthews Asia、Morningstar、Wellington Management、Vontobel、Teng Yue Partners、GMO Singapore Pte. Limited、J.P. Morgan、UBS Asset Management、Brilliance Capital Management、Carnegie Fonder、First Manhattan First Beijing、GF Intl Investment Mgt、LBBW Asset Management、Newport Asia、Janus Henderson Investors、Danske Bank Finland、Solidium、Aurator Asset Management、Platinum等	<p>1、談論的主要內容：</p> <p>1) 公司日常經營情況；</p> <p>2) 公司發展戰略；</p> <p>3) 公司對行業變化的看法。</p> <p>2、提供的主要資料：</p> <p>公司定期報告等公開資料。</p>



2019年，公司榮獲多個獎項如下：

序號	獎項	頒發單位
1	《財經》第三屆長青獎「可持續發展貢獻獎」	《財經》雜誌
2	2019中國房企綠色信用指數top50	中國投資協會&標準排名 &《財經》雜誌
3	新財富最佳上市公司	新財富
4	第二屆新財富最佳IR港股公司(A+H)	
5	2018年度金牛最具投資價值公司	《中國證券報》
6	2019「金品質」上市公司系列評選活動－企業領袖獎	《上海證券報》
7	2019「金品質」上市公司系列評選活動－公司治理獎	
8	金駿馬獎－最具社會責任之分紅王獎	《證券日報》
9	第十三屆中國上市公司價值評選主機板上市公司優秀董秘－朱旭	《證券時報》
10	第二屆中國證券分析師「金翼獎」A股「漂亮100」潛力榜	
11	地產行業最佳A股上市公司大獎	《亞洲貨幣》
12	傑出投資者回報上市公司	《金融界》
13	2019年度中國上市公司公益貢獻獎	
14	港股綜合實力100強	《財華社》
15	70年70人－郁亮	《中國房地產報》
16	2019年度中國地產金磚獎年度卓越成就企業	《21世紀經濟報導》
17	2019年度中國企業公民評選綜合榜－年度優秀企業公司	
18	2019中國價值地產總評榜年度價值地產企業	《每日經濟新聞》
19	2019第九屆中國上市公司口碑榜－最具社會責任上市公司	
20	2019年最受讚賞的中國公司NO.40	《財富》(中文版)
21	2019年最受尊敬企業	《經濟觀察報》
22	華夏房地產金瓏獎•2019年度地產行業領軍企業	《華夏時報》
23	2019第一財經•中國企業社會責任榜－責任典範獎	《第一財經日報》
24	certificate of excellence	香港投資者關係協會



序號	獎項	頒發單位
25	2019中國年度影響力地產企業TOP30	觀點地產
26	2019中國年度投資價值地產企業TOP30	
27	2019中國房企綜合實力TOP2	億翰智庫
28	2019物業服務品牌價值研究成果榜第一名	中國指數研究院
29	2019精準扶貧先鋒獎	時代傳媒
30	2019年度房地產上市公司十大財務健康榜樣	和訊房產
31	2019深圳市上市公司TOP10董事會秘書	深圳市公司治理研究會
32	2019深圳市上市公司TOP10董事會治理	



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4.38億元。

4.12 遵守法律法規情況

於2019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2019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

2019年度，經審計師分別按照中國會計準則及國際財務報告準則審計，公司合併報表口徑歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣388.7億元，母公司淨利潤為人民幣360.5億元。

公司利潤分配及分紅派息基於母公司的可分配利潤。2019年度本公司按照中國會計準則和國際財務報告準則，母公司可分配利潤情況如下：

單位：人民幣元

	計算方法	母公司 (中國會計準則)	母公司 (國際財務報告準則)
結轉2019年初可分配利潤	A	12,106,558,798.48	12,106,558,798.48
分配2018年度股利	B	11,811,892,641.07	11,811,892,641.07
2019年度母公司實現的淨利潤	C	36,050,781,629.60	36,050,781,629.60
母公司可分配利潤	D=A-B+C	36,345,447,787.01	36,345,447,787.01

公司可供股東分配利潤額為上述數據中母公司可分配利潤(D)，即人民幣363.5億元。

根據有關法規及《公司章程》規定，綜合考慮股東利益及公司長遠發展需求，董事會向股東大會提交2019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(C)的65%計提任意公積金，共計人民幣23,433,008,059.24元；
- 3、 按照母公司淨利潤(C)的35%和上年度未分配利潤(A-B)共同作為分紅基金的來源，共計人民幣12,912,439,727.77元。

公司2019年度分紅派息方案：2019年度擬合計派發現金股息人民幣11,810,739,436.05元(含稅)，佔公司2019年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為30.4%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。

如以2019年末公司總股份數11,302,143,001股計算，每10股派送人民幣10.45元(含稅)現金股息，如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

剩餘未分配利潤人民幣1,101,700,291.72元留存下一年。

獨立非執行董事認為，公司2019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
2018年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣10.451020元(含稅)現金股息
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

公司過去三年現金分紅情況：

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	佔母公司 淨利潤的比例	佔本公司股東	
					應佔淨利潤 的比例	公司合併年度 可分配利潤
2018年度	11,811,892,641.07	22,986,348,424.81	33,772,651,678.61	51.39%	34.97%	103,218,024,960.16
2017年度	9,935,236,800.90	13,437,215,980.28	28,051,814,882.36	73.94%	35.42%	80,531,154,604.94
2016年度	8,720,930,080.79	12,777,146,023.88	21,022,606,256.56	68.25%	41.48%	65,672,270,911.73
最近三年累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					110.33%	

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：

1-1、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

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388家子公司，減少119家子公司。



5.8 聘任會計師事務所情況

2018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2019年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2019年度		連續服務年限	2018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	19年	畢馬威華振事務所(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		27年	畢馬威會計師事務所	
中國簽字會計師	陳泳意		4年	房灵	
中國簽字會計師	李默然		1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

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。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 重大關聯(連)交易

本集團報告期不存在《深交所上市規則》等定義下的重大關聯交易事項，亦未訂立任何根據聯交所上市規則須於本年報披露的其他關連或持續關連交易。

財務報表附註35所披露的重大關聯方交易並不構成聯交所上市規則下須予披露的關連交易。

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。

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)	報告期末擔保餘額	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
1	利亨有限公司(Gain Pioneer Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	446,300.00	連帶責任擔保	2015/10/30	2020/10/30
2	科修達有限公司(Fozter Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	56,392.67	連帶責任擔保	2016/4/14	2021/4/14
3	匯榮發展有限公司(Allied Glory Development Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	118,891.18	連帶責任擔保	2016/10/5	2021/4/19
4	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	預計 2020/12/31
5	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	預計 2020/12/31
6	Malola Garden City Sdn Bhd (90%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	61,275.60	連帶責任擔保	2019/3/26	2020/3/26
7	匯榮發展有限公司(Allied Glory Development Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	34,563.18	連帶責任擔保	2019/11/14	2023/3/31
8	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
9	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%)	1,435.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
10	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%)	44,750.00	連帶責任擔保	2017/2/22	2020/2/20
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%)	80,000.00	連帶責任擔保	2017/8/4	2020/8/3
12	深圳森懋置地有限公司(100%)	深圳市萬科房地產有限公司(100%)	114,800.00	連帶責任擔保	2017/9/15	2022/9/15
13	上海閔行區萬科雙語學校(100%)	上海萬科房地產有限公司(100%)	2,480.00	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
14	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%)	9,066.00	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
15	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%)	40,511.00	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
16	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%)	46,908.00	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
17	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
18	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
19	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%)	26,975.00	連帶責任擔保	2018/6/28	2021/6/28
20	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	16,371.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2021/10/9

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	擔保到期日
21	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
22	上海中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%)	451.00	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
23	上海中養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	697.00	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
24	北京萬啓綉企業諮詢管理有限公司(50%)	廣州萬科置業有限公司(100%)	60,000.00	連帶責任擔保	2019/11/22	2024/12/6
25	成都萬興產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	210,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
26	成都萬隆產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	130,000.00	連帶責任擔保	2019/12/10	2026/12/10
27	武漢譽天興業置地有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	262,500.00	連帶責任擔保	2019/12/5	2026/12/5
28	佛山市南海區萬軒房地產有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	100,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12

報告期內，本公司為控股子公司提供79.83億元擔保，本公司控股子公司未為本公司其他控股子公司提供擔保，為聯營公司及合營公司提供人民幣6.11億元擔保。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2019年12月31日，公司擔保餘額為人民幣240.17億元，佔公司2019年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為12.77%。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216.36億元，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23.81億元。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。

重要事項



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	事項簡介
1	2020年3月13日	完成25億元公司債券發行，品種一為5年期(附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模15億元，票面利率3.02%；品種二期限為7年期(附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模10億元，票面利率為3.42%。
2	2020年2月28日	中國證監會核准公司面向合格投資者公開發行不超過人民幣90億元的公司債券、面向合格投資者公開發行不超過人民幣30億元的住房租賃專項公司債券

6.1 股本變動情況

6.1.1 公司股份變動情況表(截至2019年12月31日)

股份類別	2018年12月31日		增減變動(+、-) 其他	2019年12月31日	
	數量(股)	比例		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	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
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	9,715,170,043	88.01%	0	9,715,170,043	85.96%
2. 境外上市外資股	1,314,955,468	11.91%	+262,991,000	1,577,946,468	13.96%
無限售條件股份合計	11,030,125,511	99.92%	+262,991,000	11,293,116,511	99.92%
三、股份總數	11,039,152,001	100.00%	+262,991,000	11,302,143,001	100.00%



6.1.2 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	年初限售股數	本年解除限售股數	本年增加限售股數	年末限售股數	限售原因	解除限售日期
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. 報告期內證券發行情況

2019年2月26日，公司完成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)，最終發行規模為20億元，票面利率為3.65%，期限為5年(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)。

2019年4月4日，公司以每股29.68港元的價格，向不少於六名承配人(其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見《聯交所上市規則》))，成功配發及發行總數為262,991,000股之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約16.67%及全部已發行股本約2.33%。配售所得款項總額約為78.1億港元，扣減所有相關成本及費用(包括傭金及律師費用)後，配售所得款項淨額總額約為77.8億港元，按2019年4月4日匯率計算約為人民幣66.4億元。本次配售的募集資金淨額已於2019年8月用於償還本集團的境外債務性融資，本次配售的募集資金用途符合本公司已披露的募集資金使用計劃。因H股配售，公司總股數增加為11,302,143,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,577,946,468股。

2019年9月26日，公司完成2019年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)，最終發行規模為25億元，票面利率為3.55%，期限為5年(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)。

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2019年12月31日)

6.2.1 股東情況表

單位：股

股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	前10名股東持股情況		
				報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結的 股份數量
2019年末股東總數	245,882戶(其中A股 245,835戶，H股47戶)	2020年2月29日股東總數	286,949戶(其中A股286,901戶，H股48戶)			
地鐵集團	境內國有法人	28.69%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{#1}	境外法人	13.96%	1,577,878,274	+262,966,290	0	0
香港中央結算有限公司 ^{#2}	境外法人	4.32%	488,358,543	+259,572,411	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	4.04%	456,993,190	0	0	0
鉅盛華	境內非國有法人	3.57%	403,328,062	-522,742,410	0	403,327,966
安邦人壽保險股份有限公司-保守型投資組合	其他	3.04%	343,024,099	-356,599,884	0	0
招商財富-招商銀行-德贏1號專項資產管理計劃	其他	2.91%	329,352,920	0	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.68%	189,566,000	0	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.17%	132,669,394	0	0	0
中國人壽保險股份有限公司-分紅-個人分紅-005L-FH002深	其他	0.86%	97,301,776	+72,175,044	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					

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	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,577,878,274	H股
香港中央結算有限公司	488,358,543	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	A股
鉅盛華	403,328,062	A股
安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合	343,024,099	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	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅－005L-FH002深	97,301,776	A股
上述股東關聯關係或一致行動的說明	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。
- 3、 2019年8月，經中國銀行保險監督管理委員會批覆同意，安邦人壽保險股份有限公司更名為大家人壽保險股份有限公司；
- 4、 上表中2019年末和2020年2月29日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

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

截止2019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28.69%，為公司的第一大股東。具體如下：



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。

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2019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)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行		
					A股股本總額的 百分比	H股股本總額的 百分比	股本總額的 百分比
地鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	28.69%
BlackRock, Inc.	所控制法團的權益	112,892,735	好倉	H股	-	7.15%	1.00%
	所控制法團的權益	317,600	淡倉	H股	-	0.02%	0.00%
Citigroup Inc.	所控制的法團的權益	2,615,675	好倉	H股	-	0.17%	0.02%
	核准借出代理人	201,713,499	好倉	H股	-	12.78%	1.78%
GIC Private Limited	投資經理	157,446,901	好倉	H股	1.62%	5.00%	1.39%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事、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1,577,946,468股，全部為公眾持股，佔公司總股份的13.96%。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、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、財務負責人，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、首席財務官及首席風險官。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、GLP Holdings Limited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，房多多網路集團有限公司(納斯達克證券交易所上市公司，股份代碼：DUO.O)獨立董事，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。吳先生於2020年1月20日被提名為中國冶金科工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601618；聯交所上市公司，股份代碼：1618)第三屆董事會獨立董事候選人，尚待3月27日召開的中國冶金科工股份有限公司股東大會審議。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資深會員(FCA)。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、世紀證券有限責任公司董事長。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、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。

朱旭女士，1975年出生，現任公司董事會秘書，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。朱女士目前兼任萬科投資的GLP Holdings Limited董事。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

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。

2019年5月7日，經第十八屆董事會第二十一一次會議審議通過，董事會同意聘任王文金為公司財務負責人，王文金不再兼任公司首席風險官，孫嘉不再兼任公司執行副總裁、首席財務官、財務負責人。

7.1.3 2019年度薪酬情況

報告期末，在公司任職的8位董事、監事、高級管理人員2019年從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣5,942.0萬元；其他董事、監事2019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385.4萬元。

第七節

董事、監事、高級管理人員及員工情況

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。

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止日期	2019年稅前 報酬總額	2018年稅前 報酬總額
郁亮	董事會主席 執行董事	男	55	2017.7~2020 1994~2020	1,251.7	1,253.0
林茂德	董事會副主席 非執行董事	男	64	2017.7~2020	36.0	33.3
康典	獨立非執行董事	男	72	2017.7~2020	60.0	55.5
劉姝威	獨立非執行董事	女	68	2017.7~2020	60.0	55.5
吳嘉寧	獨立非執行董事	男	60	2017.7~2020	60.0	55.5
李強	獨立非執行董事	男	48	2017.7~2020	60.0	55.5
孫盛典	非執行董事	男	65	2017.7~2020	36.0	33.3
肖民	非執行董事	男	57	2017.7~2019.1	1.4	33.3
陳賢軍	非執行董事	男	48	2017.7~2020	36.0	33.3
王文金	執行董事 執行副總裁	男	54	2014~2020 2007~2020	878.9	927.3
張旭	執行董事 執行副總裁	男	57	2017.7~2020 2014~2020	941.0	1,004.5
解凍	監事會主席	男	55	2014~2020	878.9	880.2
鄭英	監事	女	50	2017.7~2020	36.0	33.3
周清平	監事	男	51	2010~2020	259.8	264.4
祝九勝	總裁、首席執行官	男	51	2018-2020	1,127.4	1,127.8
孫嘉	原執行副總裁	男	42	2016~2020	36.0	1,004.5
朱旭	董事會秘書	女	45	2016~2020	568.3	849.2
合計					6,327.4	7,699.3

註：

- 2019年1月15日，肖民不再任公司董事，上表的薪酬為其2019年擔任董事期間的薪酬。
- 2019年5月7日，孫嘉轉任公司其他職務，不再任公司執行副總裁、財務負責人，上表的薪酬為其2019年擔任執行副總裁、財務負責人期間的薪酬。
- 稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事和高級管理人員的薪酬以及公司繳納的社保等。

2019年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序號	從公司領取的稅前		是否在股東單位或 其他關聯單位領取薪酬
	報酬總額 (人民幣萬元)		
1	1,375.9		否
2	1,251.7		否
3	1,251.6		否
4	1,201.1		否
5	1,127.4		否
合計	6,207.7		-

2019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：

姓名	職務	期初持股數	期末持股數	期末持股佔 總股份數的 比例	變動原因	授予 股票期權 情況(份)	報告期內 股票期權行 權情況(份)	單位：股
								報告期末 還未行使的 股票期權 數量 (份)
郁亮	董事會主席、執行董事	7,306,245	7,306,245	0.0646%	-	0	0	0
王文金	執行董事、執行副總裁	2,314,291	2,314,291	0.0205%	-	0	0	0
張旭	執行董事、執行副總裁	904,039	904,039	0.0080%	-	0	0	0
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0132%	-	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	0.1065%	-	0	0	0

註：除上述外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。

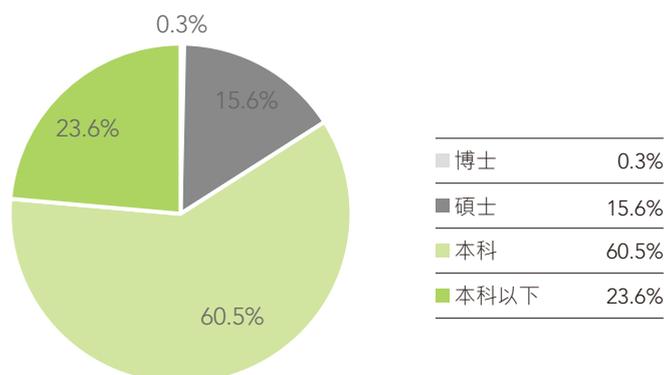
上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上信息外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應聯繫人根據香港《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》應通知公司及聯交所，持有公司及按香港《證券及期貨條例》(香港法例第571章)XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

7.2 本集團員工數量、專業構成

截至2019年12月31日，本集團共有在冊員工131,505人，較上年增長26.1%，平均年齡為31.2歲，平均司齡1.62年。其中男性員工85,498人，女性員工46,007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19,372人，較上年增長52.9%，平均年齡31.24歲，平均司齡2.7年。學歷構成：博士佔0.3%，碩士佔15.6%，本科佔60.5%，本科以下佔23.6%，本科及以上學歷佔76.5%。



專業構成：

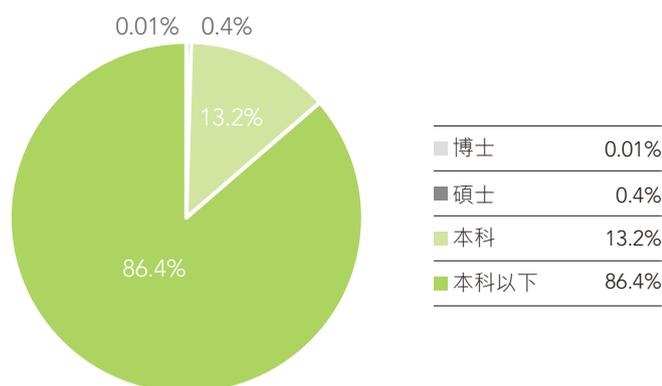
序號	專業構成	人數	佔比	同比增減
1	市場行銷和銷售人員	5,589	28.9%	390.3%
2	專業技術人員	8,874	45.8%	10.0%
3	管理類人員	4,909	25.3%	41.9%

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。

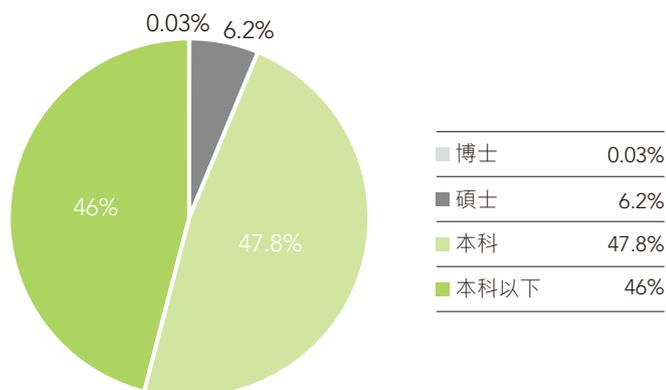
(2) 物業服務系統

物業服務系統共有員工100,575人，較上年增加25.5%，平均年齡31.3歲，平均司齡1.4年。學歷構成如下：博士佔0.01%，碩士佔0.4%，本科佔13.2%，本科以下佔86.4%，本科及以上學歷佔13.6%。



(3) 其他系統

他系統共有員工11,558人，較上年增長0.4%，平均年齡32.2歲，平均司齡2.4年，學歷構成如下：博士佔0.03%，碩士佔6.2%，本科佔47.8%，本科以下佔46.0%，本科及以上學歷佔54.0%。



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175.4億元。

本集團始終秉持「人才是萬科最寶貴的資本」，持續對人才培養和管理加大投入。集團已構建了總部奮鬥者大學和浦江學院、知之學院為代表的各BG/BU的分散式學院，並分別針對各自業務和地域特點，構建了分層分類的人才培育專案體系和相關規章制度流程，持續提升員工的職業技能和拓展員工的視野和思維。奮鬥者大學立足集團視野，定期組織「珠峰行動」、「萬科大講堂」、「集團公開課」、「發現萬科」等專案；建設「樂學」線上移動學習平台，不斷優化和反覆運算，充分發揮其沉澱和傳承組織智慧功能，持續豐富學習資源；各分散式學院亦有完善的培訓專案體系，全面覆蓋「三新人員」（新入職員工、新任管理者、新任總經理）、各業務場景（如開發業務設計、工程、行銷、客戶等各專業條線；以及物業服務、租賃住宅、冰雪酒店等經營性業務領域）。

本集團秉承「人文精神」，相信「人是創新的起點，人才是理性的河流」，因此致力於「以我們的事業為每個人提供施展才幹的舞台」，為每位奮鬥者創造自我挑戰和不斷學習和發展的機會。

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1次股東大會，因於相關時間有其他重要事務等原因，部分董事們未能出席該次股東大會。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」。

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。2019年，公司榮獲《亞洲貨幣》頒發的「地產行業最佳A股上市公司大獎」，《上海證券報》頒發的「『2019金品質』上市公司系列評選活動—公司治理獎」。

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1次股東大會，詳情如下：

2019年6月28日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2018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68.52%，具體詳見公司日期為2019年6月28日及2019年6月29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	1
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	0
孫盛典	非執行董事	1
陳賢軍	非執行董事	0
王文金	執行董事	1
張旭	執行董事	1

¹ 本公司部分董事因公務原因未能親自出席股東大會。

(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，本公司根據第十八屆董事會第二十四次會議的決議，於2019年11月13日修改《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2019年末，公司發行內資股(A股)9,724,196,533股，佔公司總股份的86.04%；發行在聯交所上市的外資股(H股)1,577,946,468股，佔公司總股份的13.96%。H股全部為公眾持股，2019年末總市值約為港幣524.67億元。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。2019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

按照《公司章程》，本公司董事會由11名董事組成，設董事會主席1人，董事會副主席1-2人。2019年1月15日，肖民先生因擔任公職辭去董事職務，公司目前董事會由10名董事組成，設主席1名，副主席1名，成員包括：執行董事3名，非執行董事3名，以及獨立非執行董事4名。

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、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10次會議，其中4次現場會議、6次通訊表決。各董事出席董事會會議的情況如下：

姓名	職位	合計次數 (次)	出席董事會		缺席 (次)
			親自出席 (次)	委託出席 (次)	
郁亮	董事會主席、執行董事	10	10	0	0
林茂德	董事會副主席、非執行董事	10	7	3	0
康典	獨立非執行董事	10	9	1	0
劉姝威	獨立非執行董事	10	10	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	10	10	0	0
李強	獨立非執行董事	10	10	0	0
孫盛典	非執行董事	10	10	0	0
陳賢軍	非執行董事	10	10	0	0
王文金	執行董事	10	10	0	0
張旭	執行董事	10	10	0	0

(1) 2019年共召開4次現場董事會會議

第十八屆董事會第十八次會議

第十八屆董事會第十八次會議於2019年3月25日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2019年3月25日收市後在聯交所網站發佈，並於2019年3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	2019年度公司工作重點
2	2018年度經審計的財務報告
3	2018年度報告和摘要
4	關於計提和核銷2018年度資產減值準備的議案
5	2018年度利潤分配預案
6	2018年度內部控制評價報告
7	關於執行新修訂的租賃準則的議案
8	關於續聘2019年度會計師事務所的議案
9	關於確認2018年度經濟利潤獎金的議案
10	2018年度企業社會責任報告
11	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
12	關於設立公司環境、社會及管治(ESG)工作小組的議案

第十八屆董事會第十九次會議

第十八屆董事會第十九次會議於2019年4月29日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2019年4月29日收市後在聯交所網站發佈，並於2018年4月30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	2019年第一季度報告及財務報表
2	關於提請股東大會授權發行直接債務融資工具的議案



第十八屆董事會第二十二次會議

第十八屆董事會第二十二次會議於2019年8月20日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2019年8月20日收市後在聯交所網站發佈，並於2019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	2019年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2019年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
3	關於為合營企業上海申養公司借款按股權比例提供擔保的議案
4	關於董事會轉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

第十八屆董事會第二十三次會議

第十八屆董事會第二十三次會議於2019年10月24日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2019年10月24日收市後在聯交所網站發佈，並於2019年10月25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	2019年第三季度報告及財務報表

(2) 2019年董事會共進行了6次通訊表決

序號	第十八屆 董事會會議次數	提交 董事會日期	議案
1	第十七次會議	2019年3月15日	關於進一步授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股(H股)發行相關事宜的議案 關於審議變更因H股派息公司與香港信託機構簽署的《代理協定》項下授權人的議案
2	第二十次會議	2019年5月5日	關於發行公司H股股份的一般性授權的議案 關於召開2018年度股東大會的議案
3	第二十一次會議	2019年5月7日	關於變更公司財務負責人的議案
4	第二十四次會議	2019年11月8日	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 關於授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股(H股)發行相關事宜的議案 關於修改公司章程註冊資本相關條款的議案
5	第二十五次會議	2019年11月25日	關於為合營企業北京萬啟繡借款提供擔保的議案 關於為控股子公司融資提供擔保的議案
6	第二十六次會議	2019年12月9日	關於變更香港助理公司秘書等職務人員的議案

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2019年5月7日晚間、11月13日晚間、11月24日晚間以及12月12日晚間在聯交所網站發佈，並於2019年5月8日、11月14日、11月28日以及12月13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，本集團完成人民幣5億元超短期融資券發行，票面利率為3.18%，2019年2月和9月，本集團分別完成人民幣20億元和人民幣25億元住房租賃專項公司債券發行，票面利率分別為3.65%和3.55%，位於同期發債利率低位。

2018年股東週年大會審議並批准公司在不超過人民幣320億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。2020年2月，中國證監會核准公司面向合資格投資者公開發行不超過人民幣90億元的公司債券，及面向合格投資者公開發行不超過人民幣30億元的住房租賃專項公司債券。截至本報告披露日，本集團完成人民幣25億元公司債券發行，品種一為5年期(附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模15億元，票面利率3.02%；品種二期限為7年期(附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模10億元，票面利率為3.42%。

(2) 2018年度分紅派息方案執行情況

根據2018年股東週年大會決議，董事會組織實施了公司2018年度分紅派息方案。2018年度分紅派息方案為：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。

公司於2019年4月4日完成根據一般性授權配售262,991,000股新H股。股份總數由11,039,152,001股增加至11,302,143,001股股份。據此，2018年度每10股可獲派發的現金股息將由人民幣10.70元調整至人民幣10.451020元，現金股息總額維持不變。

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10.451020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2.090204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1.045102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9.405918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9.405918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2019年8月14日，除息日為2019年8月15日；H股除淨日為2019年7月19日，派息的股東記錄日期為2019年7月24日，派息日為2019年8月15日。H股現金股息以公司2018年股東週年大會決議日後香港第一個工作日(2019年7月2日)中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的中間價(1港幣=0.87692人民幣)折合港幣兌付。



(3) 關於增發H股股份一般性授權的情況

i. 2017年股東週年大會授權

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》。

於2019年4月4日，公司根據與配售代理於2019年3月27日訂立的配售協議，以每股29.68港元(相較於同日公司在聯交所所報收市價每股H股31.25港元折讓約5.3%)的價格，向不少於六名承配人(其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見聯交所上市規則))，成功配發及發行總數為262,991,000股，每股面值為人民幣1.00元之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約16.67%及全部已發行股本約2.33%。

配售所得款項總額約為78.1億港元。配售完成後每股H股籌集的淨額(扣減所有相關成本及費用，包括佣金及律師費用)為29.72港元。本次配售的募集資金淨額已於2019年8月用於償還本集團的境外債務性融資，本次配售的募集資金用途符合本公司已披露的募集資金使用計劃。

因H股配售，公司總股數增加為11,302,143,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,577,946,468股。H股配售有助於進一步增強本公司的財務狀況，同時提高公司H股的佔比及流動性。

ii. 2018年股東週年大會授權

2018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2018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二十四次會議於2019年11月13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，並增進了外部對萬科的瞭解和認可。

董事會主席郁亮於2019年12月應邀出席由深圳證監局指導，中國上市公司協會、上海證券交易所、深圳證券交易所主辦，深圳上市公司協會協辦的上市公司董事長、總經理研修班活動，與200余位上市公司董事長、總經理、高級管理人員以及監管機構領導分享萬科的文化和治理理念。郁亮主席以「沒有成功的企業，只有時代的企業」為主題，系統回顧了萬科的發展歷程，感恩深圳改革開放、資本市場以及行業黃金時代賦予萬科的發展給予，展示了萬科「大道當然、合夥奮鬥」的理念落地舉措與實施成效，並與參會的上市公司高管，就萬科的企業文化、跟投制度、公司治理等問題積極互動。此次分享增進了各上市公司代表和監管部門對萬科的瞭解和認可，進一步提升了萬科在資本市場的影響力與標桿形象。

報告期內，孫盛典董事、周清平監事參加了深圳證監局組織的董事、監事合規方面的學習；吳嘉寧獨立董事、李強獨立董事和劉姝威獨立董事參加了深交所組織的獨立董事培訓；吳嘉寧獨立董事參加了中國上市公司協會組織的獨立董事專業委員會閉門交流會；公司全體董事參加了公司董事會辦公室組織的公司環境、社會及管治(「ESG」)報告培訓。

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；考察多家深圳知名公司，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)共7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。2019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	10	9	1	0	否
劉姝威	10	10	0	0	否
吳嘉寧	10	10	0	0	否
李強	10	10	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	5	-	-
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	5	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	-	2*	-
陳賢軍	審計委員會委員	5	-	-
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

* 林茂德董事因故缺席1次薪酬與提名委員會會議

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5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2018年12月31日止年度財務報告、截至2019年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2019年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2019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2019年度財務報告提交審計師審計，並亦審閱了截至2019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
2019年3月13日	聽取關於2018年度財務報告編制進展情況的彙報
	聽取審計師關於2018年度財務報告審計工作進度的彙報
	審閱2018年度財務報告並審議交審計師進行審計
	審議2018年度內部控制自我評價報告
	審議關於執行新修訂的租賃準則的議案
	審議關於續聘2019年度會計師事務所的議案
	聽取2018年度內部審計情況彙報
	聽取關於計提2018年度資產減值準備的初步方案
2019年3月25日	審議關於計提和核銷2018年度減值準備的議案
	審議2018年度經審計的財務報告

會議時間	事項
	審議2018年度利潤分配預案
	審議關於確認2018年度經濟利潤獎金的議案
	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
2019年4月29日	審議《2019年第一季度報告及財務報表》
2019年8月19日	審議2019年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告
	審議2019年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
	審計委員會其他溝通事項
2019年10月24日	審議《關於計提和轉銷存貨跌價準備的議案》
	審議2019年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
	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、高級管理人員薪酬等事項。

會議時間	事項
2019年1月24日	關於確認公司2018年度年終獎金包及審議高級管理人員薪酬情況的議案
2019年3月25日	關於確認公司2018年度經濟利潤獎金的議案 關於扣除部分獎勵對象年功積分的議案
2019年12月31日	關於確認董事會主席2018年度經濟利潤獎金金額的議案 關於2018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2019年投資與決策相關工作，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2019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2019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。

報告期內，本公司董事會主席為郁亮先生；總裁、首席執行官為祝九勝先生。



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) 2018年度經濟利潤獎金計提情況

公司2018年度經濟利潤獎金總額為人民幣17.4億元。

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，經第十八屆董事會薪酬與提名委員會第九次會議確認，公司董事、監事、高級管理人員獲得的2018年度經濟利潤獎金金額如下：

姓名	職位	分配2018年度經濟利潤獎金稅後金額 (人民幣元)
郁亮	董事會主席	19,309,320
祝九勝	總裁、首席執行官	13,015,627
解凍	監事會主席、工會主席	10,164,192
王文金	董事、執行副總裁、財務負責人	9,971,253
張旭	董事、執行副總裁、首席運營官	11,589,909
朱旭	董事會秘書	4,486,052
周清平	職工監事	1,724,170
合計		70,260,523

(三) 2019年度經濟利潤獎金計提情況

2020年3月17日，經第十八屆董事會第二十七次會議確認，公司2019年度經濟利潤獎金總額為人民幣19.997億元。2019年度經濟利潤獎金計劃在2019股東周年大會之後分配，董事、監事和高級管理人員分配情況將在2020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4.39%，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3.28條以及第8.17條的要求，報告期內公司前後分別聘請在香港工作的陳穎傑先生和葉凱雯女士作為助理公司秘書協助朱旭女士。報告期內，朱旭女士已取得香港特許秘書公會會士資格，亦符合上市規則第3.28條的規定。根據《聯交所上市規則》第3.29條的要求，2019年，朱旭女士、陳穎傑先生和葉凱雯女士均接受了超過15個小時之相關專業培訓。

2019年12月12日，陳穎傑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葉凱雯女士於同日起接替陳穎傑先生擔任助理公司秘書，並接替陳穎傑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

2019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的風險管理系統是否有效運行；由內部風險管理工作委員會負責公司層面的風險識別和防範，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，2019年度的評價時間區間為2019年1月1日至2019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，2019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。

本集團的內部控制和風險管理體系旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可合理而非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

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。2019年，國內外風險挑戰明顯上升。經濟結構性、體制性、周期性問題相互交織，增速下行壓力加大。長期以來促進經濟增長的一些傳統因素，如人口紅利、資本投入、出口拉動等均出現疲態。同時，2020年初出現的新冠疫情嚴重影響了各行各業的正常運行，房地產市場受到的衝擊尤為明顯。2020年上半年行業銷售減少、庫存上升已成定數，長期表現還需視疫情持續時間而定，目前尚存在不確定性。

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，提出「收斂聚焦，鞏固提升基本盤」，堅持以「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，聚焦市場需求堅實、商業前景明朗的基本盤業務，以「好房子、好服務、好社區」贏得客戶，強化現金流管理，進一步鞏固公司應對市場不確定性的能力。

(二) 項目開發風險

在多業態、大規模項目開發過程中，嚴守生命安全與質量底線、嚴控成本、按時且安全地完成項目開發目標面臨一定挑戰。建築材料供應不及時、施工人員勞動熟練度不足、勞資糾紛、安全意外事故、自然災害、惡劣氣候等因素，均可能帶來工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度等風險，對公司經營業績和品牌聲譽造成影響。

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／事業單元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。公司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，公司積極提升項目管理的科技化水平，落地智慧工地，持續推進工業化建造體系，廣泛應用工程管理IT工具，在保障施工安全基礎上提高施工質量和效率。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，搭建和持續完善線上客戶服務平臺，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，與客戶同步成長。根據客戶需求變化，公司產品服務體系逐步豐富。租賃住宅、商業開發與運營、物流倉儲服務、冰雪度假、教育、養老等新業務不斷發展，其中多個業務已成立獨立的事業單元進行經營，全力服務美好生活的新要求，做「美好生活場景師」。

互聯網時代，新業務所處的商業環境正在發生化，客戶習慣還需要培養、標準商業模式還需要探索。因此，如何有效提升資金利用效率、經營性業務回報水平和客戶滿意度仍是公司面臨的重要挑戰。在長期經營方針指導下，公司圍繞總體戰略，以培育商業模式與強化經營服務能力為先，對新業務進行拓展與投入。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核心，為處於不同發展階段的新業務設定階段性發展目標；系統性地對其發展質量進行持續監控和評估，並採取相應的管理措施；通過事業合夥人機制建設，為新業務提供組織資源支持，強化其運營能力。期內，公司持續積累各類新業務運營經驗，加強各業務間的交流和協同，促進整體運營水平不斷提升。

(四) 人才風險

匹配事業發展的需求，找對人、做成事，實現動態事人匹配，是當下組織建設面臨的重要課題。一方面，如何突破已有找人、用人的思維慣性和路徑依賴，準確識別做事所需的能力拼圖，並通過公司的事業、文化和機制優勢吸引最合適、最優秀的人才，需要管理人員形成共識並找到突破之策。另一方面，隨著不同業務規模體量、地域分布、業務複雜度的不斷提升，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。

2019年，公司繼續推進組織重建與事人匹配工作，一方面利用事業合夥人制度優勢，重塑組織架構和運作機制，強化目標認同，提升協作效率；另一方面，全面重構職務、職級和薪級體系，通過年度動態檢視、大江大海等方式實現動態事人匹配，以激發每個人的奮鬥潛能，提升組織能力，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法規及政策監管，其中包括所處地區的公司條例、財務及稅務法規、房屋銷售及建築法規，以及中國大陸及香港的上市規則等，其要求或變動對公司亦會產生影響。公司在2019年持續積極遵守有關法律法規及政策的規定，對合法合規要求的認知水平和管理意識不斷提升。

公司設立了專門人員對法規和政策的變化進行研究，並將相關要求及時落實到業務活動和運營管理中。公司還邀請內、外部專家提供培訓和最新政策信息；結合諮詢外部專家，由富有經驗的員工處理合規事宜；定期開展內部控制檢查和內部審計，確保管理運營遵守各項相關法規、政策及指引。

(六) 數據安全風險

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

公司持續進行信息化建設工作，涵蓋各核心業務、各管控流程與環節，通過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，制定及落實信息安全管理制度及安全策略；規範公司內部及對外的經營管理信息傳遞活動；通過集中信息安全技術管控機制，加強對外部惡意入侵的防範，重點保護客戶信息；提升信息安全合規性，降低信息安全風險，保障公司信息系統和信息資產的安全。



(七) 舞弊風險

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

公司對舞弊行為「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。總部及各事業集團均已設置監察審計職能，配備專職人員，履行內部反舞弊職能，開展專項審計與調查，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2019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2019年12月31日止年度財務報表的核數師報告中的申報責任。

2019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2019年度監事會的主要工作匯報如下：

9.1 會議召開情況

2019年監事會共召開4次會議，審議通過19項議案，有關會議及決議情況如下：

(1) 第九屆監事會第四次會議

第九屆監事會第四次會議於2019年3月25日召開，會議審議並通過了如下議案：

序號	審議通過事項
1	2019年度公司工作重點
2	2018年度經審計財務報告
3	2018年度報告及摘要
4	2018年度監事會工作報告
5	關於計提和核銷2018年度資產減值準備的議案
6	2018年度利潤分配預案
7	2018年度內部控制評價報告
8	2018年度企業社會責任報告
9	關於執行新修訂的租賃準則的議案
10	關於續聘2019年度會計師事務所的議案
11	關於確認2018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) 第九屆監事會第十次會議

第九屆監事會第十次會議於2019年4月29日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	事項
1	2019年第一季度報告及財務報表
2	關於提請股東大會授權發行直接債務融資工具的議案

(3) 第九屆監事會第十一次會議

第九屆監事會第十一次會議於2019年8月20日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	事項
1	2019年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告
2	2019年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
3	關於為合營企業上海申養公司借款按股權比例提供擔保的議案

(4) 第九屆監事會第十二次會議

第九屆監事會第十二次會議於2019年10月24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	2019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4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積極參與會議。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

2019年，公司監事會加強對各BG、BU的檢查和巡視，在通過現場走訪、約談、座談、風險培訓、審計、調查等方式，對BG、BU經營管理、風險管理、內部控制、管理層履職、股東及員工權益保護等情況進行檢查和督導，涵蓋財務、投資、營銷、招商、工程成本等多個領域，督促有關人員認真盡職，控制風險，完善內部控制建設，防範職業道德風險。

9.4 對公司有關事項的獨立意見

(1) 公司依法運作情況

2019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。監事會認為公司股東大會和董事會的決策程序合法，公司董事會和經營管理團隊切實有效地履行了股東大會的各項決議，符合法律、法規和公司章程的有關規定；未發現董事及高級管理人員在執行公司職務時有違反法律、法規、公司章程或損害公司利益的行為。

監事會審閱了公司內部控制自我評價報告、畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)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。

(2) 檢查公司財務的情況

2019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，公司已建立了完整、規範、有效的內部控制體系並正嚴格執行，內部控制制度的建立健全符合相關法律、法規的規定和要求，能夠保障公司實現經營與發展的戰略目標。公司內部控制評價報告全面、客觀、真實地反映了公司治理和內部控制的實際情況，公司內部控制建設不斷健全與完善。

2020年，公司監事會將圍繞公司的整體經營目標和重點工作，按照《公司法》、《證券法》《公司章程》及上市規則等有關規定恪盡職守，忠實、勤勉地履行監督職責，維護和保障公司、股東和員工的利益。

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 (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，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兑付一起支付。
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%	
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(第二期)	19萬科02	112976	2019年9月25日至 2019年9月26日	2024年9月26日	250,000	3.55%	
公司債券上市或轉讓的交易場所	深交所						
投資者適當性安排	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、19萬科01及19萬科02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。						



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、陳小 東、張新晉	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)

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2019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		公司債券		最新跟蹤 評級時間	報告披露 時間
	信用等級	公司評級 展望	信用等級	信用等級通知書		
15萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2019]跟蹤169號	2019年 5月15日	2019年 5月17日
17萬科01	AAA	穩定	AAA			
17萬科02	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2019]跟蹤170號		
18萬科01	AAA	穩定	AAA			
18萬科02	AAA	穩定	AAA			
19萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2019] G008-F4號	2019年 8月21日	2019年 9月23日
19萬科02	AAA	穩定	AAA			
20萬科01 &20萬科 02	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020] G077號	2020年 3月4日	2020年 3月11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。

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，對公司指定專項帳戶用於公司債券募集資金的使用和管理情況進行監督。

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2019年12月末，本集團獲得銀行授信人民幣4,030.5億元，已使用人民幣2,224.4億元。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2019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2019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。



存貨可變現淨值	
請參閱綜合財務報表附註19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2019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稅金等，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2019年12月31日產生的成本與截止2018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。



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29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2019年12月31日的土地增值稅的計提，包括基於我們的經驗、知識和對各地方稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解，評估 貴集團的假設和判斷； • 評價 貴集團對可扣除項目金額的估計，評估管理層的假設和判斷； • 抽樣重新計算 貴集團計提的土地增值稅，並將我們的計算結果與 貴集團所記錄的金額進行比較。

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2019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92.6%。</p> <p>在以下所有條件均已滿足時確認該收入：</p> <p>(i) 與客戶簽署了買賣合同；</p> <p>(ii) 取得了買方的首期款並且已確認餘下房款的付款安排；及</p> <p>(iii) 客戶接受物業或被視為根據買賣協議獲接納(以較早者為準)。</p> <p>我們把物業開發項目的收入確認列為關鍵審計事項，因為物業開發項目的收入對 貴集團的重要性，以及單個物業開發項目銷售收入確認上的細小錯誤匯總起來可能對 貴集團的利潤產生重大影響。</p>	<p>我們就評估物業開發項目的收入確認的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價與物業開發項目的收入確認相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性； • 檢查 貴集團的房產標準買賣合同條款，以評價 貴集團有關物業開發項目的收入確認政策是否符合相關會計準則的要求； • 就本年確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產已達到交付條件的支持性檔案，以評價相關房產銷售收入是否已按照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。

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

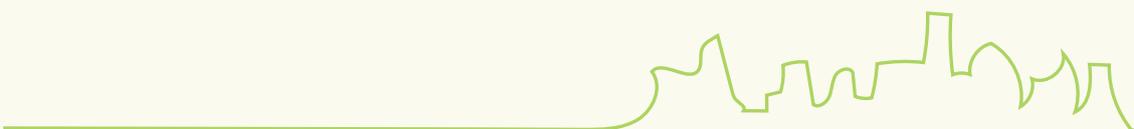
我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

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

2020年3月17日

綜合損益表
截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3(a)	367,893,878	297,083,058
成本		(235,697,218)	(187,130,999)
毛利		132,196,660	109,952,059
其他收益淨額	4	5,686,668	3,585,145
銷售及營銷開支		(9,044,497)	(7,868,076)
管理費用		(15,740,155)	(14,590,133)
其他經營開支		(1,517,512)	(2,112,602)
經營利潤		111,581,164	88,966,393
融資成本	5(a)	(9,255,269)	(8,181,336)
應佔聯合營公司利潤減虧損	16	3,790,598	6,279,911
稅前利潤		106,116,493	87,064,968
所得稅	6(a)	(50,984,878)	(37,792,673)
年度利潤		55,131,615	49,272,295
以下人士應佔：			
本公司股東		38,872,087	33,772,652
非控股權益		16,259,528	15,499,643
年度利潤		55,131,615	49,272,295
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	3.47	3.06

附註： 本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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。

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度



	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤		55,131,615	49,272,295
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>			
<i>按公允價值計入其他全面收益的股權投資</i>			
— 於公允價值的淨變動（不可劃轉）		603,230	(373,622)
分佔聯營公司其他全面收益		124,237	(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		(37,738)	(109,927)
<i>現金流量對沖：</i>			
對沖儲備變動淨額		248,060	(226,889)
分佔聯營公司其他全面收益		(384,532)	(1,413,464)
年內其他全面收益		553,257	(2,993,287)
年內全面收益總額		55,684,872	46,279,008
<i>以下人士應佔：</i>			
本公司股東		39,464,405	31,140,825
非控股權益		16,220,467	15,138,183
年內全面收益總額		55,684,872	46,279,008

附註： 本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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。

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	29,697,926	22,645,383
投資物業	12	94,521,281	25,897,948
無形資產	14	786,279	1,015,426
於聯營公司及合營公司的權益	16	130,475,768	129,527,656
其他金融資產	17	2,923,936	2,688,915
其他非流動資產	18	9,107,320	35,982,967
遞延稅項資產	29(b)(ii)	23,427,586	15,749,205
		290,940,096	233,507,500
流動資產			
存貨及其他合約成本	19	901,807,080	754,310,077
合約資產	20(a)	3,444,938	1,364,127
貿易及其他應收款項	21	351,616,877	331,838,827
其他流動資產	22	11,746,956	12,600,806
已抵押及受限制存款		6,455,944	12,749,283
現金及現金等價物	23	159,738,651	175,668,164
持有待售資產	24	4,252,755	6,624,631
		1,439,063,201	1,295,155,915
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	542,268,303	485,370,555
合約負債	20(b)	577,047,227	504,711,414
銀行貸款及金融機構借款	26	81,822,781	69,620,501
應付債券	27	13,263,025	24,918,488
租賃負債	28	1,425,644	–
即期稅項	29(a)	56,783,304	37,292,979
		1,272,610,284	1,121,913,937
流動資產淨值		166,452,917	173,241,978
資產總值減流動負債		457,393,013	406,749,478

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2019年12月31日



	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	26	114,319,778	120,929,055
應付債券	27	49,645,513	47,095,146
租賃負債	28	21,277,366	
遞延稅項負債	29(b)(ii)	356,175	622,971
撥備		149,629	143,528
其他非流動負債	30	1,065,436	2,338,048
		186,813,897	171,128,748
資產淨值			
		270,579,116	235,620,730
股本及儲備			
	31		
股本		11,302,143	11,039,152
儲備		176,756,349	144,724,980
本公司股東應佔權益總額		188,058,492	155,764,132
非控股權益		82,520,624	79,856,598
權益總額		270,579,116	235,620,730

於2020年3月17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2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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2019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	
						(不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元			權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2018年12月31日及												
2019年1月1日的結餘												
(附註)	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	
2019年權益變動												
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	38,872,087	38,872,087	16,259,528	55,131,615	
其他全面收益	9	-	-	(362,412)	248,060	706,670	-	-	592,318	(39,061)	553,257	
全面收益總額	-	-	-	(362,412)	248,060	706,670	-	38,872,087	39,464,405	16,220,467	55,684,872	
批准的股息	31(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	(11,811,893)	(11,811,893)	-	(11,811,893)	
轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	23,433,008	-	-	-	-	(23,433,008)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,365,050	9,365,050	
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684,736	684,736	
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(2,441,038)	-	(2,441,038)	(3,212,688)	(5,653,726)	
出售子公司權益	-	-	-	-	-	-	439,484	-	439,484	184,877	624,361	
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(798,473)	(798,473)	
向非控股權益派息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,392,544)	(13,392,544)	
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,387,399)	(6,387,399)	
發行H股股份	262,991	6,380,411	-	-	-	-	-	-	6,643,402	-	6,643,402	
2019年12月31日的結餘	11,302,143	15,582,180	70,826,254	(1,700,462)	92,776	(195,719)	(3,200,716)	95,352,036	188,058,492	82,520,624	270,579,116	

附註： 本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

綜合權益變動表

截至2019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	
							(不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	人民幣千元			權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2018年1月1日的結餘		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	31(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(9,935,237)	(9,935,237)	-	(9,935,237)	
轉撥至法定儲備	31(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	16	-	-	-	-	-	-	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	

隨附附註為該等財務報表的一部分。



綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金	23(b)	88,554,610	70,210,637
已付所得稅		(42,867,800)	(36,592,454)
經營活動所產生現金淨額		45,686,810	33,618,183
投資活動			
收購子公司，扣除所購入現金	36	(5,537,687)	(11,527,199)
投資聯營公司及合營公司		(27,924,932)	(45,840,076)
投資其他投資項目		(573,316)	(1,937,689)
收購物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產		(6,244,192)	(5,896,749)
出售子公司之現金流入／(流出)淨額	37	2,202,363	(1,109,992)
出售物業、廠房及設備所得款項		96,122	47,552
出售投資所得款項		1,760,946	1,472,714
已收利息		3,828,507	3,877,859
贖回／(購買)理財產品之現金流量淨額		853,851	(10,987,160)
已收股息		2,911,603	4,536,306
投資活動所用現金淨額		(28,626,735)	(67,364,434)

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度



	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動			
已付租金之資本部分		(1,475,417)	—
已付租金之利息部分		(986,299)	—
增發H股所得款項		6,643,402	—
非控股權益注資		5,170,883	19,491,299
向非控股權益付款		(9,316,229)	(7,587,414)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	23(c)	93,620,341	135,035,782
來自合約方預付款項	23(c)	17,958,911	14,780,756
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	23(c)	(100,715,561)	(73,854,371)
償還合約方預付款	23(c)	(7,415,335)	(2,819,066)
已付股息及利息		(36,822,907)	(40,249,339)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(33,338,211)	44,797,647
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(16,278,136)	11,051,396
1月1日現金及現金等價物	23(a)	175,668,164	164,326,007
外匯匯率變動之影響		348,623	290,761
12月31日現金及現金等價物	23(a)	159,738,651	175,668,164

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。



1 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

國際會計準則理事會頒佈若干於本集團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2019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)

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國際財務報告準則第16號「租賃」和多項於本集團當期會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，採納該等修訂未有對本集團在本期間及過往期間編製或於本財務報告中呈列的業績及財務狀況構成重大財務影響。本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、詮釋常務委員會詮釋第15號「經營租賃－優惠」及詮釋常務委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。其就承租人引入單一會計模式，並規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產的租賃除外。出租人的會計規定則大致保留國際會計準則第17號的規定。

本集團已自2019年1月1日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂追溯法，並因而確認首次應用的累積影響作為對於2019年1月1日權益期初餘額的調整。比較資料未被重列且繼續根據國際會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

(a) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。國際財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用（其可由指定使用量釐定）而對租賃作出定義。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

1 重要會計政策(續)

國際財務報告準則第16號內租賃的新定義僅適用於本集團於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法以繼承屬租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為未生效合約。

(b) 承租人會計處理方法及過渡性影響

國際財務報告準則第16號消除先前國際會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，如附註13所披露的該等新資本化租賃主要涉及物業。有關本集團如何應用承租人會計處理方法的說明，見附註1(n)。

於過渡至國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日之相關增量借款利率進行貼現。用於釐定剩餘租賃付款現值之加權平均增量借貸利率為3.65%至4.16%。

為簡化國際財務報告準則第16號的過渡，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號當日採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團已選擇不就其餘下租期於首次應用國際財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿的租賃(即租期於2019年12月31日或之前完結)應用國際財務報告準則第16號的規定確認租賃負債及使用權資產；
- (ii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率(例如，在類似經濟環境下就類似分類的相關資產其餘下租期類似的租賃)；及
- (iii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日對虧損合約作出之評估，以替代進行減值審閱。

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)

下表載列於附註33(b)所披露於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日確認租賃負債的期初結餘之對賬。

	2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	28,082,079
減：有關租賃豁免資本化的承擔：	
– 剩餘租期於2019年12月31日或之前屆滿之短期租賃及其他租賃	(90,492)
– 低價值資產租賃，不包括短期低價值資產租賃	–
減：未來利息開支總額	(3,806,893)
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	24,184,694

與過往歸類為經營租賃的租賃項目相關的使用權資產已按等同於經確認的剩餘租賃負債金額確認，並通過與該項租賃相關的於2018年12月31日綜合財務狀況表中確認的任何預付或應計租賃付款進行調整。

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

1 重要會計政策(續)

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日 之賬面值 人民幣千元	重分類 (附註1(c)及(d)) 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日 之賬面值 人民幣千元
受採納國際財務報告準則 第16號影響的簡明綜合 財務狀況表項目：				
物業、廠房及設備	22,645,383	—	1,330,458	23,975,841
投資物業	25,897,948	28,157,836	22,854,236	76,910,020
其他非流動資產	35,982,967	(28,157,836)	—	7,825,131
非流動資產總值	233,507,500	—	24,184,694	257,692,194
租賃負債(流動)	—	—	1,554,636	1,554,636
流動負債	1,121,913,937	—	1,554,636	1,123,468,573
流動資產淨值	173,241,978	—	(1,554,636)	171,687,342
總資產減流動負債	406,749,478	—	22,630,058	429,379,536
租賃負債(非流動)	—	—	22,630,058	22,630,058
非流動負債總額	171,128,748	—	22,630,058	193,758,806
資產淨值	235,620,730	—	—	235,620,730

(c) 對本集團財務業績及現金流量的影響

在於2019年1月1日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還餘額中產生的利息開支以及使用權資產折舊的攤銷，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支的政策。與倘於年內應用國際會計準則第17號所得的業績相比，此對本集團簡明綜合損益表中錄得的經營虧損產生正面影響。

於現金流量表中，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下已付租金拆分為資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出，而非經營現金流出，如同國際會計準則第17號項下經營租賃。雖然現金流量總額未受影響，採納國際財務報告準則第16號因此引致於現金流量表內現金流量呈列之變動。

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) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

下表或可顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至2019年12月31日止年度的財務業績及現金流量產生的估計影響，方法為將該等綜合財務報表中根據國際財務報告準則第16號所呈報的金額與根據國際會計準則第17號本應確認的假設金額進行比較(倘該被取代準則繼續適用於2019年而非國際財務報告準則第16號)，以及將該等2019年假設金額與根據國際會計準則第17號編製的2018年實際相應金額進行比較。

	2019年			2018年	
	根據國際財務報告準則第16號呈報的金額 (A) 人民幣千元	加回：根據國際財務報告準則第16號折舊及利息開支 (B) 人民幣千元	扣除：假設根據國際會計準則第17號有關經營租賃的估計金額(附註1) (C) 人民幣千元	假設根據國際會計準則第17號作出的2019年假設金額 (D=A+B-C) 人民幣千元	與根據國際會計準則第17號所得出有關2018年所呈報金額比較 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第16號影響的 截至2019年12月31日止年度財務業績：					
經營利潤	111,581,164	2,186,087	2,461,716	111,305,535	88,966,393
財務費用	(9,255,269)	986,299	-	(8,268,970)	(8,181,336)
稅前利潤	106,116,493	3,172,386	2,461,716	106,827,163	87,064,968
年度利潤	55,131,615	3,172,386	2,461,716	55,842,285	49,272,295

1 重要會計政策(續)

(c) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

	2019年			2018年
	按國際財務 報告準則第16號 列報的金額 (A) 人民幣千元	有關經營租賃的 預計金額(猶如按 國際會計準則第17號) (附註1及2) (B) 人民幣千元	2019年的 假定金額 (猶如按國際會計 準則第17號) (C=A+B) 人民幣千元	比較按國際 會計準則第17號 所列報的金額 人民幣千元
受採納香港財務報告準則第16號影響截至2019年12月31日止年度的 簡明綜合財務狀況表項目：				
經營所得現金	88,554,610	(2,461,716)	86,092,894	70,210,637
經營活動所得現金淨額	45,686,810	(2,461,716)	43,225,094	33,618,184
已付租金之資本部分	(1,475,417)	1,475,417	-	-
已付租金之利息部分	(986,299)	986,299	-	-
融資活動(所用)/所得現金淨額	(33,338,211)	2,461,716	(30,876,495)	44,797,647

附註1：「有關經營租賃的預計金額」指分類為經營租賃的有關租賃於2019年對現金流量金額之估計(猶如國際會計準則第17號於2019年仍然適用)。該估計假設租金與現金流量之間並無差異，且所有於2019年訂立的新租約已根據國際會計準則第17號分類為經營租賃(猶如國際會計準則第17號於2019年仍然適用)。任何潛在稅項淨影響皆被忽略。

附註2：於此影響表中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動所得之現金淨額及融資活動所用之現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

(d) 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及/或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬。因此，先前呈列為其他非流動資產的收購土地成本於財務狀況表中分類為「投資物業」。

(e) 出租人會計處理

作為出租人適用於本集團的會計政策國際會計準則第17號下的會計政策大致相同。根據國際財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排的中間出租人時，本集團須參考主租約產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃，而不是通過參考相關的資產。採納國際財務報告準則第16號對本集團在此方面的財務報表並無重大影響。



1 重要會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益

子公司指本集團控制之實體。當本集團藉參與某實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能夠運用其對該實體的權力以影響該等回報金額，即屬控制該實體。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。

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

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

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



1 重要會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

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))，除非該投資分類為持作出售(見附註1(ab))。

(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(於將預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式應用於其他長期權益(如適用)後(見附註1(o)))。

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撤銷，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。



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32(e)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資被分類為以下其中一項計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收益乃使用實際利率法計算(見附註1(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)

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。

(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對沖的項目的性質而定(見附註1(j))。

(j) 現金流量對沖

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。



1 重要會計政策(續)

(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))擁有或持有的土地及樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的土地及物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業的租金收益按附註1(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。

(l) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(見附註1(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))；
- 租賃供自用的物業；及
- 其他廠房及設備項目。

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



1 重要會計政策(續)

(l) 物業、廠房及設備(續)

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

	可使用年期	剩餘價值%
租賃土地及租賃供自用的物業	未屆滿租期	0%
持作自用樓宇	未屆滿租期 及70年 (以較短者為準)	4%
物業翻修	5至10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。

(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。



1 重要會計政策(續)

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

(n) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

(A) 自2019年1月1日起適用的政策

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

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

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

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



1 重要會計政策(續)

(n) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

(A) 自2019年1月1日起適用的政策(續)

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

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

(B) 於2019年1月1日前適用的政策

於比較期間，凡租賃條款並無轉讓擁有權之絕大部份風險及報酬予承租人之租賃均分類為經營租賃。

倘本集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益扣除，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃優惠於損益確認為租賃淨付款總額的不可或缺部分。或然租金在其產生的會計期間在損益扣除。

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

(ii) 作為出租人

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

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

倘本集團為中介出租人，分租賃乃參考主租賃產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃乃短期租賃而本集團應用附註1(y)(iv)所述豁免，則本集團分類分租賃為經營租賃。



1 重要會計政策(續)

(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

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

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。



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)

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。

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。



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)

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。

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。



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。



1 重要會計政策(續)

(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。

– 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。



1 重要會計政策(續)

(p) 存貨及其他合約成本(續)

(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)(iii))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)(iii))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註1(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)(vi))。

(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。

(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。



1 重要會計政策(續)

(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太可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣減差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

已確認的遞延稅項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。



1 重要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

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

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

(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就有關數額作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

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



1 重要會計政策(續)

(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，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。

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。



1 重要會計政策(續)

(y) 收入及其他收益(續)

(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。

(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。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額於其產生的會計期間內確認為收入。

(v) 股息

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

(vi) 利息收益

利息收益採用實際利率法於產生時確認。



1 重要會計政策(續)

(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。

(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。



1 重要會計政策(續)

(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。

(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。



1 重要會計政策(續)

(ac) 關聯方(續)

(2) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、子公司及同系子公司彼此關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或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。

(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。

(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。



2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源

附註14及32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。

(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。



2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源(續)

(iv) 確認遞延稅項資產

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

(v) 收入確認

如政策附註1(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20所披露的相關合約資產並不包括本集團可最終從截至當時止已竣工工程變現的利潤。此外，總成本或收入方面的實際結果值可高於或低於報告期末的估計值，這會影響於未來年度確認之收入及利潤，作為於該日錄得金額之調整。

此外，產生自建造合約的合約資產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21而非附註20中披露。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為中華人民共和國(「中國」)境內物業開發及銷售。

(i) 各重要收入類別的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018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	340,582,224	278,083,220
物業管理與相關服務	12,700,185	9,795,648
建造合約	7,298,634	3,411,259
其他服務	2,540,161	2,726,291
	363,121,204	294,016,418
其他來源之收入		
投資物業租金收入	4,772,674	3,066,640
	367,893,878	297,083,058

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2019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6,172億元(2018年：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)(2018年：12至36個月內)。

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完成時，將有權獲取的收入之資料。



3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 產生自與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認(續)

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

(b) 分部報告

本集團按分部管理業務，分部按業務(產品及服務)及地域劃分。本集團按與向本集團最高行政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
2019年						
來自外部客戶之收入， 未扣除銷售稅	71,298,043	119,395,737	95,362,884	67,129,815	12,700,185	365,886,664
分部間收入	57,809	38,480	230,795	44,209	1,592,848	1,964,141
呈報分部收入， 未扣除銷售稅	71,355,852	119,434,217	95,593,679	67,174,024	14,293,033	367,850,805
呈報分部利潤	14,161,757	25,775,973	22,705,345	12,929,760	1,426,924	76,999,759
呈報分部資產	373,798,897	441,359,125	398,383,305	353,461,566	15,235,693	1,582,238,586

	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

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

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、 臨沂、包頭、盤錦、 張家口、哈爾濱、 淄博、威海及雄安	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、柳州、 泉州、漳州及晉江	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、 台州、金華、馬鞍 山、湖州及江陰	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、 大理、鄂州、永川、 西昌、眉山、咸陽及 周口

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入，未扣除銷售稅	367,850,805	297,651,567
撇銷分部間收入	(1,964,141)	(2,038,447)
未分配收入	2,007,214	2,066,211
銷售稅	-	(596,273)
綜合收入	367,893,878	297,083,058

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利潤		
呈報分部利潤	76,999,759	67,595,593
撇銷分部間利潤	(161,279)	(930,565)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	3,790,598	6,279,911
股息收益	62,264	36,201
其他收益	1,767,812	1,029,546
其他未分配經營開支	(788,578)	(512,908)
未分配開支	(5,131,286)	(6,037,577)
土地增值稅	29,577,203	19,604,767
除稅前綜合利潤	106,116,493	87,064,968
資產		
呈報分部資產	1,582,238,586	1,389,075,550
撇銷分部間應收款項	(494,412,983)	(462,169,113)
未分配資產	642,177,694	601,756,978
綜合資產	1,730,003,297	1,528,663,415

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國大陸	367,703,150	296,917,692
香港特別行政區(「香港」)及海外	190,728	165,366
	367,893,878	297,083,058

	指定非流動資產	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國大陸	256,344,761	206,233,761
香港	2,999,832	2,999,009
美國	5,844,371	6,342,480
英國	2,323,546	2,183,045
	267,512,510	217,758,295

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



4 其他淨收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收益	3,530,405	3,839,923
股息收益	62,264	36,201
已沒收客戶按金及賠償	412,278	228,786
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	852,218	433,887
出售其他流動資產的收益淨額	290,298	37,936
出售其他金融資產的虧損淨額	(11,252)	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(9,666)	(3,409)
公允價值變動	(68,519)	86,635
匯兌收益／虧損淨額	326,187	(1,320,525)
其他	302,455	245,711
	5,686,668	3,585,145

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
借款成本	13,962,773	14,145,812
減：撥充資本至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(5,693,803)	(5,964,476)
租賃負債之利息	986,299	–
	9,255,269	8,181,336

附註： 本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

附註： 借款成本已按年率5.01%(2018年：5.30%)資本化。

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	16,572,302	14,103,050
向界定供款計劃供款	967,550	855,763
	17,539,852	14,958,813

2019年經濟利潤獎金總額為人民幣19.997億元(2018年：人民幣17.4億元)，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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊及攤銷	6,305,602	2,921,936
貿易及其他應收款項之減值虧損	216,850	616,799
租賃土地／投資物業的減值虧損	512,083	982,895
審計費	14,000	14,000
存貨成本(附註19(a))	217,934,528	174,784,281
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的 租賃的最低租賃付款總額	—	265,880

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃之使用權資產。於2019年1月1日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非先前的政策於租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	2019年 人民幣千元	2018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	28,936,894	24,470,938
土地增值稅撥備	29,587,415	19,613,163
預扣稅	217,288	75,432
	58,741,597	44,159,533
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註29(b)(i))	(7,756,719)	(6,366,860)
	50,984,878	37,792,673

(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%(2018年：25%)，惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2019年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%(2018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。

(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。

6 綜合損益表內所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計利潤的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅前利潤	106,116,493	87,064,968
減：土地增值稅	(29,577,203)	(19,604,767)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	76,539,290	67,460,201
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	19,388,053	17,714,524
毋須課稅收益	(963,216)	(1,579,028)
不可抵扣開支	1,937,667	1,551,521
未確認暫時差額的影響	1,280,936	736,434
使用過往未確認的稅項虧損	(174,669)	(178,787)
以前年度匯算清繳差異	(61,096)	(56,758)
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	21,407,675	18,187,906
土地增值稅	29,577,203	19,604,767
所得稅開支	50,984,878	37,792,673

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

	2019年				2018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	-	1,292	11,225	12,517	12,530
王文金先生	-	1,080	7,709	8,789	9,273
張旭先生	-	1,080	8,330	9,410	10,045
總裁、首席執行官					
祝九勝先生	-	1,285	9,989	11,274	11,278
非執行董事					
林茂德先生	360	-	-	360	333
肖民先生*	14	-	-	14	333
陳賢軍先生	360	-	-	360	333
孫盛典先生	360	-	-	360	333
獨立非執行董事					
康典先生	600	-	-	600	555
劉姝威女士	600	-	-	600	555
吳嘉寧先生	600	-	-	600	555
李強先生	600	-	-	600	555
監事					
解凍先生	-	1,080	7,709	8,789	8,802
周清平先生	-	827	1,771	2,598	2,644
鄭英女士	360	-	-	360	333
2019年	3,854	6,644	46,733	57,231	58,457
2018年	3,885	6,930	47,642	58,457	

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35(a)披露。

* 肖民先生於2019年辭任。

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，其中包括兩名(2018年：一名)董事或監事，其酬金披露於附註7。其餘三名(2018年：四名)人士薪酬總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,511	5,280
酌情花紅	34,502	46,285
退休福利計劃供款	273	418
	38,286	51,983

此外，上述人士參與本公司經濟利潤獎金計劃。詳情於附註35(a)披露。

其中三名(2018年：四名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	2019年 人數	2018年 人數
13,500,001港元至14,000,000港元	1	—
14,000,001港元至14,500,000港元	1	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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



9 其他全面收益

	2019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	
<i>其後不會重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資	-	-	603,230	603,230	-	603,230
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	103,440	103,440	20,797	124,237
<i>其後可能重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
換算境外子公司財務報表的匯兌						
差額	(42,249)	-	-	(42,249)	4,511	(37,738)
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	-	162,269	-	162,269	-	162,269
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	-	(168,175)	-	(168,175)	-	(168,175)
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	326,456	-	326,456	-	326,456
對沖儲備成本：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	-	(72,490)	-	(72,490)	-	(72,490)
分佔聯營公司其他全面收益	(320,163)	-	-	(320,163)	(64,369)	(384,532)
總計	(362,412)	248,060	706,670	592,318	(39,061)	553,257

9 其他全面收益(續)

	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	
<i>其後不會重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資	-	-	(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)
<i>其後可能重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
換算境外子公司財務報表的匯兌						
差額	(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)

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



10 每股基本盈利(「每股基本盈利」)

每股基本盈利乃根據年內本公司權益股東應佔溢利人民幣38,872,087,000元(2018年：人民幣33,772,652,000元)及已發行普通股加權平均數11,214,479,334股(2018年：11,039,152,001股)計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	2019年 股份數目 (千股)	2018年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股	11,039,152	11,039,152
發行普通股的影響	175,327	—
於12月31日的普通股加權平均數	11,214,479	11,039,152

攤薄每股收益的計算方法是，將歸屬於母公司股東的淨利潤除以本年度本公司發行在外普通股的加權平均數加上假設企業所有發行在外的攤薄性潛在普通股均已轉換為普通股的加權平均數。由於無攤薄性潛在普通股，本公司的基本每股收益等於攤薄每股收益。

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
首次應用國際財務報告準則第16號的影響	1,322,072	-	-	-	8,386	-	1,330,458
於2019年1月1日	14,005,932	7,431,791	4,470,087	719,072	1,041,585	1,913,007	29,581,474
添置	232,227	3,740,412	228,964	67,861	199,083	2,632,924	7,101,471
轉撥	817,235	43,909	-	5,583	12,000	(471,028)	407,699
出售	-	(51,953)	-	(51,618)	(49,248)	-	(152,819)
合併範圍變化	373,605	3,637	527,584	3,006	12,731	104,936	1,025,499
匯兌調整	-	279	-	8	2,001	-	2,288
於2019年12月31日	15,428,999	11,168,075	5,226,635	743,912	1,218,152	4,179,839	37,965,612
累計折舊：							
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
首次應用國際財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	-	-	-
於2019年1月1日	2,141,071	2,308,071	315,819	286,564	554,108	-	5,605,633
年內支出	751,466	1,543,943	206,413	57,899	162,814	-	2,722,535
因出售撥回	-	(19,522)	-	(27,057)	(26,669)	-	(73,248)
合併範圍變化	-	2,821	117	1,918	7,417	-	12,273
匯兌調整	-	121	-	6	366	-	493
於2019年12月31日	2,892,537	3,835,434	522,349	319,330	698,036	-	8,267,686
賬面淨值：							
於2019年12月31日	12,536,462	7,332,641	4,704,286	424,582	520,116	4,179,839	29,697,926
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

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(續)

於2019年12月31日，計入上述的租賃物業使用權資產為人民幣1,178,757,000元。於截至2019年12月31日止年度內，添置租賃物業使用權資產人民幣128,558,000元。

本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃之使用權資產。比較資料不會重列。見附註1(c)。

12 投資物業

(a) 賬面價值對賬

	2019年		2018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2018年12月31日(附註)	17,025,763	10,422,155		
首次應用國際財務報告準則第16號的影響				
— 使用權資產(附註1(c))	22,854,236	—		
— 重新分類(附註1(c)(d))	10,163,156	19,817,649		
於1月1日	50,043,155	30,239,804	12,123,244	5,437,179
新租賃	980,637	—	—	—
建築成本增加	—	7,268,423	—	3,172,331
合併範圍變化	358,596	5,280,993	1,390,193	811,423
轉撥自存貨	6,210,464	2,372,279	2,135,667	1,900,480
直接購買	—	—	367,102	—
匯兌調整	94,190	—	110,299	—
完成後轉撥	13,659,011	(13,659,011)	899,258	(899,258)
出售	(1,020,068)	—	—	—
於12月31日	70,325,985	31,502,488	17,025,763	10,422,155

12 投資物業(續)

(a) 賬面價值對賬(續)

	2019年		2018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
累計折舊：				
於2018年12月31日(附註)	1,418,830	-		
首次應用國際財務報告準則第16號的影響 - 重新分類(附註1(c)(d))	840,074	-		
於1月1日	2,258,904	-	383,086	-
合併範圍變化	5,336	-	271,405	-
年內支出	3,457,206	-	757,625	-
匯兌調整	7,253	-	6,714	-
終止租賃	(47,625)	-	-	-
於12月31日	5,681,074	-	1,418,830	-
減值撥備：				
於12月31日(附註)	131,140	-		
首次應用國際財務報告準則第16號的影響 - 重新分類(附註1(c)(d))	-	985,895		
於1月1日	131,140	982,895	131,140	-
年內支出	-	512,083	-	-
於12月31日	131,140	1,494,978	131,140	-
賬面淨值：				
於12月31日	64,513,771	30,007,510	15,475,793	10,422,155

於2019年12月31日，本集團累計對佛山C22項目計提減值準備人民幣14.9億元。



12 投資物業(續)

(a) 賬面價值對賬(續)

如附註2所述，本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃之使用權資產。比較資料不會重列。

於2019年12月31日，本集團投資物業的公允價值不包括賺取租金收入的租賃物業為約人民幣88,734,636,000元(2018年：人民幣63,256,479,000元)。該公允價值連同附註24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及載於附註24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。

於報告日期，本集團按經營租賃的未貼現租賃付款將於下列未來期間收取：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	4,185,053	1,267,685
1年後但2年內	3,593,637	1,446,492
2年後但3年內	3,594,189	1,518,817
3年後但4年內	3,545,457	1,594,757
4年後但5年內	3,671,854	1,674,495
5年後	3,877,145	1,758,221
	22,467,335	9,260,467

本集團若干投資物業已就銀行貸款作出抵押。詳情見附註26。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
<hr/>			
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	4,674,983	4,112,742
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,178,757	1,330,458
<hr/>			
		5,853,740	5,443,200
<hr/>			
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	31,921,030	28,157,836
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	20,956,603	22,854,236
<hr/>			
		52,877,633	51,012,072
<hr/>			
		58,731,373	56,455,272
<hr/>			



13 使用權資產(續)

有關租賃的開支項目於損益中確認的分析如下：

	2019年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產的折舊開支：	
物業、廠房及設備	420,147
投資物業	2,571,340
	2,991,487

	2019年 人民幣千元
有關短期租賃及剩餘租賃期將於2019年12月31日或之前屆滿 的其他租賃之開支	107,894

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃之使用權資產。於2019年1月1日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非先前的政策於租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

年內對使用權資產的添置分別載於附註11及附註12(a)。

租賃現金流出總額及租賃負債的到期分析詳情分別載於附註23(d)及28。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 使用權資產(續)

(i) 租賃土地

本集團的主要業務是在中國境內開發和銷售房地產。在日常經營過程中，購入用於開發銷售房地產的租賃土地列報在「存貨」中(見附註19)，為賺取租金收入與／或資本增值而持有的租賃土地列報在「投資性房地產」中。本集團對於不符合存貨或投資性房地產定義的租賃土地列報在「不動產、廠房和設備」。

(ii) 租賃物業

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

14 無形資產

	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日及2019年1月1日	1,394,792	217,109	1,611,901
匯兌調整	–	3,812	3,812
添置	5,474	–	5,474
抵銷	(120,000)	–	(120,000)
於2019年12月31日	1,280,266	220,921	1,501,187
累計攤銷：			
於2018年1月1日	441,926	–	441,926
年內支出	154,549	–	154,549
於2018年12月31日及2019年1月1日	596,475	–	596,475
年內支出	125,861	–	125,861
抵銷	(7,428)	–	(7,428)
於2019年12月31日	714,908	–	714,908
賬面淨值：			
於2019年12月31日	565,358	220,921	786,279
於2018年12月31日	798,317	217,109	1,015,426

14 無形資產(續)

(a) 經營權及其他

經營權及其他主要指所收購的公共設施經營權。

(b) 商譽

商譽產生自2012年本集團收購萬科海外投資控股有限公司。於財務報告期末，本集團已進行減值測試，惟並無錄得減值。

15 於子公司的投資

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

公司名稱*	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
深圳市萬科發展有限公司	深圳	人民幣600,000	100%	95%	5%	物業開發
廣州萬科企業有限公司	廣州	人民幣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60,000	100%	-	100%	物業開發
東莞市萬科房地產有限公司	東莞	人民幣300,000	100%	-	100%	物業開發
珠海市萬科發展有限公司	珠海	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
廈門市萬科企業有限公司	廈門	人民幣1,200	100%	100%	-	物業開發
福州市萬科發展有限公司	福州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
海南萬科企業管理有限公司	海南	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
南京萬科企業有限公司	南京	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
蘇州萬科企業有限公司	蘇州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
寧波萬科企業有限公司	寧波	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
合肥萬科企業有限公司	合肥	人民幣200,000	100%	100%	-	物業開發
唐山萬科房地產開發有限公司	唐山	人民幣200,000	100%	-	100%	物業開發
天津萬科房地產有限公司	天津	人民幣390,000	100%	15%	85%	物業開發
瀋陽萬科企業有限公司	瀋陽	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
大連萬科置業有限公司	大連	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
長春萬科房地產開發有限公司	長春	人民幣50,000	100%	95%	5%	物業開發
煙台萬科企業有限公司	煙台	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
太原萬科房地產有限公司	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
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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 於子公司的投資(續)

公司名稱*	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
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
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
萬科海外投資控股有限公司	開曼群島/香港	港幣7,500	75%	-	75%	物業投資控股
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
浙江萬科南部房地產有限公司	杭州	人民幣3,650,000	100%	-	100%	物業開發
無錫萬科企業有限公司	無錫	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
南通萬科企業有限公司	南通	人民幣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
哈爾濱萬科企業有限公司	哈爾濱	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
蘭州萬科企業有限公司	蘭州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
包頭萬科房地產有限公司	包頭	人民幣10,000	100%	-	100%	物業開發
惠州市萬科企業有限公司	惠州	人民幣20,000	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
萬科置業房地產(香港)有限公司	香港	美元90,000	100%	49%	51%	投資控股
東莞市萬科建築技術研究有限公司	東莞	人民幣20,000	100%	100%	-	其他
Vanke Holdings USA LLC	美國	美元972,501	100%	-	100%	投資控股
吉林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	澤西島	英鎊27,420	100%	-	100%	投資控股
萬科物流發展有限公司	上海	人民幣100,000	100%	100%	-	物流服務
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



15 於子公司的投資(續)

於2019年及2018年12月31日，概無視為對本集團屬重大的個別非控股權益。

16 於聯營公司及合營公司的權益

(a) 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於香港上市	6,178,333	6,158,865
未上市	67,189,233	67,678,136
	73,367,566	73,837,001

2019年12月31日，於香港上市聯營公司投資的市值為人民幣4,604,786,000元(2018年：人民幣6,240,278,000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。

	2019年 人民幣千元	2018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	73,367,566	73,837,001
年內本集團分佔該等聯營公司損益總額*	527,604	1,666,729
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	(260,295)	(2,282,849)

* 包括本集團應佔的存貨減值虧損人民幣513百萬元(2018年：人民幣601百萬元)

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



16 於聯營公司及合營公司的權益(續)

(b) 於合營公司的權益

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。

	2019年 人民幣千元	2018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	57,108,203	55,690,655
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*	3,262,995	4,613,181

* 包括本集團分佔的存貨減值虧損人民幣1,637百萬元(2018年：人民幣零元)

17 其他金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
被指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券 (不可劃轉)		
— 上市股本證券	2,249,954	1,636,584
按公允價值計入損益的金融資產		
— 上市股本證券	98,199	586,989
— 非上市股本證券	575,783	465,342
	673,982	1,052,331

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股息人民幣14,069,000元(2018年：人民幣12,748,000元)。



18 其他非流動資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	7,199,762	6,171,552
租賃土地預付款項	–	28,157,836
其他	1,907,558	1,653,579
	9,107,320	35,982,967

附註： 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。用於投資物業的租賃土地的預付款項由於初始採納國際財務報告準則第16號的影響分類至「投資物業」。由於本集團根據國際財務報告準則第16號採用經修訂追溯法，因此並未重列比較資料。

19 存貨及其他合約成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
擬發展物業	207,609,238	178,298,587
在建物業	622,292,297	507,075,261
已完工開發產品	66,034,463	63,962,097
其他	1,156,885	1,050,740
合約成本	4,714,197	3,923,392
	901,807,080	754,310,077

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



19 存貨及其他合約成本(續)

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	216,797,855	173,765,903
存貨撇減撥備	1,136,673	1,018,378
	217,934,528	174,784,281

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押。詳情見附註26。

(b) 合約成本

於2019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2,707,871,000元(2018年：人民幣2,401,188,000元)。

預期於超過一年後被確認為費用的資本化合約成本金額為人民幣671,478,000元(2018年：人民幣440,576,000元)。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約資產		
履行建造合約所得	3,444,938	1,364,127
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」	2,017,046	1,588,739

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63,657,000元(2018年：人民幣64,348,000元)，該等金額均與保固金有關。

(b) 合約負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發	577,047,227	504,711,414

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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

合約負債的變動

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	504,711,414	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 因收取遠期銷售按金及分期付款	(312,055,051)	(235,972,681)
(不包括年內確認為收入的款項)導致合約負債增加	372,273,401	341,074,243
合併範圍變化	12,117,463	19,668,681
於12月31日的結餘	577,047,227	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132,308百萬元(2018年：人民幣126,971百萬元)。

21 貿易及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	2,017,046	1,588,739
其他應收款項(扣除虧損撥備)	120,920,746	107,429,364
預付款項(扣除減值撥備)	113,802,566	85,915,161
應收聯營公司款項	39,832,862	35,727,848
應收合營公司款項	74,711,399	101,166,932
衍生金融工具	332,258	10,783
	351,616,877	331,838,827

除應收款項人民幣4,767百萬元(2018年：人民幣3,835百萬元)外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

21 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	1,346,353	1,078,552
1至2年	348,291	266,418
2至3年	175,588	190,602
超過3年	146,814	53,167
	2,017,046	1,588,739

本集團的信貸政策載於附註34(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2019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29,069百萬元(2018年：人民幣35,697百萬元)。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣1,112百萬元(2018年：人民幣1,596百萬元)。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32,911百萬元(2018年：人民幣33,704百萬元)、預付企業所得稅人民幣12,142百萬元(2018年：人民幣10,560百萬元)及預付土地增值稅人民幣11,334百萬元(2018年：人民幣9,375百萬元)，及預付增值稅人民幣31,674百萬元(2018年：人民幣22,872百萬元)。預付款項減值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。



21 貿易及其他應收款項(續)

- (e) 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2019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2019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14,558百萬元(2018年：人民幣11,790百萬元)，及公允價值於衍生金融資產中確認為人民幣327百萬元(2018年：衍生金融負債為人民幣291百萬元)。

本集團利用利率互換合約減低市場利率變動的風險。於2019年12月31日未到期之利率互換合約之名義本金為人民幣4,463百萬元(2018年：人民幣4,386百萬元)，及公允價值於衍生金融資產中確認為人民幣5百萬元(2018年：衍生金融資產為人民幣11百萬元)。

22 其他流動資產

於2019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。

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及現金	159,738,651	175,668,164

截至報告期末，於徽商銀行(本集團的聯營公司)持有的銀行存款餘額為人民幣418百萬元(2018年：人民幣1,094百萬元)。

23 現金及現金等價物(續)

(b) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的現金

		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
除稅前利潤		106,116,493	87,064,968
調整項目：			
存貨撇減撥備	19(a)	1,136,673	1,018,378
貿易及其他應收款項之減值虧損	5(c)	216,850	616,799
租賃土地／投資物業的減值虧損	5(c)	512,083	982,895
折舊與攤銷	5(c)	6,305,602	2,921,936
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	4	9,666	3,409
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(852,218)	(433,887)
出售其他金融資產的虧損淨值	4	11,252	—
出售其他流動資產的收益淨值	4	(290,298)	(37,936)
公允價值變動	4	68,519	(86,635)
融資成本	5(a)	9,255,269	8,181,336
利息收入	4	(3,530,405)	(3,839,923)
投資的股息收入	4	(62,264)	(36,201)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(3,790,598)	(6,279,910)
匯兌(收益)／虧損淨額	4	(326,187)	1,320,525
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(107,679,287)	(111,117,086)
貿易及其他應收款項以及合約資產 減少／(增加)		11,244,285	(85,844,528)
貿易及其他應付款項以及合約負債增加		70,209,175	175,776,497
經營活動所產生的現金		88,554,610	70,210,637

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



23 現金及現金等價物(續)

(b) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的現金(續)

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產及租賃負債，該等資產及租賃負債先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。過往，本集團作為承租人作出的經營租賃付款於綜合現金流量表中呈列為經營活動。根據國際財務報告準則第16號，除短期租賃付款、並無計入租賃負債計量的低價值資產及可變租賃付款外，所有就租賃支付的其他租金現均分列為資本部分及利息部分(見附註23(c))及分類為融資現金流出。在經修訂追溯法下，不會重列比較資料。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響之進一步詳情載於附註1(c)。

(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26	應付債券 人民幣千元 附註27	應付利息 人民幣千元 附註27	租賃負債 人民幣千元 附註28	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	190,065,978	71,141,619	1,463,670	-	16,959,520	279,630,787
首次應用國際財務報告準則第16號的影響(附註)	-	-	-	24,184,694	-	24,184,694
於2019年1月1日	190,065,978	71,141,619	1,463,670	24,184,694	16,959,520	303,815,481
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	79,016,908	14,603,433	-	-	-	93,620,341
償還銀行貸款、金融機構借款及 債券	(76,596,441)	(24,119,120)	-	-	-	(100,715,561)
簽約方的預付款所得款項	-	-	-	-	17,958,911	17,958,911
向簽約方償還預付款項	-	-	-	-	(7,415,335)	(7,415,335)
已付利息	-	-	(13,333,126)	-	-	(13,333,126)
租金之資本部分	-	-	-	(1,475,417)	-	(1,475,417)
已付租金之利息部分	-	-	-	(986,299)	-	(986,299)
融資現金流量變化總額	2,420,467	(9,515,687)	(13,333,126)	(2,461,716)	10,543,576	(12,346,486)
匯兌調整	241,794	397,436	161,310	-	-	800,540

23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債(續)

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註26	應付債券 人民幣千元 附註27	應付利息 人民幣千元 附註27	租賃負債 人民幣千元 附註28	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加的租賃 負債	-	-	-	990,478	-	990,478
期內因終止租賃而減少的租賃負 債	-	-	-	(996,745)	-	(996,745)
利息開支(附註5(a))	-	102,638	7,499,224	986,299	667,108	9,255,269
資本化借貸成本(附註5(a))	-	-	5,693,803	-	-	5,693,803
合併範圍變化	2,997,979	-	-	-	-	2,997,979
其他變化總額	2,997,979	102,638	13,193,027	980,032	667,108	17,940,784
於2019年12月31日	195,726,218	62,126,006	1,484,881	22,703,010	28,170,204	310,210,319

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃之使用權資產。見附註1(c)及23(b)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債(續)

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註26	應付債券 人民幣千元 附註27	應付利息 人民幣千元 附註27	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)
來自合約方的預付款項	-	-	-	14,780,756	14,780,756
向合約方償還預付款項	-	-	-	(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
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	5,964,476	-	5,964,476
合併範圍變更	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

23 現金及現金等價物(續)

(d) 租賃現金流出總額

除收購列於存貨的土地使用權外，計入租賃現金流量表的金額為：

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
於經營現金流量中	107,894	1,204,739
於投資現金流量中	1,568,500	940,500
於融資現金流量中	2,461,716	–
	4,138,110	2,145,239

附註： 誠如附註23(b)及23(c)所述，應用國際財務報告準則第16號會改變若干已付租賃租金的現金流量分類。並無重列比較數字。

該等金額與下列有關：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
購買租賃土地作自用	1,568,500	940,500
已付租賃租金	2,569,610	1,204,739
	4,138,110	2,145,239

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



24 持有待售資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業	4,252,755	6,044,310
存貨	–	580,321
	4,252,755	6,624,631

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2019年12月31日的公允價值約為人民幣5,643,457,000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。

25 貿易及其他應付款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	268,222,145	229,597,382
其他應付款項及應計費用	(b)	191,062,757	171,324,034
應付聯營公司款項	(c)	23,978,900	21,318,729
應付合營公司款項	(c)	58,233,719	62,245,218
預收款項		770,782	253,965
衍生金融工具	21(e)	—	631,227
		542,268,303	485,370,555

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣4,613百萬元(2018年：人民幣3,613百萬元)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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期或於要求時應付	263,609,176	225,983,899
一年後到期	4,612,969	3,613,483
總計	268,222,145	229,597,382

- (b) 其他應付款項及應計費用主要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。除人民幣8,475百萬元(2018年：人民幣7,631百萬元)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7,054百萬元(2018年12月31日：人民幣9,534百萬元)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337百萬元(2018年：人民幣301百萬元)。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)



26 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32(c)。

	2019年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	2,488,595	–	2,488,595
無抵押	58,285,645	20,632,200	78,917,845
應付利息	361,714	54,627	416,341
	61,135,954	20,686,827	81,822,781
非即期			
有抵押	17,451,066	–	17,451,066
無抵押	62,184,852	34,683,860	96,868,712
	79,635,918	34,683,860	114,319,778
	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
應付利息	471,917	11,661	483,578
	51,392,160	18,228,341	69,620,501
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

應計銀行貸款及金融機構借款的利息在過往年度於「貿易及其他應付款項」中呈列。已經重列比較數字。

26 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
存貨	6,747,420	6,392,588
投資物業	9,215,937	2,092,695
其他非流動資產	–	6,172,314
已抵押存款	3,841,600	7,840,600
物業、廠房及設備	527,514	552,331
	20,332,471	23,050,528

銀行貸款及金融機構借款按年利率2.16%至6.16%計息(2018年：年利率1.70%至8.30%)。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年後但2年內	23,516,204	45,172,737
2年後但5年內	87,131,488	70,358,538
5年後	3,672,086	5,397,780
	114,319,778	120,929,055

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



27 應付債券

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	–	10,057,408
根據短期融資券計劃發行的債券	(d)	500,000	13,989,065
人民幣公司債券	(b)	8,988,192	–
人民幣中期票據計劃	(c)	2,992,301	–
應付利息		782,532	872,015
		13,263,025	24,918,488
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	33,704,352	23,706,908
人民幣公司債券	(b)	7,977,740	12,466,357
人民幣中期票據計劃	(c)	7,963,421	10,921,881
		49,645,513	47,095,146
		62,908,538	72,013,634

以前年度列示在「貿易及其他應付款項」中的應計債券的應付利息呈列在「銀行貸款和金融機構借款」中，已經重列比較數字。

附註：

- 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2.95%至5.35%計息。於2019年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣21,785百萬元可於兩年後但五年內償還，其中人民幣11,919百萬元可於五年後償還。
- 本公司獲中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）批准向合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。於2019年12月31日，非即期債券人民幣7,978百萬元可於兩年後但五年內償還。
- 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。於2019年12月31日，計劃下發行的非即期債券人民幣7,963百萬元可於一年後但兩年內償還。
- 於2019年，本集團根據短期融資券計劃發行人民幣500百萬元的票據，其於中國全國金融市場機構投資者協會上市。該票據為無抵押，且按固定年利率3.18%計息及可於一年內償還。



28 租賃負債

下表載列本集團租賃負債於報告期間末及過渡至國際財務報告準則第16號當日的剩餘合約到期日：

	2019年12月31日	
	租賃付款 的現值 人民幣千元	租賃付款 總額 人民幣千元
1年內	1,425,644	2,331,631
1年後但2年內	1,527,584	2,374,161
2年後但3年內	1,616,371	2,398,817
3年後	18,133,411	22,335,258
	21,277,366	27,108,236
減：未來開支利息總額	22,703,010	29,439,867 (6,736,857)
租賃付款的現值		22,703,010

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃負債。並無重列於2018年12月31日的比較資料。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響之進一步詳情載列於附註1(c)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



29 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
所得稅	13,016,369	9,435,377
土地增值稅	43,766,935	27,857,602
	56,783,304	37,292,979

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。

29 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	存貨撇減		撥備及		應計	應計土地		貿易及其他		業務合併		已資本化		總計
	稅項虧損	減值	投資物業	減值		未變現利潤	減值虧損	其他	產生的公允	合約成本	預扣稅			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
														(附註6(a)(iii))
遞延稅產生自：														
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日及														
2019年1月1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			
計入／(扣自)損益(附註6(a))	2,974,823	(60,596)	241,076	3,700,546	297,237	6,184	330,653	31,484	257,173	(21,861)	7,756,719			
收購子公司	234,970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,970			
出售子公司	(46,512)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,512)			
於2019年12月31日	9,767,289	448,930	1,652,500	9,197,201	1,520,436	316,631	524,599	(226,739)	-	(129,436)	23,071,411			

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



29 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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	23,427,586	15,749,205
遞延稅項負債	(356,175)	(622,971)
	23,071,411	15,126,234

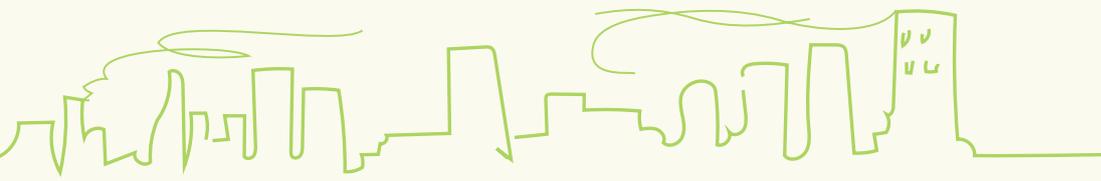
(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅項虧損	5,992,754	3,517,632
扣減暫時差額	4,455,305	2,733,073
於12月31日	10,448,059	6,250,705

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	—	58,666
2020年	59,169	66,472
2021年	215,852	238,897
2022年	1,171,551	1,399,164
2023年	1,144,672	1,754,433
2024年	3,401,510	—
	5,992,754	3,517,632



29 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2019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17,629百萬元(2018年：人民幣11,408百萬元)。並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣1,258百萬元(2018年：人民幣841百萬元)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。

30 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)



31 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2018年1月1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
股息	31(d)	-	-	-	-	(9,935,237)	(9,935,237)
轉撥至法定儲備	30(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
2019年權益變動：							
年內利潤		-	-	-	-	36,050,782	36,050,782
全面收益總額		-	-	-	-	36,050,782	36,050,782
批准的股息	31(d)	-	-	-	-	(11,811,893)	(11,811,893)
於2019年轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	-	23,433,008	-	(23,433,008)	-
發行H股股份	31(b)	262,991	6,380,411	-	-	-	6,643,402
於2019年12月31日結餘		11,302,143	15,582,180	70,826,254	371,944	12,912,440	110,994,961

附註： 本集團(包括本公司)已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，並未重列比較資料，且本公司權益於2019年1月1日的期初結餘並無淨影響。見附註1(c)及38。

31 股本、儲備及股息(續)

(b) 股本

已發行股本

	2019年		2018年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
A股－註冊、已發行且繳足 股款，每股人民幣1元：				
於1月1日及12月31日	9,724,197	9,724,197	9,724,197	9,724,197
H股－註冊、已發行且繳足 股款，每股人民幣1元：				
於1月1日	1,314,955	1,314,955	1,314,955	1,314,955
已發行股份	262,991	262,991	-	-
於12月31日	1,577,946	1,577,946	1,314,955	1,314,955
於1月1日	11,039,152	11,039,152	11,039,152	11,039,152
於12月31日	11,302,143	11,302,143	11,039,152	11,039,152

本公司已於2019年4月4日，通過配股發行了262,991,000股新H股。配售所得款項總額約為人民幣6,668,301,000元，配售所得款項淨額(扣除所有相關成本和費用，包括傭金和律師費用)約為人民幣6,643,402,000元。股本增加262,991,000元，股本溢價增加6,380,411,000元。

A股包括9,026,490股有轉讓限制的股份(2018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%。



31 股本、儲備及股息(續)

(c) 儲備性質及用途(續)

(i) 法定儲備(續)

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2019年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣23,433,008,000元(2018年：人民幣11,493,174,000元)轉撥至該儲備。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的全部外匯差額，按附註1(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2019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12,912,440,000元(2018年：人民幣12,106,559,000元)。



31 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備及股息之可分配性(續)

(i) 應付本公司股東本年度股息

	2019年 人民幣千元	2018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1.045元(2018年：每股人民幣1.045102元)	11,810,739	11,811,893

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。

(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

	2019年 人民幣千元	2018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1.045102元(2018年：每股人民幣0.90元)	11,811,893	9,935,237

(e) 資本管理

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

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



31 股本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理(續)

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。2019年及2018年12月31日的資本負債率計算如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	195,726,218	190,065,978
應付債券	62,126,006	71,141,069
減：現金及現金等價物	(159,738,651)	(175,668,164)
已抵押及受限制存款	(6,455,944)	(12,749,283)
負債淨額	91,657,629	72,790,150
權益總額	270,579,116	235,620,730
資產負債率	33.87%	30.89%

32 財務風險管理與公允價值

本集團日常業務過程中面對信用風險、流動性風險、利率風險及貨幣風險。

本集團面對的該等風險及本集團為管理該等風險而採用的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信用風險

信用風險指對手方不履行其合約義務導致本集團財務損失的風險。本集團信用風險主要來自現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、合約資產、貿易及其他應收款項與其他金融資產，而該等資產的賬面價值為本集團就金融資產所面臨的信用風險上限。管理層已制定信用政策，持續監察該等信用風險敞口。

本集團所持現金及現金等價物與已抵押及受限制存款主要存放於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好，財務狀況穩健，故信用風險低。

除附註34及35(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。

32 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

由於本集團通常於轉讓物業所有權前向買家收取全部款項，故銷售物業的信用風險甚微。由於客戶主要為具有良好信貸記錄的政府相關方，且合約包括建設期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)，故建造合約的信用風險甚微。

本集團面臨的信用風險敞口主要受每位客戶的個人特徵而非其經營所在行業或國家的影響，故當本集團對個人客戶存在重大風險敞口時，信用風險亦顯著集中。於報告期末，貿易應收款項為人民幣2,017百萬元或總資產的0.12%(2018年：人民幣1,589百萬元或總資產的0.10%)，合約資產為人民幣3,445百萬元或總資產約0.20%(2018年：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2019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	1,330,099	0.96	12,716
1至2年	363,392	4.16	15,101
2至3年	181,704	3.37	6,116
3年以上	185,925	21.04	39,111
	2,061,120		73,044



32 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1月1日的結餘	38,820	50,843
年內已攤銷金額	(18,024)	(22,258)
年內已確認減值虧損	52,927	8,955
合併範圍變化	(679)	1,280
12月31日的結餘	73,044	38,820

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。

32 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2019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
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：	3,356,782	103,472

	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：	1,535,687	514,178

(iii) 就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：

	總賬面價值 人民幣千元	整個有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：	3,598,349	1,049,332

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。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

(iii) 就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：(續)

於報告期內其他應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1月1日的結餘	1,494,248	1,209,869
年內已攤銷金額	(25,145)	(3,756)
年內已確認減值虧損	207,092	280,877
合併範圍變化	(9,213)	7,258
12月31日的結餘	1,666,982	1,494,248

(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：

	合約未折現現金流出					
	賬面價值 人民幣千元	合約未折現 現金流出總值 人民幣千元	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年
			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	人民幣千元
2019年						
銀行貸款及金融機構借款	196,142,559	216,827,782	89,512,856	28,971,465	93,220,560	5,122,901
應付債券	62,908,538	70,842,579	14,764,219	11,273,636	31,711,539	13,093,185
租賃負債	22,703,010	29,439,867	2,331,631	2,374,161	7,237,397	17,496,678
應付賬款及應計費用	518,255,249	518,611,792	513,998,823	4,612,969	-	-
其他非流動負債	1,065,436	1,375,536	-	969,336	406,200	-
合計	801,074,792	837,097,556	620,607,529	48,201,567	132,575,696	35,712,764

32 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

	合約未折現現金流出					
	賬面價值 人民幣千元	合約未折現 現金流出總值 人民幣千元	1年以內或	1年以上	2年以上	超過5年 人民幣千元
			於要求時 人民幣千元	但少於2年 人民幣千元	但少於5年 人民幣千元	
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

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃負債。其他租賃負債包括於過渡至國際財務報告準則第16號當日就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃所確認的金額及年內訂立的新租賃的金額。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

(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26及27披露。本集團訂立利率互換合約以降低利率風險，於2019年12月31日，有關利率互換合約的對沖儲備總額為人民幣13,169,000元(2018年：人民幣25,309,000元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



32 財務風險管理與公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 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))。

	2019年		2018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	3.22%~5.95%	32,017,411	2.72%~8.30%	44,980,547
應付債券	2.95%~5.35%	58,262,759	2.50%~5.35%	66,699,264
利率互換名義金額	1.15%	4,463,000	1.15%	4,386,000
		94,743,170		116,065,811
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	164,125,148	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	145,085,432
應付債券	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	4,645,779	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	4,442,349
利率互換名義金額	基於香港銀行 同業拆息之 浮動利率	(4,463,000)	基於香港銀行 同業拆息之 浮動利率	(4,386,000)
		164,307,927		145,141,781
總借款淨額		259,051,097		261,207,592
固定利率借款佔借款 總額的百分比		37%		44%

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃負債。根據該方法，不會重列比較資料。見附註1(c)。

32 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，2019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383百萬元(2018年：人民幣342百萬元)。

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2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	1,332,731	960,313
港元	34,947	148,926
英鎊	30,911	6,661

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	11,139	64,128
港元	98,199	586,989

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



32 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	648,018	1,212,012
港元	125,116	3,491
英鎊	—	2,163

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	33,012,479	26,291,985
港元	5,946,256	6,871,240
英鎊	1,213,599	1,474,231

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	1,069,358	215,602
港元	819	81,058
英鎊	7,864	903

32 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
名義金額		
— 遠期合約	—	6,011,775
— 交叉貨幣互換合約	14,557,960	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
— 交叉貨幣互換合約	327,380	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25)項目。

交叉貨幣互換合約及遠期合約將於未來8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32(b))，並具有6.7280至6.9200的美元兌人民幣的固定匯率(2018年：6.7700至7.4450)。

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。



32 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金流量對沖儲備		
1月1日的結餘	-	-
於其他全面收益中確認的現金流量對沖的有效部分	168,175	494,623
重新分類至損益的金額(附註(i))	(168,175)	(494,623)
12月31日的結餘(附註(ii))	-	-
對沖儲備成本		
1月1日的結餘	(180,592)	45,622
年內對沖成本	326,456	(562,664)
重新分類至損益的金額(附註(i))	(72,490)	336,450
12月31日的結餘(附註(ii))	73,374	(180,592)
年內對沖工具即期部分變動	168,175	494,623
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(168,175)	(494,623)

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。



32 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖(續)

假定港元繼續與美元掛鈎，本集團認為港元與美元匯率變動風險並不重大。管理層估計美元／港元兌人民幣的升值1%(2018年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益會分別減少約人民幣379百萬元(2018年：分別減少人民幣308百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1%(2018年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益分別會減少約人民幣6百萬元(2018年：人民幣7百萬元)。

上述分析假定報告期末外匯匯率變動，而所有其他變量保持不變。本集團於功能貨幣非人民幣的香港或海外子公司持有以功能貨幣之外的貨幣計值的金融資產及負債並不在本分析中考慮。

(e) 公允價值

(i) 按公允價值入賬之金融工具

公允價值層級

下表按國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值層級，列示本集團金融工具於報告期末經常計量的公允價值，公允價值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

-
- | | |
|-----------|---|
| • 第1層級估值： | 僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量的公允價值 |
| • 第2層級估值： | 使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指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 |
-

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



32 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)

2019年12月31日

資產	2019年 12月31日 公允價值	於2019年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣互換合約	327,380	—	327,380	—
— 利率互換合約	4,878	—	4,878	—
非上市股本證券	575,783	—	—	575,783
持作買賣用途證券	98,199	98,199	—	—
非持作買賣用途上市證券	2,249,954	2,249,954	—	—
其他流動資產*	11,735,265	—	—	11,735,265
經常性公允價值計量資產	14,991,459	2,348,153	332,258	12,311,048
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	4,252,755	—	—	4,252,755



32 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)

2018年12月31日

資產	2018年 12月31日 公允價值	於2018年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
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

* 以公允價值計量的其他流動資產指本集團投資的理財產品，根據國際財務報告準則第9號分為按公允價值計入損益之類別。

(ii) 不按公允價值列賬之金融資產及負債的公允價值。

於2018年及2019年12月31日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



33 承擔

(a) 未於財務報表撥備的2019年12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建造及開發合約	176,250,227	168,253,127
土地協議	20,044,042	39,632,153
	196,294,269	207,885,280

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
1年內	2,510,120
1年後但2年內	2,394,472
2年後但3年內	2,329,711
3年後	20,847,776
	28,082,079

本集團為持有先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃下多項物業、廠房及機器項目及辦公室設備的承租人。本集團使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認有關該等租賃的租賃負債(見附註1(c))。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註1(m)所載政策於財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情於附註28披露。

34 或然負債

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保為人民幣228,152百萬元(2018年：人民幣181,454百萬元)，為人民幣228,152百萬元的擔保(2018年：人民幣181,454百萬元)將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，本集團因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公允價值可忽略不計，因此本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益。

此外，本集團於日常業務過程中成為若干法律訴訟的被告及其他訴訟的原告。雖然該等或有事項、法律訴訟或其他訴訟的結果目前尚無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的責任不會對本集團的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

本集團為若干聯營公司發出的財務擔保詳情載於附註35(d)。

35 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	63,275	76,993



35 重大關聯方交易(續)

(a) 與主要管理層人員的交易(續)

- (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2019年度在職期間獲授予的經濟利潤獎尚未釐定。2019年度的分配計劃將於2019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2018年度扣除個人所得稅後的獎金分配為人民幣81,850,433元。由於「或有返還」的安排，最終金額可能會有波動。

名稱	2018年獎金分配， 經扣除個人所得稅 人民幣千元
郁亮先生	19,309
祝九勝先生	13,016
解凍先生	10,164
王文金先生	9,971
張旭先生	11,590
孫嘉先生	11,590
朱旭女士	4,486
周清平先生	1,724
總計	81,850

- (iii) 於2019年，本集團向若干主要管理人員出售若干物業，總代價為人民幣30,243,000元，銷售成本為人民幣12,449,000元(2018年：無)。



35 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團收取的項目管理費

於2019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733百萬元(2018年：人民幣873百萬元)。

(c) 本集團支付的購物商場管理費

於2019年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣60百萬元(2018年：人民幣99百萬元)。

(d) 已授出財務擔保

截至2019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2,381百萬元(2018年：人民幣3,239百萬元)。

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

期內，本集團以代價人民幣83百萬元出售一項商業項目(即南通城市之光)予本集團合營公司南通尚東商務信息諮詢有限公司，並出售一項商業項目之50%(即新唐萬科廣場)予本集團合營公司珠海市懋德誠投商業發展有限公司，代價為人民幣253百萬元。

(f) 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(「該等項目」)。於2019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(2018年12月31日：人民幣5,993百萬元)，及未償還應付餘額為人民幣10,097百萬元(2018年12月31日：人民幣8,088百萬元)。



36 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	收購後股權比例	總代價 人民幣千元
2019年10月	北京信越置業有限公司	80.00%	1,308,960
2019年9月	揚州教育置業有限公司	95.00%	655,619
2019年4月	漳州寶呈眾華投資有限責任公司 廈門寶呈眾華置業有限責任公司	100.00%	571,110
2019年10月	佛山市南海區達創倉儲有限公司	100.00%	440,000
2019年11月	煙臺天門實業有限公司	80.00%	372,330
2019年1月	杭州東聯倉儲有限公司	100.00%	308,539
2019年7月	Realty Asset Limited	100.00%	269,099
2019年5月	鞍山華運置業有限公司	70.00%	235,359
2019年4月	昆山市悦居房地產開發有限公司	95.00%	190,000
2019年1月	杜昆能源科技(昆山)有限公司	100.00%	168,578

36 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：

	2019年 人民幣千元
流動資產	67,506,501
非流動資產	8,928,799
流動負債	(60,134,866)
非流動負債	(3,462,518)
非控股權益	(684,736)
歸屬於本集團的已收購淨資產	12,153,180
總代價	12,153,180
過往年度就收購已付代價	(5,202,942)
年後應付代價	(736,365)
於年內已付代價	6,213,873
所購入現金及現金等價物總額	(4,020,519)
就過往年度收購已付代價	3,344,333
現金流出淨額	5,537,687

截至2019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7,699百萬元及貢獻本公司股東應佔利潤淨值人民幣401百萬元。倘收購於2019年1月1日進行，則截至2019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369,273百萬元及人民幣38,800百萬元。

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。



37 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：

	2019年 人民幣千元
流動資產	6,391,406
非流動資產	6,084,531
流動負債	(9,798,100)
非控股權益	(798,473)
處置後於聯合營公司中的剩餘權益	(52,558)
已售歸屬於本集團的淨資產	1,826,806
總代價	2,614,701
往年收到的出售代價	(5,500)
本年度後應收的代價	(51,376)
已收取的代價，以現金支付	2,557,825
已出售現金及現金等價物	(869,548)
就往年出售事項收到的代價	514,086
現金流量淨額	2,202,363

38 公司層面財務狀況表

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,268,179	3,174,545
投資物業	1,349	1,810
於子公司的投資	27,551,150	23,025,950
於聯營公司及合營公司的權益	4,759,522	5,502,135
其他金融資產	257,839	257,839
其他非流動資產	267,039	482,842
	36,105,078	32,445,121
流動資產		
貿易及其他應收款項	326,665,812	334,757,818
其他流動資產	11,541,343	11,502,045
現金及現金等價物	73,411,486	77,677,228
	411,618,641	423,937,091
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	73,005,243	52,672,023
應付債券	13,033,258	13,989,065
貿易及其他應付款項	160,236,632	203,373,978
合約負債	3,402,203	3,386,092
	249,677,336	273,421,158
流動資產淨值	161,941,305	150,515,933
資產總值減流動負債	198,046,383	182,961,054

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)



38 公司層面財務狀況表(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	71,110,261	79,460,146
應付債券	15,941,161	23,388,238
	87,051,422	102,848,384
資產淨值	110,994,961	80,112,670
股本及儲備		
股本	31(b) 11,302,143	11,039,152
儲備	99,692,818	69,073,518
權益總額	110,994,961	80,112,670

39 非調整報告期后後事件

1、於報告期末後，董事建議派發末期股息。詳情披露於附註31(d)。

2、債券發行

於2020年3月16日，本集團完成面向合格投資者公開發行公司債券人民幣25億元，其中5年期發行規模人民幣15億元，票面利率為3.02%，7年期發行規模人民幣10億元，票面利率為3.42%。

40 比較數字

本集團於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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)。



41 已頒佈但於截至2019年12月31日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，惟於截至2019年12月31日止年度尚未生效，亦無於該等財務報表採用。其中包括可能與本集團有關的以下內容。

於以下日期或之後開始的會計期間生效

國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*

2020年1月1日

國際會計準則第1號及

國際會計準則第8號(修訂本)，*重大的定義*

2020年1月1日

本集團正在評估該等修訂及新準則對首次運用期間可能產生的影響，到目前為止，已取得採用該等準則並不太可能對綜合財務報表造成重大影響的結論。

財務概要

	2019年 人民幣千元	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
綜合業績					
收入	367,893,878	297,083,058	237,344,688	228,916,100	184,317,543
稅前利潤	106,116,493	87,064,968	64,681,739	49,468,746	40,516,708
所得稅	(50,984,878)	(37,792,673)	(27,473,352)	(21,118,491)	(14,567,270)
年度利潤	55,131,615	49,272,295	37,208,387	28,350,255	25,949,438
以下人士應佔：					
本公司股東	38,872,087	33,772,652	28,051,815	21,022,606	18,119,406
非控股權益	16,259,528	15,499,643	9,156,572	7,327,649	7,830,032
綜合資產					
非流動資產	290,940,096	233,507,500	147,794,085	109,378,786	64,271,194
存貨及其他合約成本	901,807,080	754,310,077	597,487,304	466,225,274	367,507,209
現金及現金等價物	159,738,651	175,668,164	164,326,007	79,490,015	51,747,621
其他流動資產	377,517,470	365,177,674	255,831,977	175,755,346	127,965,963
銀行貸款及金融機構借款	196,142,559	190,065,978	152,138,365	97,287,766	59,476,955
應付債券	62,908,538	71,141,619	38,486,048	31,576,557	20,013,934
預收款項／合同負債	577,047,227	504,711,414	407,705,940	274,645,554	212,625,706
其他負債	623,325,857	527,123,674	380,435,081	265,662,973	183,065,775
股本及儲備	270,579,116	235,620,730	186,673,939	161,676,571	136,309,617
本公司股東應佔權益總額	188,058,492	155,764,132	132,675,315	113,444,766	100,183,518
非控股權益	82,520,624	79,856,598	53,998,624	48,231,805	36,126,099
基本每股盈利(人民幣元)	3.47	3.06	2.54	1.90	1.64
每股股息(含稅)(人民幣元)	1.045	1.07	0.90	0.79	0.72

- 1、由於自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號「租賃」本集團已變更有關承租人的會計處理。根據該準則的過渡性條文，會計政策的變更於2019年1月1日以確認使用權資產和租賃負債方式採納。初始確認後，本集團作為承租人須確認租賃負債的利息費用和使用權資產的折舊，而非之前的政策直線法確認租賃費用。2019年之前的數據乃根據該等年度適用的政策列示。
- 2、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。
- 3、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。

- 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：公司董事會辦公室。

vanke