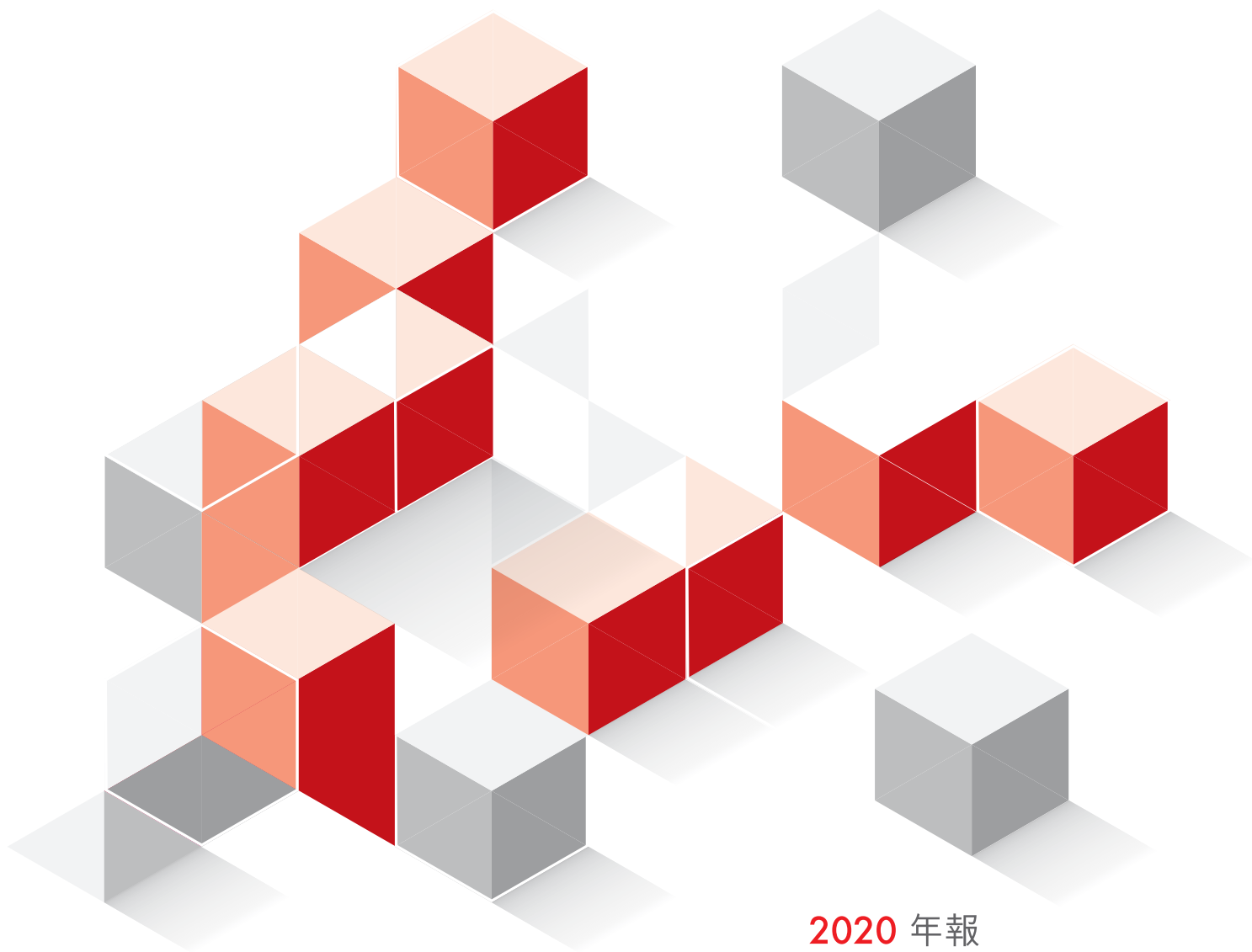


vanke

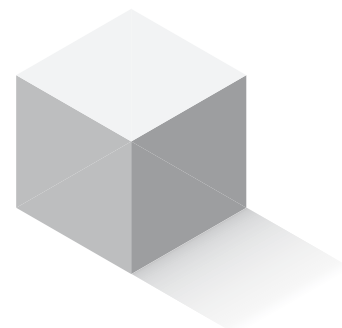


2020 年報

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2020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2021年3月30日召開的第十九屆董事會第六次會議（「**本次會議**」）審議通過，非執行董事辛杰先生及唐紹杰先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權非執行董事李強強代為出席並行使表決權。除此之外，其他董事均親自出席了本次會議。
3. 公司2020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，2020年度擬合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元（含稅），佔公司2020年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為34.98%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2020年末公司總股份數11,617,732,201股計算，每10股派送人民幣12.5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2020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2021年8月31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，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：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、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
7. 本報告詳細描述了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	102
第六節	股本變動及股東情況	118
第七節	董事、監事、高級管理人員及員工情況	126
第八節	公司治理報告暨企業管治報告	140
第九節	監事會報告	178
第十節	公司債券情況	182
第十一節	財務報告	187
第十二節	備查文件目錄	304

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
萬物雲	指 萬物雲空間科技服務股份有限公司
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、西北區域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、酒店與度假BU、梅沙教育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
深鐵集團	指 深圳市地鐵集團有限公司
《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 《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》
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》
金鵬1號計劃	指 國信證券－工商銀行－國信金鵬分級1號集合資產管理計劃
盈安合伙企業	指 深圳盈安財務顧問企業(有限合伙)
報告期	指 2020年1月1日至2020年12月31日
元	指 如無特殊說明，指人民幣元

第一節

致股東



對於房地產行業，2020年是一個時代的落幕，也是一個時代的開啟。

如果只看銷售數字，房地產是為數不多的在疫情下仍能保持增長的行業，2020年全國商品房銷售金額增長8.7%。然而，比銷售數字更重要的是，行業競爭規則正發生深刻的改變。

從過去到可見的未來，房地產行業的競爭可分為土地紅利、金融紅利、管理紅利三個時代。早年，土地價值尚未被廣泛認知，部分拿到大量便宜優質土地的企業，獲得了那個時代的饋贈。2002年，「土地招拍掛」制度施行後，行業進入金融紅利時代，金融資源成為助力企業實現跨越式發展的關鍵要素。

2020年8月，人民銀行、住房和城鄉建設部會同相關部門共同推出了被業內稱為「三道紅線」的重點房地產企業資金監測和融資管理規則。「三道紅線」的出台再次改寫了行業規則，其影響並不亞於當年的土地招拍掛制度。依靠高槓桿、高負債、高庫存實現高增長的模式難以為繼，行業正式由金融紅利時代步入「管理紅利時代」。

管理紅利時代以「充分競爭」為主要特徵，競爭烈度將顯著提升。如果說，土地紅利時代和金融紅利時代，決出的是收穫的多少、發展的快慢；那麼，管理紅利時代決定的是企業的生存，不能勝出則意味著被淘汰。面對新時代的淘汰賽，我們必須摒棄舊有模式下的規模擴張思路，更加重視增長的質量。

管理紅利時代對企業的能力提出了更高的要求。一方面，企業需要更完整的能力。「土地」、「金融」，都是單項的關鍵資源，而「管理」，是全方位的能力要求。另一方面，企業需要更極致的優勢。當行業在經營模式和產品服務上趨於同質化，要想在競爭中脫穎而出，必須要打造自身獨特的競爭優勢。面對更高段位的競賽，我們在做到「均好無短板」的同時，還要構建有助於實現發展軌道躍升的「制勝長項」。

管理紅利時代充滿未知與挑戰，但危與機永遠是一枚硬幣的兩面。在正視變化與風險之後，我們也要問自己一個問題：「行業的機會在哪裡？」

機會來自客戶的需求。企業為滿足客戶需求而存在，是永恆不變的基本商業邏輯。但客戶需求並非常量，而是容顏多彩的時間玫瑰。當網絡原生一代成為市場主流，他們的偏好綻放出前所未有的多樣性。所有企業面對全新的畫布，誰能更深刻理解客戶內心的嚮往和期待，誰才能成為更傑出的美好生活場景師。

機會來自城市的發展。人口和生產要素都是理性的河流，它們總往效率更優處流動。過往的城市積澱為傳統，而未來城市在綿延中孕育。人口和資源的流淌和集聚，帶來產業的演化與升級，帶來消費的分蘗與升維。尤其在頭部城市向世界級都市圈演進的過程中，TOD、有機更新、產城融合、智慧城市、大型複雜綜合項目、新城／新片區規劃等，都將是未來城市的必要元素。

機會來自對存量價值的挖掘。隨著城市的擴張與發展，居住、商業、辦公，多種形態的城市空間日積月累，已經形成龐大的規模。但它們不僅是凝固的水泥與鋼鐵，其中更有無數等待激活的價值。更優質的服務、更精彩的内容、更高效的互動，才能讓沉靜的硬件資源，變成美好生活更生動的載體。伴隨REITs的出現，真正具備長期資產經營能力的管理者將獲得巨大的成長空間。

機會也來自科技釋放的價值。人類進步源於想像力，而科技是能讓想像真正放飛的羽翼。科技讓不可能成為可能，讓可能變得平易。二百年前開始的工業革命，讓肢體孱弱的人類擁有了超越肉身的力量，逐漸擺脫了饑寒和貧乏；而正在悄然降臨的人工智能，將使思維穿透生物神經的局限，讓人類迎來更優雅和精緻的生活。而對於產業來說，知識與創造力，正取代資金和能源，成為最核心的資源。

正如彼得德魯克在《動盪時代的管理》一書中寫道：「動盪時代最大的危險不是動盪本身，而是延續過去的邏輯」。對企業來說，真正重要的問題不是行業有沒有機會，而是「我們能否抓住機會？」

只有主動適應變化者，才有可能穿越荊棘，抵達成功的彼岸。回顧萬科三十六年的歷程，我們能走到今天，依靠的正是危機感下一次的自省和警醒，是齊心協力度過的一次次挑戰和歷險。面對管理紅利時代的淘汰賽，繼續領先領跑、數一數二，依然是我們不變的追求。我們相信，每一堵難以逾越的高牆，跨過去就是我們與對手拉開差距的屏障；每一片風雲莫測的海域，渡過去就是希望無限的新大陸；每一道崎嶇坎坷的山巒，翻過去必將迎來春暖花開的廣闊綠洲。

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：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯
5. 董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：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(特殊普通合夥)
地址：北京市東長安街1號東方廣場東2座辦公樓8層
簽字會計師：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11-12樓 |
| 北京市君合(深圳)律師事務所 | 深圳市福田區中心四路1-1號嘉裏建設廣場三座
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 | |



吉林松花湖青山花海

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

	2020年	2019年	本年比上年增減	2018年
收入	419,111,678	367,893,878	13.92%	297,083,058
毛利	120,580,201	132,196,660	-8.79%	109,952,059
年度利潤	59,298,116	55,131,615	7.56%	49,272,295
本公司股東應佔淨利潤	41,515,545	38,872,087	6.80%	33,772,652
經營活動產生的現金流量淨額	53,188,023	45,686,810	16.42%	33,618,183
基本每股收益(人民幣元)	3.62	3.47	4.52%	3.06
稀釋每股收益(人民幣元)	3.62	3.47	4.52%	3.06
全面攤薄淨資產收益率(%)	18.49%	20.67%	下降2.18個百分點	21.68%
加權平均淨資產收益率(%)	20.13%	22.47%	下降2.34個百分點	23.24%

	2020年末	2019年末	本年末比上年末增減	2018年末
流動資產	1,547,450,938	1,439,063,201	7.53%	1,295,155,915
流動負債	1,317,492,690	1,272,610,284	3.53%	1,121,913,937
本公司股東應佔權益總額	224,510,953	188,058,492	19.38%	155,764,132
股本(千股)	11,617,732	11,302,143	2.79%	11,039,152
歸屬於上市公司股東的每股淨資產(人民幣元)	19.32	16.64	16.14%	14.11

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	47,774,343	98,575,164	95,141,960	177,620,211
本公司股東應佔淨利潤	1,249,359	11,258,160	7,355,308	21,652,718
經營活動產生的現金流量淨額	(2,953,862)	25,559,824	10,774,907	19,807,154

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	
	2020年	2019年	2020年12月31日	2019年12月31日
按國際財務報告準則	41,515,545	38,872,087	224,510,953	188,058,492
按境內會計準則	41,515,545	38,872,087	224,510,953	188,058,492
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

物業服務

2020年萬物雲實現營業收入人民幣182.04億元，同比增長27.36%。

截至2020年末，萬物雲累計簽約面積7.51億平方米，其中已接管面積5.66億平方米。

房地產開發業務

實現銷售面積4,667.5萬平方米，同比+13.5%，實現銷售金額人民幣7,041.5億元，同比+11.6%，實現結算面積2,889.4萬平方米，同比+17.4%，實現開發業務結算收入人民幣3,774.2億元。

租賃住宅

截至2020年底，本集團運營管理長租公寓18.44萬間，累計開業14.24萬間。

2020年，本集團長租公寓主營業務收入人民幣25.40億元，同比增長72.33%。

已開業項目的整體出租率超過95%。

商業開發與運營

本集團(含印力集團)累計開業的商業面積989.8萬平方米。

已開業項目整體出租率87.4%，其中開業3年以上的商業項目出租率92.0%。

酒店與度假業務

本集團持有23家在營酒店資產，覆蓋深圳、廣州、蘇州、杭州等核心城市和部分目的地旅遊勝地。

冰雪度假業務目前運營吉林松花湖，北京石京龍與北京西山滑雪場三個項目，雪季累計接待滑雪遊客62萬人次。

教育業務

梅沙教育已成為深圳最大民辦教育集團，覆蓋K-12全日制學校、學前教育、戶外教育以及課程研發等多個領域。

物流倉儲服務

萬緯物流在44個城市累計管理148個項目，可租賃建築面積1,148萬平方米，累計開業建築面積700萬平方米。高標庫穩定期出租率94%，冷庫穩定期使用率77%。

報告期內，管理項目的營業收入人民幣18.7億元，同比增長37%。

第四節

董事會報告



4.1 經營情況討論與分析

2020年是不平凡的一年。突如其來的疫情對社會經濟產生巨大衝擊。本集團全力做好疫情防控，守護客戶安全，確保員工健康。在全體員工的努力下，各項業務逐步走出疫情影響，呈現出良好的恢復態勢。

2020年也是行業發展史上意義深遠的一年。重點房地產企業資金監測和融資管理、房地產貸款集中度管理等政策的相繼出台，標誌著行業正式進入管理紅利時代，未來的競爭將更加全面和充分。

面對複雜的經營環境，本集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，以「長期最大化市場價值」為綱，致力於構建面向未來的長期競爭優勢。

報告期內，本集團主要財務指標保持穩健，實現營業收入人民幣4,191.1億元，同比增長13.9%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣415.2億元，同比增長6.8%；房地產業務實現銷售金額人民幣7,041.5億元，同比增長11.6%。集團保持行業領先的信用評級，截至報告期末，持有貨幣資金人民幣1,952.3億元，淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）18.1%，貨幣資金對一年內到期的有息負債的覆蓋倍數為2.4倍。

4.1.1 2020年市場回顧

報告期內，經營環境發生深刻變化。一方面，疫情作為年內最大的「黑天鵝」，在對各行各業產生衝擊的同時，也加速催化了部分趨勢。另一方面，經濟動能切換和內外雙循環相互促進的新發展格局，為國內眾多行業注入新的發展動能。本集團作為「城鄉建設與生活服務商」，旗下各項業務所在行業也受到不同程度的影響。

疫情後全國商品房銷售面積恢復增長。2020年初，受疫情影響，全國商品房銷售規模一度大幅下滑。隨著疫情防控形勢的好轉，3月後市場逐步企穩回升。全年來看，全國商品房銷售面積為17.61億平方米，同比增長2.6%；銷售金額人民幣17.36萬億元，同比增長8.7%。分季度看，全國商品房銷售面積增速依次為26.3%、3.2%、9.9%和12.7%。

儘管商品房銷售恢復較快，但房地產開發投資以及新開工仍顯乏力。國家統計局資料顯示，2020年全國房屋新開工面積22.4億平方米，同比下降1.2%，而上年為增長8.5%；全國房地產開發投資人民幣14.1萬億元，同比增長7.0%，增速比上年回落2.9個百分點。

各地加大土地供應，土地成交面積有所增長。一季度後土地市場快速復蘇，供需兩旺。根據中國指數研究院統計，2020年全國300個城市住宅類用地供應建面同比增長3.9%，成交建面同比增長9.4%。全年土地市場競爭較為激烈，住宅類用地的平均溢價率為15.4%。

行業調控堅持「房住不炒」，房地產貸款增速進一步回落。下半年部分城市市場熱度有所提升，各地在「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位下，堅持穩地價、穩房價、穩預期，因城施策，促進市場平穩發展。為抑制行業金融風險，8月中國人民銀行、住房和城鄉建設部會同相關部門形成重點房地產企業資金監測和融資管理規則；12月中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會推出房地



產貸款集中度管理制度，對銀行業金融機構房地產貸款、個人住房貸款佔全部貸款的比重設置上限要求。2020年末，全國主要金融機構房地產貸款餘額同比增長11.6%，增速較上年末回落3.2個百分點。房地產貸款餘額佔各項貸款餘額比例下降至28.7%。

政策加大對住房租賃的支持力度。12月的中央經濟工作會議提出「加快完善長租房政策」、「規範發展長租房市場」。各地陸續出台關於培育和促進住房租賃市場發展的相關政策，住房租賃迎來新一輪發展機遇。

宏觀環境的變化，也對本集團的物業服務、商業、物流倉儲等業務帶來不同程度的挑戰和機遇。物業服務方面，物業公司積極參與聯防聯控，為抗擊疫情貢獻了不可或缺的力量，證明了其在基層治理中的重要性；2021年1月，中國住房和城鄉建設部、發展改革委員會、銀行保險監督管理委員會監會等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，進一步打開物業服務市場的空間。物流倉儲方面，疫情下社會對於食品安全的重視度提升，生鮮新零售的加速湧現和連鎖餐飲消費的不斷恢復，推動冷鏈市場需求持續釋放。商業方面，疫情加速了行業的分化，同時，持續增加的商業供應也推動行業競爭日益極化，要求企業必須在經營思路做出改變，不斷創新產品服務，提升對客戶的吸引力。

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4,191.1億元，同比增長13.9%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣415.2億元，同比增長6.8%；每股基本盈利人民幣3.62元，同比增長4.5%；全面攤薄的淨資產收益率為18.5%，較2019年減少2.2個百分點。

分業務類型看，本集團營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為人民幣4,004.5億元，佔比95.5%；來自物業服務的營業收入為人民幣154.3億元，佔比3.7%。

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	415,880,947	13.83%	297,462,076	26.39%	21.93%	下降4.65個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	400,448,736	13.55%	284,858,057	26.60%	22.09%	下降4.80個百分點
物業服務	15,432,211	21.51%	12,604,019	21.88%	17.78%	下降0.18個百分點
2.其他業務	3,230,731	27.19%	1,069,401	203.98%	66.14%	下降19.10個百分點
合計	419,111,678	13.92%	298,531,477	26.66%	22.28%	下降4.72個百分點

註：

- 1、營業利潤率資料已扣除稅金及附加。
- 2、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。
- 3、物業服務收入是扣除內部交易的收入。

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。2020年本集團實現銷售面積4,667.5萬平方米，銷售金額人民幣7,041.5億元，分別增長13.5%和11.6%。所銷售的產品中，住宅佔88.2%，商辦佔7.9%，其它配套佔3.9%。2020年本集團在全國商品房市場的份額約4.03%，在23個城市的銷售金額位列當地第一，在14個城市排名第二。

分區域的銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (人民幣億元)	比例
南方區域	833.00	17.85%	1,502.00	21.33%
上海區域	1,249.11	26.75%	2,377.33	33.76%
北方區域	1,190.99	25.52%	1,501.74	21.33%
中西部區域	928.72	19.90%	1,153.69	16.38%
西北區域	462.05	9.90%	463.95	6.59%
其他	3.59	0.08%	42.75	0.61%
合計	4,667.46	100.00%	7,041.46	100.00%

註：報告期內有銷售的主要城市，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、江門、柳州；上海區域包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、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、鹽城、紹興、金華、泰州、台州；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、包頭、臨沂、濰坊、張家口、營口、盤錦、保定、廊坊；中西部區域包括成都、南充、武漢、宜昌、鄭州、重慶、貴陽、鄂州、昆明、玉溪、大理、西雙版納、眉山、周口、西昌；西北區域包括：西安、烏魯木齊、蘭州、銀川、西寧、咸陽、渭南；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

結算收入增長。本集團房地產開發及相關配套業務的營業收入人民幣3,989.0億元，分區域看，南方區域、上海區域、北方區域、中西部區域和西北區域的佔比分別為28.11%、27.64%、16.91%、18.85%和6.91%。此外，本集團克服疫情下已進入海外城市經營環境困難的影響，海外業務於本年貢獻收入約人民幣62.9億元。2020年本集團實現結算面積2,889.4萬平方米，同比增長17.4%，實現開發業務結算收入人民幣3,774.2億元，同比增長13.0%；開發業務的結算均價為人民幣13,062元／平方米（2019年：人民幣13,577元／平方米）。

分區域的營業收入和利潤情況

	營業收入		權益淨利潤	
	(人民幣千元)	比例	(人民幣千元)	比例
南方區域	112,118,019	28.11%	14,218,498	30.16%
上海區域	110,264,563	27.64%	15,686,565	33.27%
北方區域	67,442,943	16.91%	3,397,471	7.21%
中西部區域	75,205,793	18.85%	8,647,003	18.34%
西北區域	27,585,997	6.91%	4,641,966	9.85%
其他	6,286,217	1.58%	551,430	1.17%
合計	398,903,532	100.00%	47,142,933	100.00%

註：報告期內有房地產結算的主要城市，南方區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、惠州、廈門、福州、三亞、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、鹽城；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、石家莊；中西部區域包括：成都、重慶、武漢、貴陽、鄭州、昆明；西北區域包括：西安、蘭州、烏魯木齊。

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4,918.6萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣6,981.5億元，較上年末分別增長14.7%和14.6%。



② 開發投資情況

竣工面積保持增長。2020年本集團開發項目新開工面積約3,960.4萬平方米，同比下降6.6%，完成年初計劃的135.6%；開發項目實現竣工面積約3,381.7萬平方米，同比增長12.4%，完成年初計劃的101.9%。

堅持理性投資，確保投資質量。本集團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發掘各類項目資源。2020年本集團獲取新項目168個，總規劃建築面積3,366.5萬平方米，權益規劃建築面積2,058.8萬平方米，權益地價總額約人民幣1,381.5億元，新增項目平均地價為人民幣6,710元／平方米。

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10,787.6萬平方米，權益建築面積約6,380.8萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,050.8萬平方米，權益建築面積約3,127.4萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約363.4萬平方米。

助力城市活化更新。本集團在主導城市更新項目過程中始終秉持尊重歷史文脈、保留城市記憶的理念，為城市發展注入新的活力，近年來打造了深圳南頭古城、上海上生新所、廣州永慶坊、北京望京小街、蘇州淮海街、福州煙台山等多個項目，獲得社會好評。

積極拓展TOD項目。本集團打造的深圳臻灣匯、上海天空之城、杭州天空之城、佛山天空之城等多個項目成為所在城市TOD綜合開發標桿。

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「非募集資金投資情況」之「項目投資情況」。

(2) 物業服務

報告期內，萬科物業發展股份有限公司正式更名為「萬物雲空間科技服務股份有限公司」（以下簡稱「萬物雲」），力求實現物業服務的設施、設備、資產、人、商業活動等都能通過數字化方式鏈接，從物業服務到空間科技服務，服務更多客戶、服務客戶的更多方面。

報告期內，萬物雲實現營業收入人民幣182.04億元，同比增長27.36%，住宅物業服務收入人民幣100.52億元，佔比55.22%，商業物業及設施服務53.14億元，佔比29.19%，智慧城市服務人民幣9.91億元，佔比5.44%，社區生活服務收入人民幣9.85億元，佔比5.41%，萬物成長收入人民幣8.62億元，佔比4.74%。截至報告期末，萬物雲在管面積5.66億平方米。

住宅物業服務方面，萬科物業在100個城市（含香港）服務3,051個項目，「萬科物業」專注於高品質物業住宅服務，通過設立首席客戶官、四級管控體系等一系列措施，提升服務品質。疫情期間，萬物雲實現在管項目零停擺，在崗員工零感染，為促進秩序恢復貢獻力量：萬科物業武漢公司向火神山醫院派駐首批志願者，成為唯一獲得火神山醫院書面表揚的團隊。萬科物業在管小區均實施電梯廣告收益透明化，業主作為權利人參與廣告收益的規範管理與監督。

在商企服務方面，萬物雲正式推出「萬物梁行」品牌。萬物梁行是國內唯一一家本土物業公司與國際五大行戰略聯合的公司，疫情期間，萬物梁行將寫字樓抗疫管理經驗整理成冊，向全球超過100個國家的企業用戶和專業人士分享疫情防控經驗和復工防疫措施，助力全球抗疫。目前服務項目超1700個，期內物業管理 and 設施管理項目新增拓展超200個，其中包括50個飽和收入超人民幣1000萬元的重大項目，在全球／全國級總部項目、超高層項目、全國分散式職場項目等多個重點領域都有突破，持續擴大領先優勢。

在城市空間服務方面，萬物雲推出「萬物雲城」品牌，萬物雲城在政府「放管服」改革深化進程中應運而生，率先進入城市服務領域，通過數字化、機械化、專業化的運營手段，整合城市資源，牽引各專業作業端，提高城市服務的效率和水平，成為以「城市管家」為模式的綜合服務商。報告期內，新增廈門鼓浪嶼、江門人才島、武漢江漢區等12個項目，累計佈局10個城市，16個項目。

科技賦能方面，報告期內，萬物雲發佈「星塵系統」，結合萬科物業運營經驗，提供空間科技運營流程服務(BPaaS)。此外，萬物雲作為開展數字人民幣試點的首批企業，率先完成與中、農、工、建四大國有銀行的對接，用戶可以在社區app「住這兒」使用數字貨幣線上繳納物業費。

此外，萬物雲與海康威視戰略聯合，孵化深圳市萬御安防服務科技有限公司，專注於安防科技、機電維保和技術工匠培育等業務，已成為中國最大的安防機電綜合服務商。



物業服務－萬物雲城服務落地廈門鼓浪嶼

(3) 租賃住宅

本集團集中式長租公寓品牌「泊寓」，致力為新進入城市的青年提供租住、社交、創業，學習，成長等服務為一體的綜合租住場景，為城市打造具有競爭力的人才租住環境。

截至2020年底，本集團運營管理長租公寓18.44萬間，累計開業14.24萬間。報告期內，本集團在深圳、天津、北京、珠海、濟南、西安、成都、廈門、廣州等9個重點城市新開業3.3萬間長租公寓。

2020年，本集團長租公寓營業收入人民幣25.40億元，同比增長72.33%。

截至報告期末，已開業項目的整體出租率超過95%。其中，北京成壽寺項目作為全國首個集體土地租賃住房項目開業前七天即滿租；深圳雲城旗艦店作行業單店體量最大的門店實現出租率99%。

本集團持有及管理的公寓項目情況

城市	項目數量	總房間數量 (萬間)	已開業間數 (萬間)
深圳	148	7.58	7.09
北京	16	2.53	0.37
廣州	33	1.18	0.95
天津	15	0.75	0.61
西安	11	0.65	0.58
上海	17	0.64	0.32
濟南	12	0.54	0.43
廈門	16	0.53	0.53
杭州	16	0.47	0.42
寧波	8	0.43	0.24
大連	18	0.41	0.23
成都	10	0.36	0.30
佛山	7	0.29	0.29
合肥	6	0.24	0.18
長春	13	0.23	0.21
瀋陽	9	0.23	0.19
珠海	7	0.21	0.18
東莞	7	0.18	0.14
青島	6	0.15	0.15

城市	項目數量	總房間數量 (萬間)	已開業間數 (萬間)
福州	7	0.14	0.14
武漢	3	0.13	0.13
南京	5	0.12	0.11
長沙	5	0.12	0.12
其他城市	18	0.33	0.33
總計	413	18.44	14.24

租賃住宅業務持續提高服務質量。報告期內，《服務SOP「1+8」底線標準》完成在367家門店的推行落地，實現了服務從「原生態」到「標準初步落地」的轉變；泊寓聯合當地社群組織，建立「泊跑團」、「泊玩社」，「泊友志願團」，開展志願者活動和「心靈談話會」，讓租住更有溫度；2020年共與166家知名企業達成合作，覆蓋金融、科技、建築等行業，為近3.5萬名企業員工提供一站式居住服務。

租賃住宅業務積極探索集體用地、自持用地租賃住房建設、城中村聯營改造運營、政府租賃住房代建代管的業務發展模式，打造了北京成壽寺泊寓|院兒、深圳雲城泊寓旗艦店、南頭古城泊寓、濟南丁家莊泊寓α人才公寓等標桿項目。



租賃住宅-泊寓北京成壽寺社區

(4) 商業開發與運營

截至報告期末，本集團(含印力集團)累計開業的商業面積989.8萬平方米。

報告期內商業(含非並表項目)業務營業收入人民幣63.22億元，同比增長4.33%。其中，印力管理的商業項目營業收入人民幣42.22億元，同比下降1.62%。截至報告期末，本集團已開業項目整體出租率87.4%，其中穩定發展期(開業3年以上)的商業項目出租率92.0%。

此外，規劃中和在建商業建築面積為435.4萬平方米。

報告期內，本集團(含印力集團)新開業商業面積128.9萬平方米，包含3個購物中心和20個社區商業。2020年5月30日，太原印象城成為疫情期間全國首個開業的區域型購物中心；上海南翔印象城MEGA以34萬平方米成為目前上海單體量最大的純商業購物中心，開業4個月，總客流超過800萬人次、銷售額超過人民幣12億元。

本集團(含印力集團)運營管理的前十大商業項目(按營業收入排序)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	2020年 出租率	2020年營業收入 (人民幣萬元)
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	96.0%	36,757.00
深圳印力中心	深圳	96,607	95.6%	33,430.69
杭州西溪印象城	杭州	251,145	95.8%	24,370.92
龍崗萬科廣場	深圳	128,925	98.3%	22,542.87
天津西青印象城	天津	228,985	98.6%	14,109.35
寧波鄞州印象城	寧波	113,622	98.9%	13,802.75
濟南印象城	濟南	156,630	96.2%	13,427.98
北京印象城	北京	72,558	91.9%	12,449.95
南寧印象城	南寧	127,180	99.1%	11,513.19
西安龍首印象城	西安	122,833	94.7%	10,978.93



期內，本集團商持續開展商業創新。武漢青山印象城圍繞「綠色生態」、「社區友好」兩大超級符號，打造LIFE HUB產品原型；長沙印象匯、廣州江燕路萬科裡、深圳龍城萬科裡等項目在打造年輕力文化、夜經濟方面做出積極探索，成為項目所在地夜經濟商業新地標。

印力集團提升運營管理水平，加強線上商城的服務能力，數字化會員運營體系覆蓋62個項目，會員數量超過870萬。

積極探索資產證券化，形成盤活存量優質商業物業的良性循環模式，期內先後完成印象2號CMBS、深圳印力中心第二期CMBS發行。上海三林印象城在經過改造升級後完成退出，驗證了存量物業「進入—提升—出售」的商業邏輯。



商業開發與運營-上海南翔印象城MEGA內庭

(5) 物流倉儲服務

本集團以「萬緯物流」為物流倉儲服務平台，萬緯物流聚焦發展高標倉儲和冷鏈物流兩大核心業務，經過五年發展，已發展成為中國規模最大的冷鏈物流綜合服務商。

2020年萬緯物流繼續完善核心節點佈局，新獲取管理項目10個，可租賃建築面積75萬平方米。截至報告期末，萬緯物流在44個城市累計管理148個項目，可租賃建築面積1,148萬平方米。所管理的項目中，高標庫128個，可租賃建築面積1,062萬平方米；冷庫20個，可租賃建築面積86萬平方米。

2020年萬緯物流新開業195萬平方米，截至報告期末，累計開業項目建築面積700萬平方米，其中高標庫開業666萬平方米，穩定期出租率94%；冷庫開業34萬平方米，時點使用率77%。

報告期內，萬緯物流管理項目的營業收入人民幣18.7億元，同比增長37%，其中高標庫營業收入人民幣12.9億元，同比增長29%；冷庫營業收入人民幣5.8億元，同比增長60%。



2020年，萬緯物流聚焦好產品、好服務，以「服務+科技」的經營策略推動業務發展，完成行業首個快建高標準冷庫；同時建立高標倉及冷鏈業務的標準化客戶服務體系，不斷提升科技手段在服務標準流程當中的應用。目前萬緯物流服務客戶超過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。

2020年，萬緯物流與新加坡政府投資公司(GIC)簽署合作協議，共同成立中外合資公司作為投資平台。2020年6月，萬緯物流首期類REITs產品「萬緯物流-易方達資產-物流倉儲1期資產支持專項計劃」在深圳證券交易所掛牌，資產及經營管理能力獲得資本市場認可。同時，萬緯物流積極承擔社會責任，疫情下，萬緯廈門海滄冷鏈園區、萬緯寧波北侖冷鏈園區、萬緯成都新津冷鏈園區3個園區被當地政府指定作為中轉監管倉，為進口冷鏈食品安全保駕護航。

期內，萬緯物流獲中國物流與採購聯合會「全國物流行業抗疫先進企業獎」、中國交通運輸協會「AAA級信用企業」。

物流倉儲-大連大窯灣項目



(6) 酒店與度假業務

2020年本集團在原冰雪與度假事業部的基礎上，成立酒店與度假事業部，以更好的管理集團現有酒店與度假物業資產。目前本集團持有23家在營酒店資產，覆蓋深圳、廣州、蘇州、杭州等核心城市和部分目的地旅遊勝地，形成了以高端商務為定位的「瞻雲」和以城市人文系為內涵的「有熊」兩個自營品牌。

冰雪度假業務目前運營吉林松花湖，北京石京龍與北京西山滑雪場三個項目，2020年堅持常態化疫情防控，雪季累計接待滑雪遊客62萬人次。本集團參與北京冬奧延慶賽區冬奧村和山地新聞中心已於2020年12月29日完成建設。延慶冬奧賽區將於冬奧結束後以高品質旅遊度假目的地面向公眾開放，助力京張體育文化旅遊帶建設。

(7) 教育業務

在教育領域，本集團已打造梅沙教育和德英樂教育等特色品牌。其中，梅沙教育經過5年發展，已成為深圳最大民辦教育集團，覆蓋K-12全日制學校、學前教育、戶外教育以及課程研發等多個領域。萬科梅沙書院連續三年入選《胡潤百學排行榜》，2020年位列深圳第三名。截至目前，梅沙教育和德英樂的在讀人數超過1.9萬。



2、產品和工程管理情況

(1) 嚴守安全和品質底線

加強安全管理，改善工友作業環境。年初面對突發的新冠疫情，本集團各項目嚴格落實防疫要求，保障工友生命健康安全。在疫情防控形勢好轉後，本集團積極組織復工復產，強化管理人員及工友培訓，落實安全工作流程，推動安全事故發生比例進一步下降。

堅持源頭管控，嚴控材料品質。為確保產品品質，本集團堅持從源頭管控，持續更新反覆運算天網檢測實施方案和標準，對住宅、泊寓、物流、商業等項目使用的建築材料進行品質合規性核查，通過工廠監測、現場監測和監督整改，提升工程品質。

推廣智慧工地，實現安全、高品質建造。在項目建造階段，本集團堅持科技創新，構建了包含前端設備、通訊、功能應用、平台呈現的萬科5G+AIoT智慧工地體系，實現了對工地現場的智慧管控；在此基礎上，針對品質安全管理、風險封閉管理、過程管理、人員管理四個維度開展遠端線上評估。年內實現智慧工地100%覆蓋。

建立全建設週期評估體系。為保障建築工程品質，本集團委託第三方廠商專業評估機構對在建項目實施全建設週期的評估，並通過客戶驗房指引表為客戶驗房提供專業依據。

(2) 打造好產品、好服務

營造健康的生活環境。後疫情時代，客戶更加關注產品的健康屬性。本集團在現有產品的基礎上，由「空氣、水、溫度、濕度、光線及聲音」等健康基本要素入手，改善產品和及服務，大力推動健康樓宇的研發及實施。

提升客戶體驗。報告期內本集團開啟「6+2+2」好服務工作，啟動了與業主共建美麗社區、管家服務前置、設立首席客戶官、推動工地開放線上化等舉措，主動識別客戶需求，提升服務體驗。

(3) 踐行綠色低碳發展理念

本集團持續推廣落地綠色建築和住宅產業化，促進人居、生活、環境的可持續發展。新建項目連續第七年全部滿足綠色建築標準，新增綠色建築面積3702.7萬平方米，其中綠色一、二星項目面積3,607.8萬平方米，綠色三星項目面積94.9萬平方米。

本集團持續推動「5+2」裝配式建造體系的應用，新開主流項目的工業化應用比例為86%。

3、科技助力業務

科技是促進業務發展的重要牽引力。報告期內，本集團啟動「龍抬頭計劃」，持續強化科技對各業務的支撐，提升產品品質，改善服務體驗，優化運營效率。

在設計方面，建立AI審圖平台並在萬科內部全面使用，利用人工智能技術進行圖紙審查，提升審圖效率和審圖精準度；同時，經由國家住建部批准，與深圳市住房和建設局共同啟動深圳市建築工程人工智能審圖試點工作，2021年1月，深圳市所有房屋建設類施工圖紙全部通過AI審圖系統進行審查；此外，通過雲端建模使CAD快速構建成BIM模型，助力多業態的智能設計、建造及智慧運營。在工程方面，通過工地管理APP和基於物聯網的智慧工地體系，提升工地管理效率，有效避免安全事故，提升建設品質。在銷售方面，疫情期間快速上線「線上售樓處」，實現客戶遠程看房和在線認籌，並持續打磨VR看房體驗場景，為客戶購房提供更好的體驗。



在提升產品與服務的同時，本集團也持續通過數字化技術，促進經營管理提效。報告期內，本集團實現了全量現金流數據可視可知，規範收付款入口和流程，將業務動作與現金流收付關聯，提升分析、預測和決策支援能力，進一步推動了現金流管理的精益化和業務管理的規範化。

截至目前，本集團旗下萬翼科技、萬睿智能科技、深圳萬物雲科技有限公司已獲得國家高新企業認證。萬翼科技及深圳市萬物雲科技有限公司獲得CMMI3認證。目前本集團共有科技員工1,022人。

4、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。

2020年7月，本集團憑藉在ESG（環境、社會、企業管治）方面的良好表現，被納入香港恆生指數公司發佈的恆生ESG50指數。

報告期內本集團履行社會責任的情況，詳見同日發佈的《2020年度可持續發展報告》。

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593.0億元，同比增長7.6%；實現權益淨利潤人民幣415.2億元，同比增長6.8%。

本集團房地產及相關業務的毛利率為22.6%，較2019年下降4.6個百分點。本集團全面攤薄的淨資產收益率為18.5%，較2019年下降2.2個百分點。

2020年本集團實現投資收益人民幣135.1億元，同比增加171.1%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益利潤為人民幣97.4億元。

2、負債情況

(1) 負債率

截至2020年底，本集團淨負債率為18.1%。

(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2,585.3億元，佔總資產的比例為13.8%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債人民幣829.1億元，佔比為32.1%；一年以上有息負債人民幣1,756.2億元，佔比為67.9%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為52.7%，應付債券佔比為21.9%，其他借款佔比為25.4%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比39.3%，浮動利率負債佔比60.7%。有抵押的有息負債人民幣49.3億元，佔總體有息負債的1.9%。

分境內境外來看，境內負債佔比74.4%，境外負債佔比25.6%。人民幣負債佔比74.6%，外幣負債佔比25.4%。



融資情況表(截至2020年12月31日)

單位：人民幣千元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	136,132,836	Libor按約定 利率上浮~5.70%	即期、非即期銀行貸款
債券	56,504,054	1.90%-5.35%	即期、非即期債券
其他借款	65,889,480	2.30%-6.16%	即期、非即期金融機構借款
合計	258,526,370		

(3) 融資情況

本集團通過公司債券、中期票據等融資工具持續優化債務結構、降低融資成本，提升公司對財務風險的防範能力。

報告期內，本集團分四次完成總額為人民幣89.8億元的公司債券發行。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣158.4億元，其中資本化的利息合計人民幣80.6億元。

(4) 信用評級

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

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531.9億元，截至報告期末，本集團持有貨幣資金(含已抵押及受限制存款)人民幣1,952.3億元，遠高於一年內到期的有息負債人民幣829.1億元。貨幣資金中，人民幣佔比98.1%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比1.9%。

4、匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。

從2020年二季度開始人民幣兌各外幣匯率持續升值，導致報告期內本集團產生匯兌虧損約人民幣6.6億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及適時購買套期保值工具管控匯率風險敞口。為鎖定外幣負債匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團有效交叉貨幣掉期(CCS)餘額為20.91億美元。報告期由無新增套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。



5、存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為人民幣10,020.6億元，較2019年底增長11.8%。其中，擬開發產品為人民幣2,017.5億元，佔比20.0%；在建開發產品人民幣7,250.8億元，佔比71.9%；已完工開發產品(現房)人民幣740.4億元，佔比7.3%。

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。報告期末，項目存貨跌價準備為人民幣41.85億元，具體情況如下：

單位：人民幣千元

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	289,786	289,786
2	大連	大連海港城	334,103	246,453
3	撫順	撫順金域藍灣	51,046	27,468
4	合肥	合肥未來之光	852,378	623,665
5	南充	南充金潤華府	84,966	20,319
6	寧波	寧波萬科城	12,396	—
7	上海	上海天際	406,812	406,812
8	上海	上海金域瀾灣鷺語墅	249,280	—
9	烏魯木齊	烏魯木齊南山郡	208,378	208,378
10	廈門	廈門白鷺郡	284,296	238,809
11	煙台	煙台海雲台	28,784	4,770
12	營口	營口海港城	67,720	31,430
13	鎮江	鎮江藍山花園	120,149	105,825
14	廊坊	廊坊朗潤園	—	706,217
15	廊坊	廊坊啟航之光	—	397,342
16	保定	涿州新辰之光	—	877,260
合計			2,990,092	4,184,533

本年計提的存貨跌價準備，影響本報告期稅後淨利潤人民幣19.8億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤人民幣14.5億元。

6、主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2020-12-31	2019-12-31	變動幅度	說明
其他非流動資產	13,840,079	9,107,320	51.97%	長期合作款增加
合同資產	6,162,550	3,444,938	78.89%	受託建造業務規模增長
其他流動資產	172,789	11,746,956	-98.53%	部分理財產品到期
已抵押存款	9,568,344	6,455,944	48.21%	資產出售預收對價資金增加
持有待售資產	6,334,728	4,252,755	48.96%	待售資產增加
預付負債	215,331	149,629	43.91%	預提虧損的影響
少數股東權益	125,333,521	82,520,624	51.88%	合作方投入增加

項目	2020年1-12月	2019年1-12月	變動幅度	說明
其他收益淨額	8,842,204	5,686,668	55.49%	處置部分投資收益增加
應佔聯合營公司 利潤減虧損	9,739,656	3,790,598	156.94%	投資收益增加

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1,955.9億元，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2,282.26億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

9、主要資產被查封、扣押、凍結的情況

無。



10、主要控股、參股企業分析

☐ 適用 ☒ 不適用

11、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2020年底，本集團累計有1,002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37.45億元，佔跟投項目資金峰值的2.09%，佔萬科權益資金峰值的3.48%。

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。

4.1.4 未來發展展望

1、外部環境

當前經營環境依舊複雜，疫情對社會經濟造成的影響仍在持續，宏觀經濟中存在諸多不確定因素。對行業而言，重點房地產企業資金監測和融資管理、房地產貸款集中度管理等重大政策的相繼推出，將重新定義行業規則，推動行業加速進入管理紅利時代。企業必須摒棄舊有模式下一味追求規模擴張的思路，更加重視增長的質量，在做到「均好無短板」的同時，構建有助於實現發展軌道躍升的制勝長項。

變化即機會。儘管行業已經進入淘汰賽階段，但發展的空間亦然存在。城市化進程尚未結束，不同地區、不同業態之間，不平衡不充分的問題依然突出；住房租賃需求前景廣闊；城市更新、老舊社區改造蘊含發展機會；物業服務參與社區治理、城市治理的潛力巨大；疫情下冷鏈倉儲迎來快速發展。為城市、為客戶的美好生活做出更多貢獻，既是我們的使命，也是我們的機遇。

2、2021年經營策略

面向未來，本集團將圍繞「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，依託事業合夥人機制，堅持「以客戶為中心，以現金流為基礎，合夥奮鬥，持續創造更多真實價值，實現有品質發展」的長期經營方針，不斷提升市場競爭優勢，實現「長期最大化市場價值」。

2021年本集團將以「提升基本盤，實現有品質發展，擁抱管理紅利時代」作為工作主題，重點在以下幾個方面開展工作：

- (1) 堅持做實體經濟生力軍：鞏固提升基本盤，打造客戶願意買單的好產品、好服務，創造真實價值；
- (2) 堅持穩健經營：提升資源轉化效率，加快回款速度，量入為出，保障流動性安全，爭取年內回歸「綠檔」，持續鞏固信用評級優勢；
- (3) 開發經營並重：從全品類、全週期的角度出發，鞏固綜合住區開發和服務能力，提升項目各業態的協同，實現項目全週期價值最大化；
- (4) 堅持科技助力業務：落實AI審圖全覆蓋、賬戶現金收支管理全覆蓋，統一線上客戶購房入口。

2021年，本集團現有項目預計新開工面積3,148.4萬平方米；預計項目竣工面積3,587.5萬平方米。有關本集團2021年開、竣工計劃的詳細信息，請見「境內主要項目2020年開發情況和2021年開發計劃」。

第四節

董事會報告

境內主要項目2020年開發情況和2021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	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21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	-	-	110,009	-	-	122,833
深圳雲城	南山區	78.3%	394,044	1,335,510	-	95,037	1,304,348	-	-	31,162
深圳天譽花園	龍崗區	100.0%	148,616	870,987	-	-	592,368	-	-	-
深圳自行車廠項目	龍崗區	99.3%	44,406	356,370	-	-	-	332,190	329,440	24,180
深圳萬科星城	寶安區	78.6%	122,126	638,884	-	368,405	368,405	-	-	270,479
深圳臻灣匯	南山區	43.0%	68,285	419,000	-	84,064	156,319	-	-	21,239
深圳深南道68號	羅湖區	59.9%	12,841	146,435	-	23,316	146,435	-	-	-
深圳匯隆商務中心	龍華區	39.2%	20,339	142,400	-	16,250	142,400	-	-	-
深圳金城領峰花園	龍崗區	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳羅湖食品大廈項目	羅湖區	99.6%	6,705	64,800	64,800	-	-	-	-	-
深圳萬科總部大廈項目	南山區	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悅城	龍華區	27.8%	95,999	487,279	293,059	75,810	75,810	-	-	113,700
深圳萬科大都會	寶安區	60.0%	8,414	58,900	58,900	-	-	-	-	-
深圳萬科西望	光明區	79.8%	22,340	154,330	154,330	-	-	-	-	-
深圳萬科啟城家園	龍華區	45.8%	42,000	216,000	216,000	-	-	-	-	-
深圳臻山海	南山區	91.6%	13,073	62,898	62,898	-	-	-	-	-
深圳北辰之光	龍華區	36.0%	16,142	93,680	93,680	-	-	-	-	-
深圳尖崗山	寶安區	100.0%	85,321	189,575	-	-	-	189,575	189,575	-
三星工業區項目一	福田區	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	295,340	-
三星工業區項目二	福田區	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	-	-
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	425,964	61,941	-	343,126	20,897	16,365	-
東莞虎門萬科城	虎門鎮	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	1,841
東莞萬科雲城	虎門鎮	74.4%	124,395	373,181	-	15,761	364,876	-	-	3,731
東莞珠江東岸	麻涌鎮	63.6%	303,695	542,650	-	5,871	542,650	-	-	-
東莞萬科城市之光	虎門鎮	88.3%	29,391	136,422	-	81,562	81,562	-	-	38,789
東莞松朗花園	大朗鎮	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-
東莞城市花園	東城區	40.8%	74,813	270,836	-	7,138	270,836	-	-	-
東莞長安蓮湖路項目	長安鎮	67.4%	54,178	108,330	108,330	-	-	-	-	27,456
東莞東江之星	南城區	45.1%	59,200	367,549	-	143,250	345,913	-	-	1,118
東莞第五城	高埗鎮	48.3%	102,054	285,643	-	204,291	204,291	-	-	81,352
東莞金城廣場	東坑鎮	45.0%	17,420	78,388	-	62,106	62,106	-	-	16,282
東莞皇馬驛宮	東城區	24.2%	180,523	394,887	-	207,915	207,915	-	-	107,501

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
東莞禦景灣8號項目	東城區	24.2%	159,856	119,506	40,533	-	-	-	-	105,362
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	36,874	128,925	-	23,901	23,901	-	-	47,043
東莞翡翠松湖	寮步鎮	90.0%	95,578	190,957	-	96,517	132,155	-	-	52,888
東莞東江大道項目	萬江區	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
東莞厚街園新二路項目	厚街鎮	64.0%	16,183	29,100	29,100	-	-	-	-	-
東莞松山湖金融谷項目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	-	-	-	-	-	168,250
東莞金色城品	南城區	51.4%	13,967	61,696	-	43,107	43,107	-	-	18,589
東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	-	29,348	29,348	-	-	16,104
東莞城市花園II	東城區	49.5%	32,196	89,705	-	89,705	89,705	-	-	-
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	121,408	-	50,708	-	-	-
東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	-	125,700	146,854	-	-	-
東莞翡翠東望	南城區	32.4%	67,477	151,796	-	78,905	78,905	-	-	65,598
東莞松山湖環湖路項目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
東莞鳳崗四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,437	-	46,655	46,655	-	-	54,782
東莞萬科江灣花園	麻涌鎮	78.6%	28,752	86,193	86,193	-	-	-	-	59,370
東莞麻涌大盛031地塊	麻涌鎮	78.9%	36,215	108,544	108,544	-	-	-	-	77,979
東莞厚沙路項目	厚街鎮	64.2%	44,916	53,869	53,869	-	-	-	-	-
東莞珠江萬科城	南城區	41.0%	15,561	46,524	46,524	-	-	-	-	-
東莞萬科金域東方	寮步鎮	33.6%	57,766	173,296	173,296	-	-	-	-	-
東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	36.9%	128,605	190,629	190,629	-	-	-	-	66,027
東莞萬科星城	洪梅鎮	64.2%	43,561	108,869	108,869	-	-	-	-	-
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	555,820	-	61,741	369,691	-	-	81,521
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	-	171,061	422,082	-	-	30,798
佛山金色領域	南海區	100.0%	47,254	354,405	-	-	354,405	-	-	-
佛山A32	南海區	100.0%	25,178	146,000	-	104,381	104,381	-	-	41,619
佛山金色城市	南海區	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金域堤香	南海區	62.9%	87,157	331,196	-	-	331,196	-	-	-
佛山金色里程	禪城區	98.8%	77,562	294,884	-	29,675	294,884	-	-	-
佛山金域濱江三期	順德區	98.8%	54,648	161,976	-	88,710	161,976	-	-	-
佛山萬科中心	南海區	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	-
佛山城市之光	南海區	90.7%	72,711	228,312	-	-	228,312	-	-	-
佛山尚都薈	南海區	97.0%	13,718	61,340	-	-	61,340	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
佛山西江悅	高明區	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悅都薈	禪城區	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	-
佛山翡翠江望	順德區	98.1%	53,795	134,487	-	101,645	134,487	-	-	-
佛山壹都薈	南海區	90.0%	13,986	62,937	-	-	24,954	-	-	37,983
佛山魅力之城	三水區	91.3%	132,954	332,272	-	189,001	332,272	-	-	-
佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	-	22,895	22,895	-	-	97,769
佛山順德萬科廣場	順德區	99.1%	86,789	390,553	-	-	-	151,143	50,000	-
佛山城市花園	三水區	65.8%	35,271	98,757	-	58,697	98,757	-	-	-
佛山金域學府	順德區	97.0%	45,432	127,210	-	109,150	127,210	-	-	-
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	-	56,038	56,038	-	-	-
佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	-	-	-	-	-	230,869
佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	-	-	-	-	-	149,944
佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	-	-	-	-	-	81,257
佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,591	-	-	-	-	-	121,407
佛山朗潤園	順德區	49.5%	131,842	351,063	138,021	-	-	-	-	-
佛山金色夢想	順德區	99.1%	46,666	233,328	23,593	-	-	209,735	209,735	-
佛山萬科南海天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,816	134,909	-	-	345,907	345,907	-
佛山金域水岸	高明區	90.0%	40,003	100,008	-	-	-	100,008	100,008	-
福州萬科大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	390,808	75,742	-	183,604	131,462	71,424	-
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	676,655	-	-	229,518	340,585	-	92,990
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	-	-	56,629	-	-	166,572
福州倉前九里	倉山區	100.0%	83,099	99,384	-	-	-	-	-	99,384
福州九如府	鼓樓區	96.3%	15,456	43,277	-	-	43,277	-	-	-
福州翡翠里鳳栖	倉山區	45.2%	23,628	30,932	-	20,697	20,697	-	-	10,235
福州翡翠里溪望	倉山區	48.2%	35,543	40,427	-	28,130	28,130	-	-	12,297
福州麓園	倉山區	69.3%	34,000	77,129	-	47,129	77,129	-	-	-
福州紫台	馬尾區	38.7%	113,570	156,018	-	-	-	-	-	-
福州城翡翠之光	倉山區	16.8%	81,196	145,500	-	-	-	-	-	95,500
福州台江排尾項目	台江區	99.2%	205,862	624,811	-	-	-	-	-	424,811
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	451,682	37,415	12,394	97,947	174,579	174,579	88,209
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州雲邸家園	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	543,938	-	-	510,141	30,025	30,025	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至		20年未 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年未 竣工面積	20年未 竣工面積			
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	-	-	-	-
廣州城市之光	黃埔區	88.8%	57,686	205,527	119,714	-	85,813	-	-	-	84,647
廣州里享花園	黃埔區	84.5%	103,306	297,739	-	63,409	297,739	-	-	-	-
廣州尚城禦府	黃埔區	98.1%	127,226	341,832	-	105,356	324,559	-	-	-	17,273
廣州幸福譽花園三期	黃埔區	16.3%	112,600	161,800	-	25,681	161,800	-	-	-	-
廣州桃源里	增城區	92.4%	16,492	36,282	-	-	36,282	-	-	-	-
廣州春風十里	增城區	97.0%	51,950	129,875	-	82,431	82,431	-	-	-	47,444
廣州未來之丘	番禺區	95.4%	13,750	22,000	-	-	13,347	-	-	-	8,653
廣州白鷺郡	南沙區	95.6%	58,121	104,618	-	59,970	59,970	-	-	-	44,648
廣州桃源里二期	增城區	50.0%	145,736	172,300	10,006	67,026	89,582	49,265	-	-	33,453
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	27,129	83,126	-	13,406	13,406	-	-	-	45,091
廣州元培里項目	黃埔區	99.2%	41,631	62,447	-	-	-	-	-	-	26,393
廣州拋山項目	黃埔區	96.9%	88,230	92,395	-	-	-	-	-	-	42,160
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	230,548	-	46,056	46,056	-	-	-	184,492
廣州幸福譽花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	76,050	135,369	135,369	-	-	-	109,587
廣州金色里程	增城區	43.4%	45,450	136,215	19,060	16,563	16,563	-	-	-	119,652
廣州增城萬科城	增城區	71.3%	133,653	400,957	400,957	-	-	-	-	-	117,211
廣州廣信資產包項目	廣州市	50.0%	799,743	2,110,000	22,400	-	-	2,087,600	456,874	-	-
廣州金域悅府	白雲區	50.0%	33,321	154,921	154,921	-	-	-	-	-	28,971
廣州金茂萬科魅力之城	增城區	100.0%	162,497	487,699	-	-	-	487,699	318,710	-	-
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,415,978	-	185,355	1,369,998	590,190	309,902	-	159,006
海南萬科崖州區安居房 項目	崖州區	89.0%	45,292	113,229	-	-	-	113,229	113,229	-	-
三亞高知園	田獨鎮	65.0%	387,807	349,026	121,483	-	69,185	158,358	121,483	-	-
三亞森林度假公園	田獨鎮	65.0%	942,745	459,414	25,808	22,350	379,089	57,853	57,853	-	-
三亞湖畔度假公園	河東區	80.0%	397,080	436,425	-	127,898	436,425	-	-	-	-
三亞市臨春安居房項目	吉陽區	100.0%	39,041	78,082	-	-	-	78,082	78,082	-	-
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	704,223	993,349	180,922	19,775	739,459	26,626	-	-	-
惠州小金口公開地項目	惠城區	78.1%	41,895	117,213	117,213	-	-	-	-	-	64,937
惠州萬麓花園	惠陽區	39.0%	73,333	192,476	192,476	-	-	-	-	-	-
惠州金楓花園	惠城區	37.6%	111,564	345,848	345,848	-	-	-	-	-	68,529
惠州萬悅花園	惠陽區	30.4%	60,381	213,566	112,614	-	-	100,952	100,952	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
惠州文瀚花園	惠陽區	40.0%	44,695	162,673	92,964	-	-	69,709	69,709	-
江門萬科金色城央花園	蓬江區	56.0%	36,947	92,222	92,222	-	-	-	-	38,883
江門萬科金色城央東苑	蓬江區	55.0%	32,080	88,239	88,239	-	-	-	-	-
江門萬科金色城央紫苑	蓬江區	65.0%	21,613	54,033	-	-	-	54,033	54,033	-
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,936	-	152,899	796,042	-	-	217,684
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	-	44,167	220,298	-	-	4,138
南寧金域中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	-	30,224	77,771	-	-	234,731
南寧公園里	良慶區	40.1%	75,941	227,821	-	118,739	220,983	-	-	6,838
南寧臻山悅	青秀區	46.8%	26,956	46,364	-	21,602	21,602	-	-	24,762
南寧金域縵香	高新區	90.2%	54,326	217,302	-	82,683	174,986	-	-	36,669
南寧悅府	高新區	90.8%	14,948	58,821	-	58,821	58,821	-	-	-
南寧悅江南項目	江南區	97.0%	78,589	232,489	-	90,818	90,818	-	-	123,158
南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	-	82,031	82,031	-	-	89,370
南寧皇都薈	高新區	76.2%	155,510	506,545	114,848	-	-	-	-	213,998
南寧興寧東項目	興寧區	97.0%	69,836	125,704	-	-	-	-	-	41,623
南寧金域國際	高新區	42.0%	79,835	239,504	168,101	-	-	71,403	71,403	-
柳州白露項目	柳北區	53.6%	280,857	780,225	203,509	-	-	464,301	464,301	112,415
廈門國投商務中心	湖里區	99.0%	11,190	26,613	-	-	26,613	-	-	-
廈門海西金融廣場二期	湖里區	100.0%	10,730	17,075	-	-	17,075	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	137,934	710,000	-	136,107	356,058	-	-	-
廈門萬科雲城	集美區	97.0%	47,454	148,110	-	-	86,644	-	-	61,466
廈門萬科雲璽	湖里區	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
廈門白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	86,976	-	12,698	12,698	-	-	74,278
廈門白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	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	12,079	-	-	30,121

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至 20年末		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
廈門萬科雅居樂金域緹香	翔安區	43.7%	7,964	19,100	-	-	-	-	-	19,100
晉江金域濱江二期	晉江市	40.8%	45,789	170,475	-	112,835	112,835	-	-	57,640
晉江金域濱江三期	晉江市	40.8%	54,074	167,992	-	-	-	-	-	167,992
晉江金域濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	77,119
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	-	18,960	478,591	-	-	-
泉州城市之光	豐澤區	30.7%	211,662	849,797	-	95,579	244,522	-	-	154,284
泉州悅城	清濛開發區	16.4%	54,864	198,489	-	100,447	100,447	-	-	98,042
泉州麓城	豐澤區	98.9%	40,201	69,122	-	69,122	69,122	-	-	-
漳州萬科城	薌城區	38.1%	235,606	805,196	-	103,207	620,593	-	-	104,633
漳州玖龍台	薌城區	10.0%	44,201	111,470	-	111,470	111,470	-	-	-
漳州龍海金域濱江花園	龍海市	99.5%	101,725	305,429	216,785	-	-	-	-	-
長沙四季花城	岳麓區	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	432,044	-
長沙金域藍灣	芙蓉區	96.2%	120,208	362,976	-	-	362,976	-	-	-
長沙金域緹香	岳麓區	100.0%	43,737	129,261	-	-	129,261	-	-	-
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	272,813	59,236	21,422	143,516	70,060	67,716	-
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	-	61,578	147,563	-	-	36,416
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	1,307,457	156,242	163,691	967,837	-	-	188,462
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	518,569	-	122,154	480,273	-	-	38,296
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	36,706	-	26,842	26,842	-	-	9,864
長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	151,064	517,107	75,259	-	-	-	-	188,036
長沙天空之境	雨花區	45.0%	68,204	101,051	101,051	-	-	-	-	-
長沙濱河道	望城區	60.6%	35,324	122,498	122,498	-	-	-	-	-
長沙臻灣匯	開福區	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	261,188	261,188	-
中山柏悅灣	火炬開發區	65.0%	251,900	464,621	-	22,492	464,621	-	-	-
中山金域藍灣	石岐區	74.2%	143,852	418,450	-	72,163	404,770	-	-	13,680
中山萬科城	古鎮鎮	90.0%	139,968	419,808	-	239,763	419,808	-	-	-
中山西灣匯	火炬開發區	79.3%	77,974	233,834	-	-	-	-	-	75,935
中山金域中央	東區	97.7%	68,149	209,447	-	76,444	76,444	-	-	125,186
中山四季花城	五桂山鎮	60.0%	133,327	226,211	226,211	-	-	-	-	50,600
中山中央公園一期	古鎮鎮	50.0%	21,633	64,897	64,897	-	-	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
中山中央公園二期	古鎮鎮	60.0%	58,997	181,644	-	-	-	181,644	181,644	-
中山西海岸	火炬開發區	100.0%	38,836	97,862	-	-	-	97,862	97,862	-
珠海海榆半島花園	香洲區	50.0%	76,293	108,544	66,224	-	42,320	-	-	-
珠海魅力之城	門門區	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
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	-	24,873	110,181	-	-	110,252
珠海翡翠中央	香洲區	98.8%	27,077	81,310	-	15,731	15,731	-	-	65,579
珠海桃源里居	香洲區	98.6%	16,310	48,929	-	-	-	-	-	48,929
珠海濱海大都會花園	金灣區	99.6%	110,972	170,997	170,997	-	-	-	-	-
珠海海上城市	金灣區	79.6%	165,047	254,008	-	-	-	254,008	254,008	-
珠海都會四季	保稅區	40.0%	81,383	190,194	-	-	-	190,194	190,194	-

南方區域小計			22,433,068	56,850,536	6,401,338	6,298,244	28,380,438	9,318,217	5,513,585	7,687,646
--------	--	--	------------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

上海區域

上海翡翠濱江	浦東新區	100.0%	78,334	207,980	-	-	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	359,340	-	-	359,340	-	-	-
上海徐匯萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	118,159
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	209,696	-	14,720	209,696	-	-	-
上海金域華府	奉賢區	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新鎮項目	嘉定區	74.2%	624,428	490,575	87,138	72,467	358,884	44,232	44,232	87,459
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	455,248	83,279	122,693	162,863	7,701	7,701	174,153
上海中興路項目	靜安區	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	43,493	43,493	66,261
上海金域灣灣語墅	浦東新區	49.8%	40,361	48,433	-	48,433	48,433	-	-	-
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	49,154	96,780	96,780	-	-	-	-	-
上海萬科啟宸	寶山區	99.0%	80,805	145,450	-	109,879	141,287	-	-	-
上海天際	嘉定區	74.2%	84,838	194,894	-	-	-	-	-	194,894
上海七寶商務區17-04地塊	閔行區	49.6%	22,890	80,113	-	16,206	16,206	-	-	63,907
上海七寶商務區18-03地塊	閔行區	49.6%	30,324	87,939	-	-	-	-	-	87,939
上海四季都會	寶山區	33.2%	69,448	14,229	-	125,572	125,572	-	-	16,657
上海天空之城星之巔	青浦區	99.7%	49,466	89,039	-	32,962	32,962	-	-	56,077

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
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	99,000	-
上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	356,933	88,293	-	-	268,640	268,640	-
上海曉風來	寶山區	33.2%	386,915	775,796	741,893	-	-	162,397	162,397	94,182
上海華漕項目	閔行區	49.5%	34,633	62,339	62,339	-	-	-	-	62,339
常州君望甲第	新北區	37.3%	67,225	147,664	-	147,664	147,664	-	-	-
常州公園大道	金壇區	68.7%	191,268	301,950	-	110,965	110,965	190,985	150,000	-
常州公園大道二期	金壇區	68.7%	182,741	472,516	173,977	-	-	152,670	152,670	186,330
常州皇糧浜地塊	鐘樓區	79.3%	84,285	168,570	74,015	-	-	-	-	-
常州教育小鎮項目	天寧區	74.6%	117,458	273,994	273,994	-	-	-	-	-
常州國賓道	鐘樓區	99.3%	64,360	115,848	115,848	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭區	100.0%	3,108,146	2,676,073	157,707	134,677	1,850,482	65,075	65,075	108,960
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	10,659	-	141,951	27,735	27,735	7,629
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	126,751	24,765	505	9,892	-	-	68,788
杭州君望	富陽區	42.4%	138,233	152,232	-	29,253	105,671	-	-	46,561
杭州勸學里	余杭區	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅區	90.0%	14,513	50,796	-	50,796	50,796	-	-	-
杭州杭行路天馬	余杭區	80.0%	27,305	68,263	-	68,263	68,263	-	-	-
杭州未來之光	余杭區	100.0%	81,828	245,484	-	136,403	136,403	-	-	-
杭州紫晶首府	暨陽街道	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
杭州中城匯一期	拱墅區	36.4%	39,950	103,800	-	-	-	-	-	103,800
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	22,550	56,900	-	-	-	-	-	56,900
杭州奧體萬科中心	蕭山區	94.2%	13,969	52,346	-	52,346	52,346	-	-	-
杭州運河萬科中心	拱墅區	40.0%	36,592	128,072	-	128,072	128,072	-	-	-
杭州悅虹灣	蕭山區	24.7%	106,872	277,867	-	-	-	-	-	127,867
杭州臨安西望	臨安區	92.8%	31,258	56,264	-	56,264	56,264	-	-	-
杭州余杭區東海閑湖城項目	余杭區	14.9%	411,000	550,010	85,873	-	29,648	83,138	-	99,269
杭州紫金臺谷	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	-	-	-	-	-	97,432
杭州LOFT49項目	拱墅區	38.8%	15,925	36,628	-	-	-	-	-	36,628
杭州五常幸福段項目	余杭區	50.8%	447,654	782,921	516,758	-	-	-	-	-
杭州名城博園	余杭區	46.0%	82,981	232,341	-	-	232,341	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
杭州城市之光	濱江區	46.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州運河萬科中心二期	余杭區	42.9%	17,795	62,283	-	-	-	-	-	-
杭州瓶窑項目	余杭區	49.4%	82,935	115,180	115,180	-	-	-	-	-
杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	89,246	232,284	232,284	-	-	-	-	-
杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	115,664	176,746	-	-	-	176,746	176,746	-
杭州日耀之城	蕭山區	79.8%	68,538	186,798	186,798	-	-	-	-	-
杭州悅望名邸	富陽區	47.1%	92,480	93,405	93,405	-	-	-	-	-
杭州樟宜翠灣	蕭山區	39.5%	50,176	130,458	130,458	-	-	-	-	-
嘉興潮起東方二期	許村鎮	71.8%	54,396	125,111	125,111	-	-	-	-	-
嘉興盛唐景苑	當湖鎮	45.9%	42,348	84,695	-	84,695	84,695	-	-	-
嘉興翡翠天禦府	桐鄉縣	74.1%	42,027	75,641	-	75,641	75,641	-	-	-
嘉興翡翠四季	經濟開發區	98.5%	56,608	118,847	-	118,847	118,847	-	-	-
嘉興城市之光	南湖區	95.8%	88,411	176,784	-	163,944	163,944	-	-	12,840
嘉興東山北地塊	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	92.9%	56,509	112,945	-	-	-	-	-	112,945
嘉興香樟東地塊項目	經濟開發區	72.8%	68,211	149,981	149,981	-	-	-	-	-
嘉興都會東方	許村鎮	98.9%	41,541	103,853	103,853	-	-	-	-	-
嘉興璞悅湖畔	南湖區	24.1%	40,962	90,081	90,081	-	-	-	-	-
嘉興濱河道花苑	南湖區	66.5%	40,421	80,722	-	-	-	80,722	80,722	-
海寧潮起東方	長安鎮	44.0%	62,601	137,722	-	137,722	137,722	-	-	-
海寧桂語東方一期	許村鎮	32.2%	37,696	82,931	-	-	-	-	-	82,931
海寧桂語東方二期	許村鎮	94.8%	63,805	146,752	-	-	-	-	-	146,752
紹興大都會	越城區	98.0%	65,200	136,000	-	-	-	-	-	136,000
紹興君望	諸暨市	46.0%	62,190	74,628	-	-	-	-	-	74,628
紹興翠湖隱秀	越城區	42.3%	80,609	121,394	-	-	-	121,394	121,394	-
紹興芳塔納麗	柯橋區	65.7%	37,150	61,826	61,826	-	-	-	-	-
合肥森林城	廬陽區	100.0%	516,459	1,394,439	-	188,910	1,283,132	-	-	89,054
合肥城市公館	廬陽區	49.0%	151,514	424,239	-	4,687	413,944	-	-	10,295

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
合肥時代觀邸	濱湖區	40.0%	85,254	218,014	-	-	166,789	-	-	39,228
合肥未來之光	肥東縣	59.8%	197,179	433,794	127,296	83,000	124,114	61,432	61,432	47,955
合肥中央公館	長豐縣	39.7%	212,512	410,506	71,270	105,324	203,120	-	-	107,673
合肥時光印象	濱湖區	27.6%	115,492	250,571	-	130,677	250,571	-	-	-
合肥都會花園	濱湖區	20.2%	111,380	254,572	-	138,834	254,572	-	-	-
合肥萬科紅郡	肥東縣	90.0%	64,328	159,425	-	-	159,425	-	-	-
合肥公園大道	長豐區	98.7%	122,070	256,262	-	89,044	89,044	-	-	123,424
合肥紅郡二期	肥東縣	90.3%	20,890	52,224	-	52,224	52,224	-	-	-
合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	43,967	78,864	78,864	-	-	55,304
合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	127,034	80,259	80,259	2,262	2,262	127,934
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	152,684	84,548	84,548	29,895	-	76,347
合肥高第	高新區	32.0%	43,281	100,006	100,006	-	-	-	-	-
合肥學林雅苑	廬陽區	26.6%	24,622	53,510	53,510	-	-	-	-	-
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	480,236	-	166,298	250,718	-	-	121,636
南昌萬科城	高新區	32.5%	299,708	417,362	-	22,779	388,605	-	-	24,348
南昌海上傳奇	高新區	50.0%	163,213	348,201	-	-	319,159	-	-	29,042
南昌粹疊園	紅谷灘區	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌時代廣場	紅谷灘區	30.0%	83,800	293,457	-	-	209,842	-	-	75,187
南昌公園里	青山湖區	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-
南昌洪都1951	青雲譜區	29.9%	27,879	94,785	-	-	91,122	-	-	3,663
南昌金域傳奇	經開區	35.9%	87,065	174,124	-	-	174,124	-	-	-
南昌璞悅里	灣里區	8.3%	116,115	201,919	-	2,030	201,919	-	-	-
南昌紅郡	青山湖區	26.0%	121,873	219,371	-	107,391	219,371	-	-	-
南昌玖里	紅谷灘區	45.0%	57,493	145,076	-	42,687	114,324	-	-	30,752
南昌萬創科技城F04/F02 地塊	贛江新區	27.4%	209,526	391,122	275,125	-	-	115,997	-	5,293
南昌萬創科技城H01E01 地塊	贛江新區	30.0%	37,373	63,551	63,551	-	-	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
南昌海上明月	高新區	24.1%	120,578	265,271	265,271	-	-	-	-	5,882
南昌聯發萬科西岸春風	紅谷灘區	24.5%	32,640	81,600	81,600	-	-	-	-	-
南昌星光世紀	新建區	50.0%	167,707	301,873	178,973	-	-	122,900	122,900	-
南京九都薈	雨花臺區	100.0%	126,058	312,388	-	22,988	290,276	-	-	22,112
南京安品街	白下區	100.0%	27,325	21,824	-	9,822	21,824	-	-	-
南京金域藍灣	江寧區	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都薈	江寧區	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京萬科城	溧水區	98.6%	218,794	515,468	-	44,403	515,468	-	-	-
南京尚都薈	雨花臺區	49.0%	55,308	143,813	-	45,555	143,813	-	-	-
南京翡翠公園	江寧區	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都會	雨花臺區	59.6%	71,334	171,515	-	37,862	171,515	-	-	-
南京金域國際	江寧區	98.7%	38,824	188,404	-	-	122,263	-	-	66,141
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	396,343	-	-	-	-	-	140,872
南京時代天樾	江寧區	19.5%	54,173	174,976	-	64,049	64,049	-	-	53,199
南京都會四季	江寧區	25.8%	153,261	385,095	-	-	-	-	-	-
南京翡翠天際	雨花臺區	29.0%	52,532	125,982	-	-	-	-	-	125,982
南京溧水G09地塊	溧水區	59.6%	162,782	406,956	272,624	-	-	-	-	-
南京南站項目	江寧區	49.7%	37,697	94,150	94,150	-	-	-	-	-
南京萬科翡翠濱江	建邺區	39.8%	45,092	108,221	43,467	-	-	64,754	64,754	-
南京萬科燕語光年	栖霞區	69.8%	61,493	175,483	175,483	-	-	-	-	-
南京萬科花語熙岸	江北新區	34.1%	78,325	159,682	159,682	-	-	-	-	-
鎮江魅力之城	潤州區	100.0%	795,100	942,820	-	14,982	920,071	22,749	-	-
鎮江藍山花園	潤州區	60.0%	285,683	404,048	-	95,703	329,111	-	-	38,503
鎮江金域江灣	京口區	40.0%	83,500	113,128	-	71,877	113,128	-	-	-
鎮江翡翠公園	潤州區	99.0%	112,889	247,050	-	35,639	35,639	143,105	-	19,760
鎮江金域藍灣	大港新區	41.9%	133,100	317,654	-	91,049	91,049	129,520	129,520	30,054
鎮江翡翠江灣	潤州區	40.3%	61,236	104,567	-	42,596	42,596	-	-	21,697
南通翡翠心湖	開發區	92.9%	85,145	161,246	-	102,393	117,223	-	-	44,023
南通翡翠東第	港閘區	72.1%	98,003	155,486	-	86,484	86,484	-	-	69,002
南通湖山源著	通州區	29.9%	83,920	132,391	-	26,119	60,354	-	-	72,037
南通海上傳奇	開發區	16.9%	180,729	318,721	-	161,525	161,525	-	-	107,196
南通白鷺灣	開發區	56.2%	67,205	92,811	-	92,811	92,811	-	-	-

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
南通翡翠公園	開發區	97.0%	111,862	217,008	—	98,833	98,833	—	—	118,175
南通崇州府	開發區	47.0%	48,794	48,308	—	48,308	48,308	—	—	—
南通中創大都會	開發區	11.5%	47,963	83,799	—	37,071	83,799	—	—	—
南通勝利路西地塊	崇川區	79.6%	75,362	167,818	104,603	—	—	—	—	—
南通時代之光	通州區	36.0%	62,553	123,415	101,592	—	—	21,833	21,833	33,374
南通海上明月	通州區	32.3%	182,772	392,952	392,952	—	—	—	—	—
南通時光映翠	通州區	67.3%	71,445	121,456	113,443	—	—	8,013	8,013	—
南通半島國際	高新區	58.9%	35,469	63,844	63,844	—	—	—	—	—
南通官山望	通州區	46.8%	50,625	91,125	91,125	—	—	—	—	—
南通海門萬科西地塊項目	海門區	50.5%	46,889	84,401	—	—	—	84,401	84,401	—
南通海門駿園南地塊項目	高新區	95.8%	26,730	48,114	—	—	—	48,114	48,114	—
南通實驗學校北地塊項目	高新區	99.4%	52,328	115,122	—	—	—	115,122	115,122	—
南通中創北項目	崇川區	80.0%	73,114	166,000	—	—	—	166,000	166,000	—
海門翡翠甲第	高新區	46.9%	92,886	178,172	—	123,530	123,530	—	—	54,642
海門中央公園	高新區	21.2%	141,257	289,379	—	110,680	110,680	—	—	47,597
寧波格拉美西	鄞州區	95.8%	53,549	80,312	—	80,312	80,312	—	—	—
寧波白石湖東	鄞州區	69.4%	138,665	140,052	—	66,695	66,695	—	—	73,357
寧波未來之光	北侖區	97.9%	87,392	174,766	—	174,766	174,766	—	—	—
寧波翰林甲第南苑	鎮海區	59.9%	25,587	38,378	—	38,378	38,378	—	—	—
寧波萬科印	海曙區	24.6%	42,515	98,439	—	98,439	98,439	—	—	—
寧波未來里	北侖區	96.4%	79,956	177,348	—	35,853	35,853	—	—	141,495
寧波雲谷中心	江北區	94.1%	149,306	228,256	—	—	—	—	—	165,678
寧波雲著花苑	江北區	98.0%	60,556	166,787	—	—	—	—	—	114,620
寧波印東方	北侖區	18.7%	45,108	81,180	—	81,180	81,180	—	—	—

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
寧波濱河道	江北區	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	-	-	94,462
寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	-	-	-
寧波蔚藍城市	鎮海區	99.1%	65,445	130,876	-	-	-	-	-	130,876
寧波海曙段塘項目	海曙區	49.4%	74,346	157,780	-	-	-	-	-	-
寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	50,401	-	-	-	-	-
寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.3%	159,678	375,417	-	-	-	-	-	-
寧波濱盛臻園	江北區	49.1%	74,357	143,433	143,433	-	-	-	-	-
寧波東湖之濱	高新區	32.3%	55,077	124,614	124,614	-	-	-	-	-
寧波海映瀾庭	鎮海區	99.3%	43,591	98,708	98,708	-	-	-	-	-
寧波慈城11號地塊項目	江北區	48.1%	41,850	66,960	66,960	-	-	-	-	-
寧波慈城12號地塊項目	江北區	49.0%	41,589	62,085	62,085	-	-	-	-	-
寧波江南一品西地塊項目	高新區	99.3%	53,253	113,617	113,617	-	-	-	-	-
金華八達路項目	婺城區	41.9%	24,558	36,801	-	-	-	-	-	36,801
台州山海十里	路桥區	99.2%	48,490	121,121	-	-	-	-	-	69,869
台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	-	-	-	-	-	137,094
台州董家洋東項目	椒江區	50.4%	109,350	273,375	273,375	-	-	-	-	-
台州董家洋西項目	椒江區	50.4%	117,447	293,618	293,618	-	-	-	-	-
蘇州遇見山	高新區	44.5%	167,206	234,059	-	-	233,264	-	-	795
蘇州公園里	吳江區	40.0%	173,783	359,337	-	36,085	359,337	-	-	-
蘇州大象山舍	高新區	49.8%	138,470	193,664	-	-	-	-	-	122,103
蘇州蘇河灣	吳江區	13.3%	16,627	62,583	-	62,583	62,583	-	-	-
蘇州翡翠公園	吳江區	22.5%	105,924	269,488	-	75,409	75,409	-	-	66,989
蘇州翡翠四季花園	高新區	20.1%	34,683	46,768	-	46,768	46,768	-	-	-
蘇州左岸項目	工業園區	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
蘇州安元路項目	相城區	59.7%	88,260	194,172	61,513	-	-	-	-	31,052
蘇州向陽路項目	高新區	79.5%	93,688	222,214	-	-	-	-	-	77,076
蘇州吳中黨校項目	吳中區	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
蘇州花語江南	相城區	44.6%	57,010	125,422	125,422	-	-	-	-	-
蘇州玉玲瓏	相城區	69.7%	63,778	159,445	-	-	-	159,445	159,445	-
常熟公望	文化片區	42.9%	82,469	197,926	-	-	197,926	-	-	-
常熟璞悅雅築	常熟市	75.9%	58,264	87,396	-	87,396	87,396	-	-	-
常熟環灣雅築	虞山鎮	48.0%	90,004	165,715	10,299	112,268	112,268	15,148	15,148	-
昆山高爾夫項目	巴城鎮	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花園	花橋鎮	100.0%	309,217	773,042	-	87,726	773,042	-	-	-
昆山公園大道	周市鎮	89.1%	383,117	451,293	-	261,456	390,480	-	-	60,813
昆山海上傳奇	錦溪鎮	56.3%	163,930	246,068	-	33,993	101,500	-	-	46,816
昆山未來之城	高新區	32.5%	350,761	514,618	-	123,729	285,765	64,684	64,684	164,169
昆山雲璞	花橋鎮	16.0%	18,068	117,701	-	28,607	28,607	-	-	89,094
昆山夏駕河項目	昆山開發區	92.5%	112,727	202,771	122,557	-	-	-	-	77,956
昆山開發區項目	昆山開發區	59.6%	40,595	93,356	-	-	-	-	-	93,356
昆山江灣瀾庭	高新區	50.5%	74,327	186,188	186,188	-	-	-	-	-
太倉翡翠铂樾	高新區	96.6%	43,004	90,269	-	90,269	90,269	-	-	-
張家港公園大道	張家港市	46.0%	191,795	469,378	-	115,169	238,363	26,000	-	-
溫州中央綠軸D19/24/34 地塊	鹿城區	97.1%	31,894	74,368	-	74,368	74,368	-	-	-
溫州TOD國際新城	龍灣區	16.6%	136,472	433,411	-	-	-	-	-	135,494
溫州萬科時代中心	鹿城區	38.8%	24,017	96,103	-	-	96,103	-	-	-
溫州鹿島甲第	鹿城區	37.3%	51,458	113,204	-	-	113,204	-	-	-
溫州西江月	甌海區	26.5%	59,678	149,194	-	149,194	149,194	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
溫州雲著	甌海區	24.1%	24,848	74,544	-	74,544	74,544	-	-	-
溫州翡翠天地Ⅰ期	甌海區	39.1%	55,896	223,585	-	-	-	-	-	223,585
溫州理想之城	龍灣區	22.0%	65,148	168,065	-	168,065	168,065	-	-	-
溫州翡翠天地Ⅱ期	鹿城區	17.1%	10,240	22,528	-	22,528	22,528	-	-	-
溫州大都會	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	-	-	-	-	-	95,157
溫州瑞安西寨村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	-	-	-	-	-	-
溫州翡翠心湖	鹿城區	94.8%	11,989	33,569	-	-	-	-	-	-
溫州中心區D-28-1地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,503	-	-	-	-	-	-
溫州三溪區B-07地塊	鹿城區	99.5%	69,099	207,297	-	-	-	-	-	-
溫州中央綠軸D29/31地塊	鹿城區	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	10,092
溫州世紀公元	龍灣區	100.0%	87,184	191,805	-	-	-	191,805	191,805	-
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	413,156	-	44,716	413,156	-	-	-
蕪湖江東府	鏡湖區	40.5%	84,372	112,013	-	50,381	50,381	-	-	61,632
蕪湖中江苑	鳩江區	33.0%	101,475	182,655	182,655	-	-	-	-	49,219
蕪湖東方瓏胤台	鳩江區	41.0%	52,669	94,804	94,804	-	-	-	-	-
無錫金城縵香	新吳區	100.0%	224,118	620,713	-	17,894	589,384	-	-	20,210
無錫金城藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	354,251	-	-	267,442	86,809	86,809	-
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,318,257	-	-	1,299,769	-	-	-
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,299	-	14,124	385,299	-	-	-
無錫北門塘上	梁溪區	39.2%	55,933	159,788	-	32,161	159,788	-	-	-
無錫天一玖著	惠山區	46.0%	88,173	193,726	-	98,163	193,726	-	-	-
無錫天一新著	惠山區	19.6%	103,846	275,714	-	203,945	275,714	-	-	-
無錫翡翠東方	濱湖區	99.3%	108,276	245,256	137,871	105,609	105,609	-	-	-
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,841	-	-	-	58,432	58,432	134,999
無錫運河傳奇	梁溪區	50.3%	81,834	188,286	-	71,885	71,885	-	-	55,102
無錫翡翠之光	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	-	-	85,101
無錫南門44-1地塊項目	江陰市	99.2%	60,267	144,035	-	-	-	-	-	-
無錫臻境	惠山區	50.2%	51,065	103,197	69,708	-	-	33,489	33,489	-
無錫梅里上城	新吳區	72.0%	85,898	172,971	172,971	-	-	-	-	-
無錫青藤公園	惠山區	38.6%	39,669	99,069	32,590	-	-	66,479	66,479	-
無錫苑山湖	錫山區	50.5%	108,075	214,339	-	-	-	214,339	214,339	-
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	291,572	391,044	-	-	66,319
徐州萬科城	鼓樓區	100.0%	692,037	1,278,207	-	161,187	1,278,207	-	-	-
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	226,776	811,924	-	-	525,925	-	-	247,940

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
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	-	-	152,946	-	-	49,626
徐州未來城	銅山區	39.3%	49,448	86,589	-	-	86,589	-	-	-
徐州翡翠天景	泉山區	88.5%	51,050	158,890	-	135,414	158,890	-	-	-
徐州新都會	銅山區	89.4%	132,703	382,415	-	131,554	313,148	-	-	69,267
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	122,207	355,930	-	143,420	143,420	-	-	143,420
徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	284,769	-	119,839	119,839	-	-	114,930
徐州環悅	雲龍區	27.8%	19,634	52,602	-	52,602	52,602	-	-	-
徐州茅村項目5號地項目	銅山區	42.8%	72,878	149,137	149,137	-	-	-	-	-
徐州時代之光	銅山區	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悅	銅山區	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季連城	鼓樓區	22.0%	163,394	444,162	60,918	-	-	-	-	134,870
徐州北區客運站項目	鼓樓區	66.8%	67,922	169,385	169,385	-	-	-	-	-
徐州萬科熙望	九里區	40.7%	20,410	52,043	52,043	-	-	-	-	-
徐州萬科潮鳴	泉山區	50.0%	39,574	110,410	-	-	-	110,410	110,410	-
徐州山水間	銅山區	48.6%	166,603	366,527	185,660	-	-	180,867	180,867	-
徐州北客運站A地塊項目	鼓樓區	98.5%	22,708	47,109	-	-	-	47,109	47,109	-
徐州北客運站C地塊項目	鼓樓區	93.3%	29,437	70,650	-	-	-	70,650	70,650	-
宿遷未來之光	蘇宿工業 園區	41.0%	123,848	196,452	-	40,495	40,495	-	-	155,957
宿遷十里春風東側地塊	宿城區	43.1%	28,207	62,553	62,553	-	-	-	-	-
宿遷西湖都會	宿城區	35.5%	35,557	88,893	88,893	-	-	-	-	-
鹽城翡翠國際	亭湖區	44.7%	54,286	94,638	-	70,943	70,943	-	-	23,695
鹽城翡翠雲台	城南新區	27.2%	126,022	264,645	-	117,246	117,246	-	-	109,090
鹽城翡翠書院	亭湖區	44.7%	39,251	78,458	-	32,045	32,045	-	-	46,413
鹽城聚龍東方	城南區	49.4%	66,055	165,137	-	-	-	165,137	165,137	-
鹽城星匯東方	城南區	79.5%	79,231	198,078	-	-	-	198,078	198,078	-
揚州教投資產包	邗江區	93.6%	177,381	354,795	64,742	72,228	72,228	-	-	-
揚州萬科城	邗江區	100.0%	297,139	313,970	-	-	313,016	-	-	954
揚州城市之光	廣陵區	55.1%	95,275	140,261	-	71,381	140,261	-	-	-
揚州運河之光	經濟技術開發 區	71.8%	94,464	151,142	-	47,167	86,596	-	-	64,546
揚州金色夢想二期	邗江區	27.5%	41,723	66,757	-	18,909	66,757	-	-	-
揚州朗潤園	廣陵區	48.1%	28,103	29,917	-	29,917	29,917	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
揚州885項目	廣陵區	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	141,795	-
揚州翡翠公園	邗江區	27.9%	52,581	90,965	-	63,049	63,049	-	-	27,916
揚州未來之光	邗江區	16.1%	47,137	82,976	-	-	-	-	-	82,976
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,001	-	-	-	191,475	191,475	133,463
揚州四季都會	邗江區	51.7%	97,220	178,184	178,184	-	-	-	-	-
上海區域小計			32,884,990	61,760,419	10,587,707	9,344,450	29,597,748	5,183,262	4,419,665	8,948,164

北方區域

北京埃弗頓項目	昌平區	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京長陽半島	房山區	100.0%	437,179	859,085	-	3,335	859,085	-	-	-
北京如園C1	海瀾區	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域縹香	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%	342,826	513,039	22,751	-	223,635	266,753	-	-
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	-	27,321	202,304	-	-	8,434
北京長陽天地	房山區	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	16,652
北京翡翠四季二期	通州區	50.0%	61,717	123,434	-	32,079	123,434	-	-	-
北京首開萬科中心	大興區	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京長陽半島中央城	房山區	35.0%	63,950	155,502	-	2,699	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州區	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京天竺悅府	順義區	26.2%	10,282	19,541	-	-	-	-	-	19,541
北京觀承別墅	順義區	35.0%	187,830	170,568	-	80,110	123,435	-	-	-
北京城建萬科城	延慶區	20.0%	166,117	232,564	-	81,988	232,564	-	-	-
北京順義28街區項目	順義區	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住總萬科中心	昌平區	50.0%	68,944	202,751	-	-	185,219	-	-	-
北京萬科天地	大興區	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-
北京雲創天地	通州區	49.0%	80,131	143,992	-	12,141	42,528	-	-	14,800
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	207,255	345,239	30,472	-	-	294,678	-	20,089
北京翠湖國際南區	海瀾區	100.0%	20,680	62,461	-	61,177	61,177	-	-	1,284
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,075	424,899	73,121	15,766	220,904	93,343	-	40,846
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	-	8,016	150,965	-	-	-

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
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	86,125	-	-	-	-	-	86,125
北京軍莊項目	門頭溝區	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京紅領巾橋項目	朝陽區	59.5%	15,593	90,000	-	90,000	90,000	-	-	-
北京翠湖國際北區	海澱區	50.0%	17,630	53,674	-	53,674	53,674	-	-	-
北京弗農小鎮	密雲區	40.0%	257,285	236,272	-	91,890	91,890	-	-	53,270
北京翡翠西湖項目	豐台區	39.8%	230,356	249,999	33,561	7,995	7,995	60,450	-	-
北京觀承大家	順義區	49.8%	155,133	156,684	-	-	-	-	-	91,954
北京七橡墅	房山區	50.4%	89,117	133,675	-	-	-	-	-	97,339
北京翡翠雲園	海澱區	98.6%	54,881	104,288	-	-	-	-	-	55,019
北京翡翠山曉	石景山區	39.6%	202,551	346,500	133,462	-	-	55,054	55,054	87,899
北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	-	-	-	-	-	46,248
北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	117,509	-	-	-	-	-
北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	6,000	-	-	-	-	-
北京熙湖悅著項目	房山區	19.8%	133,033	210,500	42,952	-	-	-	-	-
霸州孔雀湖-77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	-	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,814	-	-	-	87,056	-	-
保定2019039號地塊	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
大廠231、232地塊	大廠回族自治 縣	79.8%	76,388	146,269	63,062	-	-	83,207	-	-
大廠233、234地塊	大廠回族自治 縣	79.8%	50,606	84,303	84,303	-	-	-	-	-
廊坊啟航之光	永清縣	89.5%	56,234	100,908	-	-	-	57,918	-	-
廊坊東尖塔項目	南尖塔鎮	37.6%	38,714	71,790	-	-	-	-	-	-
廊坊朗潤園	龍河高新區	55.6%	71,400	142,718	94,327	-	-	48,391	-	-
涿州城際之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	-	-	-	-	-	33,565
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
包頭中央公園	青山區	55.2%	228,173	560,431	80,685	-	-	-	-	99,251
包頭翡翠都會	九原區	57.9%	369,999	845,957	299,409	-	-	546,548	337,454	-
大連櫻花園	高新技術產業 園區	100.0%	90,286	237,180	-	80,632	201,915	-	-	29,165
大連翡翠之光	金州區	88.6%	83,330	243,918	-	65,138	96,930	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
大連未來之光	金州區	53.2%	212,731	464,721	85,568	-	-	108,813	-	122,622
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,301	122,755	70,604	363,252	425,710	-	109,339
大連萬科城	金州區	100.0%	284,806	658,153	-	46,280	658,153	-	-	-
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	31,652	-	-	-	-	32,608
大連公園里	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金域華府	甘井子區	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大連城市之光	甘井子區	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	-
大連中南府	中山區	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大連翡翠公園	甘井子區	44.5%	146,290	248,710	-	-	219,895	26,712	26,712	-
大連八棟墅	甘井子區	88.6%	36,169	46,336	-	1,720	46,336	-	-	-
大連新都會	甘井子區	95.7%	55,138	135,345	-	298	135,345	-	-	-
大連翡翠四季	甘井子區	90.5%	73,601	129,292	-	5,743	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	26,292	-	-	-
大連觀賢別墅	甘井子區	48.7%	126,155	134,550	-	61,188	64,501	-	-	31,692
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	76,778	-	-	-	-	-	76,778
大連翡翠春曉	高新園區	72.6%	193,011	177,795	68,301	62,618	62,618	42,888	42,888	43,569
大連馨瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	39,000	-	-	23,714	23,714	103,686
大連中山中	中山區	41.2%	2,968	33,000	-	-	-	-	-	-
大連大家	甘井子區	97.5%	25,636	44,232	-	44,232	44,232	-	-	-
大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	-	133,740	133,740	-	-	80,260
大連鑽石灣	甘井子區	48.4%	67,674	108,646	108,646	-	-	-	-	44,016
大連公園都會	甘井子區	99.6%	138,511	264,100	-	-	-	264,100	264,100	-
哈爾濱城市之光	香坊區	45.0%	110,669	346,437	-	138,799	346,437	-	-	-
哈爾濱金域悅府	香坊區	67.1%	123,043	288,777	288,777	-	-	-	-	-
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	道里區	49.9%	29,360	120,374	-	-	-	-	-	66,840
哈爾濱智慧未來城	香坊區	54.5%	310,193	556,654	214,664	-	-	341,990	137,091	-
哈爾濱深哈萬科城	松北區	40.2%	166,982	362,352	237,254	-	-	125,098	125,098	-
哈爾濱中俄產業園項目	松北區	99.3%	150,603	233,082	-	-	-	233,082	233,082	-
濟南悅峰	市中區	95.9%	16,906	80,364	-	33,372	80,364	-	-	-
濟南萬科海晏門	曆下區	53.6%	31,976	129,838	-	51,531	129,838	-	-	-
濟南城市之光、濟南紫郡	曆城區	24.0%	203,151	451,945	-	125,126	451,945	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃	20年	20年	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
				建築面積	開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積			
濟南金域華府	曆下區	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
濟南翡翠公園	曆下區	50.0%	87,149	220,858	-	220,858	220,858	-	-	-
濟南翡翠山語	曆城區	98.8%	126,244	265,098	-	-	-	-	-	162,786
濟南玖唐府	曆城區	16.0%	100,470	219,480	-	219,480	219,480	-	-	-
濟南大都會	曆下區	32.0%	78,771	245,891	-	33,367	33,367	-	-	105,181
濟南中麓府	章丘區	31.0%	110,411	215,783	-	114,915	114,915	-	-	100,868
濟南百脈悅府	章丘區	25.0%	201,116	402,189	104,003	-	-	108,958	84,910	97,627
濟南萬科山望	市中區	42.1%	120,618	572,429	305,657	107,287	107,287	-	-	129,511
濟南產業城鎮項目	濟陽區	51.0%	176,075	103,455	-	-	103,455	-	-	-
濟南江山一品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	-	-	-	-	-	38,170
濟南勸學里	高新區	33.4%	133,532	333,345	-	-	-	-	-	133,345
濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	-	-	-	-	-	85,760
濟南天宸	曆城區	17.7%	103,211	260,091	-	-	-	-	-	130,067
濟南魅力之城	曆城區	66.6%	110,494	277,340	90,299	-	-	-	-	73,098
濟南金色悅城新著	天橋區	92.5%	56,742	147,529	147,529	-	-	-	-	-
濟南繁榮里	天橋區	48.7%	34,968	82,175	-	-	-	82,175	82,175	-
濟南北宸之光	天橋區	69.4%	133,789	294,552	89,751	-	-	204,801	199,037	-
濟南雪山萬科城倉灣	曆城區	100.0%	162,256	340,818	-	-	-	340,818	259,000	-
濟南雪山萬科城都會	曆城區	100.0%	188,381	382,134	-	-	-	382,134	374,000	-
濟陽時代之光	濟陽區	41.9%	129,000	338,000	-	-	-	100,423	-	137,577
淄博萬科翡翠書院	張店區	17.0%	128,501	321,245	-	187,151	187,151	-	-	104,207
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	66,549	-	-	128,822	128,822	-
臨沂新都會項目	河東區	52.0%	154,165	354,580	185,927	-	-	-	-	138,471
臨沂魯商萬科城臻園	蘭山區	69.5%	129,671	440,881	134,514	-	-	306,367	183,820	-
臨沂魯商萬科城如園	蘭山區	50.5%	111,914	258,376	58,136	-	-	200,240	120,144	-
青島未來城	市北區	36.8%	139,768	442,015	-	112,596	425,334	-	-	-
青島平度萬科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	-	21,288	134,503	-	-	-
青島小鎮	黃島區	34.0%	933,293	947,989	20,085	-	402,900	470,519	284,633	74,570
青島玫瑰里	城陽區	60.0%	340,069	535,153	-	-	535,153	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
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	-	37,381	128,444	-	-	-
青島城市之光	黃島區	55.3%	123,719	284,109	-	157,883	157,883	-	-	92,279
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	270,000	-
青島金域華府三期	城陽區	60.0%	56,286	101,315	-	-	-	-	-	-
青島翡翠長江	黃島區	87.8%	25,836	168,348	-	-	-	-	-	132,810
青島新都會1907	市北區	50.0%	11,222	39,300	-	39,300	39,300	-	-	-
青島星空	市北區	53.6%	5,043	17,649	-	-	-	-	-	17,649
青島新都會	黃島區	46.0%	131,985	308,597	-	-	7,855	-	-	122,705
青島北辰之光	即墨區	49.8%	70,037	112,060	-	-	-	-	-	112,060
青島膠州植物園項目	膠州市	46.5%	52,937	153,622	153,622	-	-	-	-	-
青島動車小鎮項目	城陽區	54.4%	19,270	48,175	-	-	-	-	-	-
青島遠通物聯項目	黃島區	93.7%	38,545	96,362	84,799	-	-	-	-	-
青島海岸南山	黃島區	92.3%	20,000	50,000	50,000	-	-	-	-	-
青島紫郡	即墨區	47.0%	56,758	107,839	74,675	-	-	33,164	33,164	-
青島海岸藍山一期	黃島區	41.0%	96,111	235,999	235,999	4,526	4,526	-	-	-
青島海岸藍山二期	黃島區	41.0%	86,944	234,749	234,749	-	-	-	-	-
瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	334,407	691,697	284,028	-	-	50,449	50,449	135,745
瀋陽翡翠別墅	東陵區	100.0%	285,599	284,100	-	-	158,401	-	-	125,699
瀋陽杏河里	沈河區	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
瀋陽金域華府	皇姑區	100.0%	200,000	474,883	-	44,636	474,883	-	-	-
瀋陽城市陽光	鐵西區	62.4%	54,257	166,356	-	57,455	166,356	-	-	-
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	-	-	-	159,442	159,442	40,495
瀋陽翡翠之光二期	鐵西區	54.0%	67,305	286,886	-	81,444	286,886	-	-	-
瀋陽西華府	經濟技術 開發區	97.7%	208,177	372,382	-	171,923	372,382	-	-	-
瀋陽信達萬科城	渾南區	40.1%	198,479	407,939	-	131,870	300,625	-	-	107,314
瀋陽千山府	於洪區	97.0%	19,105	66,867	-	66,867	66,867	-	-	-
瀋陽大都會公元	皇姑區	47.5%	16,247	113,483	-	113,483	113,483	-	-	-
瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.4%	61,217	140,799	-	98,262	98,262	-	-	42,537

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至 20年末		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
瀋陽明日之光	蘇家屯區	69.5%	127,099	284,223	-	67,979	167,570	-	-	-
瀋陽翡翠四季	渾南區	69.5%	60,148	142,097	-	63,277	142,097	-	-	-
瀋陽翡翠濱江	和平區	99.2%	79,763	159,526	-	73,514	73,514	-	-	86,012
瀋陽古實項目	渾南區	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	-	-
瀋陽翡翠臻園	渾南區	98.8%	82,371	140,031	-	57,757	57,757	-	-	82,274
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.4%	1,018,234	1,057,074	561,765	187,622	209,689	278,435	243,793	21,276
瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	62,000	-	-	-	62,000	62,000	-
瀋陽四季花城大家(B地塊)	於洪區	57.2%	77,800	147,970	-	-	-	-	-	67,235
瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,617	-	-	-	146,586	-	43,872
瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,871	-	-	-	-	-	68,801
瀋陽四季花城大家(AC地塊)	於洪區	57.2%	28,909	54,927	30,572	-	-	24,355	24,355	-
瀋陽北宸之光	瀋北新區	48.3%	105,527	232,159	232,159	-	-	-	-	-
瀋陽東第	瀋河區	64.0%	60,134	150,335	95,566	-	-	54,769	54,769	-
瀋陽西宸之光	鐵西經開區	59.2%	149,281	268,706	126,938	-	-	141,768	141,768	-
鞍山惠斯勒小鎮	鐵東區	100.0%	422,171	624,995	-	51,772	624,995	-	-	-
鞍山金域國際	鐵西區	51.0%	225,715	667,199	200,431	55,135	389,656	-	-	77,112
鞍山高新萬科城	高新區	68.0%	420,306	774,891	112,403	-	-	514,188	375,587	160,703
撫順金域藍灣	開發區	100.0%	300,150	506,048	-	67,562	415,403	-	-	90,645
盤錦興隆台項目	興隆台區	98.1%	234,931	679,874	-	-	-	380,808	179,649	134,109
營口海港城	鯊魚圈區	100.0%	138,990	329,301	-	122,390	196,600	-	-	105,881
石家莊翡翠公園一期	橋西區	41.0%	53,100	180,466	-	180,466	180,466	-	-	-
石家莊翡翠書院	長安區	49.8%	168,944	411,746	-	-	-	170,493	170,493	137,735
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	-	-	-	-	-	95,408
石家莊新都會	循環化工 園區	41.0%	60,661	224,049	-	-	-	-	-	181,854
石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	121,347	-	-	-	-	-	-
石家莊翡翠公園	橋西區	48.0%	70,549	167,894	-	-	-	-	-	-
石家莊正定文化村項目	正定新區	49.0%	61,496	126,622	-	-	-	-	-	36,774
石家莊未來城	樂城區	46.9%	104,994	196,832	153,707	-	-	-	-	-
石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	145,653	145,653	-	-	-	-	-
石家莊正定文化村迎旭府	正定新區	49.1%	44,134	90,896	90,896	-	-	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
石家莊嘉實萬科雲廬	新華區	67.0%	13,913	31,999	-	-	-	31,999	31,999	-
石家莊萬科翡翠四季	裕華區	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	233,140	233,140	-
秦皇島假日風景	海港區	60.0%	124,672	306,612	-	121,652	306,612	-	-	-
秦皇島北戴河小鎮	北戴河新區	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河新區	100.0%	85,659	92,357	-	-	-	-	-	38,449
秦皇島拾光海灣	北戴河新區	16.0%	89,811	94,708	-	22,361	29,657	-	-	-
秦皇島未來城二期	海港區	57.6%	68,011	135,625	-	-	-	-	-	135,625
唐山金域縵香	路北區	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山南湖春曉	路南區	24.0%	165,834	431,738	-	108,287	385,042	-	-	46,696
唐山翡翠觀唐	路南區	50.4%	106,070	259,591	-	-	-	-	-	119,559
唐山公園大道	路北區	13.8%	185,802	446,710	-	140,603	140,603	-	-	143,783
唐山未來城	高新區	53.6%	208,676	521,166	133,592	-	-	216,999	216,999	54,677
唐山豐潤金域華府	豐潤區	32.0%	50,879	122,743	-	122,743	122,743	-	-	-
唐山翡翠藍山	高新技術 開發區	49.2%	80,103	203,966	-	-	-	-	-	103,966
唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港島中心	豐南區	53.5%	120,241	244,885	161,544	-	-	-	-	61,817
唐山豐潤觀瀾	豐潤區	47.0%	47,403	52,143	-	-	-	52,143	52,143	-
唐山公園都會一期	路北區	99.5%	75,961	151,893	-	-	-	151,893	151,893	-
唐山公園都會二期	路北區	99.0%	41,372	82,545	-	-	-	82,545	-	-
唐山豐潤紫苑	豐潤區	47.0%	76,364	152,727	-	-	-	152,727	80,000	-
唐山公園大道三期	路北區	16.3%	230,191	557,692	-	-	-	557,692	94,859	-
張家口京城上方	下花園區	32.0%	101,649	225,095	111,932	-	-	113,163	10,000	-
太原萬科城	小店區	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原藍山	萬柏林區	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公文公司地塊	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	-	47,153	97,537	-	-	-
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	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原紫院	迎澤區	90.1%	74,373	210,065	-	11,667	210,065	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至 20年末		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
太原城市之光	迎澤區	90.1%	133,214	400,716	57,993	92,114	92,114	-	-	165,840
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	434,359	-	189,651	377,830	-	-	56,529
太原金域藍灣二期	晉源區	50.0%	29,195	116,393	-	3,670	116,393	-	-	-
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	-	153,345	153,345	-	-	77,992
太原長風公館	萬柏林區	42.0%	16,228	56,350	-	-	-	-	-	56,350
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	534,439	-	-	-	99,639	-	195,674
太原清徐項目	清徐縣	41.0%	107,438	315,678	315,678	-	-	-	-	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.8%	127,040	254,079	-	-	-	97,556	-	-
太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	231,750	-	-	-	-	-	-
太原公園大道	晉源區	33.0%	32,450	130,246	-	-	-	-	-	-
太原北營後期	小店區	49.7%	170,490	536,477	237,655	-	-	298,822	298,822	-
太原控制中心項目	小店區	40.0%	15,225	51,588	51,588	-	-	-	-	-
太原城市之光東望	迎澤區	90.1%	39,062	160,000	129,926	-	-	30,074	30,074	-
太原時代之光	迎澤區	39.1%	59,426	184,100	141,442	-	-	42,658	42,658	-
太原翡翠東第	小店區	50.1%	153,520	387,200	53,629	-	-	333,571	90,000	-
太原悅都薈	小店區	49.7%	8,742	33,220	-	-	-	33,220	33,220	-
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,736	-	-	-	-	-	101,616
晉中紫院	榆次區	50.0%	29,143	57,500	-	-	-	-	-	33,378
陽曲金域藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	-	-	-	-	-	209,643
天津東麗湖	東麗區	100.0%	2,708,886	1,763,059	-	255,705	1,709,453	29,000	29,000	11,751
天津金域華府	東麗區	51.0%	221,217	361,213	-	-	361,213	-	-	-
天津濱海大都會	濱海新區	26.0%	215,899	685,897	93,876	89,525	190,672	-	-	-
天津金域國際	濱海新區	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津民和巷	東麗區	87.0%	257,768	438,230	-	92,784	438,230	-	-	-
天津紫台	濱海新區	40.8%	56,545	136,534	-	49,868	136,534	-	-	-
天津東第	西青區	40.8%	133,014	308,255	-	101,649	308,255	-	-	-
天津新都會	南開區	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	-	65,500
天津海天燕居	薊縣	53.9%	81,935	78,100	-	39,156	78,100	-	-	-
天津翡翠大道南	西青區	34.0%	167,723	325,894	-	58,816	58,816	193,770	-	-
天津翡翠大道北	西青區	51.0%	192,144	378,267	89,609	-	-	285,003	-	-
天津疊彩道	河西區	33.1%	24,013	47,996	-	-	-	-	-	47,996
天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,468	70,284	37,195	37,195	135,606	78,812	29,141
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	182,155	-	-	34,000	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
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	56,694	37,454	37,454	3,498	-	43,184
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	297,355	-	26,329	26,329	-	-	95,861
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,849	-	-	-	28,625	28,625	108,224
天津南奧體錦廬	西青區	28.5%	40,547	72,985	-	-	-	-	-	72,985
天津東郡	東麗區	50.0%	34,710	60,325	-	-	-	-	-	60,325
天津西廬南	西青區	99.0%	49,684	81,729	-	-	-	-	-	81,729
天津西廬北	西青區	98.8%	52,189	103,963	-	-	-	-	-	103,963
天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,953	109,639	-	-	182,314	123,580	-
天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	109,309	-	-	-	-	-	50,280
天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	118,070	-	-	22,936	22,936	-
濰坊萬科城	濰城區	99.0%	126,507	306,940	235,694	-	-	71,246	-	-
煙台海雲台	芝罘區	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
煙台紫龍山	芝罘區	51.0%	341,943	504,483	-	51,351	404,163	-	-	3,091
煙台萬科城	開發區	51.0%	241,467	469,165	-	17,027	469,165	-	-	-
煙台翡翠公園	芝罘區	78.6%	57,892	116,000	-	-	116,000	-	-	-
煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	-	120,300	120,300	-	-	-
煙台天越灣	高新區	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	380,000	-
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	30,887	-	-	62,305	-	236,147
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	72,742	86,472	86,472	-	-	-
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	55,764	-	-	-	-	189,100
煙台南苑B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,247	-	-	-	35,503	-	-
煙台翠湖山曉	芝罘區	37.1%	294,800	297,600	101,474	-	-	136,003	136,003	69,169
煙台紫龍山D地塊	芝罘區	42.5%	38,701	42,600	42,600	-	-	-	-	-
煙台翡翠觀海	萊山區	36.0%	69,494	175,691	67,747	-	-	107,944	107,944	-
煙台墨翠府	開發區	50.0%	112,117	271,432	55,505	-	-	215,927	215,927	-
煙台壹都會	芝罘區	79.0%	81,207	227,360	-	-	-	227,360	227,360	-
煙台芝罘萬科城博文里	芝罘區	39.0%	60,222	147,400	46,379	-	-	101,021	101,021	-
煙台芝罘萬科城勸學里項目	芝罘區	50.0%	32,000	76,900	-	-	-	76,900	76,900	-
威海翡翠公園	經濟開發區	57.7%	176,746	312,390	36,066	122,097	122,097	-	-	74,568

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
威海璞悅山	經濟開發區	69.0%	124,947	192,215	-	-	-	192,215	192,215	-
長春藍山	二道區	100.0%	228,670	501,678	-	1,003	455,628	-	-	46,050
長春惠斯勒小鎮	淨月區	50.0%	399,715	484,714	-	4,981	349,964	108,980	40,000	25,770
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	267,981	503,349	-	16,575	463,086	-	-	40,263
長春萬科城	淨月區	51.0%	350,965	1,068,964	19,262	101,522	853,451	196,251	-	19,262
長春惠斯勒班芙花園	淨月區	45.9%	187,439	243,670	3,299	54,277	243,670	-	-	-
長春城市之光	綠園區	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
長春繁榮里	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	346,635	702,386	144,690	186,461	373,846	169,788	-	140,000
長春新都會	高新區	95.3%	50,003	103,600	-	74,097	103,600	-	-	-
長春柏翠閣湖	南關區	53.7%	45,315	140,962	88,884	-	-	-	-	23,000
長春翡翠學院	高新區	49.3%	82,000	174,193	-	43,512	126,911	-	-	47,282
長春西宸之光	汽開區	40.0%	154,246	308,500	-	-	-	-	-	158,500
長春月潭灣	淨月區	90.0%	80,000	120,000	-	111,312	111,312	-	-	8,688
長春溪望	北湖科技 開發區	93.8%	155,044	289,701	-	-	-	-	-	100,000
長春北湖溪望東地塊	北湖科技 開發區	98.3%	129,436	237,602	89,528	-	-	148,074	-	-
長春公主嶺項目	公主嶺市	41.0%	617,240	1,086,342	418,384	-	-	667,958	300,000	-
長春新立城	淨月區	55.1%	50,349	67,000	47,167	-	-	19,833	-	-
長春砂谷大街項目	公主嶺市	41.0%	226,629	453,258	180,632	-	-	272,626	150,000	-
長春西宸A地塊	汽開區	44.6%	82,107	173,839	128,513	-	-	45,326	-	-
長春星光城	淨月區	79.9%	307,388	686,000	508,340	-	-	177,660	100,000	-
長春向日葵後期項目	範家屯鎮	41.0%	20,000	37,000	-	-	-	37,000	37,000	-
長春紫郡	高新區	99.2%	92,000	236,015	-	-	-	236,015	80,000	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
長春向日葵小鎮後期第二批 用地項目	範家屯鎮	50.0%	130,000	239,000	-	-	-	239,000	47,800	-
長春時代都會	寬城區	80.3%	103,000	294,000	-	-	-	294,000	58,800	-
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	599,999	-	-	277,265	280,491	-	-
吉林萬科城	高新區	65.0%	728,139	2,001,721	120,000	198,797	1,269,113	494,140	280,000	120,000
吉林濱江九里	豐滿區	24.5%	35,476	106,428	-	81,137	106,428	-	-	-
北方區域小計			40,055,415	78,503,168	10,775,351	7,537,598	31,863,641	17,344,545	8,906,933	9,350,766
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	-	-	80,155	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	757,862	-	161,096	548,143	-	-	-
成都金域縹香	新都區	100.0%	111,166	324,251	-	88,803	274,431	-	-	49,820
成都萬科城	郫都區	62.0%	167,375	560,963	-	11,539	560,963	-	-	-
成都第五城	雙流區	97.8%	274,323	819,126	-	-	819,126	-	-	-
成都五龍山藍山	新都區	95.0%	121,000	145,139	-	-	145,139	-	-	-
成都理想城	郫都區	93.5%	201,981	640,170	-	126,007	640,170	-	-	-
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	146,745	409,541	-	3,771	409,541	-	-	-
成都玖西堂	郫都區	60.0%	78,671	183,369	-	-	183,369	-	-	-
成都萬科雲城一期	天府新區	98.8%	34,501	172,500	-	44,141	44,141	42,001	-	-
成都萬科雲城二期	天府新區	98.8%	45,067	202,700	-	19,931	19,931	-	-	107,710
成都君逸	天府新區	93.1%	27,266	54,531	-	-	-	-	-	54,531
成都錦綉	天府新區	99.3%	157,109	411,349	-	-	-	97,567	97,567	-
成都時光潤園	郫都區	91.5%	44,976	89,951	-	89,951	89,951	-	-	-
成都宸光和悅	高新區	21.6%	62,229	166,005	-	120,666	166,005	-	-	-
成都時代之光一期	青白江區	41.2%	22,829	68,296	-	25,420	68,296	-	-	-
成都時代之光二期	青白江區	41.2%	40,565	120,439	-	120,439	120,439	-	-	-
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	-	-
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	153,274	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至 20年末		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
成都川商項目	高新區	99.8%	20,939	100,505	-	-	-	-	-	-
成都公園傳奇	天府新區	50.6%	108,704	329,284	-	-	-	-	-	143,676
成都夢想之光	仁壽縣	50.3%	42,293	93,041	-	90,726	90,726	-	-	2,315
成都翡翠和悅	天府新區	33.0%	55,926	82,600	-	82,600	82,600	-	-	-
成都悅海園	青白江區	43.4%	104,624	415,333	81,600	-	-	112,240	112,240	123,047
成都新川薈	高新區	99.0%	32,637	119,743	-	-	-	-	-	-
成都璟南堂	高新區	69.5%	84,423	168,446	-	85,506	85,506	-	-	82,940
成都天府萬科城1期	仁壽縣	59.6%	665,368	788,219	161,521	-	-	332,401	246,931	145,575
成都怡心湖岸	雙流區	31.5%	104,202	260,386	-	-	-	-	-	110,386
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	-	-	-	-	-	43,225
成都天府萬科城2期	仁壽縣	59.6%	109,161	141,910	-	-	-	141,910	95,148	-
成都萬科潤園	新都區	99.3%	78,938	157,473	157,473	-	-	-	-	82,768
成都萬科錦園	成華區	99.0%	54,710	105,946	105,946	-	-	-	-	105,946
成都天府公園城	天府新區	50.8%	186,279	653,977	266,460	-	-	387,517	242,689	-
成都公園九里	雙流區	49.0%	136,000	411,842	-	218,417	411,842	-	-	-
成都高線公園	龍泉驛區	33.4%	141,338	324,817	-	-	-	324,817	259,331	-
眉山眉州文化村	東坡區	64.0%	624,711	1,026,893	96,915	-	-	553,121	499,088	114,604
眉山仁峰	文林鎮	38.7%	43,661	109,152	-	-	-	-	-	109,152
眉州崇禮新城二期	崇禮鎮	69.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
南充金潤華府	高坪區	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌萬科17度	西昌縣	27.1%	595,021	621,374	-	-	-	314,098	210,685	146,247
貴陽悅城	雲岩區	51.0%	85,341	262,728	-	2,501	262,728	-	-	-
貴陽萬科城	雲岩區	70.0%	343,142	921,846	-	132,863	921,846	-	-	-
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	-	137,997	275,961	-	-	-
貴陽公園傳奇	雲岩區	42.7%	34,325	130,392	-	130,392	130,392	-	-	-
貴陽翡翠傳奇	雲岩區	46.0%	109,630	314,021	-	70,982	271,945	-	-	42,076
貴陽萬科貴陽傳奇	雲岩區	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	-
貴陽花溪大都會	花溪區	41.8%	173,285	432,277	-	115,203	271,508	-	-	97,436

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
							20年末 竣工面積			
貴陽萬科大都會花樣	小河區	60.2%	72,043	367,136	23,169	157,097	314,827	-	-	44,895
貴陽翡翠天驕	觀山湖區	32.0%	69,977	243,231	48,856	-	-	-	-	125,896
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	35,766	338,459	338,459	127,997	-	160,853
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	63,746	142,790	142,790	-	-	15,131
貴陽溪望	花溪區	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	250,500	-
貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	46.5%	374,968	935,661	330,160	41,234	41,234	457,762	300,401	95,052
貴陽新都薈	觀山湖區	45.3%	612,054	816,429	124,261	12,003	221,268	214,490	150,000	148,532
貴陽萬科麓山	雲岩區	39.9%	303,067	783,312	114,847	-	-	423,744	412,387	127,434
貴陽觀湖	經開區	64.4%	139,940	349,850	142,301	-	-	207,549	180,000	-
武漢萬科主場	洪山區	98.9%	57,253	262,386	-	44,033	163,619	-	-	95,190
武漢金域湖庭	江漢區	100.0%	72,575	402,716	-	129,199	340,641	62,075	-	-
武漢漢口傳奇	江漢區	50.0%	251,184	1,261,387	-	120,348	948,583	133,699	133,699	126,840
武漢萬科錦程	東湖新技術開 發區	95.5%	38,286	203,017	-	397	203,017	-	-	-
武漢萬科翡翠玖璽	經濟技術 開發區	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武漢翡翠濱江	漢陽區	54.5%	225,157	912,307	588,983	115,347	283,573	-	-	41,471
武漢萬科金域國際	漢陽區	94.5%	114,629	569,843	-	-	-	-	-	319,843
武漢偉鵬萬科禦璽濱江	江岸區	40.0%	43,274	208,964	-	64,980	64,980	-	-	143,984
武漢萬科高爾夫熙岸	東西湖區	96.0%	35,075	96,278	-	96,278	96,278	-	-	-
武漢萬科五彩城	葛店開發區	41.0%	126,026	295,398	-	101,127	187,163	-	-	37,938
武漢萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,180	42,547	229,912	229,912	-	-	-
武漢萬科雲城	洪山區	79.8%	119,037	425,989	108,940	41,662	41,662	62,913	62,913	205,641
武漢萬科聯投理想星光083 地塊	江夏區	19.3%	65,548	185,404	-	43,147	43,147	-	-	39,577
武漢萬科聯投理想星光082 地塊	江夏區	49.0%	64,726	176,069	-	43,163	43,163	-	-	43,276
武漢金域天地	礄口區	49.8%	75,608	309,699	18,164	-	-	-	-	68,260
武漢萬科新都薈	洪山區	64.8%	59,917	287,499	-	-	-	-	-	-
武漢萬科保利理想城	洪山區	49.7%	96,897	336,989	-	-	-	107,401	100,000	116,388
武漢萬科理想城悅府	夷陵區	95.5%	32,041	51,050	-	-	-	-	-	51,050

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
武漢萬科橙	葛店開發區	65.3%	21,452	80,760	-	-	-	-	-	80,760
武漢長征村K2	洪山區	100.0%	109,533	342,779	342,779	-	-	-	-	-
武漢萬科公園大道	礄口區	39.5%	76,538	262,998	262,998	-	-	-	-	-
武漢萬科華生柏葉新城	漢南區	39.1%	319,537	512,768	512,768	-	-	-	-	-
鄂州010項目	葛店開發區	98.3%	139,997	419,909	136,616	-	-	283,293	273,768	-
宜昌萬科宜翠錦城	高新區	59.3%	123,457	300,553	228,917	-	-	71,636	71,636	-
昆明公園里	官渡區	97.9%	213,037	556,887	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域國際	五華區	100.0%	105,484	315,494	59,044	-	256,450	-	-	-
昆明魅力之城	官渡區	100.0%	417,919	1,662,861	-	240,900	1,308,603	-	-	91,380
昆明銀海泊岸	滇池度假區	29.7%	243,605	432,098	-	55,237	381,815	-	-	-
昆明星河嘉園	官渡區	60.0%	108,375	444,473	-	65,183	237,441	-	-	61,808
昆明金域水岸	盤龍區	99.5%	65,004	287,407	-	136,741	136,741	-	-	150,666
昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	525,014	164,019	140,128	212,224	-	-	114,270
昆明白沙潤園	盤龍區	90.0%	14,932	46,981	-	46,981	46,981	-	-	-
昆明中天北宸	五華區	57.4%	43,053	166,487	-	166,487	166,487	-	-	-
昆明大都會	官渡區	24.1%	92,972	286,246	-	124,133	124,133	-	-	63,392
昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	277,181	-	-	402,546	333,385	97,273
昆明萬科城	五華區	44.8%	246,576	912,045	311,400	-	-	188,781	188,781	184,102
昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	199,084	-	-	320,129	320,129	-
昆明飛虎二期	官渡區	100.0%	187,924	628,986	-	-	-	628,986	327,853	-
昆明盤龍區金刀營項目	盤龍區	51.0%	98,998	544,341	-	-	-	544,341	236,549	-
大理拾三月	經濟開發區	37.3%	152,108	574,053	187,084	-	-	386,969	222,195	-
西雙版納曼西緹	猛海縣	23.3%	454,043	745,968	-	42,550	42,550	646,271	361,965	57,147
玉溪中國撫仙湖國際旅遊 度假區	澄江縣	33.8%	4,431,237	1,795,414	78,980	86,786	380,078	1,202,282	610,993	101,173
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	333,940	1,000,262	-	132,093	725,028	-	-	142,473
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	191,564	202,590	-	-	59,633	63,765	31,040	79,192
鄭州萬科美景魅力之城	航空港區	51.0%	327,697	802,558	-	185,719	702,667	-	-	99,891

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至		20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					20年 開工面積	20年 竣工面積				
鄭州萬科美景萬科城	高新區	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
鄭州萬科美景金蘭苑	高新區	41.0%	129,527	453,065	-	144,686	144,686	-	-	158,379
鄭州萬科美景橙果	高新區	41.0%	7,893	21,589	-	21,589	21,589	-	-	-
鄭州萬科天倫紫台	惠濟區	42.7%	205,979	532,421	-	172,632	553,443	-	-	18,978
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	303,582	-	-	159,293	-	-	85,658
鄭州萬科美景世玠	金水區	68.2%	62,197	186,346	-	186,346	186,346	-	-	-
鄭州萬科民安星辰	中原區	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
鄭州萬科民安雲城	惠濟區	42.1%	51,704	154,818	-	154,818	154,818	-	-	-
鄭州萬科溪望	經開區	99.3%	60,374	150,588	-	68,190	68,190	-	-	82,398
鄭州萬科盛德世曦	金水區	40.4%	33,156	172,198	-	-	-	-	-	-
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	43.2%	374,620	426,832	-	-	-	324,285	206,485	102,547
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.1%	55,312	220,778	-	-	-	-	-	220,778
鄭州百榮E5項目	二七區	99.0%	59,332	236,904	-	-	-	-	-	-
鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.0%	33,812	168,971	168,971	-	-	-	-	-
鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	350,278	350,278	-	-	-	-	-
鄭州八卦廟	二七區	37.6%	23,438	70,162	70,162	-	-	-	-	-
鄭州萬科大都會賢悅苑	二七區	70.0%	58,787	176,361	-	-	-	176,361	176,361	-
鄭州老鴉陳93畝項目	惠濟區	100.0%	62,282	261,584	-	-	-	261,584	188,118	-
鄭州南龍湖	新鄭市	32.2%	116,040	347,405	76,264	-	-	271,141	271,141	-
洛陽萬科春華西園甲第	瀾西區	41.1%	35,616	174,238	-	-	-	174,238	174,238	-
榮陽洞林湖地塊	榮陽縣	50.4%	193,727	362,942	204,744	-	-	158,198	158,198	-
周口萬科濤天龍堂	川匯區	40.2%	151,933	432,341	203,388	-	-	-	-	228,953
周口萬科濤天龍堂三期	川匯區	44.6%	91,533	265,446	-	-	-	265,446	265,446	-
重慶萬科城	北部新區	55.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	587,460	-	-	546,307	23,515	-	-
重慶金色悅城	沙坪壩區	80.0%	175,000	693,541	-	1,823	693,541	-	-	-
重慶景瀾道	江北區	100.0%	129,535	652,923	205,593	165,520	382,408	-	-	43,443
重慶金域學府	南岸區	13.5%	241,314	841,792	-	119,351	726,047	-	-	81,220

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年		截至 20年末		21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					開工面積	竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備		
重慶照母山項目	渝北區	90.2%	62,111	94,953	-	-	-	-	-	94,953
重慶觀承	北碚區	41.6%	195,027	422,567	-	278,852	412,884	-	-	3,946
重慶金域華庭	沙坪壩區	90.1%	26,325	185,486	-	3,618	185,486	-	-	-
重慶十七英里	北碚區	97.6%	212,044	216,180	-	197,027	197,027	-	-	19,153
重慶金域藍灣	渝北區	90.7%	105,079	244,344	42,428	-	121,260	-	-	-
重慶天地	渝中區	38.4%	228,476	1,365,152	71,242	83,616	291,951	57,181	55,165	107,407
重慶金域華府	北碚區	61.8%	128,615	256,575	-	256,575	256,575	-	-	-
重慶翡翠都會	渝中區	69.5%	23,512	112,357	-	106,534	106,534	-	-	5,823
重慶鵝嶺峰	渝中區	49.7%	27,197	33,743	-	1,436	19,255	-	-	14,488
重慶金開悅府	兩江新區	69.6%	173,474	306,660	80,981	168,631	168,631	-	-	56,715
重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	117,612	-	41,148	41,148	-	-	72,902
重慶森林公園	兩江新區	65.5%	204,218	396,476	183,109	89,004	89,004	-	-	124,364
重慶嘉凱城	江北區	46.0%	31,900	24,658	-	-	24,658	-	-	-
重慶四季花城	北碚區	41.3%	77,975	194,864	-	-	-	-	-	124,438
重慶理想城一期	沙坪壩區	99.0%	104,692	157,034	-	-	-	-	-	-
重慶翡翠公園商業項目	渝北區	99.5%	16,168	97,005	97,005	-	-	-	-	-
重慶理想城二期	沙坪壩區	50.2%	97,965	153,114	-	-	-	24,545	-	71,775
重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	131,911	-	-	-	-	-	34,208
重慶悅來117畝項目	兩江新區	99.2%	78,000	115,577	115,577	-	-	-	-	-
重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,640	243,771	-	-	225,869	192,530	-
重慶水土111畝項目	北碚區	99.0%	73,686	106,661	106,661	-	-	-	-	-
重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,644	94,644	-	-	-	-	-
重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	97.8%	282,795	507,226	281,127	-	-	-	-	-
重慶水土99畝項目	北碚區	97.6%	66,014	98,991	98,991	-	-	-	-	-
重慶天空之城項目	江北區	67.8%	26,447	111,328	111,328	-	-	-	-	-
重慶四季花城三期	兩江新區	98.2%	73,591	183,961	118,607	-	-	65,354	61,180	-
重慶璞園一期	渝北區	98.8%	47,742	71,186	-	-	-	71,186	71,186	-
重慶璞園二期	渝北區	99.0%	33,986	50,979	-	-	-	50,979	50,979	-
重慶星光天空之城	沙坪壩區	99.1%	115,558	150,000	-	-	-	150,000	150,000	-
重慶界石296畝項目	巴南區	99.3%	197,351	346,875	-	-	-	346,875	346,875	-
中西部區域小計			27,070,360	60,826,976	8,197,396	7,284,461	24,890,390	13,693,504	8,853,049	6,743,979

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	20年 開工面積	20年 竣工面積	截至 20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
西北區域										
西安金色悅城	蓮湖區	80.0%	193,571	682,674	-	974	681,252	-	-	1,422
西安理想城	西咸新區	90.1%	459,707	901,142	-	198,705	198,705	618,634	618,634	42,201
西安翡翠國賓	高新區	72.3%	161,244	613,226	-	-	-	131,836	125,036	210,908
西安萬科大都會一期	西咸新區	86.9%	141,500	358,801	105,793	-	-	-	-	245,227
西安萬科大都會二期	西咸新區	65.9%	135,900	359,384	-	-	-	134,434	134,434	61,335
西安萬科璞悅	滻灞生態區	97.4%	99,494	261,798	140,127	-	-	85,823	21,754	-
西安萬科城	長安區	85.0%	186,849	619,565	-	-	480,819	68,121	-	67,609
西安大明宮	未央區	70.0%	69,052	222,690	-	60,721	220,260	-	-	-
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	滻灞生態區	100.0%	175,387	701,816	47,148	74,735	512,661	142,007	142,007	-
西安金城國際	雁塔區	90.6%	23,831	152,133	-	-	152,133	-	-	-
西安金色悅城四期	蓮湖區	100.0%	36,708	150,122	-	36,964	74,838	-	-	72,179
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	477,642	-	64,440	444,537	-	-	14,307
西安東方傳奇	雁塔區	40.5%	109,695	383,057	-	56,322	367,286	-	-	15,771
西安城市之光	曲江新區	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	14,570
西安翡翠天譽	雁塔區	88.6%	74,527	296,106	-	102,009	281,483	-	-	-
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,798	150,534	330,710	532,624	267,116	-	4,239
西安萬科城潤園	長安區	88.6%	144,467	478,722	-	170,743	398,430	-	-	75,836
西安高新華府二期	雁塔區	49.8%	55,255	162,661	-	63,023	118,603	-	-	37,714
西安城市之光二期	曲江新區	40.8%	60,136	210,483	-	69,272	116,508	-	-	88,240
西安公園華府	雁塔區	78.6%	121,741	356,336	-	177,770	317,650	-	-	38,686
西安金城未央	未央區	60.0%	41,840	204,238	-	198,417	198,417	-	-	-
西安金城藍灣	灊橋區	90.0%	144,467	146,303	-	43,330	146,303	-	-	-
西安萬科城如園	長安區	90.0%	83,289	267,268	-	38,182	38,182	-	-	162,220
西安雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	-	-	-	-	-	16,986
西安萬科金域堤香	西咸新區	97.1%	74,515	149,030	149,030	-	-	-	-	-
西安幸福臻園	未央區	90.0%	49,197	137,636	-	133,932	133,932	-	-	-
西安濱河四季	富平縣	26.5%	160,997	321,598	-	241,207	321,598	-	-	-

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					
					20年 開工面積	20年 竣工面積	20年末 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
西安悅灣	滻灞生態區	47.6%	75,406	178,256	-	-	-	-	-	127,480
西安灞岸	滻灞生態區	98.4%	140,736	288,027	50,643	-	-	-	-	106,120
西安公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	-	-	-	-	-	71,952
西安大都會雲境	西咸新區	29.6%	148,195	438,115	-	-	-	-	-	116,531
西安萬科雁鳴湖	滻灞生態區	65.3%	168,666	337,333	156,057	-	-	181,276	67,935	-
西安新合新苑	國際港務區	99.0%	107,647	265,867	265,867	-	-	-	-	100,776
西安萬科悅府	未央區	50.0%	41,938	155,960	155,960	-	-	-	-	-
西安萬科雁鳴湖三期	滻灞生態區	55.0%	58,449	116,898	33,549	-	-	83,349	83,349	-
渭南萬科城	臨渭區	70.7%	556,062	1,160,770	409,060	-	-	751,710	712,223	-
咸陽金城華府	秦都區	61.3%	76,999	265,498	86,771	-	-	-	-	-
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,099,787	-	252,256	252,256	175,731	175,731	124,460
蘭州時代之光	榆中縣	50.1%	129,835	338,646	4,095	-	-	-	-	125,948
蘭州璞悅灞岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	-	-	-	-	-	-
蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	169,279	-	-	-	-	-
蘭州萬科星光都會	西固區	48.5%	74,588	253,603	71,799	-	-	181,804	181,804	-
西寧萬科城雲灣	城中區	38.2%	70,667	177,143	-	-	-	-	-	127,143
西寧萬科城雲璟	城中區	38.2%	164,608	439,575	165,900	-	-	-	-	147,377
西寧萬科城雲麓	城中區	38.2%	37,140	100,311	-	-	-	-	-	-
西寧萬科城後期	城中區	18.8%	195,454	520,147	242,943	-	-	277,204	277,204	-
西寧公園里	城北區	34.5%	110,939	277,348	263,193	-	-	14,155	14,155	-
西寧萬科城星光NC-11地塊	城中區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
項目		40.0%	78,928	192,935	-	-	-	192,935	192,935	-
西寧萬科城星光NC-12地塊	城中區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
項目		40.0%	50,697	137,766	-	-	-	137,766	137,766	-
烏魯木齊金城華府	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	-	-	208,972	-	-	-
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	15,947
烏魯木齊中央公園	水磨溝區	80.0%	80,698	201,745	-	-	201,745	-	-	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	169,656	532,713	-	131,699	481,828	-	-	-
烏魯木齊翡翠天驕	天山區	77.1%	101,984	255,536	-	106,109	106,109	-	-	66,877
烏魯木齊都會傳奇	沙依巴克區	90.0%	42,879	105,523	-	88,766	101,429	-	-	-

第四節

董事會報告

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	截至		20年未 竣工面積	20年末 儲備	21年計劃 開工面積	21年計劃 竣工面積
					20年 開工面積	20年 竣工面積				
烏魯木齊中央公園三期	水磨溝區	80.0%	11,825	41,184	-	41,184	41,184	-	-	-
烏魯木齊公園里	高新區	61.0%	61,148	171,166	-	171,166	171,166	-	-	-
烏魯木齊大都會	水磨溝區	80.0%	36,104	162,470	-	162,470	162,470	-	-	-
烏魯木齊天山府	天山區	78.8%	120,090	280,301	36,723	40,736	40,736	75,113	75,113	103,288
烏魯木齊公園大道	米東區	57.8%	85,938	300,782	-	-	-	-	-	124,835
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.3%	38,204	92,975	-	-	-	-	-	83,315
烏魯木齊華府里	高新區	92.5%	67,412	160,337	24,616	-	-	-	-	93,852
烏魯木齊錦峯里	高新區	68.9%	118,041	280,661	220,652	-	-	60,009	60,009	-
烏魯木齊環曜里	沙依巴克區	98.4%	146,730	253,222	135,514	-	-	117,708	117,708	-
烏魯木齊天山府二期	沙依巴克區	95.9%	41,286	78,790	26,009	-	-	52,781	52,781	-
烏魯木齊觀瀾景苑二期	水磨溝區	64.4%	17,101	51,281	51,281	-	-	-	-	-
烏魯木齊朗潤園	水磨溝區	91.1%	43,000	101,381	58,819	-	-	42,562	42,562	-
烏魯木齊都會未來城	沙依巴克區	100.0%	362,906	768,867	-	-	-	768,867	192,217	-
烏魯木齊天山府三期	天山區	100.0%	52,945	115,916	-	-	-	115,916	115,916	-
銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	-	139,767	139,767	-	-	12,950
銀川城市之光晨星苑	興慶區	32.7%	106,121	180,402	-	62,580	62,580	-	-	62,580
銀川翡翠公園	金鳳區	19.2%	179,686	169,032	-	94,229	94,229	-	-	74,803
銀川翡翠湖望	賀蘭縣	32.0%	67,591	107,994	-	-	-	-	-	107,994
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	-	-	-	-	-	96,311
銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.3%	297,366	436,211	209,400	-	-	17,685	17,685	-
銀川大都會	金鳳區	22.4%	95,935	211,450	211,450	-	-	-	-	-
銀川北師大項目	金鳳區	40.0%	115,809	231,627	-	-	-	231,627	231,627	-
西北區域小計			9,488,169	24,382,801	3,642,212	3,352,418	9,208,019	4,968,002	3,790,585	3,144,822
集團合計			131,932,002	282,323,900	39,604,004	33,817,171	123,940,236	50,507,530	31,483,817	35,875,377

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**

2020年6月11日，公司成功配發及發行總數為315,589,200股之新H股，募集資金淨額約為78.65億港元，按2020年6月11日的匯率計算約為人民幣71.65億元。公司面向合格投資者公開發行四期公司債券，規模共計人民幣89.81億元。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」。

4.2.2 金融資產投資**1. 證券投資情況**

單位：人民幣千元

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	98,758.5	約0.04%	-	(3,550.4)	-
合計			98,758.5	約0.04%	-	(3,550.4)	-



2 衍生品投資情況

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

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

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

報告期內，CCS衍生品投資產生浮動虧損人民幣207.94萬元。

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

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

無

獨立非執行董事、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：人民幣千元

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2020年 末淨資產 比例(%)
IRS	4,463,000	—	—	—
CCS	16,089,644	15,027,971	(2,079)	4.30%
合計	20,552,644	15,027,971	(2,079)	4.30%

(3) 公允價值計量項目相關情況及持有外幣金融資產和金融負債情況

公允價值計量項目相關情況

單位：人民幣千元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入	本期計提的	本期處置	期末金額
				權益的公允 價值變動			
金融資產							
其中：1.以公允價值計量 且其變動計入當期損益 的金融資產	12,409,247	—	257,426	—	—	11,798,434	868,239
其中：衍生金融資產	—	—	—	—	—	—	—
2.其他權益工具投資	2,249,954	—	—	(648,717)	—	—	1,601,237
金融資產小計	14,659,201	—	257,426	(648,717)		11,798,434	2,469,476
金融負債							

持有外幣金融資產和金融負債情況

單位：人民幣千元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入 權益的公允 價值變動	本期計提的 減值	本期處置	期末金額
金融資產							
其中：1.以公允價值計量 且其變動計入當期損益 的金融資產	177,617	-	26,711	-	-	98,198	106,130
其中：衍生金融資產	-	-	-	-	-	-	-
2.其他權益工具投資	2,249,954	-	-	(648,717)	-	-	1,601,237
金融資產小計	2,427,571	-	26,711	(648,717)	-	98,198	1,707,367

金融負債

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

4 理財產品投資情況

報告期內委託理財概況

單位：人民幣千元

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	18,000,000	171,080	—
合計		18,000,000	171,080	—

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521.7億元，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38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	無錫市睿庭房地產有限公司	人民幣	1,800,000,000.00	990,000,000.00	房地產開發經營
2	佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司	人民幣	1,656,000,000.00	844,560,000.00	房地產開發經營
3	南京萬燕置業有限公司	人民幣	1,340,000,000.00	938,000,000.00	房地產開發經營
4	嘉興萬星置業有限公司	人民幣	1,300,000,000.00	270,000,000.00	房地產開發經營
5	揚州萬航置業有限公司	人民幣	1,255,000,000.00	470,625,000.00	房地產開發經營
6	南通萬泰房地產有限公司	人民幣	1,158,740,000.00	566,221,248.42	房地產開發經營
7	南通萬焱房地產有限公司	人民幣	1,000,000,000.00	799,966,700.00	房地產開發經營
8	蘇州萬御房地產有限公司	人民幣	900,000,000.00	630,000,000.00	房地產開發經營
9	珠海市萬濱晨璟房地產開發有限公司	人民幣	800,000,000.00	80,000,000.00	房地產開發經營
10	煙台新華產融置業有限公司	人民幣	710,000,000.00	379,016,766.00	房地產開發經營
11	濟南萬倉置業有限公司	人民幣	700,000,000.00	700,000,000.00	住房租賃；體育場地設施工程施工；健身休閒活動；物業管理
12	威海萬利置地有限公司	人民幣	700,000,000.00	448,000,000.00	房地產開發經營
13	鹽城萬威置業有限公司	人民幣	630,000,000.00	504,000,000.00	房地產開發經營

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
14	廣州天河萬世企業管理有限公司	人民幣	600,000,000.00	491,942,000.00	企業總部管理； 企業管理；
15	無錫尚萬房地產有限公司	人民幣	600,000,000.00	198,946,800.00	房地產開發經營
16	煙台共耀房地產開發有限公司	人民幣	575,000,000.00	293,250,000.00	房地產開發經營
17	東莞市萬同房地產有限公司	人民幣	572,307,692.00	371,999,999.80	房地產開發經營
18	嘉興科元置業有限公司	人民幣	525,000,000.00	367,500,000.00	房地產開發經營
19	鹽城萬悅鹽南置業有限公司	人民幣	525,000,000.00	262,500,000.00	房地產開發經營
20	深圳萬通南頭城管理運營有限公司	人民幣	500,000,000.00	130,000,000.00	自有物業租賃、國內商業、商業管理；商業信息諮詢服務；
21	常州茗涵房地產有限公司	人民幣	480,400,000.00	480,400,000.00	房地產開發經營
22	無錫市銘庭房地產有限公司	人民幣	400,000,000.00	204,000,000.00	房地產開發經營
23	石家莊萬科文郡房地產開發有限公司	人民幣	350,000,000.00	187,601,400.00	房地產開發經營
24	南通萬楚房地產有限公司	人民幣	345,000,000.00	276,000,000.00	房地產開發經營
25	徐州萬泉置業有限公司	人民幣	320,000,000.00	320,000,000.00	房地產開發經營
26	石家莊萬科福美文瑞房地產開發有限公司	人民幣	300,000,000.00	137,178,000.00	房地產開發經營
27	鄭州萬湖房地產開發有限公司	人民幣	300,000,000.00	149,400,000.00	房地產開發經營
28	南通萬晉房地產有限公司	人民幣	266,000,000.00	159,600,000.00	房地產開發經營



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
29	嘉興萬美置業有限公司	人民幣	242,000,000.00	47,600,400.00	房地產開發經營
30	南通萬漢房地產有限公司	人民幣	214,120,000.00	214,120,000.00	房地產開發經營
31	三亞萬頤房地產開發有限公司	人民幣	200,000,000.00	200,000,000.00	房地產開發經營
32	唐山萬宏房地產開發有限公司	人民幣	160,000,000.00	76,800,000.00	房地產開發經營
33	天津萬錦溪房地產開發有限公司	人民幣	150,000,000.00	150,000,000.00	房地產開發經營
34	青島天萬合珠置業有限公司	人民幣	113,000,000.00	107,350,000.00	房地產開發經營
35	濟南萬臻置業有限公司	人民幣	100,000,000.00	70,000,000.00	房地產開發經營
36	江門萬科企業有限公司	人民幣	100,000,000.00	100,000,000.00	房地產開發經營
37	青島萬悅置業有限公司	人民幣	100,000,000.00	94,900,000.00	房地產開發經營
38	長沙軌道萬科置業有限公司	人民幣	100,000,000.00	45,000,000.00	房地產開發經營
合計			- 12,756,478,314.22 -		

除此之外，還發起設立其他公司共215家，合計投資金額人民幣13.0億元。

ii 期內主要收購的公司如下：

本期總共收購了67家公司，合計收購對價人民幣74.7億元。

iii 期內，對48家子公司合計增資人民幣306.4億元，其中萬科物流發展有限公司增資人民幣180.0億元，廣州萬科企業有限公司增資人民幣40.0億元，其他公司增資合計86.4億元。

(2) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目168個，按公司權益計算的規劃建築面積約2,058.8萬平方米，總建築面積約3,366.5萬平方米。

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	公司權益 建築面積	進展
1	東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	36.9%	128,605	190,629	70,418	在建
2	東莞萬科金域東方	寮步鎮	33.6%	57,766	173,296	58,228	在建
3	東莞萬科星城	洪梅鎮	64.2%	43,561	108,869	69,883	在建
4	東莞珠江萬科城	南城區	41.0%	15,561	46,524	19,075	在建
5	佛山金色夢想	順德區	99.1%	46,666	233,328	231,181	在建
6	佛山金域水岸	高明區	90.0%	40,003	100,008	90,007	前期
7	佛山萬科南海天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,816	244,350	在建
8	廣州金茂萬科魅力之城	增城區	100.0%	162,497	487,699	487,699	前期
9	海南萬科崖州區安居房項目南 地塊	崖州區	89.0%	32,523	81,307	72,364	前期
10	海南萬科崖州區安居房項目北 地塊	崖州區	89.0%	12,769	31,922	28,411	前期
11	惠州金楓花園	惠城區	37.6%	111,564	345,848	130,177	在建
12	惠州萬薈花園	惠陽區	39.0%	73,333	192,476	75,066	在建
13	惠州萬悅花園	惠陽區	30.4%	60,381	213,566	64,924	在建
14	惠州文瀚花園	惠陽區	40.0%	44,695	162,673	65,069	在建
15	江門萬科金色城央東苑	蓬江區	55.0%	32,080	88,239	48,532	在建
16	江門萬科金色城央花園	蓬江區	56.0%	36,947	92,222	51,654	在建
17	江門萬科金色城央紫苑	蓬江區	65.0%	21,613	54,033	35,121	前期
18	柳州白露項目一期	柳北區	53.6%	138,722	391,081	209,620	在建
19	柳州白露項目二期	柳北區	53.6%	104,663	276,729	148,327	前期
20	南寧金域國際	高新區	42.0%	79,835	239,504	100,592	在建
21	三亞市臨春區安居房項目	吉陽區	100.0%	39,041	78,082	78,082	前期
22	深圳北宸之光	龍華區	36.0%	16,142	93,680	33,725	在建
23	深圳尖崗山	寶安區	100.0%	85,321	189,575	189,575	前期
24	深圳萬科啟城家園	龍華新區	45.8%	42,000	216,000	98,928	在建
25	深圳臻山海	南山區	91.6%	13,073	62,898	57,615	在建

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
26	長沙濱河道	望城區	60.6%	35,324	122,498	74,234	在建
27	長沙天空之境	雨花區	45.0%	68,204	101,051	45,473	在建
28	長沙臻灣匯	開福區	52.6%	39,990	261,188	137,254	前期
29	中山四季花城	五桂山鎮	60.0%	133,327	226,211	135,727	在建
30	中山西海岸	火炬開發區	100.0%	38,836	97,862	97,862	前期
31	中山中央公園二期	古鎮鎮	60.0%	58,997	181,644	108,987	前期
32	中山中央公園一期	古鎮鎮	50.0%	21,633	64,897	32,448	在建
33	珠海都會四季	保稅區	40.0%	81,383	190,194	76,078	前期
34	珠海海上城市	金灣區	79.6%	165,047	254,008	202,216	前期
35	常州國賓道	鐘樓區	99.3%	64,360	115,848	115,049	在建
36	杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	115,664	176,746	90,017	前期
37	杭州日耀之城	蕭山區	79.8%	68,538	186,798	149,009	在建
38	杭州悅望名邸	富陽區	47.1%	92,480	93,405	44,022	在建
39	杭州樟宜翠灣	蕭山區	39.5%	50,176	130,458	51,531	在建
40	合肥高第	高新區	32.0%	43,281	100,006	32,002	在建
41	合肥學林雅苑	廬陽區	26.6%	24,622	53,510	14,234	在建
42	嘉興濱河道花苑	南湖區	66.5%	40,421	80,722	53,664	前期
43	嘉興璞悅湖畔	南湖區	24.1%	40,962	90,081	21,746	在建
44	昆山江灣瀾庭	高新區	50.5%	74,327	186,188	93,951	在建
45	南昌聯發萬科西岸春風	紅谷灘區	24.5%	32,640	81,600	19,992	在建
46	南昌星光世紀	新建區	50.0%	167,707	301,873	150,936	在建
47	南京萬科翡翠濱江	建鄴區	39.8%	45,092	108,221	43,050	在建
48	南京萬科花語熙岸	江北新區	34.1%	78,325	159,682	54,436	在建
49	南京萬科燕語光年	栖霞區	69.8%	61,493	175,483	122,399	在建
50	南通半島國際	高新區	58.9%	35,469	63,844	37,585	在建
51	南通官山望	通州區	46.8%	50,625	91,125	42,674	在建
52	南通海門駿園南地塊項目	高新區	95.8%	26,730	48,114	46,093	前期

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
53	南通海門萬科西地塊項目	海門區	50.5%	46,889	84,401	42,631	前期
54	南通海上明月	通州區	32.3%	182,772	392,952	126,884	在建
55	南通時代之光	通州區	36.0%	62,553	123,415	44,479	在建
56	南通時光映翠	通州區	67.3%	71,445	121,456	81,704	在建
57	南通實驗學校北地塊項目	高新區	99.4%	52,328	115,122	114,431	前期
58	南通中創北項目	崇川區	80.0%	73,114	166,000	132,800	前期
59	寧波濱盛臻園	江北區	49.1%	74,357	143,433	70,354	在建
60	寧波慈城11號地塊項目	江北區	48.1%	41,850	66,960	32,201	在建
61	寧波慈城12號地塊項目	江北區	49.0%	41,589	62,085	30,391	在建
62	寧波東潮之濱	高新區	32.3%	55,077	124,614	40,275	在建
63	寧波海映瀾庭	鎮海區	99.3%	43,591	98,708	98,027	在建
64	寧波江南一品西地塊項目	高新區	99.3%	53,253	113,617	112,810	在建
65	上海曉風來	寶山區	33.2%	386,915	775,796	257,254	在建
66	紹興翠湖隱秀	越城區	42.3%	80,609	121,394	51,350	前期
67	紹興芳塔納麗	柯橋區	65.7%	37,150	61,826	40,595	在建
68	蘇州花語江南	相城區	44.6%	57,010	125,422	55,913	在建
69	蘇州玉玲瓏	相城區	69.7%	63,778	159,445	111,053	前期
70	宿遷西湖都會	宿城區	35.5%	35,557	88,893	31,557	在建
71	溫州世紀公元	龍灣區	100.0%	87,184	191,805	191,805	前期
72	無錫梅里上城	新吳區	72.0%	85,898	172,971	124,539	在建
73	無錫青藤公園	惠山區	38.6%	39,669	99,069	38,280	在建
74	無錫宛山湖	錫山區	50.5%	108,075	214,339	108,241	前期
75	無錫臻境	惠山區	50.2%	51,065	103,197	51,836	在建
76	蕪湖東方瓏胤台	鳩江區	41.0%	52,669	94,804	38,889	在建
77	蕪湖中江苑	鳩江區	33.0%	101,475	182,655	60,276	在建
78	徐州北客運站A地塊項目	鼓樓區	98.5%	22,708	47,109	46,411	前期
79	徐州北客運站C地塊項目	鼓樓區	93.3%	29,437	70,650	65,923	前期

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
80	徐州山水間	銅山區	48.6%	166,603	366,527	178,169	在建
81	徐州萬科潮鳴	泉山區	50.0%	39,574	110,410	55,205	前期
82	徐州萬科熙望	九里區	40.7%	20,410	52,043	21,161	在建
83	鹽城聚瓏東方	城南區	49.4%	66,055	165,137	81,627	前期
84	鹽城星匯東方	城南區	79.5%	79,231	198,078	157,511	前期
85	揚州四季都會	邗江區	51.7%	97,220	178,184	92,157	在建
86	包頭翡翠都會	九原區	57.9%	369,999	845,957	489,725	在建
87	長春時代都會	寬城區	80.3%	103,000	294,000	236,053	前期
88	長春向日葵後期項目	範家屯鎮	41.0%	20,000	37,000	15,182	前期
89	長春向日葵小鎮後期第二批 用地項目	範家屯鎮	50.0%	130,000	239,000	119,500	前期
90	長春光城	淨月區	79.9%	307,388	686,000	548,388	在建
91	長春紫郡	高新區	99.2%	92,000	236,015	234,056	前期
92	大連公園都會	甘井子區	99.6%	138,511	264,100	262,991	前期
93	哈爾濱深哈萬科城	松北區	40.2%	166,982	362,352	145,629	在建
94	哈爾濱智慧未來城	香坊區	54.5%	310,193	556,654	303,098	在建
95	哈爾濱中俄產業園項目	松北區	99.3%	150,603	233,082	231,357	前期
96	濟南北宸之光	天橋區	69.4%	133,789	294,552	204,478	在建
97	濟南繁榮里	天橋區	48.7%	34,968	82,175	40,019	前期
98	濟南金色悅城新著	天橋區	92.5%	56,742	147,529	136,524	在建
99	濟南雪山萬科城倉灣	曆城區	100.0%	162,256	340,818	340,818	前期
100	濟南雪山萬科城都會	曆城區	100.0%	188,381	382,134	382,134	前期
101	臨沂魯商萬科城如園	蘭山區	50.5%	111,914	258,376	130,351	在建
102	臨沂魯商萬科城臻園	蘭山區	69.5%	129,671	440,881	306,192	在建
103	青島海岸藍山二期	黃島區	41.0%	86,944	234,749	96,247	在建
104	青島海岸藍山一期	黃島區	41.0%	96,111	235,999	96,759	在建
105	青島海岸南山	黃島區	92.3%	20,000	50,000	46,155	在建
106	青島紫郡	即墨區	47.0%	56,758	107,839	50,684	在建
107	瀋陽東第	瀋河區	64.0%	60,134	150,335	96,230	在建
108	瀋陽西宸之光	鐵西經開區	59.2%	149,281	268,706	159,101	在建
109	石家莊嘉實萬科雲廬	新華區	67.0%	13,913	31,999	21,439	前期
110	石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	145,653	60,592	在建
111	石家莊萬科翡翠四季	裕華區	50.1%	93,957	233,140	116,803	前期

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
112	石家莊正定文化村迎旭府	正定新區	49.1%	44,134	90,896	44,630	在建
113	太原城市之光東望	迎澤區	90.1%	39,062	160,000	144,128	在建
114	太原翡翠東第	小店區	50.1%	153,520	387,200	194,142	在建
115	太原時代之光	迎澤區	39.1%	59,426	184,100	71,946	在建
116	太原悅都薈	小店區	49.7%	8,742	33,220	16,520	前期
117	唐山豐潤觀瀾	豐潤區	47.0%	47,403	52,143	24,507	前期
118	唐山豐潤紫苑	豐潤區	47.0%	76,364	152,727	71,782	前期
119	唐山公園大道三期	路北區	16.3%	230,191	557,692	91,071	前期
120	唐山公園都會一期	路北區	99.5%	75,961	151,893	151,118	前期
121	唐山公園都會二期	路北區	99.0%	41,372	82,545	81,720	前期
122	唐山未來城二期	高新區	53.6%	140,439	350,591	187,917	在建
123	威海璞悅山	經濟開發區	69.0%	124,947	192,215	132,629	前期
124	濰坊萬科城	濰城區	99.0%	126,507	306,940	303,963	在建
125	煙台翡翠觀海	萊山區	36.0%	69,494	175,691	63,249	在建
126	煙台墨翠府	開發區	50.0%	112,117	271,432	135,716	在建
127	煙台壹都會	芝罘區	79.0%	81,207	227,360	179,614	前期
128	煙台芝罘萬科城博文里	芝罘區	39.0%	60,222	147,400	57,449	在建
129	煙台芝罘萬科城勤學里項目	芝罘區	50.0%	32,000	76,900	38,450	前期
130	成都高線公園	龍泉驛區	33.4%	141,338	324,817	108,619	前期
131	重慶界石296畝項目	巴南區	99.3%	197,351	346,875	344,571	前期
132	重慶璞園二期	渝北區	99.0%	33,986	50,979	50,474	前期
133	重慶璞園一期	渝北區	98.8%	47,742	71,186	70,360	前期
134	重慶四季花城三期	兩江新區	98.2%	73,591	183,961	180,557	在建
135	重慶星光天空之城	沙坪壩區	99.1%	115,558	150,000	148,671	前期
136	大理拾三月	經濟開發區	37.3%	152,108	574,053	214,122	在建
137	鄂州010項目	葛店開發區	98.3%	139,997	419,909	412,855	在建
138	昆明飛虎二期	官渡區	100.0%	187,924	628,986	628,986	前期
139	昆明盤龍區金刀營項目	盤龍區	51.0%	98,998	544,341	277,614	前期
140	洛陽萬科春華西園甲第	澗西區	41.1%	35,616	174,238	71,560	前期
141	武漢萬科公園大道	礄口區	39.5%	76,538	262,998	103,884	在建

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
142	武漢萬科華生柏葉新城	漢南區	39.1%	319,537	512,768	200,493	在建
143	滎陽洞林湖地塊二期	滎陽縣	50.4%	29,879	52,234	26,347	在建
144	滎陽洞林湖地塊三期	滎陽縣	50.4%	83,999	150,750	76,038	前期
145	宜昌萬科宜翠錦城	高新區	59.3%	123,457	300,553	178,288	在建
146	鄭州八卦廟	二七區	37.6%	23,438	70,162	26,388	在建
147	鄭州老鴉陳93畝項目	惠濟區	100.0%	62,282	261,584	261,584	前期
148	鄭州南龍湖一期	新鄭市	32.2%	76,934	230,327	74,142	在建
149	鄭州南龍湖二期	新鄭市	32.2%	39,106	117,078	37,687	前期
150	鄭州萬科大都會賢悅苑	二七區	70.0%	58,787	176,361	123,453	前期
151	周口萬科濤天龍堂三期	川匯區	44.6%	91,533	265,446	118,256	前期
152	蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	69,540	在建
153	蘭州萬科星光都會	西固區	48.5%	74,588	253,603	122,972	在建
154	烏魯木齊都會未來城	沙依巴克區	100.0%	362,906	768,867	768,867	前期
155	烏魯木齊觀瀾景苑二期	水磨溝區	64.4%	17,101	51,281	33,000	在建
156	烏魯木齊環曜里	沙依巴克區	98.4%	146,730	253,222	249,195	在建
157	烏魯木齊朗潤園	水磨溝區	91.1%	43,000	101,381	92,338	在建
158	烏魯木齊天山府二期	沙依巴克區	95.9%	41,286	78,790	75,520	在建
159	烏魯木齊天山府三期	天山區	100.0%	52,945	115,916	115,916	前期
160	西安新合新苑	國際港務區	99.0%	107,647	265,867	263,102	在建
161	西安萬科雁鳴湖三期	滻灞生態區	55.0%	58,449	116,898	64,294	在建
162	西安萬科悅府	未央區	50.0%	41,938	155,960	77,980	在建
163	西寧公園里	城北區	34.5%	110,939	277,348	95,685	在建
164	西寧萬科城星光NC-11地塊 項目	城中區	40.0%	78,928	192,935	77,174	前期
165	西寧萬科城星光NC-12地塊 項目	城中區	40.0%	50,697	137,766	55,106	前期
166	咸陽金域華府二期	秦都區	61.3%	14,033	86,771	53,199	在建
167	銀川北師大項目	金鳳區	40.0%	115,809	231,627	92,651	前期
168	銀川大都會	金鳳區	22.4%	95,935	211,450	47,365	在建
合計				14,310,599	33,665,335	20,587,940	

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1,381.5億元。

報告期末至本報告披露日，本集團新增加開發項目21個，按公司權益計算的規劃建築面積約208.5萬平方米，總建築面積約276.7萬平方米。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	權益 建築面積	項目進展
1	南寧壇澤路以西150畝項目	良慶區	100.0%	100,319	334,848	334,848	前期
2	東莞湖景路商住用地項目	松山湖	100.0%	99,734	121,675	121,675	前期
3	寧波三官堂TOD地塊項目	江北區	51.0%	12,089	20,551	10,481	前期
4	徐州2020-94號昆侖大道北 地塊項目	雲龍區	100.0%	65,354	179,070	179,070	前期
5	石家莊西古城車輛段落地區 首期地塊項目	長安區	41.0%	40,943	102,054	41,842	前期
6	大連東關街文創園項目	西崗區	100.0%	32,616	47,400	47,400	前期
7	宜昌合益路74畝項目	伍家崗區	60.0%	49,016	127,440	76,464	前期
8	成都華陽商城55畝項目	天府新區	60.0%	37,787	158,704	95,222	前期
9	南通CR20027理想城北地塊	海門區	40.0%	45,552	91,104	36,442	前期
10	嘉興世合理想大地3-2地塊	南湖區	32.0%	38,760	45,736	14,645	在建
11	嘉興世合理想大地3-4地塊	南湖區	32.0%	36,456	40,102	12,841	在建
12	溫州邵宅工業園地塊	瑞安市	100.0%	26,033	83,043	83,043	前期
13	杭州運河新城02地塊	拱墅區	100.0%	54,462	141,601	141,601	前期
14	揚州GZ229灣頭地塊	廣陵區	36.2%	38,958	54,541	19,717	前期
15	瀋陽葡醍十二院項目	蘇家屯區	38.1%	162,261	324,522	123,578	在建
16	石家莊翡翠書院二期地塊項目	長安區	70.0%	72,403	181,008	126,705	前期
17	武漢西藏大廈項目	洪山區	100.0%	22,545	100,800	100,800	前期
18	宜昌理想城後期83畝項目	夷陵區	100.0%	55,431	88,689	88,689	前期
19	成都二仙橋文創產業園80畝 項目	成華區	100.0%	53,159	159,747	159,747	前期
20	鄭州萬科城九期116畝項目	高新區	51.0%	77,038	192,106	97,974	在建
21	西安灃東新城97畝項目	西咸新區	100.0%	64,000	172,000	172,000	前期
合計				1,184,916	2,766,741	2,084,784	

第四節

董事會報告

報告期內，本集團獲得10個物流地產項目，可租賃建築面積約74.76萬平方米。

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	萬科權益	項目進度
						可租賃	可租賃	
						建築面積	建築面積	
1	武漢	萬緯武漢黃陂滸口園區	黃陂區	70%	11.60	6.80	4.76	未開工
2	上海	萬緯上海松江工業區園區	松江區	70%	2.87	2.80	1.96	在建
3	昆山	萬緯昆山經發展園區	昆山市	100%	4.80	6.20	6.20	已運營
4	上海	萬緯上海奉賢臨港園區	奉賢區	99%	7.98	9.69	9.59	在建
5	東莞	萬緯東莞常平智慧產業園	常平鎮	100%	14.75	21.00	21.00	未開工
6	上海	萬緯上海松江新濱冷鏈園區	松江區	100%	2.00	1.98	1.98	在建
7	溫州	萬緯溫州平陽園區(二期)	平陽縣	100%	4.80	4.04	4.04	在建
8	上海	萬緯上海浦東空港園區	浦東新區	80%	9.31	10.87	8.70	未開工
9	杭州	萬緯杭州錢塘新區冷鏈園區	蕭山區	100%	5.30	4.54	4.54	在建
10	天津	萬緯天津東疆港冷鏈園	濱海新區	100%	10.06	6.84	6.84	未開工
合計					73.47	74.76	69.61	—

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

於2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)，廣州市萬科企業股份有限公司(本公司之全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬科」)、廣州市萬溪企業管理有限公司(廣州萬溪合作協議完成前為廣州萬科之直接全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬溪」)及投資方已簽訂有關(其中包括)廣州萬溪合作協議。根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價(「合作代價」)，向投資方轉讓廣州萬溪50%的股權(以下簡稱「目標股權」)(「本次合作」)。目標股權之市場價值已由獨立第三方評估機構以資產基礎法評估。投資方將向廣州萬溪提供人民幣70.4億元的股東借款，將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的部分借款；廣州萬溪將向金融機構申請不超過人民幣330億元的併購貸款，其中人民幣249.6億元將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的借款。本集團共計可收回人民幣390.4億元的資金。詳情請參閱本公司於2020年6月29日披露之公告。除上述披露外，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62.3億元，佔全年採購總額的2.15%，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14.8億元，佔全年採購總額的0.53%。

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57.5億元，佔本集團全年營業收入的比例為1.4%，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36.2億元，佔本集團全年營業收入的比例0.9%。



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。2020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456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。

2020年，本集團接待投資者來訪和電話會議400餘次，參加境內外機構組織見面會／線上活動24場，組織月度銷售和經營會議12場，投資者網上集體接待日1場，通過深交所互動易回復投資者提問242條；受新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情影響，公司2019年度業績發佈會及2020年中期業績發佈會採用純網絡視頻直播的方式，並預先發佈公告邀請投資者積極參加、徵集相關問題。截至12月31日報告期末，兩次業績發佈會瀏覽總量約38萬人次；通過「萬科投資者關係」微信公眾號，推送萬科的月度銷售公告、定期報告、定期報告一張圖等公司重要信息，加強與投資者的互動，推送的微信圖文全年閱讀量近14萬人次。此外，本集團還通過網站、電話、電子郵件、網上互動平台等方式與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係。

本集團於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。2020年，本集團投資者教育基地綜合考慮疫情防控需要，加強投教知識服務線上宣傳力度，共計舉辦及參與專項投教宣傳活動14場，涵蓋防範非法集資、投資者依法維權等專項投教主題。同時，在萬科投教基地網站新設「新證券法」等專欄，持續豐富投教宣傳內容，讓投資者更好地了解資本市場最新熱點知識，提升自我風險防範意識。

2020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
2019年度業績發佈會	2020.3	線上	視頻會	券商、基金、個人等各類投資者
中金活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
摩根大通活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
國金證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
DBS活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
華泰證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
華泰證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
2020年中期業績發佈會	2020.8	線上	視頻會	券商、基金、個人等各類投資者
花旗活動	2020.8	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
摩根大通活動	2020.8	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信活動	2020.8	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2020.8	上海	現場會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2020.8	北京	現場會	券商、基金等各類投資者
中金活動	2020.8	深圳、廣州	現場會	券商、基金等各類投資者
2020年投資者開放日活動 (上海)	2020.9	上海	現場會	券商、基金等各類投資者
美銀美林活動	2020.11	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
中金活動	2020.11	北京	現場會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2020.11	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者
華泰證券活動	2020.11	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
投資者網上集體接待日	2020.12	線上	文字答疑	券商、基金、個人等各類投資者
廣發證券活動	2020.12	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者
中信建投活動	2020.12	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者

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



類別	時間	地點	方式	接待對象
接待券商	報告期內	常州、成都、東莞、 福州、海南、杭州、 濟南、南昌、南京、 廈門、上海、深圳、 唐山、天津、無錫、 武漢、西安、徐州、 長沙、鄭州、重慶等	小組或一對一	東方證券、方正證券、高盛、廣發 證券、國金證券、華泰證券、開源 證券、克而瑞證券、平安證券、申 萬宏源、天風證券、興業證券、長江 證券、招商證券、中金公司、中信建 投、中信證券、瑞信等機構
接待基金、其他投資機構 及個人投資者	報告期內	佛山、貴陽、杭州、 南京、寧波、青島、 無錫、揚州、重慶、 上海、鄭州、成都、 溫州、合肥、福州、 廈門、北京、瀋陽、 蕪湖、西安、南京、 東莞、武漢、深圳、 廣州等	小組或一對一	J.P. Morgan、寶盈基金、博時基金、 淡水泉投資、東方證券資管、海富通 基金、交銀施羅德基金、農銀匯理基 金、平安資管、睿遠基金、潤暉投 資、招銀理財、中郵基金、泓德基金 等機構

在上述投資者溝通接待活動中，公司談論的主要內容是公司日常經營情況、發展戰略、公司對行業變化的看法等，並提供了公司定期報告等公開披露的資料。

2020年，公司榮獲多個獎項如下：

序號	獎項	頒發單位
1	地產行業最佳A股上市公司大獎	《Asiamoney》亞洲貨幣
2	第十屆中國證券金紫荊獎「最佳上市公司」	香港大公文匯傳媒集團
3	扶貧濟困10週年突出貢獻企業獎	廣東省政府
4	「深圳特區40週年」最受尊敬40家上市公司	
5	「深圳特區40週年」最受尊敬40位企業家－郁亮	
6	第十四屆中國上市公司價值評選社會責任獎	《證券時報》
7	第十一屆中國上市公司投資者關係天馬獎－最佳董事會	
8	第十一屆中國上市公司投資者關係天馬獎－最佳董秘朱旭	
9	2020年卓越成就企業	《21世紀經濟報道》
10	2020年度優秀企業公民	
11	2020中國企業社會責任傑出企業	新華網
12	2019-2020年度中國最受尊敬企業	《經濟觀察報》
13	第二屆新財富最佳上市公司	
14	第三屆「新財富最佳IR港股公司」	《新財富》
15	第十六屆新財富金牌董秘－朱旭	
16	「2020中國房地產上市公司ESG最佳實踐企業TOP50」第一名	
17	「2020中國房地產上市公司ESG最佳社會(S)責任實踐企業TOP10」第一名	中指研究院房地產ESG測評中心
18	「2020中國房地產上市公司ESG最佳公司治理(G)實踐企業TOP10」第一名	
19	深圳上市公司綠色治理十佳公司	深圳市公司治理研究會
20	2020深圳上市公司十佳董秘	
21	第三屆中國卓越IR－最佳信披獎	路演中
22	第三屆中國卓越IR－最佳投資者關係前沿獎	
23	全景投資者關係獎－最佳IR董事長－郁亮	
24	全景投資者關係獎－傑出董秘－朱旭	
25	全景投資者關係獎－傑出IR企業	全景網
26	全景投資者關係獎－最佳新媒體運營獎	
27	Certificate of Excellence	香港投資者關係協會
28	年度影響力企業獎	南方傳媒、南方日報
29	年度抗疫先鋒企業類	廣州市民政局、廣州日報報業集團、廣州市慈善會



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

本公司一直堅持構建多元化的溝通機制，同政府、股東、員工、顧客和合作夥伴緊密聯繫，通過更多渠道、更多方式與利益相關方開展溝通與合作。本集團致力響應國家政策號召，積極為股東創造價值，與員工緊密聯繫，為顧客提供優質服務，同時與合作夥伴協力同心，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。我們提供具有競爭力的薪酬待遇，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。具體情況可參見「2020年度可持續發展報告」。

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5.79億元。

4.12 遵守法律法規情況

於2020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2020年度派發股息預案請參見本報告第五節「重要事項」。

2020 吉林市萬科松花湖山花節-青山花海



上海南翔印象城MEGA夜景







5 重要事項

5.1 利潤分配及分紅派息預案

2020年度，公司財務報告分別按照中國會計準則及國際財務報告準則編製並經審計師審計，公司歸屬於母公司股東的淨利潤均為人民幣415.16億元，母公司淨利潤均為人民幣409.85億元。

公司利潤分配及分紅派息基於母公司的可分配利潤。2020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2020年初可分配利潤	A	12,912,439,727.77	12,912,439,727.77
分配2019年度股利	B	11,810,739,436.05	11,810,739,436.05
2020年度母公司實現的淨利潤	C	40,984,723,712.04	40,984,723,712.04
母公司可分配利潤	D=A-B+C	42,086,424,003.76	42,086,424,003.76

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420.86億元。

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2020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26,640,070,412.83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15,446,353,590.93元。

公司2020年度分紅派息方案：2020年度擬合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，佔公司2020年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為34.98%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。

如以2020年末公司總股份數11,617,732,201股計算，每10股派送人民幣12.5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924,188,339.68元留存下一年。

獨立非執行董事認為，公司2020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
2019年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣10.166131元(含稅)現金股息
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

公司過去三年現金分紅情況：

單位：人民幣元						
年份	現金分紅金額 (含稅)	母公司淨利潤	本公司股東 應佔淨利潤	佔母公司 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
2019年度	11,810,739,436.05	36,050,781,629.60	38,872,086,881.32	32.76%	30.38%	118,785,044,988.01
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
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					99.98%	

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

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

1、關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

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，深鐵集團承諾：

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

- 1、 本公司將本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，深鐵集團做出如下承諾：

- 1、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。
- 3、本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行回避表決的義務，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320家子公司，減少107家子公司。



5.8 聘任會計師事務所情況

2019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2020年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2020年度		連續服務年限	2019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)	1,680	20年	畢馬威華振會計師 事務所(特殊 普通合夥)	1,400
依據國際財務報告準則編製的集團 合併財務報表	畢馬威會計師事務所		28年	畢馬威會計師事務所	
中國簽字會計師	陳泳意		5年	陳泳意	
中國簽字會計師	李默然		2年	李默然	

上述審計費用均包含審計過程需支出的差旅費。本公司於過去三年內未更換核數師。

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

於2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)，廣州市萬科企業股份有限公司(本公司之全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬科」)、廣州市萬溪企業管理有限公司(廣州萬溪合作協議完成前為廣州萬科之直接全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬溪」)及投資方已簽訂有關(其中包括)廣州萬溪合作協議。根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價(「合作代價」)，向投資方轉讓廣州萬溪50%的股權(以下簡稱「目標股權」)(「本次合作」)。目標股權之市場價值已由獨立第三方評估機構以資產基礎法評估。投資方將向廣州萬溪提供人民幣70.4億元的股東借款，將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的部分借款；廣州萬溪將向金融機構申請不超過人民幣330億元的併購貸款，其中人民幣249.6億元將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的借款。本集團共計可收回人民幣390.4億元的資金。有關詳情請參閱本公司日期為2020年6月29日，標題為《須予披露－交易簽訂廣州萬溪合作協議》的公告。截至報告期末，本次交易的股權已完成過戶。

5.13 重大關連交易

- 1) 於2020年5月15日，本公司之全資子公司佛山市萬科置業有限公司(以下簡稱「佛山萬科」)與深鐵集團之全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司(以下簡稱「深鐵置業」)擬共同投資設立一家項目公司(以下簡稱「項目公司」)，作為萬科天空之城項目(佔地面積17.81萬平方米，建築面積48.1萬平方米，可售面積42.82萬平方米，以下簡稱「該項目」)的實施主體進行項目開發運營，佛山萬科及深鐵置業分別擁有項目公司51%及49%之股權，項目公司為本公司之子公司。股東雙方擬對該項目提供的資本總額不超過人民幣60億元。項目公司之註冊資本為人民幣16.56億元，佛山萬科及深鐵置業將分別認繳人民幣8.45億元及人民幣8.11億元。佛山萬科及深鐵置業擬向項目公司提供分別約不超過人民幣22.15億元及人民幣21.29億元的股東投入。該關連交易之詳情請參閱本公司日期為2020年5月15日，標題為《關連交易－設立合營公司及擬提供股東投入》的公告。



- 2) 於2020年6月29日，本公司及深鐵集團經友好協商訂立合資備忘錄，以加強戰略協同，實現雙方互利共贏，促進雙方持續發展，推進「軌道+物業」模式的落地。根據該合資備忘錄，雙方同意成立合資公司以主要投資於深圳市新基建及軌道相關的重點片區及重點項目，探索粵港澳大灣區及其它重點城市的TOD大型項目建設模式。根據該合資備忘錄，雙方按照同股同權、對等投資的原則，將共同發起組建合資公司。合資公司之註冊資本暫定為人民幣10億元，雙方持股比例皆為50%。雙方按各自於合資公司的上述持股比例出資。該關連交易之詳情請參閱本公司日期為2020年6月29日，標題為《關連交易－成立合資公司》的公告。2020年12月9日，合資公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司成立。

除上述披露外，本集團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所披露的其他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	被擔保對象名稱	擔保方	報告期末擔保餘額 (人民幣萬元)	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
1	科修達有限公司(Fozter Limited)(100%)	萬科企業股份有限公司	16,888.53	連帶責任擔保	2016/4/14	2021/4/14
2	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 2021/12/31
3	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 2021/12/31
4	Malola Garden City Sdn Bhd (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	58,222.80	連帶責任擔保	2019/3/26	2021/3/26
5	Chericourt Company Limited (75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	37,332.54	連帶責任擔保	2020/6/17	2021/6/17
6	財榮有限公司(Wealth Honour Limited) (95%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	123,575.18	連帶責任擔保	2020/8/24	2021/8/24
7	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳萬物商企物業服務有限公司 (40.95%)	490.00	連帶責任擔保	2020/5/12	2023/5/11
8	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司 (100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2020/5/6	2022/5/5
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%)	1,189.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
10	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司 (100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	80,000.00	連帶責任擔保	2020/8/4	2022/5/3
11	深圳森懋置地有限公司(100%)	深圳市萬科發展有限公司(100%)	112,200.00	連帶責任擔保	2017/9/15	2022/9/15

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象名稱	擔保方	報告期末擔保餘額 (人民幣萬元)	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
12	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司 (36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	40,511.00	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
13	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司 (36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	46,908.00	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
14	廣州市萬錦房地產有限公司(50%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	55,900.00	連帶責任擔保	2018/1/18	2021/1/18
15	萬科物業服務(香港)有限公司(63%)	萬物雲空間科技服務股份有限公司 (63%)	1,060.00	連帶責任擔保	2018/4/27	2021/4/27
16	合肥市碧合房地產開發有限公司(25%)	合肥萬科企業有限公司(100%)	14,475.00	連帶責任擔保	2018/6/28	2021/6/28
17	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	20,921.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2021/10/9
18	北京恒釐企業管理有限公司(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
19	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%)	507.99	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
20	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%)	2,101.25	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
21	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%)	54,340.00	連帶責任擔保	2019/11/22	2024/12/6
22	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
23	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
24	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

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象名稱	擔保方	報告期末擔保餘額 (人民幣萬元)	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
25	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
26	廣州市萬溪企業管理有限公司(50%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	1,308,000.00	一般擔保責任	2020/12/3	2025/12/3
27	深圳市萬科發展有限公司(100%)	深圳市萬科紅樹灣房地產開發有限公司(96.12%)	107,100.00	連帶責任擔保	2020/11/11	主合同履行期限 屆滿之日後兩年止

報告期內，本公司控股子公司為其他控股子公司提供人民幣47.35億元擔保，向聯營公司及合營公司提供人民幣130.80億元擔保，本公司未提供新的擔保。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序。有關具體情況詳見公司在巨潮資訊網的公告。

截至2020年12月31日，公司擔保餘額為人民幣326.46億元，佔公司2020年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為14.54%。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171.98億元，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154.48億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。



2、違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

5.14.3 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

5.15 處罰及整改情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

5.16 公司及其第一大股東的誠信狀況

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

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

除本報告「6.1.3證券發行與上市情況」所披露外，報告期內本公司或本公司附屬公司無其他購入、出售或贖回本公司或本公司附屬公司的上市證券的情況。

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	事項簡介
1	完成30億元住房租賃專項公司債券發行，品種一為3年期(附第2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)，發行規模人民幣19億元，票面利率3.38%；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)，發行規模人民幣11億元，票面利率為3.98%。
2	為調整負債期限結構，降低財務成本，經公司第十九屆董事會第五次會議審議通過，公司以自有資金對公司目前存續的債券「17萬科01、18萬科01、18萬科02」進行了購回。



6.1 股本變動情況

6.1.1 公司股份變動情況表(截至2020年12月31日)

單位：股

股份類別	2019年12月31日		增減變動 (+ ' -)	2020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%	-2,383,222	6,643,268	0.06%
4. 外資持股	-	-	-	-	-
有限售條件股份合計	9,026,490	0.08%	-2,383,222	6,643,268	0.06%
二、 無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	9,715,170,043	85.96%	+2,383,222	9,717,553,265	83.64%
2. 境外上市外資股	1,577,946,468	13.96%	+315,589,200	1,893,535,668	16.30%
無限售條件股份合計	11,293,116,511	99.92%	+317,972,422	11,611,088,933	99.94%
三、 股份總數	11,302,143,001	100.00%	+315,589,200	11,617,732,201	100.00%

註：

- 1、2020年6月11日，公司發行總數為315,589,200股之新H股，詳見本節之「6.1.3證券發行與上市情況」。
- 2、2020年6月30日，公司完成董事會、監事會換屆選舉，根據相關規定，公司董事、監事、高級管理人員持有的限售股數量發生變化，詳見本節之「6.1.2報告期內限售股份變動情況表」。

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		按照《深交所上市公司股東
解凍	1,118,059	0	0	1,118,059		及董事、監事、高級管理人
關東武	0	0	45,525	45,525	擔任公司董事、監事、	員減持股份實施細則》規定
王文金	1,735,718	1,735,718	0	0	高級管理人員	執行
張旭	678,029	678,029	0	0		
周清平	15,000	15,000	0	0		
合計	9,026,490	2,428,747	45,525	6,643,268		

6.1.3 證券發行與上市情況

A. 報告期內證券發行情況

(1) H股配售

2020年6月11日，公司以每股25.00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315,589,200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2.72%。配售所得款項總額約為78.9億港元，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78.65億港元，按2020年6月11日的匯率計算，約為人民幣71.65億元。本公司已將配售所得款

項淨額用於補充營運資金，具體用於償還本公司境外債務性融資，惟受限於相關法律法規、規範性文件或監管機構對所得款項使用的其他要求，及承諾本次配售的所得款項淨額將不會用於境內住宅開發。因H股配售，本公司總股本由11,302,143,001股增加至11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668股。

(2) 發行公司債券

2020年，公司面向合格投資者公開發行四期公司債券，共計人民幣89.81億元。

序號	發行完成日	債券簡稱	債券規模 (人民幣億元)	票面利率	期限
1	2020年3月16日	20萬科01	15	3.02%	3+2年
2		20萬科02	10	3.42%	5+2年
3		20萬科03	10	2.56%	3+2年
4	2020年5月19日	20萬科04	15	3.45%	5+2年
5		20萬科05	8	3.2%	3+2年
6	2020年6月19日	20萬科06	12	3.9%	5+2年
7		20萬科07	3.81	3.50%	3+2年
8	2020年11月13日	20萬科08	16	4.11%	5+2年

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2020年12月31日)

6.2.1 股東情況表

單位：股

2020年末股東總數 ^{註3}		385,297戶 (其中A股 385,248戶，H股49戶)		2021年2月28日股東總數 ^{註3}		381,956戶 (其中A股381,906戶，H股50戶)	
前10名股東持股情況							
股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結的 股份數量	
深鐵集團	境內國有法人	27.91%	3,242,810,791	-	-	-	
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	境外法人	16.30%	1,893,452,374	+315,574,100	-	-	
香港中央結算有限公司 ^{註2}	境外法人	4.61%	535,415,703	+47,057,160	-	-	
金鵬1號計劃	其他	3.93%	456,993,190	-	-	-	
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.63%	189,566,000	-	-	-	
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	其他	1.26%	146,255,820	-183,097,100	-	-	
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	-	-	-	
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅－005L-FH002深	其他	0.91%	105,423,170	+8,121,394	-	-	
中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品－005L-CT001深	其他	0.73%	84,877,282	+17,199,562	-	-	
盈安合夥企業	境內一般法人	0.56%	65,000,026	+ 65,000,026	-	-	
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					

單位：股

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售 條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,452,374	H股
香港中央結算有限公司	535,415,703	A股
金鵬1號計劃	456,993,190	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	A股
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅－005L-FH002深	105,423,170	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深	84,877,282	A股
盈安合夥企業	65,000,026	A股
上述股東關聯關係或一致行動的說明	「中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-005L-FH002深」和「中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深」同屬中國人壽保險股份有限公司管理的保險產品；盈安合夥企業為金鵬1號計劃的劣後級份額持有人。除此之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。	
參與融資融券業務股東情況說明	無	
參與約定購回交易的股東	無	

註：

- 1、 HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。
- 2、 香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。
- 3、 上表中2020年末和2021年2月28日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

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	解凍	1,118,059			
3	闕東武	45,525			

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

截至2020年12月31日，深鐵集團持有公司A股股份3,242,810,791股，佔公司股份總數的27.91%，為公司的第一大股東。具體如下：

深圳市人民政府
國有資產監督
管理委員會

▼▼ 100%

深圳市地鐵集團有限公司

▼▼ 27.91%

萬科企業股份有限公司

深鐵集團基本情況如下：

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

(一) 投資興辦各類實業項目(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(二) 國內商業、物資供銷業(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(三) 設計、製作、發佈、代理國內外廣告業務；

(四) 物業管理；

(五) 軌道交通相關業務諮詢及教育培訓。

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，截至2020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	佔公司已發行	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
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	—	27.91%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法團的權益	8,657,674	好倉	H股	—	0.46%	0.07%
		8,390,162	淡倉	H股	—	0.44%	0.07%
	投資經理	87,718,716	好倉	H股	—	4.63%	0.76%
	持有股份的保證權益 的人	512,047	好倉	H股	—	0.03%	0.00%
	核准借出代理人	19,746,184	好倉	H股	—	1.04%	0.17%
GIC Private Limited	投資經理	157,446,901	好倉	H股	—	11.01%	1.79%

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H股共1,893,535,668股，全部為公眾持股，佔公司總股本的16.30%。公司H股在聯交所主板上市時已取得嚴格遵守《聯交所上市規則》第8.08(1)(b)條下的H股佔公司總股本比例的豁免，截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月至今任公司董事會主席。加入萬科之前，郁先生曾供職於深圳外貿集團。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。

祝九勝先生，1969年出生，現任公司董事、總裁、首席執行官。1993年至2012年，祝先生在中國建設銀行股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601939／香港聯合交易所上市公司，股份代碼：0939)深圳市分行工作，歷任福田支行副行長(主持工作)、分行信貸部總經理、公司部總經理、分行副行長等職務；2012年加入萬科，2012年至2015年擔任公司高級副總裁，2014年至2020年3月擔任萬科全資附屬企業深圳市萬科財務顧問有限公司董事長，2016年至2018年1月擔任萬科聯營企業深圳市鵬鼎創盈金融信息服務股份有限公司董事長兼總經理，2018年1月31日至今任公司總裁、首席執行官。祝先生曾兼任易居(中國)企業控股有限公司(香港聯合交易所上市公司，股份代碼：2048)非執行董事。祝先生於1993年獲中南財經大學(現中南財經政法大學)經濟學碩士學位，2003年獲中南財經政法大學經濟學博士學位。

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

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



唐紹杰先生，1968年出生，現任公司董事，深圳市人才安居集團有限公司董事、總經理、黨委副書記。唐先生曾在深圳市規劃國土委(深圳市規劃國土局、深圳市規劃局)工作，歷任房屋租賃管理辦公室副主任、辦公室副主任、建設用地處處長、光明管理局局長、土地利用處處長；2011年6月-2014年11月，任深汕(尾)特別合作區工作委員會委員、管理委員會副主任；2014年11月-2019年5月，歷任深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(前海灣保稅港區管理局)副局長、前海合作區黨工委委員、中國(廣東)自由貿易試驗區深圳前海蛇口片區管理委員會副主任、黨組成員；2019年5月至2021年2月，任深鐵集團董事、總經理、黨委副書記，2021年2月至今，任深圳市人才安居集團有限公司董事、總經理、黨委副書記。唐先生於1990年畢業於同濟大學公路與城市道路專業，獲工學學士學位；1993年獲同濟大學工學碩士學位。唐先生擁有工程師職稱。

李強強先生，1977年出生，現任公司董事、審計委員會委員，深鐵集團副總經理。李先生曾在深圳市司鈿投資有限公司、深圳市深華集團公司工作；2008年4月-2019年12月，歷任深圳市投資控股有限公司企業一部高級主管、企業一部副部長、科技園區部部長；2019年12月至今，任深鐵集團副總經理。李先生於1998年畢業於江西財經大學投資經濟學專業，獲經濟學學士學位；2008年獲廈門大學經濟學碩士學位。李先生擁有經濟師職稱。

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

(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，並在中央財經大學任職，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、中光學集團股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002189)獨立董事及深圳市柔宇科技股份有限公司獨立董事。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)獨立董事及中國冶金科工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601618；聯交所上市公司，股份代碼：1618)獨立董事，中國上市公司協會第二屆獨立董事專業委員會副主任委員。吳先生1984年加入香港畢馬威會計師行，1996年起擔任合夥人，後任畢馬威中國副主席，2016年3月退休。吳先生現為香港執業會計師、澳門執業核數師暨會計師、香港會計師公會資深會計師(FCPA)、英國特許公認會計師公會資深會員(FCCA)、英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員(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。



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

(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。

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

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

(4) 高級管理人員

祝九勝先生，簡歷請見「董事」部分。

王海武先生，簡歷請見「董事」部分。

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



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、香港特許秘書公會中國內地技術諮詢小組副主席。朱女士目前兼任萬科投資的GLP Holdings Limited董事。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)。朱女士先後獲得湖南財經學院(現湖南大學)經濟學學士、中南財經政法大學管理學碩士、倫敦大學學院公共政策碩士及香港公開大學企業管治碩士學位。朱旭女士為英國志奮領(CHEVENING)學者，註冊稅務師。

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

2020年3月17日，經第十八屆董事會第二十七次會議審議通過，董事會同意聘任韓慧華女士為公司執行副總裁、財務負責人。根據工作需要，董事王文金先生不再兼任公司執行副總裁、財務負責人，董事張旭先生不再兼任公司執行副總裁、首席運營官。2020年4月7日，經第十八屆董事會第二十八次會議審議通過，董事會同意聘任王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官。

2020年6月30日，公司2019年度股東大會選舉以累積投票的方式，選舉胡國斌、李強強、唐紹杰、王海武、辛杰、郁亮和祝九勝(按姓氏拼音順序)為公司第十九屆董事會非獨立董事；選舉康典、劉姝威、吳嘉寧和張懿宸(按姓氏拼音順序)為公司第十九屆董事會獨立董事；選舉栗淼和解凍(按姓氏拼音順序)為第十屆監事會非職工代表監事。經公司職工代表大會選舉投票，同意關東武女士出任公司第十屆監事會職工代表監事一職。關東武女士與解凍先生、栗淼先生共同組成公司第十屆監事會。

同日，第十八屆董事會成員林茂德、李強、孫盛典、陳賢軍、王文金和張旭正式卸任公司董事職務，第九屆監事會成員鄭英、周清平正式卸任公司監事職務，公司對前述人員在擔任公司董事、監事期間勤勉盡責，為公司的規範運作和健康發展所做的貢獻表示衷心感謝。

2020年6月30日，第十九屆董事會第一次會議選舉郁亮先生為公司董事會主席，續聘祝九勝先生為公司總裁、首席執行官，王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官，韓慧華女士為執行副總裁、財務負責人，朱旭女士為公司董事會秘書，任期至第十九屆董事會任期屆滿止；同日，第十屆監事會第一次會議選舉解凍先生為公司第十屆監事會主席，任期至第十屆監事會任期屆滿止。

7.1.3 2020年度薪酬情況

報告期末，在公司任職的7位董事、監事、高級管理人員，2020年在任職期間內從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣5,818.6萬元；4位獨立董事2020年在擔任董事期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣210萬元。辛杰、胡國斌、唐紹杰、李強強董事及栗淼監事報告期內未從本集團獲得報酬。

第七節

董事、監事、高級管理人員及員工情況

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止日期	2020年稅前 報酬總額	2019年稅前 報酬總額
郁亮	董事會主席 董事	男	56	2017.7~2023.6 1994~2023.6	1,247.3	1,251.7
祝九勝	董事總裁、首席執行官 董事	男	52	2018-2023.6 2020.7-2023.6	1,123.1	1,127.4
辛傑	董事	男	55	2020.7-2023.6	—	不適用
胡國斌	董事	男	56	2020.7-2023.6	—	不適用
李強強	董事	男	44	2020.7-2023.6	—	不適用
唐紹傑	董事	男	53	2020.7-2023.6	—	不適用
王海武	董事 執行副總裁、 首席運營官	男	43	2020.7~2023.6 2020.4~2023.6	895.8	不適用
康典	獨立董事	男	73	2017.7~2023.6	60.0	60.0
劉姝威	獨立董事	女	69	2017.7~2023.6	60.0	60.0
吳嘉寧	獨立董事	男	61	2017.7~2023.6	60.0	60.0
張懿宸	獨立董事	男	58	2020.7~2023.6	30.0	不適用
解凍	監事會主席	男	56	2014~2023.6	874.6	878.9
栗淼	監事	男	48	2020.7~2023.6	—	不適用
關東武	監事	女	55	2020.7~2023.6	523.8	不適用
韓慧華	執行副總裁、 財務負責人	女	39	2020.3~2023.6	578.1	不適用
朱旭	董事會秘書	女	46	2016~2023.6	575.9	568.3
合計					6,028.6	4,006.3

註1：韓慧華、王海武分別於2020年3月、4月任公司執行副總裁，上表的薪酬為其2020年擔任執行副總裁期間的薪酬；關東武於2020年7月始任公司監事，上表薪酬為其任職期間的薪酬。

註2：稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事和高級管理人員的薪酬以及公司繳納的「五險一金」等，2020年「五險一金」的繳納系數有變化。

董事、監事、高級管理人員及員工情況

報告期內從公司離任的董事、監事，在2020年任職期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣197.3萬元。根據林茂德、李強、孫盛典、陳賢軍、鄭英的不領取報酬的個人聲明，公司將上述5人的稅後報酬直接轉給其所在單位或曾任職單位，上述5位原董事或原監事未實際獲得報酬。

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止日期	2020年任職 期間稅前 報酬總額	2019年稅前 報酬總額
					報酬總額	報酬總額
林茂德	原董事會副主席	男	65	2017.7~2020.6	18.0	36.0
李強	原獨立董事	男	49	2017.7~2020.6	30.0	60.0
孫盛典	原董事	男	66	2017.7~2020.6	18.0	36.0
陳賢軍	原董事	男	49	2017.7~2020.6	18.0	36.0
王文金	原董事	男	55	2014~2020.6	27.0	878.9
	原執行副總裁			2007~2020.3		
張旭	原董事	男	58	2017.7~2020.6	27.0	941.0
	原執行副總裁			2014~2020.4		
鄭英	原監事	女	51	2017.7~2020.6	18.0	36.0
周清平	原監事	男	52	2010~2020.6	41.3	259.8
合計					197.3	2,283.7

註1：王文金、張旭於2020年3月轉任公司其他職務，不再兼任公司執行副總裁，上表薪酬為其2020年擔任執行副總裁期間的薪酬；

註2：稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事和高級管理人員的薪酬以及公司繳納的社保等。

第七節

董事、監事、高級管理人員及員工情況

2020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	1,480.5		否
2	1,469.1		否
3	1,247.3		否
4	1,123.1		否
5	975.5		否
合計	6,295.5		—

2020年公司薪酬最高的五位人士中，有2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	0.0629%	—	0	0	0
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0128%	—	0	0	0
關東武	監事	—	60,700	0.0005%	—	0	0	0
合計		8,796,990	8,857,690	0.0762%	—	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。

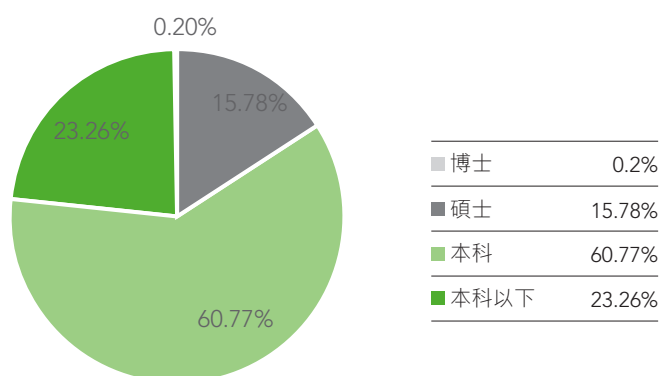
7.2 本集團員工數量、專業構成

報告期內，因業務發展需要，集團服務系統中保安人員編制劃歸聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司（以下簡稱「萬御安防」），截止報告期末此部分人員數量為43,673人。

截至2020年12月31日，本集團共有在冊員工140,565人（包括前述保安人員），較上年增長6.9%，平均年齡為31.22歲，平均司齡2.48年。其中男性員工91,062人，女性員工49,503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19,649人，較上年增加1.43%，平均年齡31.53歲，平均司齡3.30年。學歷構成：博士佔0.20%，碩士佔15.78%，本科佔60.77%，本科以下佔23.26%，本科及以上學歷佔76.74%。



專業構成：

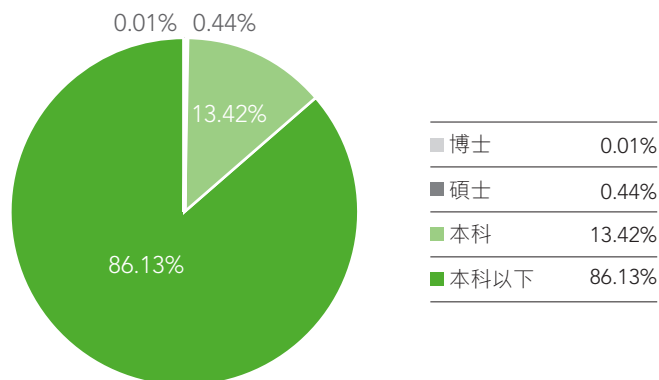
序號	專業構成	人數	佔比	同比增減
1	市場行銷和銷售人員	6,155	31.32%	10.13%
2	專業技術人員	7,581	38.58%	-14.57%
3	管理類人員	5,913	30.09%	20.45%

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。

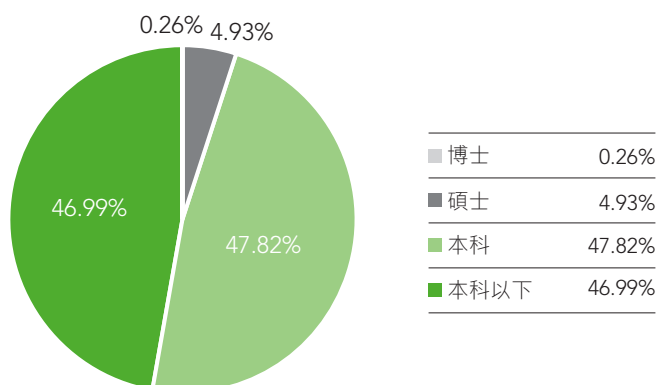
(2) 物業服務系統

物業服務系統共有員工111,185人，較上年增加10.55%，平均年齡31.14歲，平均司齡2.3年。學歷構成如下：博士佔0.01%，碩士佔0.44%，本科佔13.42%，本科以下佔86.13%，本科及以上學歷佔13.87%。扣除前述萬御安防的保安人數後，物業服務系統共有員工67,512人，平均年齡31.57歲，平均司齡2.46年。學歷構成如下：博士佔0.01%，碩士佔0.69%，本科佔20.00%，本科以下佔79.30%，本科及以上學歷佔20.70%。



(3) 其他系統

其他系統共有員工9,731人，較上年減少15.81%，平均年齡31.52歲，平均司齡2.9年，學歷構成如下：博士佔0.26%，碩士佔4.93%，本科佔47.82%，本科以下佔46.99%，本科及以上學歷佔53.01%。



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165.2億元。

本集團始終堅信和踐行「人才是萬科的寶貴資本」的人才理念，通過人才發掘與培養、事人匹配等工作，幫助一批批優秀的事業合夥人實現持續成長與發展。目前，本集團奮鬥者大學聯合各BGBU構建了分佈式的人才培育學院，形成了各具特色、百花齊放的人才培養模式。以南方區域BG思行學院、上海區域BG浦江學院、物業BG知之學院、印力BU印象書院、長租公寓BU小泊學院為代表的分佈式學院，結合所在組織的戰略、業務、文化，分別開發和構建了各具特色的學習內容、學習項目、人才管理制度體系，如思行學院「各業務合規系列視頻微課」、浦江學院「學徒系列高潛人才發展項目」、知之學院「關鍵崗位掛職歷練管理」等內容；各分佈式學院在統一的人才觀指導下，通過差異化人才策略，不斷提升員工的職業精神和職業技能，使其得到同行和跨界領域的一致認可。

本集團總部奮鬥者大學，基於集團視角，聚焦關鍵內容、關鍵人群、關鍵載體四個關鍵組織和開展各項工作，如更新迭代文化價值觀課程體系；組織開展工作方法理念宣貫；邀請內外部學者專家開展「萬科大講堂」系列講座；組織集團校招新員工「新動力集訓」和面向核心及骨幹合夥人的「珠峰行動」等項目。

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，不斷完善公司治理結構，規範公司運作。報告期內，公司修訂發佈了《公司章程》、《股東大會議事規則》、《董事會議事規則》、《監事會議事規則》及董事會專業委員會實施細則等多項制度，進一步提高公司治理水平。

《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，因有其他重要公務或受疫情影響，部分董事未能出席此次股東大會。董事出席情況可參見本報告本章節之「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。2020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」、香港大公文匯傳媒集團頒發的「第十屆中國證券金紫荊獎最佳上市公司」。

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

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

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：

2020年6月30日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2019年股東週年大會、2020年第一次A股類別股東大會及2020年第一次H股類別股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網路投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會，所持股數總數佔公司總股本的比例為59.15%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為59.36%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為57.83%。具體詳見公司日期為2020年6月30日及2020年7月1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。

公司第十八屆董事會董事及第十九屆董事會董事候選人出席2019年股東週年大會、2020年第一次A股類別股東大會及2020年第一次H股類別股東大會的情況如下¹：

姓名	第十八屆董事會職位	第十九屆董事會候選人身份	親自出席(次)
郁亮	董事會主席、執行董事	執行董事候選人	1
林茂德	董事會副主席、非執行董事	不適用	0
康典	獨立非執行董事	獨立非執行董事候選人	0
劉姝威	獨立非執行董事	獨立非執行董事候選人	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	獨立非執行董事候選人	0
李強	獨立非執行董事	不適用	0
孫盛典	非執行董事	不適用	0
陳賢軍	非執行董事	不適用	0
王文金	執行董事	不適用	1
張旭	執行董事	不適用	0
辛傑	不適用	非執行董事候選人	1
胡國斌	不適用	非執行董事候選人	1
唐紹傑	不適用	非執行董事候選人	1
李強強	不適用	非執行董事候選人	1
祝九勝	不適用	執行董事候選人	1
王海武	不適用	執行董事候選人	1
張懿宸	不適用	獨立非執行董事候選人	0

¹ 本公司部分董事及董事候選人因有其他重要公務或受疫情影響未能親自出席2019年股東週年大會、2020年第一次A股類別股東大會及2020年第一次H股類別股東大會。

(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。報告期內，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東未請求召開臨時股東大會。

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。

2020年5月28日，公司收到深鐵集團出具的《關於萬科企業股份有限公司2019年度股東大會增加臨時提案的函》，提議在2019年股東週年大會審議事項中增加一項臨時提案，即採取累積投票制審議選舉張懿宸為公司第十九屆董事會獨立董事，將《關於選舉張懿宸為第十九屆董事會獨立董事的議案》作為年度股東大會第十五項議案《關於公司董事會換屆暨選舉獨立董事的議案》的子議案，以臨時提案的方式提交年度股東大會審議。張懿宸先生作為獨立董事候選人當選後任期三年，自2019年股東週年大會通過之日起計算。公司董事會同意將此議案提交2019年股東週年大會。除此之外，報告期內未有股東向股東大會提出議案。

召開臨時董事會會議

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

向董事會做出查詢

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

經2019年股東週年大會審議通過，本公司修訂發布了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮資訊網聯交所網站可供查閱。

(4) 投資者關係

截止2020年末，公司發行A股9,724,196,533股，佔公司總股份的83.70%；發行在聯交所上市的H股1,893,535,668股，佔公司總股份的16.30%。H股全部為公眾持股，2020年末總市值約為港幣506.52億元。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。2020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，可以設董事會副主席1-2人。

因肖民先生已於2019年1月因擔任公職辭任非執行董事，本公司第十八屆董事會由10名董事組成，任期至2019年股東週年大會之日屆滿。本公司第十八屆董事會具體董事名單如下：

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。

2020年6月30日，公司2019年股東週年大會選舉產生本公司第十九屆董事會，自2019年股東週年大會之日起計，任期三年。具體的名單如下：

執行董事：郁亮先生(主席)、祝九勝先生、王海武先生。

非執行董事：辛傑先生、胡國斌先生、唐紹傑先生、李強強先生。

獨立非執行董事(獨立董事)：康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生、張懿宸先生。

(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

1. 董事會會議情況

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

(1) 第十八屆董事會會議情況

報告期內，第十八屆董事會共召開會議6次，其中3次現場會議、3次通訊表決。各位董事出席董事會會議的情況如下：

姓名	職位	合計次數 (次)	出席董事會		缺席 (次)
			親自出席 (次)	委託出席 (次)	
郁亮	董事會主席、執行董事	6	6	0	0
林茂德	董事會副主席、非執行董事	6	5	0	1
康典	獨立非執行董事	6	5	1	0
劉姝威	獨立非執行董事	6	6	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	6	6	0	0
李強	獨立非執行董事	6	6	0	0
孫盛典	非執行董事	6	6	0	0
陳賢軍	非執行董事	6	6	0	0
王文金	執行董事	6	6	0	0
張旭	執行董事	6	6	0	0

1) 第十八屆董事會於2020年共召開3次現場董事會會議

第十八屆董事會第二十七次會議

第十八屆董事會第二十七次會議於2020年3月17日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2020年3月17日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年3月18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年度經審計的財務報告
2	2019年度報告和摘要
3	2020年度公司工作重點
4	關於計提和核銷2019年度減值準備的議案
5	2019年度利潤分配預案
6	2019年度內部控制自我評價報告
7	關於續聘2020年度會計師事務所的議案
8	關於確認2019年度經濟利潤獎金的議案
9	2019年度企業社會責任報告
10	關於提請股東大會再次授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
11	關於提請股東大會授權公司對控股子公司提供擔保的議案
12	關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案
13	關於修訂跟投制度的議案
14	關於聘任韓慧華女士為公司執行副總裁、財務負責人的議案



第十八屆董事會第二十九次會議

第十八屆董事會第二十九次會議於2020年4月27日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2020年4月27日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年4月28日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	2020年第一季度報告及財務報表
2	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

第十八屆董事會第三十次會議

第十八屆董事會第三十次會議於2020年5月15日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2020年5月15日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年5月16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	關於提請股東大會給予董事會發行公司H股股份之一般性授權的議案
2	關於提請股東大會給予董事會回購股份之一般性授權的議案
3	關於修訂《公司章程》的議案
4	關於修訂《股東大會議事規則》的議案
5	關於修訂《董事會議事規則》的議案
6	關於公司董事會換屆暨選舉非獨立董事的議案
7	關於公司董事會換屆暨選舉獨立董事的議案
8	關於召開2019年度股東大會及類別股東大會的議案
9	關於補充完善複雜項目及非開發業務跟投機制的議案
10	關於與深鐵置業共同投資等關聯交易事項的議案

2) 第十八屆董事會於2020年共進行了3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	第二十八次會議	2020年4月6日	關於聘任王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官的議案
2	第三十一次會議	2020年5月28日	關於撤銷提名傅成玉為公司第十九屆董事會獨立董事候選人並取消股東大會關於選舉其為公司第十九屆董事會獨立董事的議案 關於2019年度股東大會增加臨時提案的議案
3	第三十二次會議	2020年6月22日	關於追加投入光彩•萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金第三期資金的議案 關於向全資子公司萬科物流增資的議案 關於廣信資產包引入戰略合作的議案 關於與深圳市地鐵集團有限公司成立合資公司的議案

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2020年4月7日晚間、5月29日晚間、6月29日晚間在聯交所網站發佈，並於2020年4月8日、5月30日以及6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。

(2) 第十九屆董事會會議情況

報告期內，第十九屆董事會共召開會議4次，其中3次現場會議、1次通訊表決。各位董事出席董事會會議的情況如下：

姓名	職位	合計次數 (次)	出席董事會		缺席 (次)
			親自出席 (次)	委託出席 (次)	
郁亮	董事會主席、執行董事	4	4	0	0
祝九勝	執行董事	4	4	0	0
辛傑	非執行董事	4	4	0	0
胡國斌	非執行董事	4	4	0	0
唐紹傑	非執行董事	4	3	1	0
李強強	非執行董事	4	4	0	0
王海武	執行董事	4	4	0	0
康典	獨立非執行董事	4	3	1	0
劉姝威	獨立非執行董事	4	4	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	4	4	0	0
張懿宸	獨立非執行董事	4	4	0	0

1) 第十九屆董事會於2020年共召開3次現場董事會會議

第十九屆董事會第一次會議

第十九屆董事會第一次會議於2020年6月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2020年6月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年7月1日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
----	----

- | | |
|----|---------------------------|
| 1 | 關於選舉第十九屆董事會主席的議案 |
| 2 | 關於選舉第十九屆董事會各專業委員會成員的議案 |
| 3 | 關於續聘總裁、首席執行官的議案 |
| 4 | 關於續聘董事會秘書的議案 |
| 5 | 關於續聘其他高級管理人員的議案 |
| 6 | 關於變更公司授權代表的議案 |
| 7 | 關於修訂董事會專門委員會實施細則的議案 |
| 8 | 關於授予總裁投資相關決策權限的議案 |
| 9 | 關於授予總裁融資相關決策權限的議案 |
| 10 | 關於授權總裁有效利用短期富餘資金進行理財投資的議案 |

第十九屆董事會第二次會議

第十九屆董事會第二次會議於2020年8月27日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2020年8月27日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年8月28日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。



序號	議案
----	----

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | 2020年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告 |
| 2 | 2020年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案 |

第十九屆董事會第三次會議

第十九屆董事會第三次會議於2020年10月29日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2020年10月29日收市後在聯交所網站發佈，並於2020年10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 | 2020年第三季度報告及財務報表 |
| 2 | 關於根據一般性授權制定發行境外上市外資股(H股)方案的議案 |
| 3 | 關於授權董事會主席根據一般性授權辦理境外上市外資股(H股)發行相關事宜的議案 |

2) 第十九屆董事會於2020年進行了1次通訊表決

序號	第十九屆	提交	議案
	董事會會議次數	董事會日期	
1	第四次會議	2020年11月30日	關於長安萬科廣場發起設立類REITs相關關聯交易事項的議案

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2020年12月3日晚間在聯交所網站發佈，並於2020年12月4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，本集團完成了以下公司債券的發行：

- 1) 2020年3月16日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期），本期債券主要分為兩個品種，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），發行規模人民幣15億元，最終票面利率為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），發行規模人民幣10億元，最終票面利率為3.42%。
- 2) 2020年5月19日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券（第二期），本期債券主要分為兩個品種，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），發行規模人民幣10億元，最終票面利率為2.56%；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），發行規模人民幣15億元，最終票面利率為3.45%。
- 3) 2020年6月19日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券（第三期），本期債券主要分為兩個品種，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），發行規模人民幣8億元，最終票面利率為3.20%；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），發行規模人民幣12億元，最終票面利率為3.90%。

- 4) 2020年11月13日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)，本期債券主要分為兩個品種，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)，發行規模人民幣3.81億元，最終票面利率為3.50%；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)，發行規模人民幣16億元，最終票面利率為4.11%。
- 5) 2021年1月22日，公司完成2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)，本期債券主要分為兩個品種，品種一為3年期(附第2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)，發行規模人民幣19億元，最終票面利率為3.38%；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)，發行規模人民幣11億元，最終票面利率為3.98%。

(2) 2019年度分紅派息方案執行情況

根據2019年股東週年大會決議，董事會組織實施了公司2019年度分紅派息方案。2019年度分紅派息方案為：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30.38%，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。公司於2020年6月11日完成根據一般性授權配售315,589,200股新H股。股份總數由11,302,143,001股增加至11,617,732,201股股份。據此，2019年度每10股可獲派發的現金股息將由人民幣10.45元調整至人民幣10.166131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10.166131元。股東在轉讓股票時，中國證券登記結算有限責任公司將按照財政部、國家稅務總局、證監會《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》（財稅〔2015〕101號），根據股東持股期限計算實際應納稅額，代扣超過已扣繳稅款部分，並由公司進行代繳。計算持股期限以股東證券帳戶為單位，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2.033226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1.016613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9.149518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9.149518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2020年8月13日，除息日為2020年8月14日；H股除淨日為2020年8月14日，派息的股東記錄日期為2020年7月23日，派息日為2020年8月14日。H股現金股息以公司2019年股東週年大會決議日後香港第一個工作日（2020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=0.91046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. 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日以通訊表決的方式審議並通過了《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》。

2020年6月11日，公司以每股25.00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315,589,200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2.72%。配售股份之面值總額為人民幣315,589,200元。

配售所得款項總額約為78.9億港元。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24.92港元。本次配售的募集資金淨額可用於償還本集團的境外債務性融資，惟受限於相關法律法規、規範性文件或監管機構對所得款項使用的其他要求，及承諾本次配售的所得款項淨額將不會用於境內住宅開發。如有個別境外債務性融資在配售所得款項淨額到位前到期或需要償還，本公司可以自籌資金先償還該等債務，並在配售所得款項淨額到位後予以置換。

截至2020年11月，本次配售的募集資金淨額已全額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11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668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. 2019年股東週年大會授權

2019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2019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)。公司第十九屆董事會第三次會議於2020年10月29日審議並通過了《關於根據一般性授權制定發行境外上市外資股(H股)方案的議案》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、監事及高管參加了多項培訓、學習、考察及交流活動，持續獲取專業發展。

獨立董事康典、劉姝威、吳嘉寧和張懿宸參加了深交所組織的上市公司獨立董事培訓；解凍、闕東武參加了深圳上市公司協會組織的監事會主席網絡系列培訓；祝九勝、李強強、王海武、康典、劉姝威、吳嘉寧、張懿宸、栗淼、闕東武參加了深圳證監局組織的提高上市公司質量大會；郁亮、祝九勝參加了深圳上市公司協會組織的2020年董事長、總經理網絡系列培訓。

此外，公司董事考察了公司多地的房地產開發及新業務項目；考察了深圳多家知名公司，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，公司獨立非執行董事4名，任期均為3年。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。2020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。報告期內，本公司董事會主席與獨立非執行董事在沒有其他董事在場的情況下召開了1次會議。

1、第十八屆董事會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	6	5	1	0	否
劉姝威	6	6	0	0	否
吳嘉寧	6	6	0	0	否
李強	6	6	0	0	否

2、第十九屆董事會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	4	3	1	0	否
劉姝威	4	4	0	0	否
吳嘉寧	4	4	0	0	否
張懿宸	4	4	0	0	否

3、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。

第十八屆董事會各專業委員會的任期已於2020年6月30日屆滿，第十九屆董事會各專業委員會已於2020年6月30日組成。

各位委員參加第十八屆董事會專業委員會會議情況：

姓名	職位	審計委員會 會議	薪酬與提名 委員會會議	投資與決策 委員會會議
康典	薪酬與提名委員會召集人	—	4	—
劉姝威	審計委員會委員	3	—	—
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	3	4	—
李強	投資與決策委員會召集人	—	—	2
林茂德	薪酬與提名委員會委員	—	4	—
陳賢軍	審計委員會委員	3	—	—
孫盛典	投資與決策委員會委員	—	—	2
張旭	投資與決策委員會委員	—	—	2

各位委員參加第十九屆董事會專業委員會會議情況：

姓名	職位	審計委員會 會議	薪酬與提名 委員會會議	投資與決策 委員會會議
康典	薪酬與提名委員會召集人	—	2	—
劉姝威	審計委員會委員	3	—	—
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	3	2	—
李強強	審計委員會委員	3	—	—
辛傑	投資與決策委員會委員	—	—	1
胡國斌	薪酬與提名委員會委員	—	2	—
張懿宸	投資與決策委員會召集人	—	—	1
王海武	投資與決策委員會委員	—	—	1

1、審計委員會

審計委員會主要負責審核公司的財務信息，審查公司內控，協調公司內、外部審計的溝通、監督和核查工作，檢查和評估公司風險管理系統等。

第十八屆董事會審計委員會由獨立非執行董事吳嘉寧、劉姝威和非執行董事陳賢軍組成，吳嘉寧擔任召集人，其任期已於2020年6月30日屆滿。

第十九屆董事會審計委員會於2020年6月30日組成，目前由獨立非執行董事吳嘉寧、劉姝威和非執行董事李強強組成，吳嘉寧擔任召集人。



報告期內，審計委員會召開工作會議6次、所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會審計委員會實施細則》的規定召開，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2019年12月31日止年度財務報告、截至2020年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2020年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2020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2020年度財務報告提交審計師審計，並亦審閱了截至2020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
2020年3月6日	聽取關於2019年度財務報告(初稿)編制進展情況的彙報
	聽取審計師關於2019年度財務報告(初稿)審計工作進度的彙報
	審閱2019年度財務報告(初稿)並審議交審計師進行審計
	審議2019年度內部控制自我評價報告
	聽取2019年度內部審計情況彙報

會議時間	事項
2020年3月16日	審議2019年度經審計的財務報告 審議關於計提和核銷2019年度減值準備的議案 審議2019年度利潤分配預案 審議關於確認2019年度經濟利潤獎金的議案 聽取獨立董事就公司2019年度關聯方資金佔用和對外擔保情況進行的專項說明及發表獨立意見 聽取2019年度風險管理的滙報
2020年4月27日	審議2020年第一季度報告及財務報表
2020年6月30日	審議關於選舉審計委員會召集人的議案
2020年8月24日	聽取2020年度中期財務和經營情況滙報 審議2020年半年度報告、摘要、財務報表和業績公告 審議2020年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
2020年10月29日	聽取2020年第三季度財務和經營情況滙報 審議2020年第三季度報告及財務報表



2、薪酬與提名委員會

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

第十八屆董事會薪酬與提名委員會由獨立非執行董事康典、吳嘉寧以及非執行董事林茂德組成，康典擔任召集人，其任期已於2020年6月30日屆滿。

第十九屆董事會薪酬與提名委員會於2020年6月30日組成，目前由獨立非執行董事康典、吳嘉寧以及非執行董事胡國斌組成，康典擔任召集人。

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

報告期內，薪酬與提名委員會召開工作會議6次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定召開，審議並審議了高管薪酬、經濟利潤獎金、獎金方案、董事會換屆選舉、選舉召集人及聘任高管等事項。

會議時間	事項
2020年1月18日	關於確認公司2019年度年終獎金包及審議高級管理人員薪酬情況的議案
2020年3月16日	關於確認公司2019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
	關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案
	關於聘任韓慧華女士為公司執行副總裁、財務負責人的議案
	關於2016年度經濟利潤獎金年功積分兌現事項的通報
2020年4月6日	關於聘任王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官的議案
2020年5月14日	關於公司董事會換屆暨選舉非獨立董事的議案
	關於公司董事會換屆暨選舉獨立董事的議案
2020年6月30日	關於選舉薪酬與提名委員會召集人的議案
	關於續聘高級管理人員的議案
2020年12月29日	關於確認董事會主席2019年度經濟利潤獎金的議案
	關於2019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

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

第十八屆董事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，其任期已於2020年6月30日屆滿。

第十九屆董事會投資與決策委員會於2020年6月30日組成，目前由獨立非執行董事張懿宸、非執行董事辛傑、執行董事王海武組成，張懿宸擔任召集人。

報告期內，投資與決策委員會召開工作會議3次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定召開，討論並審議了跟投制度以及選擇委員會召集人的議案。

會議時間	事項
2020年3月16日	關於修訂跟投制度的議案 聽取萬科2019年投資情況匯報
2020年5月15日	關於補充完善複雜項目及非開發業務跟投機制的議案 匯報廣信資產包引入合作方進展情況
2020年6月30日	關於選舉投資與決策委員會召集人的議案

8.6 監事會

截至2020年12月31日，第十屆監事會由3名成員組成。分別是監事會主席解凍先生、監事栗淼先生及職工代表闕東武女士，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」。本公司2019年股東週年大會選舉解凍先生及栗淼先生作為第十屆監事會監事，闕東武女士獲本公司職工代表大會選舉為職工監事。第十屆監事會任期三年，自2019年股東週年大會之日起計。

第九屆監事會由3名成員組成，分別是監事會主席解凍先生、監事鄭英女士及職工代表周清平先生，其任期已於2020年6月30日屆滿。

監事會的人數、構成符合監管要求和《公司章程》規定。

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

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。公司於第十八屆董事會第二十七次會議審議通過了《關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案》，明確2020—2022年度集團獎金方案原則。



3. **經濟利潤獎金。**2010年，為落實股東導向，推動經營決策與股東利益的一致性，鼓勵持續創造優於社會平均水平的業績，本集團對整體薪酬體系進行調整，減少年度獎金計提比例，經第十五屆董事會第十二次會議審議，公司引入了基於經濟利潤(EP)的經濟利潤獎金制度。目前公司的經濟利潤獎金方案於2018年1月經第十八屆董事會第四次會議審議通過。

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

每一年度經濟利潤獎金，以公司當年實現的經濟利潤(EP)作為業績考核指標和提取或扣減基數，採取正負雙向調節機制，按照10%的固定比例提取或返還。即，如當年公司EP為正數，則按規定比例計提相應的經濟利潤獎金；如當年公司EP為負數，則需按相同比例從遞延獎金池中返回相應的金額（簡稱「或有返還」）。每年提取的經濟利潤獎金，在提取後的三年內屬於遞延封閉期（簡稱「封閉期」），此時其為受限獎金。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) 2019年度經濟利潤獎金計提情況

公司2019年度經濟利潤獎金總額為人民幣19.997億元。

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，經第十九屆董事會薪酬與提名委員會第二次會議確認，公司董事、監事、高級管理人員獲得的2019年度經濟利潤獎金金額如下：

姓名	職位	分配2019年度經濟 利潤獎金稅後金額
		(人民幣元)
郁亮	董事會主席	22,181,090
祝九勝	總裁、首席執行官	13,453,965
解凍	監事會主席、工會主席	10,159,795
王海武	執行副總裁、首席運營官	15,153,300
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	3,759,170
朱旭	董事會秘書	7,223,070
闕東武	職工監事	6,090,180
合計		78,020,570

(三) 2020年度經濟利潤獎金計提情況

2021年3月30日，經第十九屆董事會第六次會議確認，公司2020年度經濟利潤獎金總額為人民幣19.05億元。2020年度經濟利潤獎金計劃在2020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2021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，由盈安合夥企業通過國信金鵬分級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。

2020年3月31日，盈安合夥通過深交所大宗交易系統購入本公司A股股票65,000,026股，佔本公司總股本的0.58%。

(2) 公司秘書

現任公司秘書為朱旭女士。朱旭女士擁有香港特許秘書公會會士資格，符合上市規則第3.28條的規定。同時公司聘請在香港工作的葉凱雯女士作為助理公司秘書協助朱旭女士，葉凱雯女士也符合《聯交所上市規則》第3.28條規定。根據《聯交所上市規則》第3.29條的要求，2020年，朱旭女士和葉凱雯女士均接受了超過15個小時之相關專業培訓。

8.12 內部控制和風險管理

2020年，公司在董事會和內部管理層面持續完善和強化風險識別、監控和防範等職能，董事會授權審計委員會具體負責評估並確認公司為達成戰略目標所願意接受的風險及其性質，檢查和評估公司建立的風險管理系統是否有效運行；總部負責公司層面的風險識別和防控，並逐步在各事業集團／事業單元、一線公司建立風險管理職能，進行風險識別及評估工作。

同時，本公司董事會負責按照企業內部控制規範體系的規定，建立、健全和有效實施內部控制，並評價其有效性。董事會下設審計委員會，具體負責風險管理，審查企業內部控制，監督內部控制的有效實施和內部控制自我評價情況，指導及協調內部審計及其他相關事宜等。

公司每年開展內部控制自我評價，2020年度的評價時間區間為2020年1月1日至2020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，2020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，並僅可合理但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。2020年，國內外風險挑戰明顯上升。經濟結構性、體制性、週期性問題相互交織，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。

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。建築主材供應不及時、施工人員勞動熟練度不足、勞動力不足、勞資糾紛、安全意外事故、自然災害、惡劣氣候等因素，均可能帶來工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度等風險。同時，新冠疫情依然存在不確定性，常態化疫情防控下，可能導致項目無法正常交付的風險，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，致力於工藝改善，落地智慧工地，持續推進工業化和智能化建造體系，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管理效率。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台，通過線上服務，不斷提升改善產品與服務。

(三) 新業務風險

公司圍繞「城鄉建設與生活服務商」的發展戰略，與城市同步發展，與客戶同步成長。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、食品、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變化，客戶習慣還需要培養、標準商業模式還需要探索。因此，如何完善新業務的業務發展模式、有效提升資金利用效率、新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，公司積極探索、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

面對戰略突破的挑戰，現有組織開放度和人才獲取擴張性不足，尤其缺乏領軍人才，是當下組織建設面臨的重要課題。一方面，如何突破已有招人、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、文化和機製面向全社會、全行業吸引最合適、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、地域分佈、業務複雜度的不斷提升，加之戰略的調整較以往會更加快速，組織配置的響應速度無法滿足業務發展需要的風險。

2020年，公司繼續推進組織重建與事人匹配工作，一方面從架構、機制、能力等方面進行年度檢視，對集團全體合夥人的職務、職級、薪級進行重新落位；另一方面實施擴張性的人才戰略，通過內外部大江大海引入領軍人才，加強頭部力量；建設促進奮鬥者成長的人才培訓與發展機制，以支持員工在萬科的事業舞台上不斷成長和發展。



(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2020年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，加深對政策的理解並及時作出業務符合政策要求的調整；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) 信息安全風險

在互聯網、大數據、雲計算時代下，保持信息系統高效良好運行、加強數據保密及安全合規已經成為日常管理工作的重點之一。近年來，公司業務多元化程度提升，業務流程日趨複雜多樣，數據體量快速擴大，數據敏感性不斷提高，對信息系統的物理安全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，涵蓋各業務、各管控流程與各環節，通過集成實現各系統之間的數據安全鏈路，保障數據在採集、存儲、傳輸、處理、使用過程中的安全性。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；每年通過信息安全標準認證及國家安全等級保護認證，確保公司信息安全管理體系持續有效運作；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，加強對客戶個人敏感信息的安全保護，防範外部惡意入侵，降低信息安全風險，保障公司信息系統和信息資產的安全。

(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。

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

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

見第五節「重要事項」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2020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2020年12月31日止年度財務報表的核數師報告中的申報責任。

2020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2020年度監事會的主要工作匯報如下：

9.1 會議召開情況

2020年監事會共召開6次會議，審議通過21項議案，有關會議及決議情況如下：

(1) 第九屆監事會第十三次會議

第九屆監事會第十三次會議於2020年3月17日召開，會議審議並通過了如下議案：

序号	議案
1	2019年度報告及摘要
2	2019年度經審計的財務報告
3	2019年監事會報告
4	2020年度公司工作重點
5	關於計提和核銷2019年度減值準備的議案
6	2019年度利潤分配預案
7	2019年度內部控制自我評價報告
8	關於續聘2020年度會計師事務所的議案
9	關於確認2019年度經濟利潤獎金的議案
10	2019年度企業社會責任報告
11	關於提請股東大會再次授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
12	關於提請股東大會授權公司對控股子公司提供擔保的議案
13	關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案
14	關於修訂跟投制度的議案

(2) 第九屆監事會第十四次會議

第九屆監事會第十四次會議於2020年4月27日召開，會議審議並通過了以下議案：

序号	議案
1	2020年第一季度報告及財務報表

(3) 第九屆監事會第十五次會議

第九屆監事會第十五次會議於2020年5月15日召開，會議審議並通過了以下議案：

序号	議案
1	關於公司監事會換屆暨選舉非職工代表監事的議案
2	關於修訂《監事會議事規則》的議案

(4) 第十屆監事會第一次會議

第十屆監事會第一次會議於2020年6月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序号	議案
1	關於選舉第十屆監事會主席的議案

(5) 第十屆監事會第二次會議

第十屆監事會第二次會議於2020年8月27日召開，會議審議並通過了以下議案：

序号	議案
1	2020年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2020年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案

(6) 第十屆監事會第三次會議

第十屆監事會第三次會議於2020年10月29日召開，會議審議並通過了以下議案：

序号	議案
1	2020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6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自出席會議。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

2020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、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

2020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（特殊普通合夥）內部控制審計報告和公司企業管治報告，認為報告如實反映了公司治理、風險管理和內部控制的現狀，同意披露有關報告。

(2) 檢查公司財務的情況

2020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。

(4) 提議監事會換屆選舉

根據《公司章程》等規定，監事會決議提名栗淼和解凍(按姓氏拼音順序)為第十屆監事會的非職工代表監事候選人，提交2019年股東週年大會審議通過，並於後續選舉解凍為第十屆監事會主席。

(5) 提議修訂《監事會議事規則》

根據相關法律法規，監事會提議修訂《監事會議事規則》，並提交2019年股東週年大會審議通過。

2021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	1,907.75	1.90%	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%	
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債券 (第一期)(品種一)	20萬科01	149056	2020年3月13日至 2020年3月16日	2025年3月16日	150,000	3.02%	
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債券 (第一期)(品種二)	20萬科02	149057	2020年3月13日至 2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債券 (第二期)(品種一)	20萬科03	149123	2020年5月18日至 2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%	

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2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	20萬科04	149124	2020年5月18日至 2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種一)	20萬科05	149141	2020年6月18日至 2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%	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兌付一起支付。
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	20萬科06	149142	2020年6月18日至 2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種一)	20萬科07	149296	2020年11月12日至 2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種一)	21萬科01	149357	2021年1月21日至 2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	21萬科02	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%	
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)。	21萬科01附第2年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。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。20萬科03、20萬科05及20萬科07均附第3年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。20萬科02、20萬科04、20萬科06、20萬科08、21萬科02附第5年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。報告期內，未執行上述選擇權條款。 17萬科01於報告期內執行了公司票面利率選擇權、投資者回售選擇權。						

註：為調整負債期限結構，降低財務成本，經公司第十九屆董事會第五次會議審議通過，公司以自有資金對公司目前存續的債券「17萬科01、18萬科01、18萬科02」進行了部分購回。



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	陳小東、王琰君	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：	中誠信國際信用評級有限責任公司	辦公地址：	北京市東城區朝陽門內大街南竹杆胡同2號銀河 SOHO 6號樓
-----	-----------------	-------	-----------------------------------

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2020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，中誠信國際信用評級有限責任公司(以下簡稱「中誠信國際」)對公司存續期的公司債券進行了評級，相應的信用評級報告已在巨潮資訊網披露。具體情況如下：

債券簡稱	公司主體 信用等級	公司評級 展望	公司債券 信用等級	信用等級通知書	最新跟蹤 評級時間	報告披露 時間
15萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020]跟踪0109号	2020年 4月23日	2020年 4月25日
17萬科01	AAA	穩定	AAA			
17萬科02	AAA	穩定	AAA			
18萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020]跟踪0106号	2020年 4月23日	2020年 4月25日
18萬科02	AAA	穩定	AAA			
19萬科01	AAA	穩定	AAA			
19萬科02	AAA	穩定	AAA			
20萬科01	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020]跟踪0108号	2020年 4月23日	2020年 4月25日
20萬科02	AAA	穩定	AAA			
20萬科03、 20萬科04	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020] 1357號	2020年 4月29日	2020年 5月14日
20萬科05、 20萬科06	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020] 1724D號	2020年 5月29日	2020年 6月16日
20萬科07、 20萬科08	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020] 2326D號	2020年 11月3日	2020年 11月10日
21萬科01、 21萬科02	AAA	穩定	AAA	信評委函字[2020] G008號	2021年 1月7日	2021年 1月19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2020年12月末，本集團獲得主要銀行(工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行、招商銀行、交通銀行等)授信人民幣4,456.7億元，已使用人民幣2,892.2億元。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」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2020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。

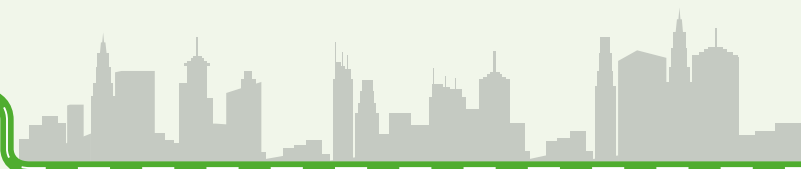
我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計項

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



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
於2020年12月31日，貴集團擬發展物業、在建物業及已完工供出售物業（以下統稱「存貨」）的賬面價值合計金額重大。該等存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。 管理層確定財務報告日期每個物業發展項目的可變現淨值。 在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個擬發展物業和在建物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價（參考附近地段物業項目的最近交易價格）和未來銷售費用以及相關銷售税金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。 我們把貴集團存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項，因為存貨對貴集團資產的重要性，且估計各物業發展項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在中國內地各個城市推出的各種針對物業市場的措施。	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： • 評價管理層與編製和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、實施和運行有效性； • 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地考察，並詢問管理層各物業發展項目的進度和各項目最新預測所反映的總開發成本預算； • 評價管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取數據和貴集團的銷售預算計劃進行比較； • 將完成各物業發展項目的估計建築成本與貴集團的最新預算進行比較，並將截至2020年12月31日產生的成本與截至2019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。

中國內地的土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

請參閱綜合財務報表附註6及29及附註2(b)(ii)的會計判斷及估計。

關鍵審計事項

中國內地的土地增值稅是 貴集團稅項支出的主要組成部分之一。

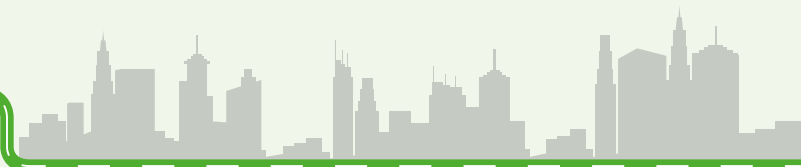
貴集團銷售開發的物業需要就土地增值額按照超率累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。在每個財務報告期末，管理層需要對土地增值稅的計提金額進行估算，在作出估算的判斷時，主要考慮的要素包括相關稅務法律法規的規定和解釋，預計的銷售物業取得的收入減去預計可扣除的土地成本、物業開發成本、利息費用及開發費用等。貴集團在土地增值稅匯算清繳時，實際應付稅金可能與 貴集團預估的金額存在差異。

由於土地增值稅的計提對合併財務報表的重要性，且管理層作出估計時的判斷包括對相關稅務法律法規和實務做法的理解等考慮要素，因此，我們把在中國大陸的土地增值稅的計提列為關鍵審計事項，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。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地的土地增值稅的計提的審計程序包括以下程序：

- 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2020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
截至2020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91.4%。 在以下所有條件均已滿足時確認該收入： - 與客戶簽署了買賣合同； - 取得了買方的首期款並且已確認餘下房款的付款安排；及 - 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)。 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。	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： - 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文件，以評價相關房產銷售收入是否在恰當的財政期間確認。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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



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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾啟明。



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

2021年3月30日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3(a)	419,111,678	367,893,878
成本		(298,531,477)	(235,697,218)
毛利		120,580,201	132,196,660
其他收益淨額	4	8,842,204	5,686,668
銷售及營銷開支		(10,636,900)	(9,044,497)
管理費用		(14,505,204)	(15,740,155)
其他經營開支		(1,506,848)	(1,517,512)
經營利潤		102,773,453	111,581,164
融資成本	5(a)	(8,757,580)	(9,255,269)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	16	9,739,656	3,790,598
稅前利潤		103,755,529	106,116,493
所得稅	6(a)	(44,457,413)	(50,984,878)
年度利潤		59,298,116	55,131,615
以下人士應佔：			
本公司股東		41,515,545	38,872,087
非控股權益		17,782,571	16,259,528
年度利潤		59,298,116	55,131,615
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	3.62	3.47

隨附附註為該等財務報表的部分。歸屬年內利潤的應付本公司股東股息詳情載於附註31(d)。

綜合損益及其他全面收益表

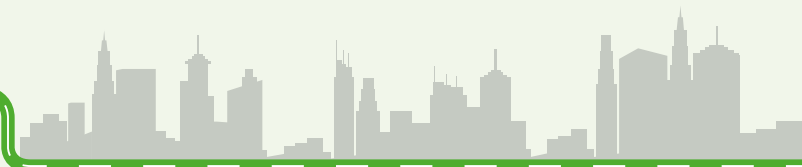
截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤		59,298,116	55,131,615
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收益的股權投資			
— 於公允價值的淨變動(不可劃轉)		(609,893)	603,230
分佔聯營公司其他全面收益		119,802	124,237
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外子公司財務報表的匯兌差額		(177,824)	(37,738)
現金流量對沖：			
對沖儲備變動淨額	9	294,509	248,060
分佔聯營公司其他全面收益		183,770	(384,532)
年內其他全面收益		(189,636)	553,257
年內全面收益總額		59,108,480	55,684,872
以下人士應佔：			
本公司股東		41,777,598	39,464,405
非控股權益		17,330,882	16,220,467
年內全面收益總額		59,108,480	55,684,872

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日



	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	31,841,854	29,697,926
投資物業	12	103,459,740	94,521,281
無形資產	14	918,742	786,279
於聯營公司及合營公司的權益	16	141,895,190	130,475,768
其他金融資產	17	2,298,997	2,923,936
其他非流動資產	18	13,840,079	9,107,320
遞延稅項資產	29(b)(ii)	27,535,431	23,427,586
		321,790,033	290,940,096
流動資產			
存貨及其他合約成本	19	1,008,434,340	901,807,080
合約資產	20(a)	6,162,550	3,444,938
貿易及其他應收款項	21	331,115,807	351,616,877
其他流動資產	22	172,789	11,746,956
已抵押及受限制存款		9,568,344	6,455,944
現金及現金等價物	23	185,662,380	159,738,651
持有待售資產	24	6,334,728	4,252,755
		1,547,450,938	1,439,063,201
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	532,524,608	542,268,303
合約負債	20(b)	630,747,211	577,047,227
銀行貸款及金融機構借款	26	70,299,267	81,822,781
應付債券	27	13,689,877	13,263,025
租賃負債	28	1,584,257	1,425,644
即期稅項	29(a)	68,647,470	56,783,304
		1,317,492,690	1,272,610,284
流動資產淨值		229,958,248	166,452,917
資產總值減流動負債		551,748,281	457,393,013

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	26	132,036,783	114,319,778
應付債券	27	43,576,223	49,645,513
租賃負債	28	24,589,946	21,277,366
遞延稅項負債	29(b)(ii)	295,348	356,175
撥備		215,331	149,629
其他非流動負債	30	1,190,176	1,065,436
		201,903,807	186,813,897
資產淨值		349,844,474	270,579,116
股本及儲備	31		
股本		11,617,732	11,302,143
儲備		212,893,221	176,756,349
本公司股東應佔權益總額		224,510,953	188,058,492
非控股權益		125,333,521	82,520,624
權益總額		349,844,474	270,579,116

於2021年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝
董事

王海武
董事

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

本公司股東應佔以下各項

	附註	公允價值儲備									非控股權益	總權益
		股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	(不可劃轉)	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年1月1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
2020年權益變動												
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	41,515,545	41,515,545	17,782,571	59,298,116
其他全面收益	9	-	-	-	477,690	294,509	(510,146)	-	-	262,053	(451,689)	(189,636)
全面收益總額		-	-	-	477,690	294,509	(510,146)	-	41,515,545	41,777,598	17,330,882	59,108,480
已批准有關去年的股息	31(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(11,810,739)	(11,810,739)	-	(11,810,739)
轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	-	26,640,070	-	-	-	-	(26,640,070)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,732,576	38,732,576
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,560,237	4,560,237
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(744,791)	-	(744,791)	(385,691)	(1,130,482)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	65,097	-	65,097	4,693,076	4,758,173
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,206,566)	(2,206,566)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,147,361)	(10,147,361)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,764,256)	(9,764,256)
發行股份		315,589	6,849,707	-	-	-	-	-	-	7,165,296	-	7,165,296
2020年12月31日的結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474

綜合權益變動表

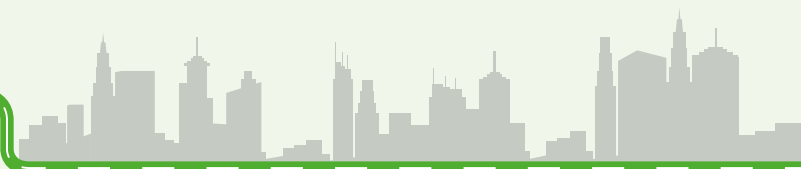
截至2020年12月31日止年度

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 (不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2019年1月1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
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
已批准有關去年的股息	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

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2020年12月31日止年度



	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金	23(b)	94,886,928	88,554,610
已付所得稅		(41,698,905)	(42,867,800)
經營活動所得現金淨額		53,188,023	45,686,810
投資活動			
收購子公司，扣除所購入現金	36	(2,528,505)	(5,537,687)
投資聯營公司及合營公司		(12,937,284)	(27,924,932)
其他投資		(154,922)	(573,316)
收購物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產		(7,208,298)	(6,244,192)
出售子公司之現金流入淨額	37	4,380,640	2,202,363
出售物業、廠房及設備所得款項		62,313	96,122
出售投資所得款項		4,636,886	1,760,946
已收利息		4,075,935	3,828,507
贖回理財產品之現金流量淨額		11,567,138	853,851
已收股息		3,903,164	2,911,603
投資活動所得／(所用)現金淨額		5,797,067	(28,626,735)

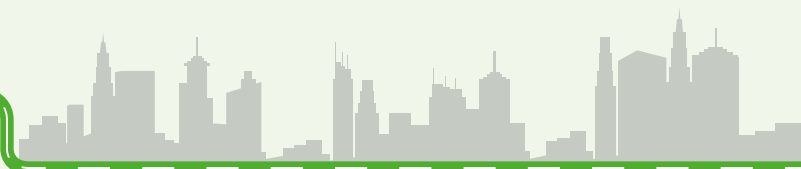
隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動			
已付租金之資本部分	23(c)	(1,381,926)	(1,475,417)
已付租金之利息部分	23(c)	(985,635)	(986,299)
配售H股所得款項		7,165,296	6,643,402
非控股權益注資		31,693,649	5,170,883
向非控股權益付款		(11,885,702)	(9,316,229)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	23(c)	115,076,718	93,620,341
來自合約方預付款項	23(c)	—	17,958,911
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	23(c)	(110,431,891)	(100,715,561)
償還合約方預付款	23(c)	(27,038,718)	(7,415,335)
已付股息及利息		(34,716,051)	(36,822,907)
融資活動所用現金淨額		(32,504,260)	(33,338,211)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		26,480,830	(16,278,136)
1月1日現金及現金等價物	23(a)	159,738,651	175,668,164
外匯匯率變動之影響		(557,101)	348,623
12月31日現金及現金等價物	23(a)	185,662,380	159,738,651

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。本公司及其子公司(統稱「本集團」)所採用重要會計政策於下文披露。

國際會計準則理事會頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可提前採納的國際財務報告準則之修訂本。該等財務報表內所反映當前會計期間首次應用與本集團有關的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2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

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

- 其他流動資產(見附註22)；
- 股本證券投資(見附註1(h))；及
- 衍生金融工具(見附註1(i))。

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

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

1 重要會計政策(續)

(b) 編製財務報表的基準(續)

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

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

(c) 會計政策變動

本集團於當前會計期間已將以下國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則修訂本應用至該等財務報表：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，Covid-19相關租金寬減

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告準則的影響於下文討論：

國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義

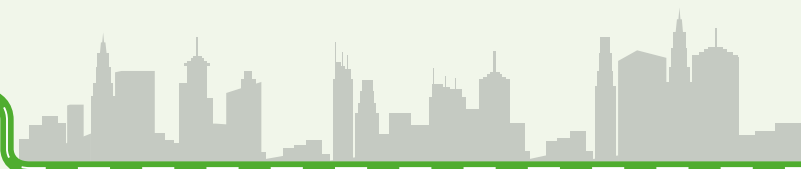
修訂本澄清了業務的定義並對如何釐定一項交易是否指業務合併提供了進一步指引。此外，修訂本引入可選的「集中度測試」，以簡化對所購置的一系列活動及資產是否為一項資產而非業務收購的評估，當時所收購的總資產在實質上所有公允價值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中。

本集團已追溯應用修訂本至收購日期為2020年1月1日或之後之交易。

國際財務報告準則第16號(修訂本)，Covid-19相關租金寬減

此修訂提供簡便實務操作方法允許承租人豁免評估的規定，不評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金減免(「Covid-19相關租金寬減」)是否屬租賃修訂，而並非以租賃修訂方法將該等租金減免入賬。

本集團已提早採納該等修訂本，並將簡便實務操作方法應用於年內所有授予本集團之符合條件的Covid-19相關租金寬減。因此，已收租金減免已於觸發該等已發生付款的事件或條件期間內在損益中確認並作為負值可變租金入賬。於2020年1月1日的權益年初結餘並未受到任何影響。



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。

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

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

1 重要會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

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。

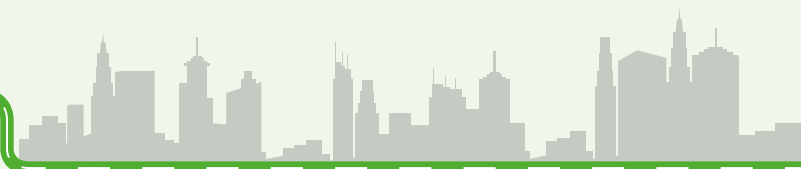
合營公司指根據本集團或本公司與其他人士訂立的合約安排而經營的實體，有關合約安排訂明本集團與其他人士分佔對該安排的控制權，或有權擁有該安排的淨資產。

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，此後，投資已就本集團分佔被投資方淨資產於收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整(見附註1(g)及1(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。

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撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損即時在損益表內確認。

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



1 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營公司(續)

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。

(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))。

1 重要會計政策(續)

(h) 其他債務及股本證券投資

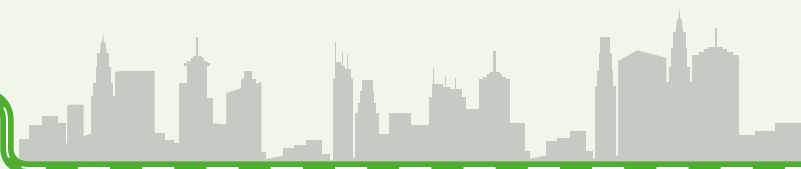
本集團債務及股本證券投資(於子公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策如下。

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

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

(j) 現金流量對沖

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

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

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

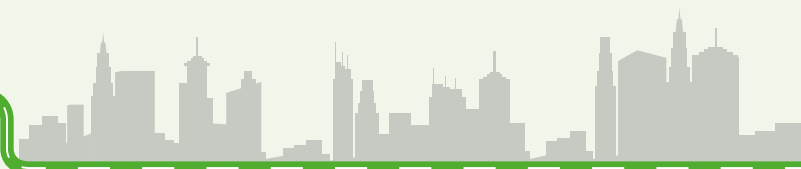
以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(見附註1(o))：

- 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

每年審閱年期及攤銷方法。本集團並無任何無限可使用年期的無形資產。

1 重要會計政策(續)

(m) 無形資產(商譽除外)(續)

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

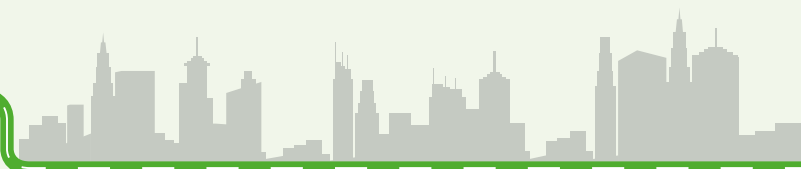
(i) 作為承租人

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)

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

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

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

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

(ii) 作為出租人

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

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註1(y)(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及合營公司提供貸款)；及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產(見附註1(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。

預期信貸虧損計量

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

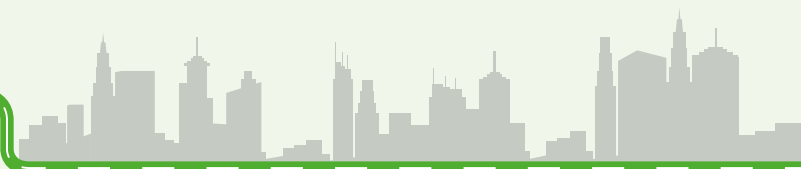
- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面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內所有可能違約事件而導致的預期虧損。



1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

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

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

信用風險大幅上升

評估金融工具的信用風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)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質，信用風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信用風險特徵(如逾期狀況及信用風險評級)進行分組。

1 重要會計政策(續)

(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)

信用風險大幅上升(續)

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

計算利息收益的基準

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。

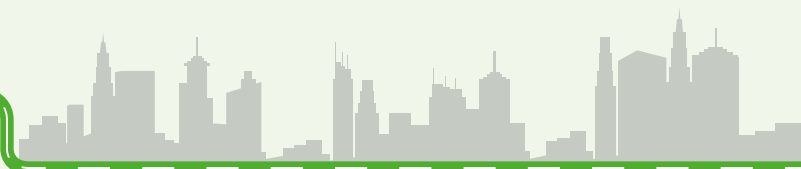
金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 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，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表(資產負債表)的於子公司的投資。

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

— 計算可收回數額

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

— 確認減值虧損

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

— 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。

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

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

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

(p) 存貨及其他合約成本

(i) 物業開發

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

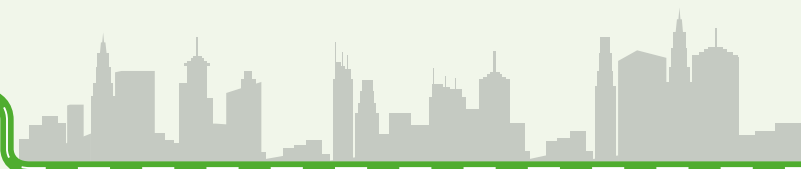
— 擬發展物業及在建物業

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

— 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)。

(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))。

1 重要會計政策(續)

(q) 合約資產及合約負債(續)

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

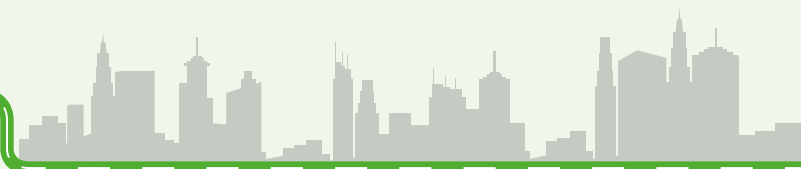
現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。現金及現金等價物乃根據附註1(o)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(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。

(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。



1 重要會計政策(續)

(v) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

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

(ii) 終止福利

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

(w) 所得稅

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

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

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

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。

1 重要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

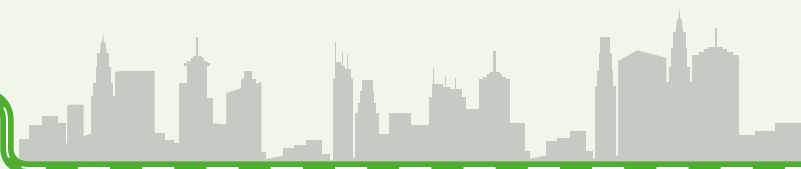
確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認(如屬業務合併則除外)，以及與於子公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不太可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣減差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

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。

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。



1 重要會計政策(續)

(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。

(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))。

1 重要會計政策(續)

(y) 收入及其他收益(續)

(ii) 提供服務

包括物業管理服務在內的服務所得收入於提供服務時確認。

(iii) 建造合約

當與客戶簽訂的合同與客戶控制下的房地產相關時，本集團將其歸類為建造合同，因此本集團的建造活動創造或增強了客戶控制下的資產。

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

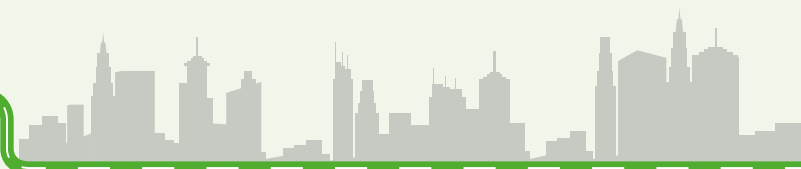
經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或有租金在產生的會計期間確認為收益。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額於其產生的會計期間內確認為收入。

(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。

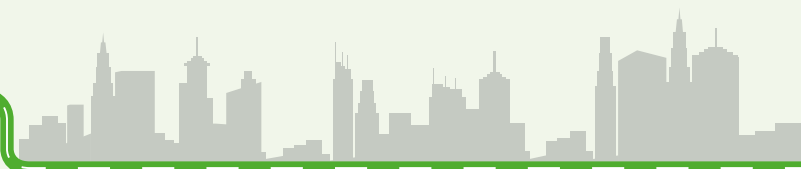
緊接將非流動資產分類為持有待售之前，應對其(以及處置群組中的所有個別資產及負債)計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為持有待售時及至處置期間，非流動資產或處置群組，應按其賬面價值和公允價值減去銷售成本之間的低者入賬。

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)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或任何本集團的部分成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

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

(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

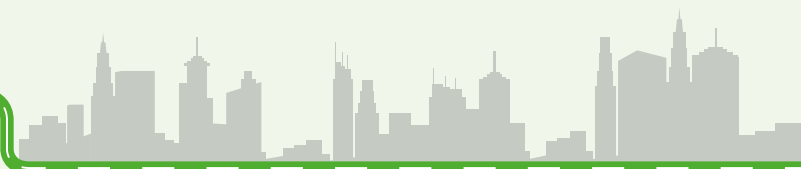
本集團透過若干實體與部分第三方合作參與物業開發項目。根據有關合作協議，於該等協議所載若干條件達成後，本集團有權按預定價格收購該等實體的若干比例股本權益。本集團就根據有關協議、組織章程細則及本集團及其他方參與該等實體業務的情況將該等實體劃分為子公司、合營公司或聯營公司作出判斷。本集團將繼續根據附註1(d)及(e)所載的會計政策評估情況及列賬。

(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。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(包括土地成本、利息費用及相關物業發展開支)計算。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定且實際土地增值可能有別於原先估計，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

(iii) 貿易及其他應收款項減值

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

2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源(續)

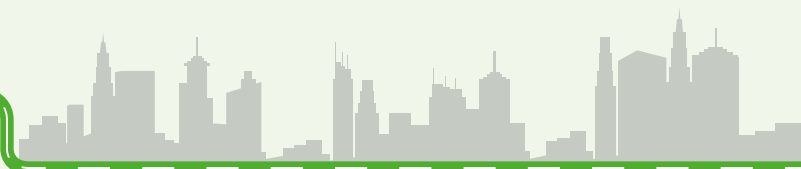
(iv) 確認遞延稅項資產

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在收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收款項，並於附註21而非附註20中披露。



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：

	2020年 人民幣千元	2019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	382,989,851	340,582,224
物業管理與相關服務	15,432,211	12,700,185
建造合約	12,163,895	7,298,634
其他服務	2,856,334	2,540,161
	413,442,291	363,121,204
其他來源之收入		
投資物業租金收入	5,669,387	4,772,674
	419,111,678	367,893,878

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2020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6,644億元(2019年：人民幣6,172億元)。該金額指將來預計確認為來自客戶與本集團訂立的開發中物業的預售合約及建造合約的收入。本集團將於未來工程竣工時或待售開發中物業交付客戶時確認預計收入(預計於12至36個月內發生)(2019年：12至36個月內)。

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)

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服務合約，因此，上述資料概不包括有關本集團在履行原有預期期限為一年或以下的或根據已完成履約開票的銷售合約之剩餘履約責任，將有權獲取的收入之資料。

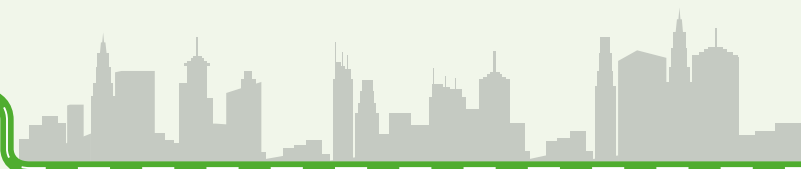
上述金額亦不包括本集團將來可能通過滿足本集團與客戶簽訂的建造合約中所載的條件而獲得的任何竣工獎金，除非於報告日期，本集團極有可能滿足獲得該等獎金的條件，則另當別論。

(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六個呈報分部。

- 物業開發(北方區域／南方區域／上海區域／中西部區域／西北部區域)：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五個呈報分部，各區域分部負責人直接向高級行政人員報告。五個分部的收入均主要來自物業開發與銷售。各分部所覆蓋具體城市詳載於附註3(b)(i)。
- 物業管理：此分部向本集團自行開發及外來物業開發商所開發之住宅物業、購物中心及辦公室樓宇的置業者與租戶提供物業管理及相關服務。

由於經營業務發展及內部組織架構變動，本集團於2020年將中西部區域分為：中西部區域及西北部區域。本集團並未重列2019年的分部資料，原因為無法獲得資料及編製資料的成本過高。於2020年，中西部區域及西北部區域的合併分部資料與2019年中西部區域的範疇大致相同，及並無就當前期間按舊分部基準披露分部資料。



3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

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

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

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

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

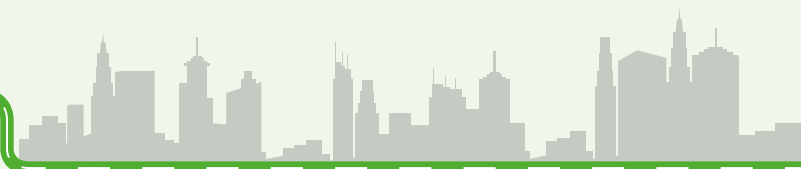
	物業開發					物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	西北部區域 人民幣千元		
2020年							
來自外部客戶之收入， 未扣除銷售稅	67,442,943	112,118,019	110,264,563	75,205,793	27,585,997	15,432,211	408,049,526
分部間收入	76,040	101,299	100,335	214,145	7,049	2,771,609	3,270,477
呈報分部收入， 未扣除銷售稅	67,518,983	112,219,318	110,364,898	75,419,938	27,593,046	18,203,820	411,320,003
呈報分部利潤	8,902,049	19,685,677	21,572,265	13,924,555	6,772,362	1,720,476	72,577,384
呈報分部資產	408,101,937	438,776,263	471,942,786	286,500,924	114,618,638	19,545,861	1,739,486,409

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

	物業開發				物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
	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		
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
北方區域：	南方區域：	上海區域：	中西部區域：	西北部區域：		
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 等地	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、漳州及晉江等 地	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、湖州及江陰等地	成都、武漢、重慶、 昆明、貴陽、南充、 鄭州、宜昌、玉溪、 西雙版納、大理、 鄂州、永川、西昌、 眉山及周口等地	西安、蘭州、銀川、 西寧、烏魯木齊、 渭南及咸陽等地		



3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益及資產對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入，未扣除銷售稅	411,320,003	367,850,805
撇銷分部間收入	(3,270,477)	(1,964,141)
未分配收入	11,062,152	2,007,214
綜合收入	419,111,678	367,893,878
利潤		
呈報分部利潤	72,577,384	76,999,759
撇銷分部間利潤	(1,454,242)	(161,279)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	9,739,656	3,790,598
股息收益	48,825	62,264
其他收益	4,776,600	1,767,812
其他經營開支，不包括虧損撥備	(1,282,386)	(788,578)
未分配開支	(4,730,085)	(5,131,286)
土地增值稅	24,079,777	29,577,203
除稅前綜合利潤	103,755,529	106,116,493
資產		
呈報分部資產	1,739,486,409	1,582,238,586
撇銷分部間應收款項	(635,502,979)	(494,412,983)
未分配資產	765,257,541	642,177,694
綜合資產	1,869,240,971	1,730,003,297

3 收入及分部報告(續)

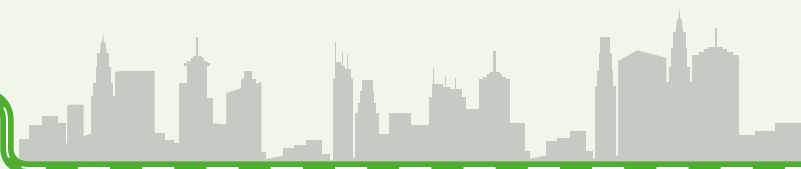
(b) 分部報告(續)

(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、於聯營公司及合營公司權益、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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國內地	412,853,117	367,703,150
香港特別行政區(「香港」)及海外	6,258,561	190,728
	419,111,678	367,893,878

	指定非流動資產	
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
中國內地	283,061,356	256,344,761
香港	2,825,744	2,999,832
美利堅合眾國(「美國」)	6,017,542	5,844,371
英國	2,349,960	2,323,546
	294,254,602	267,512,510



4 其他淨收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收益	4,680,643	3,530,405
股息收益	48,825	62,264
已沒收客戶按金及賠償	512,727	412,278
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	2,596,624	852,218
先前持有子公司權益於失去控制權時的收益	434,881	—
出售其他流動資產的收益淨額	695,763	290,298
出售其他金融資產的虧損淨額	(3,879)	(11,252)
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	48,381	(9,666)
公允價值變動	5,334	(68,519)
匯兌(虧損)／收益淨額	(663,865)	326,187
其他	486,770	302,455
	8,842,204	5,686,668

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款成本	15,835,664	13,962,773
減：撥充資本至存貨、投資物業及在建工程的借款成本 (附註)	(8,063,719)	(5,693,803)
租賃負債之利息	985,635	986,299
	8,757,580	9,255,269

附註： 借款成本已按年率4.77%(2019年：5.01%)資本化。

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

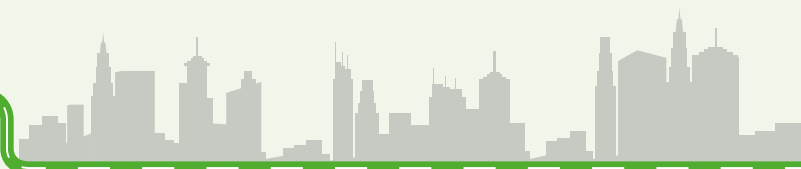
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	16,168,095	16,572,302
向界定供款計劃供款	348,047	967,550
	16,516,142	17,539,852

2020年經濟利潤獎金總額為人民幣19.052億元(2019年：人民幣19.997億元)，並計入員工成本。

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

(c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	6,984,906	6,305,602
貿易及其他應收款項之減值虧損	224,462	216,850
租賃土地／投資物業的減值虧損	—	512,083
審計費	16,800	14,000
存貨成本(附註19(a))	272,953,037	217,934,528



6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	24,231,519	28,936,894
土地增值稅撥備	24,089,747	29,587,415
預扣稅	313,243	217,288
	48,634,509	58,741,597
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註29(b)(i))	(4,177,096)	(7,756,719)
	44,457,413	50,984,878

(i) 企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按本集團各公司適用的稅率計算。中國內地主要子公司適用的所得稅率為25%(2019年：25%)，惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2020年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%(2019年：16.5%)計算。

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

(ii) 土地增值稅

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

6 綜合損益表內所得稅(續)

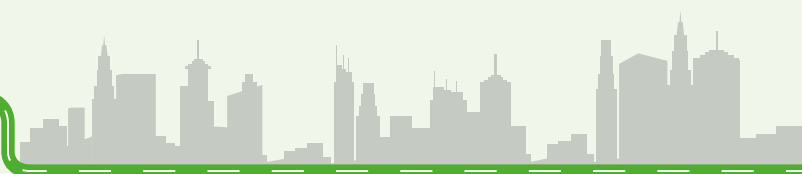
(a) 綜合損益表內稅項指：(續)

(iii) 預扣稅

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

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計利潤的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前利潤	103,755,529	106,116,493
減：土地增值稅	(24,079,777)	(29,577,203)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	79,675,752	76,539,290
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	20,270,445	19,388,053
毋須課稅收益	(2,446,151)	(963,216)
不可抵扣開支	2,089,663	1,937,667
未確認暫時差額的影響	1,036,960	1,280,936
使用過往未確認的稅項虧損	(421,570)	(174,669)
以前年度匯算清繳差異	(151,711)	(61,096)
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	20,377,636	21,407,675
土地增值稅	24,079,777	29,577,203
所得稅開支	44,457,413	50,984,878



7 董事、監事及首席執行官酬金

	2020年			2019年	
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基本薪金、 補貼及 其他利益 人民幣千元	花紅及 退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
郁亮先生	—	1,247	11,226	12,473	12,517
王海武先生 [#]	—	823	8,135	8,958	—
張旭先生*	—	270	—	270	9,410
王文金先生*	—	270	—	270	8,789
總裁、執行董事及首席執行官					
祝九勝先生 [#]	—	1,160	10,071	11,231	11,274
非執行董事					
辛杰先生 [#]	—	—	—	—	—
胡國斌先生 [#]	—	—	—	—	—
唐紹杰先生 [#]	—	—	—	—	—
李強強先生 [#]	—	—	—	—	—
林茂德先生*	180	—	—	180	360
孫盛典先生*	180	—	—	180	360
陳賢軍先生*	180	—	—	180	360
獨立非執行董事					
康典先生	600	—	—	600	600
劉姝威女士	600	—	—	600	600
吳嘉寧先生	600	—	—	600	600
張懿宸先生 [#]	300	—	—	300	—
李強先生*	300	—	—	300	600
監事					
解凍先生	—	1,079	7,666	8,745	8,789
栗淼先生 [#]	—	—	—	—	—
關東武女士 [#]	—	540	4,698	5,238	—
周清平先生*	—	413	—	413	2,598
鄭英女士*	180	—	—	180	360
2020年	3,120	5,802	41,796	50,718	57,217

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。

* 該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事於年內終止委任。上文所披露彼等的薪酬為彼等擔任董事或監事職務期間收取的薪酬。

[#] 該等執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事於2020年6月30日獲委任。王海武先生和關東武女士於2020年彼等獲委任為董事或監事的之前及於去年的薪酬於附註35(a)(ii)中披露。

8 最高薪酬人士

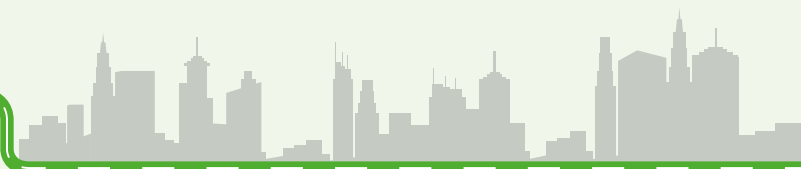
五名最高薪酬人士中，其中包括兩名(2019年：兩名)董事或監事，其酬金披露於附註7。其餘三名(2019年：三名)人士薪酬總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,581	3,511
酌情花紅	35,526	34,502
退休福利計劃供款	144	273
	39,251	38,286

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(2019年：三名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	2020年 人數	2019年 人數
11,500,001港元至12,000,000港元	1	—
13,500,001港元至14,000,000港元	—	1
14,000,001港元至14,500,000港元	—	1
15,500,001港元至16,000,000港元	—	1
17,500,001港元至18,000,000港元	2	—

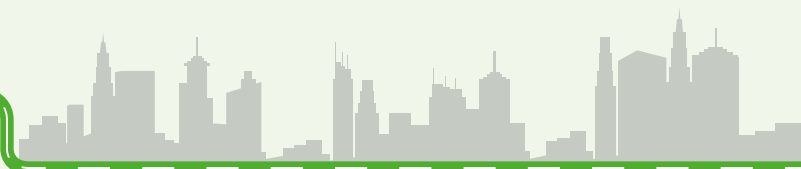


9 其他全面收益

	2020年					
	本公司股東應佔以下各項					
	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	總計	非控股權益	其他全面
	人民幣千元	人民幣千元	(不可劃轉) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	收益總額 人民幣千元
其後不會重新分類至損益的						
項目：						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	—	—	(609,893)	(609,893)	—	(609,893)
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	99,747	99,747	20,055	119,802
其後可能重新分類至損益的						
項目：						
換算境外子公司財務報表的匯兌						
差額	324,682	—	—	324,682	(502,506)	(177,824)
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	—	(980,007)	—	(980,007)	—	(980,007)
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	—	960,605	—	960,605	—	960,605
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	—	313,911	—	313,911	—	313,911
對沖儲備成本：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	—	—	—	—	—	—
分佔聯營公司其他全面收益	153,008	—	—	153,008	30,762	183,770
總計	477,690	294,509	(510,146)	262,053	(451,689)	(189,636)

9 其他全面收益(續)

	2019年					
	本公司股東應佔以下各項					其他全面
	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	總計	非控股權益	收益總額
	人民幣千元	人民幣千元	(不可劃轉) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>其後不會重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	-	-	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



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41,515,545,000元(2019年：人民幣38,872,087,000元)及已發行普通股加權平均數11,459,937,601股(2019年：11,214,479,334股)計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	2020年 股份數目 (千股)	2019年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股	11,302,143	11,039,152
發行普通股的影響	157,795	175,327
於12月31日的普通股加權平均數	11,459,938	11,214,479

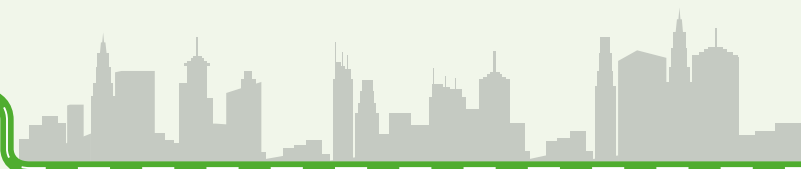
攤薄每股收益的計算方法是，將歸屬於母公司股東的淨利潤除以本年度本公司發行在外普通股的加權平均數加上假設企業所有發行在外的攤薄性潛在普通股均已轉換為普通股的加權平均數。由於無攤薄性潛在普通股，本公司的基本每股收益等於攤薄每股收益。

如附註31(b)所披露，本公司透過配售根據一般授權於2020年6月發行315,589,200股新H股，就當前會計期間已計入自2002年7月起計算普通股加權平均數中，因為配售完成時間接近2020年6月30日。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 物業、廠房及設備

	持作自用樓宇 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	機器及汽車 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於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
於2020年1月1日	15,428,999	11,168,075	5,226,635	743,912	1,218,152	4,179,839	37,965,612
添置	953,418	1,516,325	-	62,976	240,856	2,029,627	4,803,202
轉撥	1,030,254	2,127,696	716,141	6,523	-	(3,059,779)	820,835
出售	(177,340)	(5,422)	-	(22,519)	(92,942)	-	(298,223)
轉撥至投資物業	(304,409)	-	-	-	-	-	(304,409)
合併範圍變化	(50,348)	(40)	37,013	(3,995)	36,524	87,163	106,317
匯兌調整	-	(1,458)	(35,104)	(61)	(8,532)	-	(45,155)
於2020年12月31日	16,880,574	14,805,176	5,944,685	786,836	1,394,058	3,236,850	43,048,179
累計折舊：							
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
於2020年1月1日	2,892,537	3,835,434	522,349	319,330	698,036	-	8,267,686
年內支出	902,415	1,906,880	136,538	57,995	150,636	-	3,154,464
因出售撥回	(47,629)	(3,632)	-	(18,236)	(44,569)	-	(114,066)
轉撥至投資物業	(88,796)	-	-	-	-	-	(88,796)
合併範圍變化	(11,249)	(31)	939	(2,323)	3,358	-	(9,306)
匯兌調整	-	(722)	(885)	(42)	(2,008)	-	(3,657)
於2020年12月31日	3,647,278	5,737,929	658,941	356,724	805,453	-	11,206,325
賬面淨值：							
於2020年12月31日	13,233,296	9,067,247	5,285,744	430,112	588,605	3,236,850	31,841,854
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



12 投資物業

(a) 賬面價值對賬

	2020年		2019年	
	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：				
於1月1日	70,325,985	31,502,488	50,043,155	30,239,804
新租賃	5,208,137	—	980,637	—
建築成本增加	—	4,508,610	—	7,268,423
合併範圍變化	(796,598)	4,315,624	358,596	5,280,993
轉撥自存貨及其他	3,954,992	—	6,210,464	2,372,279
直接購買	103,650	—	—	—
匯兌調整	(192,236)	—	94,190	—
完成後轉撥	10,248,289	(10,248,289)	13,659,011	(13,659,011)
轉撥至分類為持作出售資產	(4,327,536)	—	—	—
終止租賃	(807,453)	—	(1,020,068)	—
於12月31日	83,717,230	30,078,433	70,325,985	31,502,488
累計折舊：				
於1月1日	5,681,074	—	2,258,904	—
合併範圍變化	(478,665)	—	5,336	—
年內支出	3,620,788	—	3,457,206	—
匯兌調整	(20,588)	—	7,253	—
轉撥至分類為持作出售資產	(11,504)	—	—	—
終止租賃	(81,300)	—	(47,625)	—
於12月31日	8,709,805	—	5,681,074	—
減值撥備：				
於1月1日	131,140	1,494,978	131,140	982,895
年內支出	—	—	—	512,083
於12月31日	131,140	1,494,978	131,140	1,494,978
賬面淨值：				
於12月31日	74,876,285	28,583,455	64,513,771	30,007,510

12 投資物業(續)

(a) 賬面價值對賬(續)

於2020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(2019年：人民幣14.9億元)。

於2020年12月31日，本集團投資物業(不包括賺取租金收入的租賃物業)的公允價值為約人民幣96,016,030,000元(2019年：人民幣88,734,636,000元)。該公允價值乃由本公司董事主要參照由獨立合格專業估值師仲量聯行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。

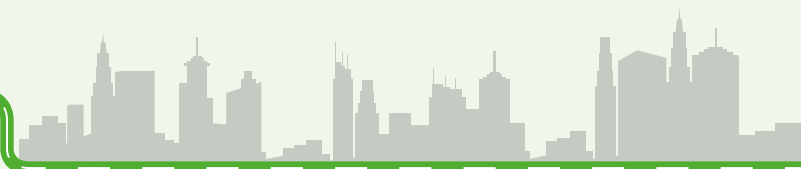
於報告期末披露的投資物業及載於附註24的持有待售資產的公允價值分類至國際財務報告準則第13號公允價值計量中所界定的第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值。

(b) 本集團根據經營租約出租投資物業。租約初步少於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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	4,890,400	4,185,053
1年後但2年內	3,854,394	3,593,637
2年後但3年內	3,627,434	3,594,189
3年後但4年內	3,611,511	3,545,457
4年後但5年內	3,697,888	3,671,854
5年後	3,881,198	3,877,145
	23,562,825	22,467,335

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。



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：

		2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
－租賃土地	(i)	5,285,744	4,674,983
－租賃供自用的物業	(ii)	1,704,518	1,178,757
		6,990,262	5,853,740
按折舊成本列賬的投資物業			
－租賃土地	(i)	35,895,095	31,921,030
－租賃物業以賺取租金收入	(ii)	23,505,601	20,956,603
		59,400,696	52,877,633
		66,390,958	58,731,373

13 使用權資產(續)

除附註5(a)所載租賃負債的利息外，有關租賃的開支項目於損益中確認的分析如下：

	2020年 人民幣千元	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	400,162	420,147
投資物業	2,566,126	2,571,340
	2,966,288	2,991,487
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關低價值資產租賃及短期租賃之開支	144,868	107,894

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。

(i) 租賃土地

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

(ii) 租賃物業

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

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
扣減	(120,000)	—	(120,000)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,280,266	220,921	1,501,187
匯兌調整	—	(14,578)	(14,578)
添置	356,695	—	356,695
於2020年12月31日	1,636,961	206,343	1,843,304
累計攤銷：			
於2019年1月1日	596,475	—	596,475
年內支出	125,861	—	125,861
扣減	(7,428)	—	(7,428)
於2019年12月31日及2020年1月1日	714,908	—	714,908
年內支出	209,654	—	209,654
於2020年12月31日	924,562	—	924,562
賬面淨值：			
於2020年12月31日	712,399	206,343	918,742
於2019年12月31日	565,358	220,921	786,279

(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			
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	主要業務
深圳市萬科發展有限公司	深圳	人民幣600,000	100%	95%	5%	物業開發
廣州萬科企業有限公司	廣州	人民幣5,000,000	100%	100%	-	物業開發
上海萬科企業有限公司	上海	人民幣10,000,000	100%	-	100%	物業開發
北京萬科企業有限公司	北京	人民幣2,000,000	100%	95%	5%	物業開發
佛山市萬科置業有限公司	佛山	人民幣60,000	100%	-	100%	物業開發
東莞市萬科房地產有限公司	東莞	人民幣300,000	100%	-	100%	物業開發
珠海市萬科發展有限公司	珠海	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
廈門市萬科企業有限公司	廈門	人民幣1,200,000	100%	100%	-	物業開發
福州市萬科發展有限公司	福州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
海南萬科企業管理有限公司	海南	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
南京萬科企業有限公司	南京	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
蘇州萬科企業有限公司	蘇州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
寧波萬科企業有限公司	寧波	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
合肥萬科企業有限公司	合肥	人民幣200,000	100%	100%	-	物業開發
唐山萬科房地產開發有限公司	唐山	人民幣200,000	100%	-	100%	物業開發
天津萬科房地產有限公司	天津	人民幣390,000	100%	15%	85%	物業開發
瀋陽萬科企業有限公司	瀋陽	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
大連萬科置業有限公司	大連	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
長春萬科房地產開發有限公司	長春	人民幣50,000	100%	95%	5%	物業開發
煙台萬科企業有限公司	煙台	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
太原萬科房地產有限公司	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
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

15 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
徐州萬科企業有限公司	徐州	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
濟南萬科企業有限公司	濟南	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
廣西萬科企業管理有限公司	南寧	人民幣10,000	100%	100%	–	物業開發
常州萬科房地產有限公司	常州	人民幣20,000	100%	100%	–	物業開發
蘭州萬科企業有限公司	蘭州	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
石家莊萬科房地產開發有限公司	石家莊	人民幣50,000	100%	–	100%	物業開發
中山萬科企業有限公司	中山	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
長沙市萬科企業有限公司	長沙	人民幣19,000	100%	100%	–	物業開發
浙江萬科南部房地產有限公司	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
包頭萬科房地產有限公司	包頭	人民幣10,000	100%	100%	–	物業開發
江門萬科企業有限公司	江門	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
惠州萬科企業有限公司	惠州	人民幣20,000	100%	100%	–	物業開發
濰坊萬科企業有限公司	濰坊	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
臨沂萬科企業有限公司	臨沂	人民幣100,000	100%	100%	–	物業開發
萬科海外投資控股有限公司	開曼群島/香港	港幣7,500	75%	–	75%	物業投資控股
萬科地產(香港)有限公司	香港	港幣3,034,200	100%	80%	20%	投資控股
萬科置業(香港)有限公司	香港	美元490,000	100%	–	100%	投資控股
萬科置業地產(香港)有限公司	香港	美元90,000	100%	49%	51%	投資控股
東莞市萬科建築技術研究有限公司	東莞	人民幣20,000	100%	100%	–	其他
Vanke Holdings USA LLC	美國	美元972,501	100%	–	100%	投資控股
吉林松花江國際度假區開發有限公司	吉林	人民幣110,000	100%	–	100%	旅遊
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18,100,000	100%	100%	–	投資控股
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	人民幣5,000	100%	–	100%	投資控股

於2020年及2019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

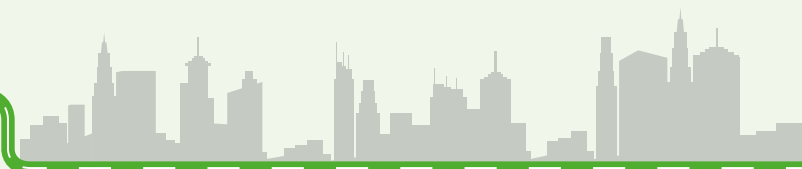
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於香港上市	5,729,807	6,178,333
於美國上市	2,694,911	—
未上市	67,440,577	67,189,233
	75,865,295	73,367,566

於2020年12月31日，於香港上市聯營公司投資的市值為人民幣3,664,255,000元(2019年：人民幣4,604,786,000元)。

於2020年12月31日，於美國上市聯營公司投資的市值為人民幣11,172,033,000元(2019年：零)。

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。

	2020年 人民幣千元	2019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	75,865,295	73,367,566
年內本集團分佔該等聯營公司損益總額	2,792,787	527,604
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	303,572	(260,295)



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。

	2020年 人民幣千元	2019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	66,029,895	57,108,202
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	6,946,869	3,262,995

17 其他金融資產

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
被指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券 (不可劃轉)		
— 上市股本證券	1,601,237	2,249,954
按公允價值計入損益的金融資產		
— 上市股本證券	—	98,199
— 非上市股本證券	697,760	575,783
	697,760	673,982

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16,101,000元(2019年：人民幣14,069,000元)。

18 其他非流動資產

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	10,980,129	7,199,762
其他	2,859,950	1,907,558
	13,840,079	9,107,320

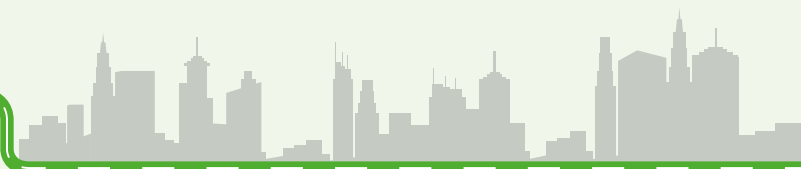
19 存貨及其他合約成本

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	201,752,768	207,609,238
在建物業	725,075,575	622,292,297
已完工開發產品	74,044,365	66,034,463
其他	1,254,177	1,156,885
合約成本	6,307,455	4,714,197
	1,008,434,340	901,807,080

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	270,972,219	216,797,855
存貨撇減撥備	1,980,818	1,136,673
	272,953,037	217,934,528

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註26。



19 存貨及其他合約成本(續)

(b) 合約成本

於2020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3,778,977,000元(2019年：人民幣2,707,871,000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1,188,977,000元(2019年：人民幣671,478,000元)。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
履行建造合約所得	6,162,550	3,444,938
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」	3,002,086	2,017,046

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67,318,000元(2019年：人民幣63,657,000元)，該等金額均與保固金有關。

20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

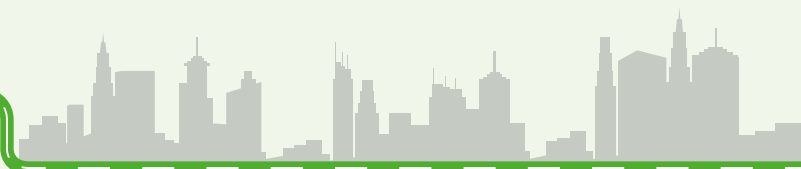
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業開發	630,747,211	577,047,227

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

合約負債的變動

	2020年 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1月1日的結餘	577,047,227	504,711,414
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	(336,359,017)	(312,055,051)
因收取遠期銷售按金及分期付款(不包括年內確認為收入的款項)導致合約負債增加	375,986,591	372,273,401
合併範圍變化	14,072,410	12,117,463
於12月31日的結餘	630,747,211	577,047,227

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155,753百萬元(2019年：人民幣132,308百萬元)。



21 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	3,002,086	2,017,046
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	120,489,698	120,920,746
預付款項(扣除減值撥備)	(d)	78,600,416	113,802,566
應收聯營公司款項	(c)	43,071,461	39,832,862
應收合營公司款項	(c)	85,937,385	74,711,399
衍生金融工具	(e)	14,761	332,258
		331,115,807	351,616,877

除應收款項人民幣3,808百萬元(2019年：人民幣4,767百萬元)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)

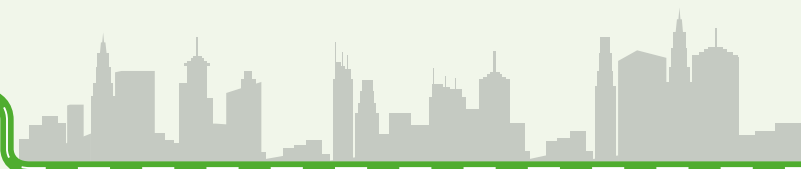
(a) 賬齡分析

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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	2,294,266	1,346,353
1至2年	268,005	348,291
2至3年	247,874	175,588
超過3年	191,941	146,814
	3,002,086	2,017,046

本集團的信貸政策載於附註32(a)。

- (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2020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13,918百萬元(2019年：人民幣29,069百萬元)。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣570百萬元(2019年：人民幣1,112百萬元)。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) 預付款項包括存貨預付款項人民幣9,756百萬元(2019年：人民幣32,911百萬元)、預付企業所得稅人民幣15,428百萬元(2019年：人民幣12,142百萬元)及預付土地增值稅人民幣12,976百萬元(2019年：人民幣11,334百萬元)，及預付增值稅人民幣34,474百萬元(2019年：人民幣31,674百萬元)。預付款項減值撥備與租賃土地若干預付款項有關，且管理層評估後預期該等預付款項將不可收回。



21 貿易及其他應收款項(續)

- (e) 本集團就對沖訂立交叉貨幣互換合約。該等交叉貨幣互換合約以公允價值計量。於2020年12月31日，符合會計對沖條件之交叉貨幣互換合約的收益及虧損，其有效對沖的部分已在其他全面收益確認，並於權益內之對沖儲備分別計算。

於2020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13,597百萬元(2019年：人民幣14,558百萬元)，及公允價值於衍生金融負債確認為人民幣336百萬元及於衍生金融資產中確認為人民幣15百萬元(2019年：衍生金融資產為人民幣327百萬元)。

22 其他流動資產

於2020年12月31日，其他流動資產主要為到期期間少於一年之理財產品的投資。

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括

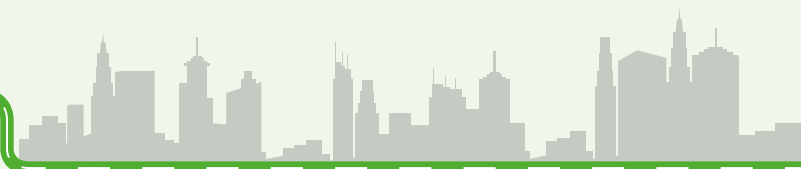
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	185,662,380	159,738,651

截至報告期末，於本集團聯營公司徽商銀行股份有限公司持有的銀行存款餘額為人民幣212百萬元(2019年：人民幣418百萬元)。

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

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤		103,755,529	106,116,493
調整項目：			
存貨撇減撥備	19(a)	1,980,818	1,136,673
貿易及其他應收款項之減值虧損	5(c)	224,462	216,850
投資物業的減值虧損		—	512,083
折舊與攤銷	5(c)	6,984,906	6,305,602
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損淨額	4	(48,381)	9,666
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(2,596,624)	(852,218)
出售其他金融資產的虧損淨值	4	3,879	11,252
先前持有子公司權益於失去控制權時的 收益	4	(434,881)	—
出售其他流動資產的收益淨值	4	(695,763)	(290,298)
公允價值變動	4	(5,334)	68,519
融資成本	5(a)	8,757,580	9,255,269
利息收入	4	(4,680,643)	(3,530,405)
投資的股息收入	4	(48,825)	(62,264)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(9,739,656)	(3,790,598)
匯兌虧損/(收益)淨額	4	663,865	(326,187)
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(38,155,059)	(107,679,287)
貿易及其他應收款項以及合約資產減少		8,565,526	11,244,285
貿易及其他應付款項以及合約負債增加		20,355,529	70,209,175
經營活動所產生的現金		94,886,928	88,554,610



23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債

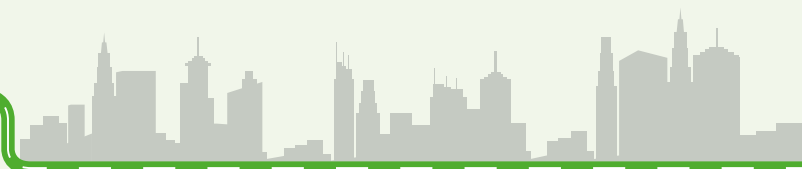
下表詳細說明本集團來自融資活動的負債變化，包括現金和非現金變化。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量所負的負債，並將其作為融資活動的現金流量計入本集團綜合現金流量表。

	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	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2020年1月1日	195,726,218	62,126,006	1,484,881	22,703,010	28,170,204	310,210,319
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	106,113,680	8,963,038	-	-	-	115,076,718
償還銀行貸款、金融機構借款及 債券	(98,455,410)	(11,976,481)	-	-	-	(110,431,891)
向簽約方償還預付款項	-	-	-	-	(27,038,718)	(27,038,718)
已付利息	-	-	(15,431,258)	-	-	(15,431,258)
租金之資本部分	-	-	-	(1,381,926)	-	(1,381,926)
已付租金之利息部分	-	-	-	(985,635)	-	(985,635)
融資現金流量變化總額	7,658,270	(3,013,443)	(15,431,258)	(2,367,561)	(27,038,718)	(40,192,710)
匯兌調整	(951,411)	(2,608,509)	(302,772)	-	-	(3,862,692)
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加的 租賃負債	-	-	-	5,731,037	-	5,731,037
期內因終止租賃而減少的 租賃負債	-	-	-	(877,918)	-	(877,918)
利息開支(附註5(a))	-	-	7,456,683	985,635	315,262	8,757,580
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	8,063,719	-	-	8,063,719
合併範圍變化	(410,761)	-	-	-	553,252	142,491
其他變化總額	(410,761)	-	15,520,402	5,838,754	868,514	21,816,909
於2020年12月31日	202,022,316	56,504,054	1,271,253	26,174,203	2,000,000	287,971,826

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	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)
來自合約方的預付款項	-	-	-	-	17,958,911	17,958,911
向合約方償還預付款項	-	-	-	-	(7,415,335)	(7,415,335)
已付利息	-	-	(13,333,126)	-	-	(13,333,126)
租金的資本部分	-	-	-	(1,475,417)	-	(1,475,417)
已付租金的利息部分	-	-	-	(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
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加						
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
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	5,693,803	-	-	5,693,803
合併範圍變更	2,997,979	-	-	-	-	2,997,979
其他變化總計	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



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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於經營現金流量中	144,868	107,894
於投資現金流量中	—	1,568,500
於融資現金流量中	2,367,561	2,461,716
	2,512,429	4,138,110

該等金額與下列有關：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買租賃土地作自用	—	1,568,500
已付租賃租金	2,512,429	2,569,610
	2,512,429	4,138,110

(e) 非現金交易

本年本集團與部分子公司少數股東就雙方在子公司的資金投入相關條款進行協商並簽署協議，將該等資金投入從債權性投入調整為權益性投入，涉及金額約人民幣8,198百萬元，該調整不涉及現金流入或流出。

24 持有待售資產

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
投資物業	6,334,728	4,252,755

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2020年12月31日的公允價值約為人民幣7,956,305,000元(2019年：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	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	296,291,615	268,222,145
其他應付款項及應計費用	(b)	157,960,642	191,062,757
應付聯營公司款項	(c)	23,877,251	23,978,900
應付合營公司款項	(c)	53,146,715	58,233,719
預收款項		912,231	770,782
衍生金融工具	21(e)	336,154	—
		532,524,608	542,268,303

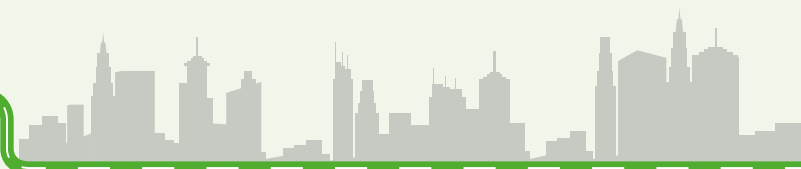
附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣5,101百萬元(2019年：人民幣4,613百萬元)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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	291,191,085	263,609,176
一年後到期	5,100,530	4,612,969
總計	296,291,615	268,222,145

- (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11,002百萬元(2019年：人民幣8,475百萬元)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3,129百萬元(2019年：人民幣7,054百萬元)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121百萬元(2019年：人民幣337百萬元)。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。



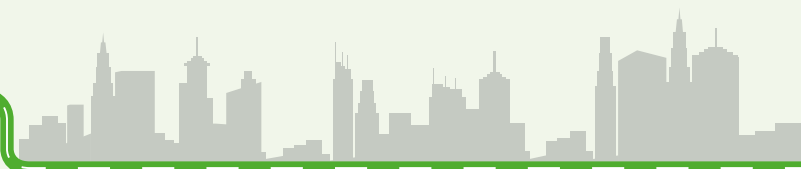
26 銀行貸款及金融機構借款

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)。

	2020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	7,664,474	—	7,664,474
無抵押	41,667,859	20,653,200	62,321,059
應付利息	194,247	119,487	313,734
	49,526,580	20,772,687	70,299,267
非即期			
有抵押	11,061,080	—	11,061,080
無抵押	75,739,423	45,236,280	120,975,703
	86,800,503	45,236,280	132,036,783

26 銀行貸款及金融機構借款(續)

	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



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抵押：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
存貨	6,397,527	6,747,420
投資物業	8,877,297	9,215,937
已抵押存款	3,841,600	3,841,600
物業、廠房及設備	509,849	527,514
	19,626,273	20,332,471

銀行貸款及金融機構借款按年利率1.33%至6.16%計息(2019年：年利率2.16%至6.16%)。

於12月31日，須償還非即期計息銀行貸款及金融機構借款如下：

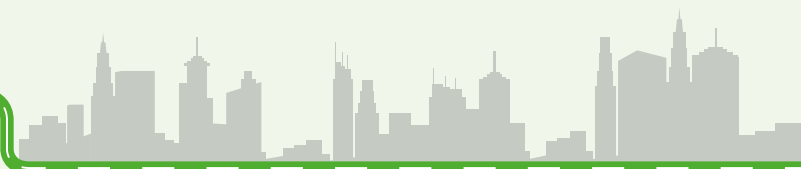
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年後但2年內	53,419,528	23,516,204
2年後但5年內	75,409,157	87,131,488
5年後	3,208,098	3,672,086
	132,036,783	114,319,778

27 應付債券

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	1,426,873	—
根據短期融資券計劃發行的債券	(b)	—	500,000
人民幣公司債券	(c)	3,511,609	8,988,192
人民幣中期票據計劃	(d)	7,989,349	2,992,301
應付利息		762,046	782,532
		13,689,877	13,263,025
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	30,121,235	33,704,352
人民幣公司債券	(c)	13,454,988	7,977,740
人民幣中期票據計劃	(d)	—	7,963,421
		43,576,223	49,645,513
		57,266,100	62,908,538

附註：

- (a) 本集團的全資子公司萬科地產香港(「萬科地產香港」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押，且按年利率2.95%至5.35%計息。於2020年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣21,720百萬元可於兩年後但五年內償還，其中人民幣8,401百萬元可於五年後償還。
- (b) 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。該債券按固定年利率3.18%計息，為無抵押。該債券已於2020年7月14日悉數償還。
- (c) 本公司獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣260億元的公司債券。該等債券按固定年利率1.90%至4.18%計息，為無抵押。於2020年12月31日，非即期債券人民幣8,165百萬元可於兩年後但五年內償還，其中人民幣5,290百萬元可於五年後償還。
- (d) 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。



28 租賃負債

下表載列本集團租賃負債於報告期間末的剩餘合約到期日：

	2020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	1,584,257	2,625,258
1年後但2年內	1,705,502	2,672,296
2年後但3年內	1,784,369	2,680,362
3年後	21,100,075	27,866,513
	24,589,946	33,219,171
減：未來開支利息總額	26,174,203	35,844,429 (9,670,226)
租賃付款的現值		26,174,203
	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：未來利息開支總額	22,703,010	29,439,867 (6,736,857)
租賃付款的現值		22,703,010

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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
所得稅	14,113,885	13,016,369
土地增值稅	54,533,585	43,766,935
	68,647,470	56,783,304

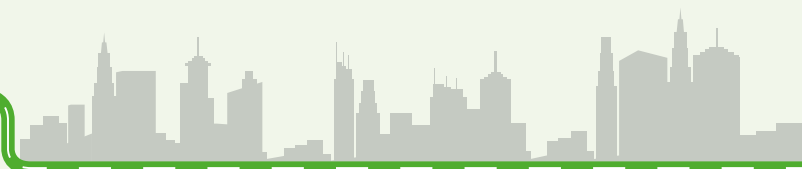
土地增值稅撥備已按《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發(2006)187號)計提。本集團認為，清算時間取決於地方稅務局慣例。由於土地增值稅繳納時間不確定，因此土地增值稅撥備入賬列為流動負債。

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	存貨撇減	撥備及 投資物業	應計 建築成本	應計土地 增值稅	未變現利潤	貿易及其他 應收款項之 減值虧損	其他 暫時差額	業務合併 產生的公允 價值調整	已資本化 合約成本	預扣稅	總計
	稅項虧損 人民幣千元	減值 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日及2020年1月1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
計入／(扣自)損益(附註6(a))	1,670,135	(113,077)	141,355	2,531,441	(212,978)	42,148	57,245	30,741	-	30,086	4,177,096
收購子公司	376,727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	376,727
出售子公司	(251,228)	-	-	(133,923)	-	-	-	-	-	-	(385,151)
於2020年12月31日	11,562,923	335,853	1,793,855	11,594,719	1,307,458	358,779	581,844	(195,998)	-	(99,350)	27,240,083



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

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	27,535,431	23,427,586
遞延稅項負債	(295,348)	(356,175)
	27,240,083	23,071,411

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
稅項虧損	6,348,280	5,992,754
扣減暫時差額	6,423,024	4,455,305
	12,771,304	10,448,059

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

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
2020年	—	59,169
2021年	210,926	215,852
2022年	1,088,493	1,171,551
2023年	1,009,106	1,144,672
2024年	1,859,634	3,401,510
2025年	2,180,121	—
	6,348,280	5,992,754

29 綜合財務狀況表內所得稅(續)

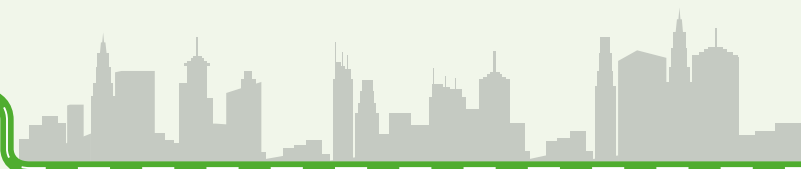
(d) 未確認遞延稅項負債

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2020年12月31日，有關國內子公司未分派利潤之未確認為遞延稅項負債的暫時差額約為人民幣17,559百萬元(2019年：人民幣17,629百萬元)。於2020年12月31日，並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣1,217百萬元(2019年：人民幣1,258百萬元)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。



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2019年1月1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
已批准股息		-	-	-	-	(11,811,893)	(11,811,893)
發行H股	31(b)	262,991	6,380,411	-	-	-	6,643,402
於2019年轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	-	23,433,008	-	(23,433,008)	-
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
2020年權益變動：							
年內利潤		-	-	-	-	40,984,723	40,984,723
全面收益總額		-	-	-	-	40,984,723	40,984,723
已批准有關去年的股息	31(d)	-	-	-	-	(11,810,739)	(11,810,739)
於2020年轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	-	26,640,070	-	(26,640,070)	-
發行H股	31(b)	315,589	6,849,707	-	-	-	7,165,296
於2020年12月31日結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	371,944	15,446,354	147,334,241

31 股本、儲備及股息(續)

(b) 股本

已發行股本

	2020年		2019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	1,577,946	1,577,946	1,314,955	1,314,955
已發行股份	315,589	315,589	262,991	262,991
於12月31日	1,893,535	1,893,535	1,577,946	1,577,946
於1月1日	11,302,143	11,302,143	11,039,152	11,039,152
於12月31日	11,617,732	11,617,732	11,302,143	11,302,143

A股包括6,643,268股(2019年：9,026,490股)有轉讓限制的股份。

本公司已於2020年6月11日，通過配股發行了315,589,200股新H股。配售所得款項總額約為人民幣7,188百萬元，配售所得款項淨額(扣除所有相關成本和費用，包括佣金和律師費用)約為人民幣7,165百萬元。股本增加人民幣315,589,200元，股本溢價增加人民幣6,850百萬元。

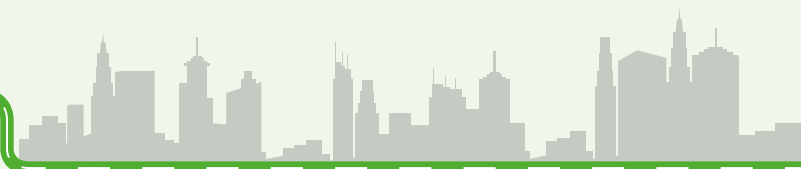
A股及H股持有人有權收取本公司不時宣派的股息，亦有權於本公司股東大會按每持一股股份可投一票進行投票。A股及H股均享有獲分配本公司剩餘資產的同等權利。

(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。



31 股本、儲備及股息(續)

(c) 儲備性質及用途(續)

(i) 法定儲備(續)

法定盈餘儲備(續)

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

酌情盈餘儲備

轉撥至酌情盈餘儲備須獲股東批准。該儲備的使用與法定盈餘儲備相若。

截至2020年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣26,640,070,000元(2019年：人民幣23,433,008,000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2020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15,446,354,000元(2019年：人民幣12,912,440,000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

	2020年 人民幣千元	2019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1.25元(2019年：於2020年增發股份後計算為 每股人民幣1.0166131元)	14,522,165	11,810,739

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

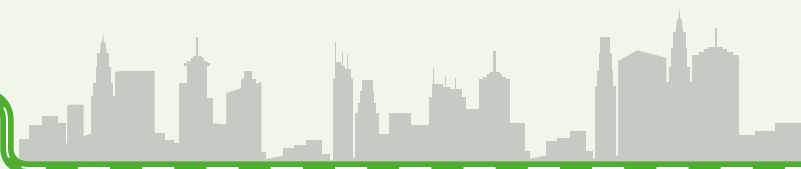
(ii) 年內批准並支付的上個財政年度應佔的應付本公司股東股息

	2020年 人民幣千元	2019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1.0166131元(2019年：每股人民幣1.045102元)	11,810,739	11,811,893

(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。



31 股本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理(續)

本集團基於淨債務資本率監察資本架構。淨債務資本率按本集團負債淨額除以總權益計算，負債淨額則按銀行貸款及金融機構借款及應付債券總額減現金及現金等價物與已抵押及受限制存款計算。2020年及2019年12月31日的淨債務資本率計算如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	202,022,316	195,726,218
應付債券	56,504,054	62,126,006
減：現金及現金等價物	(185,662,380)	(159,738,651)
已抵押及受限制存款	(9,568,344)	(6,455,944)
負債淨額	63,295,646	91,657,629
權益總額	349,844,474	270,579,116
淨債務資本率	18.09%	33.87%

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)

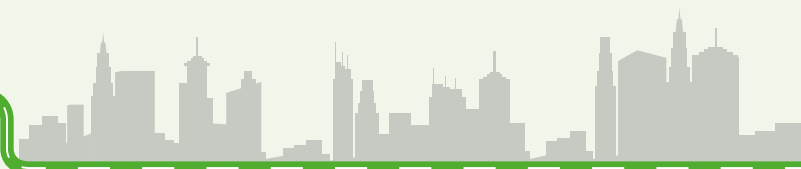
(i) 貿易應收款項及合約資產

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30.02億元或總資產的0.16%(2019年：人民幣20.17億元或總資產的0.12%)，合約資產為人民幣61.63億元或總資產的0.33%(2019年：人民幣34.45億元或總資產約0.20%)。因此，本集團相應的信用風險屬不重大。

下表提供了於2020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	2,314,203	0.86	19,937
1至3年	539,448	4.37	23,569
3年以上	264,176	27.34	72,235
合計	3,117,827		115,741



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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1月1日的結餘	73,044	38,820
年內已攤銷金額	(22,974)	(18,024)
年內已確認減值虧損	58,820	52,927
合併範圍變化	6,851	(679)
12月31日的結餘	115,741	73,044

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2020年12月31日本集團其他應收款項的信用風險敞口及預期信貸虧損的相關信息：

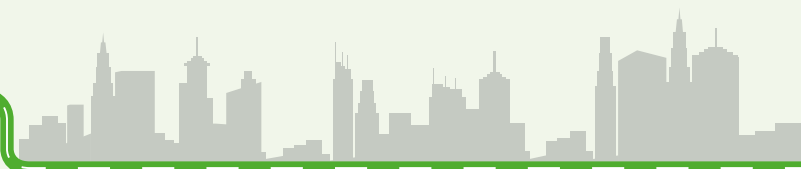
	總賬面價值 人民幣千元	12個月預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起信用風險無顯著增加的其他應收款項而言：	100,394,407	170,803

	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：	1,591,707	537,855

(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：	20,346,766	1,134,524

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。



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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1月1日的結餘	1,666,982	1,494,248
年內已攤銷金額	(80,785)	(25,145)
年內已確認減值虧損	269,401	207,092
合併範圍變化	(12,416)	(9,213)
12月31日的結餘	1,843,182	1,666,982

(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 於要求時 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
2020年12月31日						
銀行貸款及金融機構借款	202,336,050	222,633,847	79,182,009	58,923,398	80,367,985	4,160,455
應付債券	57,266,100	64,234,743	15,133,327	2,110,941	32,255,685	14,734,790
租賃負債	26,174,203	35,844,429	2,625,258	2,672,296	8,085,410	22,461,465
應付賬款及應計費用	508,535,458	508,656,181	503,555,646	5,100,535	—	—
其他非流動負債	1,190,176	1,300,608	—	1,148,778	151,830	—
合計	795,501,987	832,669,808	600,496,240	69,955,948	120,860,910	41,356,710

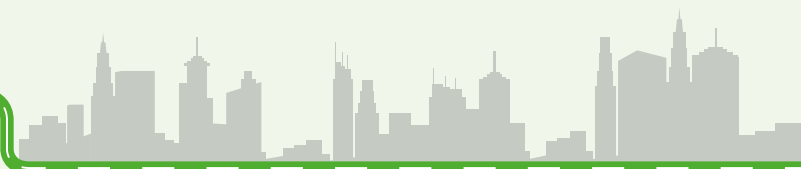
32 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

	合約未折現現金流出					
	賬面價值	合約未折現 現金流出總值	1年以內或 於要求時	1年以上 但少於2年	2年以上 但少於5年	超過5年
	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
2019年12月31日						
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

(c) 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團利率風險主要來自銀行貸款及金融機構借款，按浮動利率獲得的銀行貸款及金融機構借款令本集團面臨現金流量利率風險。本集團計息借款的利率及償還期限於綜合財務報表附註26及27披露。



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。

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	3.22%~6.00%	49,438,304	3.22%~5.95%	32,017,411
應付債券	1.90%~5.35%	53,043,735	2.95%~5.35%	58,262,759
利率互換名義金額	—	—	1.15%	4,463,000
		102,482,039		94,743,170
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	152,897,745	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
應付債券	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	4,222,366	基於倫敦銀行 同業拆息之 浮動利率	4,645,779
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)
		157,120,111		164,307,927
總借款淨額		259,602,150		259,051,097
固定利率借款佔借款 總額的百分比		39%		37%

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，2020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308百萬元(2019年：人民幣383百萬元)。

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2019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)。

(d) 貨幣風險

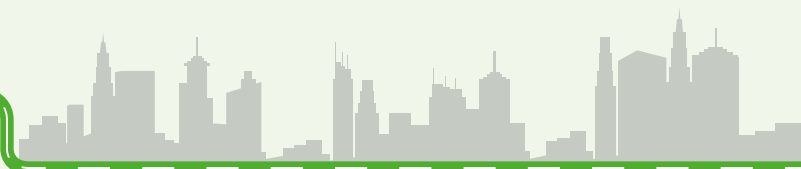
本公司及其主要子公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本集團的外幣風險主要來自以美元、港元及英鎊計值的現金及現金等價物、其他金融資產、貿易及其他應收款項及借款。

以外幣計值的現金及現金等價物如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
美元	356,804	1,332,731
港元	500,650	34,947
英鎊	3,291	30,911

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
美元	93,364	11,139
港元	—	98,199



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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
美元	600,727	648,018
港元	91,289	125,116

以外幣計值的銀行貸款及金融機構借款以及應付債券(不包括由可交付之交叉貨幣互換合約對沖的金額)如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
美元	32,996,516	32,012,479
港元	7,847,872	5,946,256
英鎊	1,148,339	1,213,599

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
美元	6,664	1,069,358
港元	455	819
英鎊	—	7,864

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

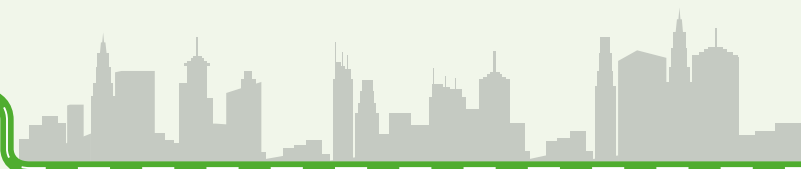
下表提供了報告期末有關交叉貨幣互換合約及遠期合約的資料，交叉貨幣互換合約及遠期合約已被指定為本集團外幣借款及債券固有的外匯風險的現金流量對沖：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
名義金額		
— 交叉貨幣互換合約	13,597,355	14,557,960
適用於對沖會計處理之賬面價值(附註)		
— 交叉貨幣互換合約	646,693	327,380

附註：交叉貨幣互換合約負債為人民幣336,154,000元，計入綜合財務狀況表中「貿易及其他應付款項」項目以及交叉互換貨幣合約資產為人民幣14,761,000元，計入「貿易及其他應收款項」中。

交叉貨幣互換合約將於未來1至7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(2019年：6.7280至6.9200)。

本集團僅尋求對外匯即期匯率進行對沖，並採用1：1的對沖比率。對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係通過匹配其關鍵合約條款確定。該等對沖關係中對沖無效性的主要來源乃對手方及本集團自身信用風險對交叉貨幣互換合約公允價值的影響，該影響並未反映在匯率變動導致的對沖現金流量的公允價值變動中。



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：

	2020年 人民幣千元	2019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	(960,605)	168,175
重新分類至損益的金額(附註(i))	960,605	(168,175)
12月31日的結餘(附註(ii))	—	—
對沖儲備成本		
1月1日的結餘	73,374	(180,592)
年內對沖成本	313,911	326,456
重新分類至損益的金額(附註(i))	—	(72,490)
12月31日的結餘(附註(ii))	387,285	73,374
年內對沖工具即期部分變動	(960,605)	168,175
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	960,605	(168,175)

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%(2019年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益會分別減少約人民幣393百萬元(2019年：分別減少人民幣379百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1%(2019年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益分別會減少約人民幣10百萬元(2019年：分別減少人民幣6百萬元)。

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

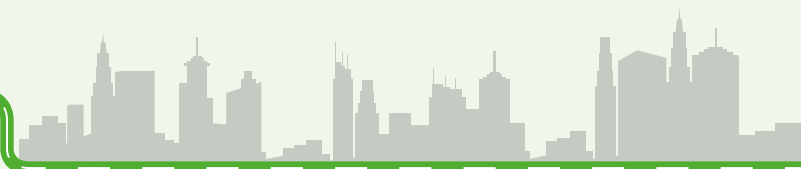
(e) 公允價值

(i) 按公允價值入賬之金融工具

公允價值層級

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

• 第1層級估值：	僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量的公允價值
• 第2層級估值：	使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指無法獲得市場數據的輸入參數
• 第3層級估值：	使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值



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)

2020年12月31日

資產	2020年 12月31日 公允價值	於2020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	14,761	—	14,761	—
非上市股本證券	697,760	—	—	697,760
非持作買賣用途上市證券	1,601,237	1,601,237	—	—
其他流動資產*	170,480	—	—	170,480
經常性公允價值計量資產	2,484,238	1,601,237	14,761	868,240
衍生金融工具—交叉貨幣互換合約	(336,154)	—	(336,154)	—
經常性公允價值計量負債	(336,154)	—	(336,154)	—
持有待售資產	6,334,728	—	—	6,334,728
非經常性公允價值計量資產	6,334,728	—	—	6,334,728

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

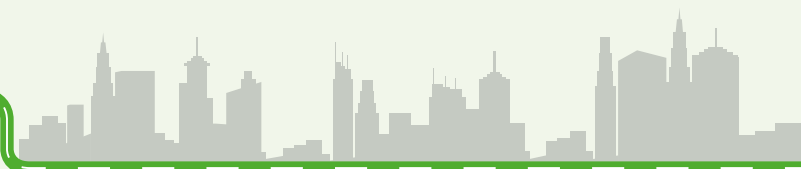
資產	2019年 12月31日 公允價值	於2019年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣互換合約	327,380	—	327,380	—
— 利率互換合約	4,878	—	4,878	—
非上市股本證券	575,783	—	—	575,783
持作買賣用途證券	98,199	98,199	—	—
非持作買賣用途上市證券	2,249,954	2,249,954	—	—
其他流動資產*	11,735,265	—	—	11,735,265
經常性公允價值計量資產	14,991,459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

* 以公允價值計量的其他流動資產指本集團投資的理財產品，為透過按公允價值計入損益而計量，及公允價值乃根據貼現現金流方法計算而釐定。

於2020年，第1層級與第2層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3層級(2019年：無)。

(ii) 不按公允價值列賬之金融資產及負債的公允價值。

於2019年及2020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。



33 承擔

未於財務報表撥備的2020年12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建造及開發合約	189,469,842	176,250,227
土地協議	6,117,510	20,044,042
	195,587,352	196,294,269

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

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228,226百萬元(2019年：人民幣228,152百萬元)，為人民幣224,529百萬元(2019年：人民幣228,152百萬元)的擔保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

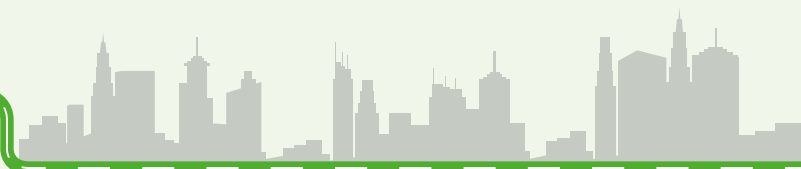
(i) 本集團主要管理人員薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	62,258	63,275

- (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2020年度在職期間獲授予的經濟利潤獎尚未釐定。2020年度的分配計劃將於2020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。根據計劃，本公司主要管理人員2019年度扣除個人所得稅後的獎金分配為人民幣78,020,000元。由於「或有返還」的安排，最終金額可能會有波動。

名稱	2019年獎金 分配，經扣除 個人所得稅 人民幣千元
郁亮先生	22,181
祝九勝先生	13,454
解凍先生	10,160
王海武先生	15,153
韓慧華女士	3,759
朱旭女士	7,223
關東武女士	6,090
總計	78,020

- (iii) 於2020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30,021,000元，銷售成本為人民幣8,997,000元(2019年：總代價人民幣30,243,000元，銷售成本為人民幣12,449,000元)。



35 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團收取的項目管理費

於2020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1,370百萬元(2019年：人民幣733百萬元)。

(c) 本集團支付的購物商場管理費

於2020年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣52百萬元(2019年：人民幣60百萬元)。

(d) 已授出財務擔保

於2020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15,449百萬元(2019年：人民幣2,381百萬元)。

董事認為不大可能根據該等擔保對本集團提出索償。因此，本集團並未就此確認任何遞延收益。

(e) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳深鐵集團有限公司(「深圳深鐵集團」)合作共同開發紅樹灣及深圳北站項目(「該等項目」)。於2020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(2019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9,991百萬元(2019年12月31日：人民幣10,097百萬元)。

於2020年，本集團與非控股股東深圳深鐵集團有限公司的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。於2020年12月31日，本集團於該項目的投資為人民幣28億元。

於2020年，本集團與深圳深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司以共同收購及開發大灣區及其他主要城市以公共交通為主的開發項目。本集團已按其於合營公司的50%權益之比例認購註冊資本，為人民幣500百萬元。

(f) 本集團已付安全服務費

於2020年，本集團已付本集團聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司安全服務費為人民幣3,652百萬元。

35 重大關聯方交易(續)

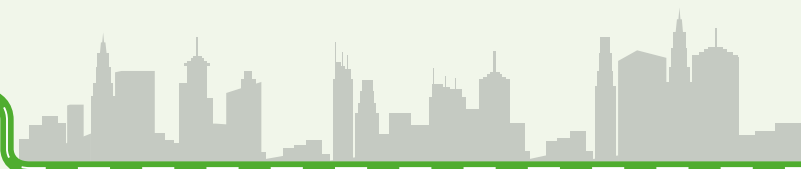
(g) 與關聯方所管理私募基金的交易

2020年，本集團以商業物業及倉儲物業作為底層資產發起設立資產支持專項計劃。作為此交易的一部分，本集團應將所持有子公司的股權轉讓給由本集團之聯營公司深圳前海基礎設施投資基金管理有限公司所管理的基金。截至2020年12月31日，部分倉儲物業以人民幣359百萬元對價交割完成，商業物業相關交易尚未完成。

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
2020年5月	中山市紅旗河房地產開發有限公司	51%	457,959
2020年12月	惠陽金利達物業管理有限公司	100%	436,502
2020年4月	湖南兆星房地產開發有限公司	51%	251,168
2020年8月	遼能置業(瀋陽)有限公司	65%	183,994
2020年4月	西安築弘地產開發有限公司	60%	183,000
2020年5月	西安宜伽房地產開發有限公司	65%	149,500
2020年6月	昆山凱進置業有限公司	51%	104,082



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：

	2020年 人民幣千元
流動資產	88,175,345
非流動資產	2,970,268
流動負債	(77,551,222)
非流動負債	(1,561,947)
非控股權益	(4,560,237)
歸屬於本集團的已收購淨資產	7,472,207
總代價	7,472,207
過往年度就收購已付代價	(2,217,765)
年後應付代價	(1,626,414)
於年內已付代價	3,628,028
所購入現金及現金等價物總額	(1,883,405)
就過往年度收購已付代價	783,882
現金流出淨額	2,528,505

截至2020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2,703百萬元及貢獻本公司股東應佔虧損淨額人民幣45百萬元。倘收購於2020年1月1日進行，則截至2020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419,344百萬元及人民幣41,483百萬元。

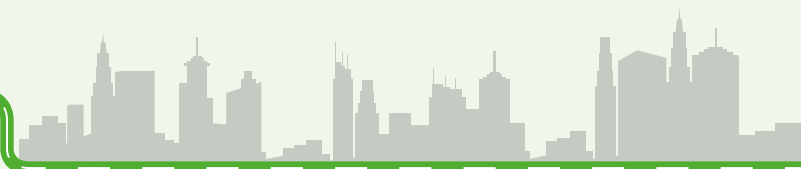
所購入子公司主要資產為擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為僅為收購相關物業而收購該等子公司。

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：

	2020年 人民幣千元
流動資產	34,732,044
非流動資產	3,585,544
流動負債	(24,721,713)
非流動負債	(101,513)
非控股權益	(2,206,566)
處置後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(4,103,129)
已售歸屬於本集團的淨資產	7,184,667
總代價	9,629,416
往年收到的出售代價	(1,789,224)
本年度後應收的代價	(2,807,696)
已收取的代價，以現金支付	5,032,496
已出售現金及現金等價物	(662,408)
就往年出售事項收到的代價	10,552
現金流量淨額	4,380,640



38 公司層面財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,264,410	3,268,179
投資物業	888	1,349
於子公司的投資	50,218,211	27,551,150
於聯營公司及合營公司的權益	5,362,966	4,759,522
其他金融資產	362,839	257,839
其他非流動資產	267,039	267,039
	59,476,353	36,105,078
流動資產		
貿易及其他應收款項	329,490,742	326,665,812
其他流動資產	23,922	11,541,343
現金及現金等價物	92,434,811	73,411,486
	421,949,475	411,618,641
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	58,570,206	73,005,243
應付債券	12,056,023	13,033,258
貿易及其他應付款項	154,049,711	160,236,632
合約負債	3,382,509	3,402,203
	228,058,449	249,677,336
流動資產淨值	193,891,026	161,941,305
資產總值減流動負債	253,367,379	198,046,383

38 公司層面財務狀況表(續)

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		92,578,150	71,110,261
應付債券		13,454,988	15,941,161
		106,033,138	87,051,422
資產淨值		147,334,241	110,994,961
股本及儲備			
股本	31(b)	11,617,732	11,302,143
儲備		135,716,509	99,692,818
權益總額		147,334,241	110,994,961

39 非調整報告期後事件

(a) 於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註31(d)。

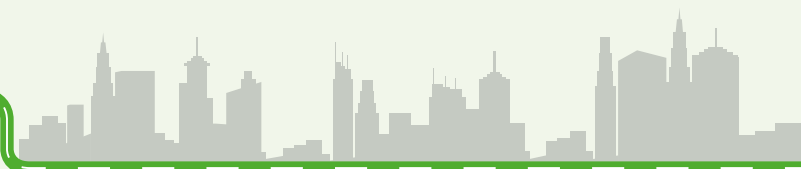
(b) 發行債券

於2021年1月22日，本集團完成向合資格投資者公開發售人民幣30億元住房租賃專項債券，包括人民幣11億元7年期票面利率為3.98%的債券及人民幣19億元3年期票面利率為3.38%的債券。

於2021年1月29日，本集團完成向合資格投資者公開發售人民幣20億元中期票據，包括人民幣20億元3年期票面利率為3.76%的票據。

(c) 贖回債券

於2021年2月25日，經第十九屆董事會第五次會議審議通過，本集團以自有資金回購了「17萬科01、18萬科01、18萬科02」的部分現有債券。



40 已頒佈但於截至2020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及一項新訂準則國際財務報表準則第17號*保險合同*，惟於截至2020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) <i>提述概念性框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本) <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本) <i>繁苛合約－履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022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。

	2020年 人民幣千元	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
綜合業績					
收入	419,111,678	367,893,878	297,083,058	237,344,688	228,916,100
稅前利潤	103,755,529	106,116,493	87,064,968	64,681,739	49,468,746
所得稅	(44,457,413)	(50,984,878)	(37,792,673)	(27,473,352)	(21,118,491)
年內利潤	59,298,116	55,131,615	49,272,295	37,208,387	28,350,255
以下人士應佔：					
本公司股東	41,515,545	38,872,087	33,772,652	28,051,815	21,022,606
非控股權益	17,782,571	16,259,528	15,499,643	9,156,572	7,327,649
綜合資產					
非流動資產	321,790,033	290,940,096	233,507,500	147,794,085	109,378,786
存貨及其他合約成本	1,008,434,340	901,807,080	754,310,077	597,487,304	466,225,274
現金及現金等價物	185,662,380	159,738,651	175,668,164	164,326,007	79,490,015
其他流動資產	353,354,218	377,517,470	365,177,674	255,831,977	175,755,346
銀行貸款及金融機構借款	202,336,050	196,142,559	190,065,978	152,138,365	97,287,766
應付債券	57,266,100	62,908,538	71,141,619	38,486,048	31,576,557
預收款項／合同負債	630,747,211	577,047,227	504,711,414	407,705,940	274,645,554
其他負債	629,047,136	623,325,857	527,123,674	380,435,081	265,662,973
股本及儲備	349,844,474	270,579,116	235,620,730	186,673,939	161,676,571
本公司股東應佔權益總額	224,510,953	188,058,492	155,764,132	132,675,315	113,444,766
非控股權益	125,333,521	82,520,624	79,856,598	53,998,624	48,231,805
基本每股盈利(人民幣元)	3.62	3.47	3.06	2.54	1.90
每股股息(含稅)(人民幣元)	1.25	1.045	1.07	0.90	0.79

- 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(修訂本)，*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點：公司董事會辦公室。

vanke