

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2018 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2019-022

二〇一九年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2018年度报告（以下简称“本报告”）所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本报告已经公司第十八届董事会第十八次会议审议通过。董事会副主席林茂德因公务原因未能亲自出席本次会议，授权陈贤军董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2018年度分红派息预案：2018年度拟合计派发现金股息人民币11,811,892,641.07元（含税），占公司2018年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为34.97%，不送红股，不以公积金转增股本。如以2018年末公司总股份数11,039,152,001股计算，每10股派送人民币10.70元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

本报告详细描述了公司目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第八节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十、内部控制和风险管理”部分。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 致股东.....	4
第三节 公司简介和主要财务指标.....	6
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	73
第六节 股本变动及股东情况.....	84
第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	91
第八节 公司治理报告暨企业管治报告.....	99
第九节 监事会报告.....	115
第十节 内部控制情况.....	117
第十一节 公司债券情况.....	127
第十二节 财务报告.....	131
第十三节 备查文件目录.....	326

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万科物业	指	万科物业发展股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
前海人寿	指	前海人寿保险股份有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
收入准则	指	2017 年财政部修订并发布的《企业会计准则第 14 号—收入》
金融工具准则	指	2017 年财政部修订并发布的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

如果只看数据，2018 年中国房地产市场似乎很完美。销售面积、销售金额、投资、开工等各项指标，几乎都创出了历史新高。这还是一个白银时代吗？

我们的回答很清晰：是的，这就是一个白银时代。

当我们把白银和黄金进行对比的时候，不要忘记，白银也是贵金属。中国的城市化过程并没有结束，城市对于空间的需求，无论从数量还是品质上来看，都依然庞大。但是，那个市场单边快速上涨的时代已经结束了，那个行业整体快速扩张的时代已经结束了。

早在十几年前，我们就率先提出了“长期看人口”的思考逻辑——房地产市场的一切长期问题，几乎都要通过人口研究来求解。

从人口总量的角度看，我国的“少子化”、“老龄化”趋势已毋庸置疑。90 后比 80 后人口少 3,100 万，00 后又比 90 后少 4,100 万。这在很大程度上会对冲掉城市化率继续提升带来的新增需求。而人口总量的变化，所影响的绝不仅仅是房地产的需求。2018 年社会消费品零售总额增幅创出新低，乘用车、部分家电产品更出现了销售量的大幅下滑，都在一定程度上佐证着人口趋势对经济的影响。在这样的大背景下，人口的结构化分布，可能比总量数据更为重要。借助最新分析工具，我们对人口特征的研究，必须达到更精细的颗粒度，更丰富的维度和更及时的跟踪。

而随着 90 后甚至 00 后逐渐成为购房、租房的主流群体，客户需求的多样性、多变性特点比以往要明显得多。我们对于客户需求的理解，同样需要比以往更精细、更敏捷。我们的组织和团队成员，需要更强大的学习能力、应变效率。

而从供给端的情况来看，行业集中度上升，已经不再是趋势，而是事实。2018 年中国房地产市场 TOP3 包括万科在内的发展商共获得 12.6% 的市场份额，超过 1/8；TOP10 是 26.9%，超过 1/4；TOP20 为 37.5%，TOP30 为 45.2%，TOP50 为 55.1%，TOP100 为 66.7%。前 100 家开发商获得 2/3 的市场份额，这说明竞争正变得越来越激烈，而且主要是重量级选手之间的相互竞争。如何在市场中赢得客户的青睐，考验的是方方面面的能力。

是的，白银时代是一个更多变的时代，是一个更细腻的时代，是一个竞争更激烈、需要更高技术含量的时代。

这样一个时代，“危”与“机”并存。是“危”还是“机”，取决于我们的选择和行动。对于我们而言，偏离时代航道是危，顺应时代趋势是机；漠视客户是危，坚持“好产品、好服务”是机；投机取巧是危，勤勉耕耘是机；高调浮夸是危，诚实低调是机；消极懈怠是危，积极应对是机。

为了支持万科未来的持续增长，转型势在必行。我们在 2018 年将公司战略定位升级为

“城乡建设与生活服务商”。从配套服务商到生活服务商，意味着我们不仅要提供硬件，也要提供软件；不仅要提供空间，也要提供内容。我们必须将视野开放到更广阔的空间，将服务延伸到客户生活需求的更多方面，基于人民美好生活需要不断拓展、提升能力，打造客户愿意买单的好产品、好服务，唯有如此，才能真正找到万科未来的第二曲线。

但无论从我们今天的体量来看，还是从我们以往的行业环境来看，转型都绝非易事。首先，能支持出现千亿级企业的实体经济领域本身不会特别多，尚未饱和、仍有进入空间的更只是其中一部分行业。而我们至少需要建立六个千亿级业务，才能再造一个今天的万科。其次，我们几乎不可能再找到像房地产开发这样客单价以百万计、而且可以依托标准化快速复制的实业业务；更不能寄希望于再遇到一个与过去二十年房地产开发一样，几乎所有参与者都能赚钱、都很难亏钱的黄金时代。

因此在未来的一段时间里，我们同时面临两场挑战。一个是彻底告别黄金时代的舒适区，进入高烈度竞争的低容错时代。一个是走出自己熟悉的领域，进入到相对陌生的空间。

我们如何应对这样的挑战？这里有一个鸡生蛋、蛋生鸡的问题。如果我们没有足够的能力就贸然出击、四面开花，我们将会不断体验满路荆棘的挫败感。但如果我们不去实践，我们也永远不可能仅凭纸上谈兵的推演，来获得真实的能力。

2018 年，我们尝试解开这个看似悖论的谜团。既然我们注定要走出温室，那么黄金时代的远去就未必是坏事。其实所有行业，所遵循的基本商业逻辑并无本质区别。在我们相对熟悉的领域，竞争烈度的提升、容错空间的收缩，从另一个侧面看，也恰好为我们进入更多的领域，提供了一个锻炼自身、学习成长的机会。

基于这样的分析，我们提出了 2019 年经营工作的指导思想：面对高度的不确定性，我们应该摒弃一切投机、侥幸心理，跳出路径依赖和牛市思维，围绕“城乡建设与生活服务商”的战略定位，依托事业合伙人机制，坚持以“客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营指导方针，稳住基本盘。

“基本盘”将是万科 2019 年最重要的词汇。《孙子兵法》中有两句特别重要的话：“凡战者，以正合，以奇胜”、“昔之善战者，先为不可胜”。这里面的“以正合”、“先为不可胜”，就是基本盘。我们先求得根基的稳固，才能更好地开枝散叶；我们先在最基本的业务上深化对商业逻辑的理解、练好经营管理的内功，才能为转型奠定更坚实的基础。

各位股东，远行的历程中从来不会缺少坎坷和迷雾，而道路永远属于不懈的探索者。这是万科以往全部成功的奥秘。我也非常荣幸能与各位股东，共同期待在美好的未来，看见一个更美好的万科。

第三节 公司简介和主要财务指标

公司于 1984 年在深圳经济特区成立，1988 年经深圳市人民政府“深府办（1988）1509 号”文批准，公司实施股份制改革；1991 年 1 月 29 日，公司发行的 A 股在深交所上市；1993 年 5 月 28 日，公司发行的 B 股在深交所上市；2014 年 6 月 25 日，公司 B 股以介绍方式转换上市地在联交所主板（H 股）上市。

公司于 1988 年进入房地产行业，经过三十余年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位，2017 年、2018 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位。

2014 年公司第四个十年发展规划将“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”，2018 年公司将这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田、和谐生态建设者。

公司坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，坚持与城市同步发展、与客户同步发展的两条主线，核心业务包括住宅开发、物业服务和租赁住宅。近年来，公司在巩固核心业务优势的基础上，围绕城乡建设与生活服务商的定位，积极拓展业务版图，已进入商业开发和运营、物流仓储服务、标准办公与产业园、冰雪度假、养老、教育等领域。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

英文名称：CHINA VANKE CO., LTD.(缩写为“VANKE”)

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

联交所授权代表：王文金、朱旭

联交所替代授权代表：陈颖杰

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陈颖杰

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：2202、299903^注

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

联系地址：香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 室

（四）信息披露及备置地点

信息披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及联交所披露易网站

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

年度报告备置地点：公司董事会办公室

(五) 注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2017年7月14日，地点：深圳

统一社会信用代码：91440300192181490G

(六) 聘请的会计师事务所和律师事务所**公司聘请的会计师事务所**

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师：房灵，陈泳意

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

公司聘请的律师事务所

境内：

广东信达律师事务所，地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦12楼

北京市君合（深圳）律师事务所，地址：深圳市福田区中心四路1-1号嘉里建设广场三座第2803-04室

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要**(一) 主要会计数据和财务指标**

单位：人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	297,679,331,103.19	242,897,110,250.52	22.55%	240,477,236,923.34
营业利润	67,498,612,522.27	50,812,916,408.40	32.84%	39,023,778,797.86
利润总额	67,460,201,390.98	51,141,952,665.41	31.91%	39,253,611,726.28
归属于上市公司股东的净利润	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36	20.39%	21,022,606,256.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,490,078,355.00	27,279,538,697.37	22.77%	20,929,278,864.67
经营活动产生的现金流量净额	33,618,183,388.52	82,322,834,216.50	-59.16%	39,566,129,021.69
基本每股收益	3.06	2.54	20.39%	1.90
稀释每股收益	3.06	2.54	20.39%	1.90
全面摊薄净资产收益率	21.68%	21.14%	增加 0.54 个百分点	18.53%
加权平均净资产收益率	23.24%	22.80%	增加 0.44 个百分点	19.68%

	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	1,528,579,356,474.81	1,165,346,917,804.55	31.17%	830,674,213,924.14
负债总额	1,292,958,626,477.23	978,672,978,646.26	32.11%	668,997,642,643.14
归属于上市公司股东的净资产	155,764,131,544.43	132,675,315,293.33	17.40%	113,444,766,722.65
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	0.00%	11,039,152,001.00
归属于上市公司股东的每股净资产	14.11	12.02	17.40%	10.28
资产负债率	84.59%	83.98%	增加 0.61 个百分点	80.54%

(二) 分季度主要财务指标

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	30,825,615,283.99	75,148,921,985.95	70,047,601,929.81	121,657,191,903.44
归属于上市公司股东的净利润	894,878,011.08	8,228,865,189.24	4,860,816,599.59	19,788,091,878.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	825,909,677.02	8,270,739,231.12	4,849,783,778.16	19,543,645,668.70
经营活动产生的现金流量净额	-27,753,653,226.06	23,498,560,319.77	-21,476,081,778.16	59,349,358,072.97

(三) 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
非流动资产处置损益	-3,409,185.58	-4,915,545.41	-1,994,277.63
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	160,771,714.99	55,886,748.24	8,150,281.96
出售、处理部门或投资单位收益	255,939,060.42	61,498,251.79	-62,729,861.09
除上述各项之外的其他投资收益、营业外收入和支出	-38,411,131.29	735,489,630.97	231,827,206.05
所得税影响	-84,672,383.91	-70,328,510.53	-57,284,084.10
少数股东损益影响	-7,644,751.02	-5,354,390.07	-24,641,873.30
合计	282,573,323.61	772,276,184.99	93,327,391.89

(四) 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2018 年	2017 年	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
按境外会计准则	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36	155,764,131,544.43	132,675,315,293.33
按境内会计准则	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36	155,764,131,544.43	132,675,315,293.33
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2018 年，外部环境发生深刻变化。宏观经济形势日趋复杂，全国商品房销售面积增速逐季放缓，行业集中度上升导致大型企业竞争更加激烈，企业转型仍面临诸多挑战。各种长短期因素交织叠加，增加了经营的复杂性和不确定性。

面对外部环境的变化，本集团于年中明确提出“收敛聚焦、巩固提升基本盘”，强调认清、顺应大势，明确、聚焦力量，确保“活下去、活得好、活得久”；并以“战略检讨-业务梳理-组织重建-事人匹配”为逻辑主线，推动各业务单元的系统变革，提升组织能力。得益于前瞻性的布局与及时有效的应对，2018 年本集团传统开发业务优势持续巩固，在销售、交付规模逐年增加的背景下，总体客户满意度、质量满意度均有提高；非开发业务的经营表现亦不乏亮点，经营能力持续提升。报告期内，本集团实现营业收入 2,976.8 亿元，归属于上市公司股东的净利润 337.7 亿元，同比分别增长 22.6%和 20.4%。集团保持了安全稳健的财务状况和行业领先的信用评级，期末净负债率 30.9%，继续处于行业低位。在业绩增长的同时，本集团积极履行社会责任，在精准扶贫、乡村建设、教育发展、环境保护等方面均做出力所能及的贡献。

（一）2018 年房地产市场回顾

2018 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”以及因城施策的政策导向下，行业调控持续深化，市场也经历了由热转冷的变化。上半年部分城市依然成交火爆、供不应求，各地为抑制市场过热持续加码调控，部分三四线城市也被纳入调控范围；下半年市场氛围快速转冷，多个城市的地产项目来访量、认购率大幅下降，成交速度明显放缓。

全国商品房销售增速再度放缓。国家统计局数据显示，2018 年全国商品房销售面积为 17.17 亿平米，同比增长 1.3%，增速比 2017 年低 6.4 个百分点；销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，增速比 2017 年低 1.5 个百分点。分季度看，全国商品房销售面积增速分别为 3.6%、3.1%、2.0%和-2.0%，下降趋势明显。

重点城市的新房成交面积进一步下滑。公司长期重点观察的 14 个城市¹商品住宅批准预售面积同比增长 6.3%，成交面积同比下降 8.5%。截至 2018 年底，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约 8.4 个月。

房地产开发、投资保持较快增长。全国房地产开发投资完成额为 12.0 万亿元，同比增长 9.5%，增速较 2017 年提高 2.5 个百分点；房屋新开工面积 20.9 亿平方米，同比增长 17.2%，增速较 2017 年提高 10.2 个百分点。

¹北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州

土地市场明显降温。由于销售放缓，企业拿地更加谨慎，土地整体溢价率回落，流拍现象增加。根据中国指数研究院统计，2018年，全国300个城市住宅类用地成交楼面均价同比下降7%；住宅类用地平均溢价率为15%，较2017年下降19个百分点。

行业融资渠道趋紧，按揭贷款成本上升。2018年末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长20%，增速较2017年末低0.9个百分点。截至2018年底，个人住房贷款加权平均利率为5.75%，较2017年底上升0.49个百分点。

各地加快培育和发展住房租赁市场。各地继续推进住房租赁政策的细化落实，包括增加租赁住房的土地供应，支持租赁住房机构发展，打造住房租赁交易服务平台，试水“租购同权”，加大对住房租赁金融的支持力度。同时，多地加大租赁市场整顿力度，出台管控措施，规范市场秩序，促进租赁市场健康发展。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括房地产开发和物业服务，在巩固主营业务优势的基础上，本集团持续拓展和城乡建设与生活服务相关的业务。

报告期内，本集团坚持“城乡建设与生活服务商”战略，收敛聚焦，不断巩固和提升基本盘。本集团实现营业收入2,976.8亿元，同比增长22.6%；实现归属于上市公司股东的净利润337.7亿元，同比增长20.4%；每股基本盈利3.06元，同比增长20.4%；全面摊薄的净资产收益率为21.7%，较2017年增加0.54个百分点。

本集团全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为95.6%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	29,441,677.38	22.48%	18,505,585.95	16.13%	29.29%	+3.76个百分点
其中：房地产	28,462,112.54	22.15%	17,708,590.84	15.45%	29.69%	+3.88个百分点
物业服务	979,564.84	32.95%	796,995.11	33.58%	17.44%	+0.96个百分点
2. 其他业务	326,255.73	29.66%	104,836.47	43.97%	66.67%	-1.85个百分点
合计	29,767,933.11	22.55%	18,610,422.42	16.26%	29.70%	+3.72个百分点

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域看，本集团房地产业务的结算收入中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为26.94%、29.33%、24.18%、19.55%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	4,449,691	20.31%	7,667,729.65	26.94%	1,208,469.94	32.11%
上海区域	4,797,458	21.89%	8,347,196.63	29.33%	1,551,711.44	41.24%
北方区域	6,673,260	30.45%	6,882,179.01	24.18%	755,548.92	20.08%
中西部区域	5,994,006	27.35%	5,565,007.25	19.55%	247,224.25	6.57%
合计	21,914,415	100.00%	28,462,112.54	100.00%	3,762,954.55	100.00%

注：报告期内有结算的城市，南方区域包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、泉州、福州、三亚、惠州、清远、莆田、南宁；上海区域包括：上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、镇江、宁波、南昌、芜湖、南通、嘉兴、徐州、昆山、温州；北方区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、晋中、秦皇岛、济南、哈尔滨；中西部区域包括：成都、重庆、南充、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、郑州。

1、业务发展情况

(1) 房地产开发业务

①销售 and 结算情况

销售规模上升。本集团实现销售面积 4,037.7 万平方米，销售金额 6,069.5 亿元，分别增长 12.3%和 14.5%。所销售的产品中，住宅占比 84.9%，商办占比 11.5%，其它配套占比 3.6%。本集团的住宅产品继续坚持面向主流客户自住需求的定位，144 平方米以下的中小户型占比 91.4%。

市场份额提高。2018 年，本集团在全国商品房市场的份额上升至 4.05%（2017 年：3.96%），在 24 个城市的销售金额位列当地第一。

结算收入增长。本集团实现结算面积 2,191.4 万平方米，同比增长 10.7%；实现结算收入 2,846.2 亿元，同比增长 22.1%；房地产业务的结算均价为 12,988 元/平方米（2017 年：11,765 元/平方米）。

已售未结资源规模上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 3,710.2 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 5,307.1 亿元，较上年末分别增长 25.2%和 28.1%。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	732.32	18.14%	1,434.68	23.64%
上海区域	1,087.08	26.92%	1,811.10	29.84%
北方区域	1,132.98	28.06%	1,456.83	24.00%
中西部区域	1,079.64	26.74%	1,304.57	21.49%
其他	5.64	0.14%	62.36	1.03%
合计	4,037.66	100.00%	6,069.54	100.00%

注：报告期内有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、

泉州、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、海宁、盐城、绍兴；北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海；中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、西安、郑州、重庆、昆明、玉溪、贵阳、乌鲁木齐、兰州、银川、鄂州；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦。

②开发投资情况

开工面积同比增长。2018 年本集团开发项目新开工面积约 4,992.8 万平方米，同比增长 36.7%，较年初计划增长 40.8%；开发项目实现竣工面积约 2,756.3 万平方米，同比增长 19.8%，较年初计划增长 4.8%。

坚持高质量投资，确保资源结构健康。面对经营环境的快速变化，本集团坚持量入为出，审慎投资，确保投资规模与经营承载力相匹配；同时严格控制投资质量，加强投后管理，保障经营安全。2018 年本集团获取新项目 227 个，总规划建筑面积 4,681.4 万平方米，权益规划建筑面积 2,490.2 万平方米，权益地价总额约 1,351.4 亿元，新增项目均价为 5,427 元/平方米。按建筑面积计算，其中 82.6% 的新增项目为合作项目。按建筑面积计算，其中 72.1% 位于一二线城市；按权益投资金额计算，81.4% 位于一二线城市。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 9,012.7 万平方米，权益建筑面积约 5,402.1 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,936.2 万平方米，权益建筑面积约 3,579.6 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，权益建筑面积合计约 347.7 万平方米。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本报告“第四节 董事会报告”之“非募集资金投资情况”之“项目投资情况”。

(2) 物业服务

本集团物业服务以“让更多用户体验物业服务之美好”为使命，贯彻“住宅商企两翼齐飞”的发展战略。报告期内，万科物业实现营业收入 98.0 亿元，同比增长 33.0%；在新增签约饱和收入中，住宅业务占比 65%，非住宅业务占比 35%。万科物业连续第九年蝉联“中国物业服务百强企业综合实力 TOP1”，连续第五年蝉联“中国房地产开发企业 500 强首选物业品牌”榜首，并连续两年获得“中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号。

报告期内，万科物业深入参与国企混改项目，包括：联手珠海横琴打造国内首个“物业城市”治理模式；入股天津生态城生恒生态物业服务有限公司；携手东莞市滨海湾新区控股有限公司组建东莞滨海湾万科物业服务有限公司。

报告期内，万科物业旗下万科物业服务（香港）有限公司以首次公开募股定价方式购买戴德梁行（Cushman & Wakefield）4.9% 的股份（以发行后总股份计算），成为其第四大战略股东。此次战略合作将是万科物业与国际建立联系的重要纽带。

(3) 租赁住宅

报告期内本集团继续围绕核心城市加大对租赁住宅的布局。截至本报告披露日，本集团长租公寓业务覆盖 35 个主要城市，累计开业超过 6 万间，开业 6 个月以上项目的平均出租率约 92%。本集团长租公寓业务以青年公寓（“泊寓”）为主要产品线，同时探索为不同阶段客户提供长期租住解决方案。截至本报告披露日，本集团共完成 55 亿元住房租赁专项公司债券发行，为租赁住宅业务发展提供了资金支持。

（4）商业开发与运营

截至 2018 年底，本集团管理商业项目共计 210 余个，总建筑面积超过 1300 万平方米。其中，印力集团作为本集团商业开发与运营平台，专注于国内商业地产的投资、开发和运营管理，运营项目逾 120 个，遍布国内 50 多个城市，管理面积近 1000 万平米，管理的商业项目品牌包括印象城 MEGA、印象城、印象汇、印象里、万科广场等。期内，印力集团联合收购的凯德 20 家购物中心完成交割。

报告期内，印力集团聚焦存量项目的运营管理，通过改造激发存量项目的活力，并持续优化资产结构，探索资产证券化。2019 年 1 月，印力集团以南京江北印象汇及天津印象城为标的发起并设立资产专项支持计划（CMBS），发行规模 21.06 亿元。2019 年 2 月，印力集团管理的商业地产基金以深圳龙岗万科广场为标的发起并设立资产支持专项计划（类 REITs），发行规模 21.16 亿元，是市场首单无强增信并以购物中心为资产支持的权益类 REITs 产品。

（5）物流仓储服务

本集团旗下万纬物流专注于高标仓储投资、开发选址、招商运营、资产管理等环节，经过近四年发展，已成为国内领先的物流服务商，服务的客户超过 600 家，涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。

万纬物流持续完善全国地网布局。2018 年新获取项目 64 个，合计可租赁物业的建筑面积约为 494 万平方米。截至本报告披露日，万纬物流进驻 42 个城市，已获取 124 个项目，可租赁物业的建筑面积约 971 万平方米，其中已运营项目 62 个，其中稳定运营项目平均出租率为 96%。

万纬物流持续丰富服务内容，通过收购融合太古冷链物流，实现冷链规模及运营能力的升级。截至目前，万纬冷链已累计进入 11 个城市，覆盖国内一线城市及内陆核心城市，提供一站式温控物流解决方案服务。

此外，本集团现为全球领先的现代物流设施服务商普洛斯（Global Logistic Properties Limited）第一大股东。

（6）其他业务

城市更新与产业升级为标准办公与产业园业务带来发展机会。本集团希望通过深入的产业服务与广泛的企业服务，为客户提供优质服务与差异化的办公体验。截至 2018 年底，本集团在超过 20 个城市开展标准办公与产业园的建设和运营管理业务，管理标准办公项目 70 余个，产业园项目 30 余个，管理面积合计约 700 万平方米。

本集团响应国家发展冰雪运动的号召，持续提升品质，打造最佳滑雪度假目的地。2018 年 11 月至 2019 年 3 月雪季期间，本集团旗下吉林万科松花湖和北京石京龙两个滑雪项目累计到访的客流量超过 60 万人次；其中万科松花湖项目在滑雪人次、客流量两个维度均属国内领先，并连续两年获得世界滑雪大奖“中国最佳滑雪度假区”称号。2018 年 8 月，本集团与合作方组成的联合体成功中标北京 2022 年冬奥会和冬残奥会延庆赛区 PPP 项目，将作为社会资本方参与延庆赛区的建设和赛后运营工作。

此外，本集团继续探索和人民美好生活相关的产品和服务，完善生活配套，解决客户痛点，在养老、教育等领域的品牌影响力逐步扩大。

2、产品和工程管理情况

强化施工质量和安全管理。“坚守生命安全与质量底线”是本集团基本工作原则。报告期内，日益增加的项目规模和施工复杂性给施工管理带来挑战，个别项目出现的安全问题再次提醒集团，安全和质量不容半点疏忽，唯有时刻保持忧患意识，踏踏实实做好每一个细节。为强化质量与安全管控，本集团通过运用季度评估、交付评估两个工具，结合第三方飞行检查评估方式，定期对在建、交付阶段的项目现场施工质量、安全管理情况进行检查，做到现场隐患提前识别，风险预警及时发出，将事故发生概率降至最低。针对地下工程施工复杂性高、危险性大的特点，本集团开发了地下工程专项评估工具，重点关注桩基、基坑以及地下室主体结构施工过程中的质量、安全隐患。2018 年，在销售、交付规模明显增加的情况下，本集团总体客户满意度、质量满意度较上年分别提高 3 个和 4 个百分点。

严控产品品质。为确保产品品质，本集团持续开展“天网行动”，以材料部品飞检、项目现场检测等方式全面立体把控产品质量，推进比行业标准更加严格的企业标准，为“好产品好服务”保驾护航。

以客户为中心促进产品迭代。行业竞争日益激烈，客户对产品和服务的要求也不断提高。为推动客户理念深入人心，报告期内，本集团组织开展“我们也是客户”活动，鼓励、激发全体员工从客户角度思考如何解决核心痛点、将客户理念真正落实到产品中，促进产品的更新与迭代。

持续推进绿色建筑和工业化技术应用。本集团高度关注绿色环保技术的研发与应用，积极践行绿色低碳发展理念，推动人居、生活、环境的可持续发展。2018 年，本集团绿色建筑认证面积为 3502 万平方米，自 2009 年推广绿色建筑以来，绿色建筑面积已累计达到 1.47 亿平方米。为提高质量、提高效率，减少对人工依赖、节能减排，本集团持续完善“5+2”装配式建造体系，以五项建筑技术体系、主体适度预制、装配式装修等新技术、新材料、新工艺突破质量瓶颈。报告期内，本集团 77%主流产品应用工业化体系进行建造。

3、组织建设

报告期内，本集团在过往事业合伙人实践探索成果的基础上，基于“收敛聚焦，巩固提升基本盘”的要求，以打造“矢量组织、冠军组织、韧性组织”为目标，全面推进组织重建与事人匹配工作。期内，本集团全新构建总部三大中心，精简组织层级，明确合理人员结构，为员工创造更多复合发展机会；各事业集团、事业单元也开始探索组织重建和事人匹配方案，以实现合理的角色设置、人员结构和组织层级；同时不断完善奋斗者涌现、成长和激励机制，保持组织活力。

4、科技提效

在开发业务领域，本集团尝试为供应商、工程师、销售人员、客服人员、物业员工提供在线工具，提高工作效率，保障产品和服务品质；在经营性业务领域，通过技术支持促进经营性业务发展和创新；在商业项目上试点建立智慧运维系统，提升建筑运维效率，实现绿色运营。优化线上办公平台，支撑移动办公协同，保障信息安全。报告期内，本集团与微软签订战略合作备忘录，双方将构建可持续协作机制与平台，在智慧物流、智慧家居、智慧养老等领域开展深度合作。

5、社会责任

本集团积极履行社会责任，开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等项目，并关注员工、社区及合作方发展，与利益相关方共赢。报告期内本集团履行社会责任的情况，详见同日发布的《2018 年企业社会责任报告》。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润人民币 492.7 亿元，同比增长 32.4%；实现权益净利润人民币 337.7 亿元，同比增长 20.4%。

随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，本集团房地产业务的结算毛利率为 29.7%，较 2017 年提高 3.9 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 21.7%，较 2017 年上升 0.5 个百分点。

2018 年本集团实现投资收益人民币 67.9 亿元，同比增加 8.7%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为人民币 62.8 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

截至 2018 年底，本集团净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 30.9%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计人民币 2,612.1 亿元，占总资产的比例为 17.1%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 931.8 亿元，占比为 35.7%；一年以上有息负债人民币 1,680.3 亿元，占比为 64.3%。

分融资对象来看，银行借款占比为 52.8%，应付债券占比为 27.2%，其他借款占比为 20.0%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 44.4%，浮动利率负债占比 55.6%。有抵押的有息负债人民币 52.3 亿元，占总体有息负债的 2%。

分境内境外来看，境内负债占比 69.7%，境外负债占比 30.3%。人民币负债占比 69.7%，外币负债占比 30.3%。

融资情况表（截至 2018 年 12 月 31 日）

单位：万元

途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	13,796,296.73	Libor 按约定利率上浮~6.7%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	7,114,161.83	2.50%-5.35%	其他流动负债、一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	5,210,301.09	4.28%-8.3%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	26,120,759.65		

（3）融资情况

本集团通过公司债券、超短期融资券、中期票据等融资工具持续优化债务结构、降低融资成本，提升公司对财务风险的防范能力。报告期内，本集团的总体融资成本继续处于较低水平。其中，公司债券（5 年期）最低发行利率 4.05%，超短期融资券（188 天）最低发行利率 3.13%，中期票据（3 年期）最低发行利率 4.03%，体现了市场对万科的普遍认可。报告期内，本集团实际利息支出合计人民币 141.5 亿元，其中资本化的利息合计人民币 59.6 亿元。

（4）信用评级

报告期内，标普、惠誉维持本集团“BBB+”的信用评级，穆迪维持本集团“Baa1”的信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信证券评估有限公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

3、资金情况

本集团坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念，强化资金管控，全年实现经营性现金净流入 336.2 亿元，截至报告期末，本集团持有货币资金 1,884.2 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 931.8 亿元。货币资金中，人民币占比 97.1%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.9%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。

为配合集团整体战略推进、各类业务开展，本集团通过多种方式在境外筹措外币资金。

从 2018 年二季度开始人民币兑换美元、港币贬值幅度较大，导致报告期内本集团产生汇兑损失约人民币 13.2 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效远期外汇契约（DF）和交叉货币掉期（CCS）余额分别为 8.8 亿美元、17.2 亿美元。报告期内有 11.5 亿美元针对外币负债签署的 DF 到期。在套期保值合约有效期间，DF 及 CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 7,503.0 亿元，较 2017 年底增长 25.5%。其中，拟开发产品为 1,783.0 亿元，占比 23.8%；在建开发产品 5,069.9 亿元，占比 67.6%；已完工开发产品（现房）639.6 亿元，占比 8.5%。

报告期末，项目存货跌价准备为 23.1 亿元，公司基于审慎的市场策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备。具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	成都	成都君逸	-	28,978.56
2	大连	大连海港城	41,967.44	35,396.61
3	抚顺	抚顺金域蓝湾	10,194.45	8,118.78
4	南充	南充金润华府	21,806.93	18,169.33
5	南通	南通金域蓝湾	516.52	-
6	宁波	宁波万科城	25,900.57	24,024.77
7	上海	上海金域澜湾鹭语墅	-	24,927.95
8	上海	上海天际	-	40,681.16
9	唐山	唐山红郡	69.01	-
10	温州	温州龙湾花园	2,524.14	1,251.96
11	乌鲁木齐	乌鲁木齐金域缙香	66.48	-
12	乌鲁木齐	乌鲁木齐南山郡	13,587.64	20,837.79
13	烟台	烟台海云台	22,698.74	8,951.90
14	营口	营口海港城	6,772.04	6,772.04
15	镇江	镇江蓝山花园	15,216.98	13,174.40
合计			161,320.94	231,285.25

本年计提的存货减值准备，影响本报告期税后净利润 7.8 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 6 亿元。

6、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2018-12-31	2017-12-31	变动幅度	说明
其他应收款	24,432,414.29	16,324,976.59	49.66%	向合作方及联合营项目付款增加
长期股权投资	12,952,765.58	8,122,430.53	59.47%	对外投资增加
投资性房地产	5,405,578.48	2,881,130.03	87.62%	投资性物业增加
固定资产	1,153,379.87	709,880.81	62.48%	增加自持物业
在建工程	191,300.75	102,241.09	87.11%	租入经营性物业增加
无形资产	495,258.50	143,750.48	244.53%	自用土地增加
长期待摊费用	504,430.86	206,597.59	144.16%	租赁住宅业务租金及改造支出增加
递延所得税资产	1,574,920.47	965,100.20	63.19%	土地增值税清算准备金增加
其他非流动资产	782,513.11	1,493,568.60	-47.61%	交易完成交割后转入其他资产
短期借款	1,010,191.74	1,610,885.87	-37.29%	融资结构调整
衍生金融负债	63,122.70	101,994.02	-38.11%	金融负债公允价值变动
应交税费	1,873,086.08	1,077,490.63	73.84%	土增税清算增加
一年内到期的非流动负债	6,909,241.30	4,616,383.77	49.67%	融资结构调整
应付债券	4,709,514.58	3,232,267.19	45.70%	融资结构调整
其他综合收益	-239,874.49	23,497.78	-1120.84%	权益投资其他综合收益影响
少数股东权益	7,985,659.85	5,399,862.39	47.89%	合作方权益增加
交易性金融资产	1,190,080.63	-	不适用	会计政策变更影响
合同资产	136,412.68	-	不适用	
其他流动资产	1,458,765.74	542,344.38	168.97%	
可供出售金融资产	-	134,074.94	-100.00%	
其他权益工具投资	163,658.37	-	不适用	
其他非流动金融资产	105,233.11	-	不适用	
预收款项	25,396.51	40,770,593.99	-99.94%	
合同负债	50,471,141.44	-	不适用	
其他流动负债	5,559,268.98	-	不适用	
递延所得税负债	53,891.24	26,529.97	103.13%	
项目	2018年1-12月	2017年1-12月	变动幅度	说明
财务费用	599,857.47	207,525.68	189.05%	融资规模增加
营业外收入	47,449.72	72,328.80	-34.40%	没收定金及违约金收入减少
营业外支出	51,290.83	39,425.17	30.10%	对外捐赠增加
少数股东损益	1,549,964.29	915,657.24	69.27%	合作项目结算规模增加
研发费用	94,606.44	61,332.69	54.25%	会计政策变更影响
资产减值损失	235,425.48	131,874.12	78.52%	
信用减值损失	26,381.75	-	不适用	
公允价值变动损益	8,663.46	-	不适用	
资产处置损益	-340.92	-491.55	30.64%	

7、资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2018-12-31		2017-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	152,857,935.65	100.00	116,534,691.78	100.00	
货币资金	18,841,744.68	12.33	17,412,100.92	14.94	-2.61
其他应收款	24,432,414.29	15.98	16,324,976.59	14.01	1.97
存货	75,030,262.74	49.08	59,808,765.76	51.32	-2.24
其中：完工开发产品	6,396,209.74	4.18	4,998,111.31	4.29	-0.11
在建开发产品	50,699,120.34	33.17	32,905,120.21	28.23	4.94
拟开发土地	17,829,858.70	11.66	21,766,067.11	18.68	-7.02
其他	105,073.96	0.07	139,467.13	0.12	-0.05
应付票据及应付账款	22,959,738.21	15.02	17,676,958.60	15.17	-0.15
合同负债（含税）/预收款项*	54,656,900.45	35.76	40,770,593.99	34.99	0.77
其他应付款	22,743,121.53	14.88	18,388,194.72	15.78	-0.90
一年内到期的非流动负债	6,909,241.30	4.52	4,616,383.77	3.96	0.56
长期借款	12,092,905.54	7.91	9,602,904.47	8.24	-0.33

*本集团客户的房地产销售合同中收取的预收房款（含税）在 2017 年 12 月 31 日计入预收款项，2018 年 1 月 1 日起不含税预收房款计入合同负债，税款计入其他流动负债。

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率	变动原因
销售费用	786,807.56	626,198.13	25.65%	销售规模增长
管理费用	1,034,080.52	825,238.72	25.31%	经营规模增长，人工费用增加
所得税	1,818,790.69	1,393,356.53	30.53%	利润总额增加

9、现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	42,395,014.78	41,226,088.68	2.84%
经营活动现金流出小计	39,033,196.44	32,993,805.26	18.30%
经营活动产生的现金流量净额	3,361,818.34	8,232,283.42	-59.16%
投资活动现金流入小计	1,879,241.41	1,977,156.80	-4.95%
投资活动现金流出小计	8,615,685.01	7,138,480.10	20.69%
投资活动产生的现金流量净额	-6,736,443.60	-5,161,323.30	-30.52%
筹资活动现金流入小计	16,930,783.78	12,377,454.95	36.79%
筹资活动现金流出小计	12,451,018.97	6,850,965.33	81.74%
筹资活动产生的现金流量净额	4,479,764.81	5,526,489.62	-18.94%
现金及现金等价物净增加额	1,134,215.62	8,483,599.24	-86.63%

10、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为人民币 2,078.9 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

11、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1,814.5 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

12、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

13、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

14、根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》披露主要项目或营业收入前五的项目

报告期内，本集团营业收入前五的房地产开发项目如下：

项目名称	权益占比	主要业态	地区	2018 年出售面积（平方米）	2018 年结算面积（平方米）	最近一期竣工时间	2018 年结算收入（万元）
武汉汉口传奇	50.0%	住宅	武汉	315,801	338,517	2018 年 12 月	565,588.59
广州山景园	99.1%	住宅	广州	38,246	276,746	2018 年 12 月	529,906.34
深圳麓城	60.0%	住宅	深圳	4,667	117,055	2018 年 1 月	527,526.93
太原万科城	49.6%	住宅	太原	107,634	500,033	2018 年 8 月	491,181.11
郑州万科美景 万科城	51.0%	住宅	郑州	197,271	577,905	2018 年 10 月	461,023.39

上述项目所在市场情况：

（1）武汉市场

2018 年，武汉市继续严格执行“限购、限贷、限价”，同时积极推进安居房、租赁房，发展租赁市场。克而瑞数据显示，2018 年武汉市商品房市场全年供应 2,720 万平方米，同比上涨 7.7%；成交 1,935 万平方米，同比下降 13%；成交金额 2,030 亿，同比下降 15%。截至 2018 年末，武汉商品住宅库存为 1,433 万平方米，库存去化周期超 9 个月。

武汉万科坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，持续提升产品竞争力，2018 年销售金额位居武汉市场第二。

（2）广州市场

2018 年，广州市促进供求平衡，整治市场秩序，加快建立促进房地产平稳健康发展长效机制。根据克而瑞数据，2018 年广州市商品住宅销售面积为 956 万平方米，同比下降 5%；销售金额为 2,025 亿元，同比上升 22%。广州商品住宅库存为 749 万平方米，库存去化周期为 9.5 个月。

广州万科坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，2018 年销售金额位居广州市场第三。

（3）深圳市场

2018 年深圳调控持续加码，贯彻“房住不炒”的精神，并加快释放优化深圳住房结构的信号。在长效机制和短期行政调控结合的背景下，市场预期趋于平稳。中国指数研究院数据显示，深圳市商品住宅量增价稳，总供应面积 396 万平方米，同比上升 21.2%；总成交面积 292 万平方米，同比上升 12.8%。

深圳万科坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，持续提升产品竞争力，2018 年销售金额位居市场第一。

（4）太原市场

2018 年，太原市继续坚持调控。中国指数研究院数据显示，2018 年度太原商品住宅销售面积为 966 万平方米，同比增长 48.5%。

太原万科坚持“城乡建设与生活服务商”战略，打造客户愿意买单的好产品、好服务的同时，不断丰富产品和服务内容，提升产品竞争力，2018 年在当地市场份额排名第一。

（5）郑州市场

2018 年，郑州房地产市场严格执行“限购、限贷、限价、限签、限售、限离”等相关政策。根据克而瑞统计数据，2018 年郑州商品住宅市场供应 2,030 万平方米，同比下降 8%；成交 1,826 万平方米，同比上升 10%。截至 2018 年末，郑州商品住宅库存 1,222 万平方米，去化周期 6.6 个月。

郑州万科围绕“城乡建设与生活服务商”的定位，打造客户愿意买的好产品、好服务，2018 年在郑州市场排名第三位。

报告期内，本集团营业收入前五的出租项目如下：

项目名称	权益占比	业态	地区	可租赁面积 (平方米)	营业收入 (万元)	出租率
佛山南海万科广场	51%	商业和标准办公	佛山	75,270	10,765	94%
东莞长安万科广场	100%	商业	东莞	45,785	9,555	98%
泊寓-布吉店	100%	长租公寓	深圳	118,647	9,294	96%
香港丽晶中心	75%	标准办公	香港	61,053	7,335	99%
广州江燕路万科里	68%	商业	广州	26,611	5,120	97%

15、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，将项目经营成果与员工利害关系直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值。截至 2018 年底，本集团有 715 个项目引入跟投机制。报告期内新获取的项目中，跟投认购总额为 84.49 亿元，占跟投项目资金峰值的 2.20%，占万科权益资金峰值的 4.16%。

报告期内，本集团开展跟投的项目中，营业收入最高的前五大项目依次为广州山景园、太原万科城、南京翡翠公园、杭州良渚文化村未来城二期、杭州万科中央公园。以上项目的跟投情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	投资主体	实际投资金额	实际投资占比	累计收益	收益占比
广州山景园	万科方	288,669.1	99.1%	105,291.9	99.1%
	跟投主体	2,523.9	0.9%	920.6	0.9%
	合计	291,193.0	100.0%	106,212.5	100.0%
太原万科城	万科方	114,182.4	49.6%	38,272.7	49.6%
	跟投主体	3,221.7	1.4%	1,079.9	1.4%
	合作方	112,800.0	49.0%	37,809.3	49.0%
	合计	230,204.1	100.0%	77,161.9	100.0%
南京翡翠公园	万科方	142,749.0	49.7%	30,146.2	49.7%
	跟投主体	1,070.8	0.4%	226.1	0.4%
	合作方	143,159.2	49.9%	30,232.9	49.9%
	合计	286,979.0	100.0%	60,605.2	100.0%
杭州良渚文化村未来城二期	万科方	123,382.9	97.2%	36,973.3	97.2%
	跟投主体	3,612.3	2.8%	1,082.5	2.8%
	合计	126,995.2	100.0%	38,055.8	100.0%
杭州万科中央公园	万科方	125,073.7	98.1%	62,950.2	98.1%
	跟投主体	2,381.5	1.9%	1,198.6	1.9%
	合计	127,455.2	100.0%	64,148.8	100.0%

截至本报告披露日，以上项目跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配，以上项目各股东暂无退出计划。

（四）未来发展展望

1、外部环境

2019 年外部环境依然复杂：经济发展中的风险和困难依然存在；行业发展中的深层次变化要求企业必须兼顾长短期发展目标，做好平衡；市场的分化与“因城施策”的调控导向将进一步加大经营难度。

尽管挑战很多，但行业的发展潜力也依然巨大：我国的城镇化进程仍在继续，行业依然会维持较大规模，不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的情况依然存在；租购并举的格局才刚刚拉开帷幕，人民美好生活还需要更多的内容供应和空间服务。

2、经营策略

习总书记指出，要“实实在在，心无旁骛做实业”，面向未来，公司将发挥混合所有制企业机制优势，围绕“城乡建设和生活服务商”战略定位，依托事业合伙人机制，“坚持以客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”，稳住基本盘，成长为具有全球竞争力的世界一流企业。

具体而言：

（1）基于战略，明确发展方向，聚焦主航道，巩固提升基本盘

巩固开发即售业务的基本盘，保证足够的资源投入；夯实和提升投资拓展、产品设计、工程建造、运营管理、推广销售能力；围绕城市发展方向，聚焦深耕；围绕客户真实需求打造客户愿意买单的好产

品好服务，坚守质量底线，盖好楼、开好盘、卖好房，提升项目经营效率。

巩固住区物业服务基本盘，保证充足的资源投入；激发基层员工的主动性和积极性；用科技手段更好地响应客户服务需求，提高住区物业基础服务水平和效率，进一步巩固万科物业的服务口碑。

提升已获取项目的开业效率与经营质量，提升万科租赁住宅品牌影响力是租赁住宅业务的基本盘。聚焦于需求旺盛的大城市，围绕租赁客户的痛点需求，探索客户体验的高性价比提升方案，提供客户愿意买单的好产品、好服务；尽快提升获取至开业的转化效率，打造可推广的标杆项目；严格遵守投资模型，优化资源获取方式。

持续提升既有项目的运营表现是商业业务的基本盘。为客户营造更好的消费选择和体验，帮助商家提升经营业绩，确保已有项目经营坪效的持续提升，提升品牌的影响力。

经营好现有项目、完善布局是物流业务的基本盘。提升招租能力，优化客户结构，通过优质服务赢得客户租约；提升已确权项目的开发效率，缩短开业至满租的时间。

构建山地和滑雪度假场景，以及客户愿意买单的、有竞争力的冰雪度假服务体系是冰雪业务基本盘。在滑雪场的经营上，提升全国性客源比例和单客消费，打造优质会员体系，提升客户黏性。

(2) 基于市场，积极销售，做好投融资工作

坚持积极销售，积极回款。以项目为经营管理单元，严控开发节点，提升开发效率，供应、销售、回款匹配，提升资源转化效率；积极去化长期库存；对存量资产进行梳理，进一步挖掘现有资源潜力；优化运营节奏，每天都是卖楼好日子。

谨慎投资，投资测算预留足够的安全边际，保证投资质量和合理的资源总量；拓展资源获取渠道，关注并购获取优质资源的机会；聚焦收敛，做好资源配置，为业务发展匹配适合的项目资源、资金资源和组织资源；关注非线性发展机会，支持可持续发展。

控制杠杆水平，优化债务结构，根据业务特点匹配融资；保有融资资源，保持融资弹性；保持财务健康，维持行业领先的信用评级。

2019年，本集团现有项目预计新开工面积3,609.0万平方米；预计项目竣工面积3,076.6万平方米。有关本集团2019年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目2018年开发情况和2019年开发计划”。

(3) 基于客户，打造客户愿意买单的好产品、好服务

从客户真实需求出发，不断发现、理解和顺应客户的需求及其变化，打造可推广的标杆产品和服务。

向优秀制造业、服务业企业学习，做好各专业系统基础能力建设，规范工作流程和评价标准，探索应用新工具、新战法，建立服务全业务场景的竞争优势。

开发业务更新升级产品体系，推动万科“工业化2.0”工作全面开展，完善“两提两减”，全面提升建造能力。

加大科技产品、创新技术在各业务场景中的应用，提升经营效率，降低运营成本，改善客户体验。

(4) 基于安全，守住安全，质量与价值观底线

严守安全和质量底线，做到规章制度完善，思想上重视，行动上落实。强化内控管理，严守经营底

线。各业务单位建立符合业务特点的风险防范体系，预防重大风险，尤其是小概率高风险事件。

（5）基于事业合伙人机制，完成组织重建，实现事人匹配

各事业集团和各事业单元完成组织调整和事人匹配，做到事件驱动，因事配人，不断提升组织能力和组织效率。

推进事业合伙人机制在各业务单元的落地，持续建设合伙奋斗、阳光健康的企业文化。

境内主要项目 2018 年开发情况和 2019 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
南方区域										
深圳翡丽郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	-	264,075	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	638,884	-	-	-	-	-
深圳滨海置地大厦	福田区	90.0%	5,775	57,750	-	-	-	-	-	57,750
深圳臻山道	福田区	40.0%	16,370	77,575	-	-	-	-	-	77,575
深圳天誉	龙岗区	100.0%	148,616	870,987	4,190	131,639	588,178	278,619	278,619	-
深圳麓城	龙岗区	60.0%	34,996	107,512	-	-	-	-	-	107,512
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	-	-	478,318	-	-	-
深圳龙城广场	龙岗区	34.0%	66,600	264,941	-	172,900	227,077	-	-	37,864
深圳和风轩、和雅轩、和颂轩	龙华区	27.8%	95,999	487,279	125,475	-	-	361,804	361,804	125,475
深圳汇隆商务中心	龙华新区	39.2%	20,339	142,400	-	-	-	-	-	106,720
深圳深南道 68 号	罗湖区	59.9%	12,841	146,435	-	-	-	-	-	146,435
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	29.6%	6,705	64,800	-	-	-	64,800	64,800	-
深圳臻山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	-	-	-	-	-	106,819
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	300,000	82,840	288,292	196,000	196,000	851,218
深圳臻湾汇	南山区	24.0%	68,285	419,000	36,000	-	-	-	-	55,243
深圳蛇口公馆	南山区	100.0%	19,447	141,970	-	-	-	-	-	101,970
深圳万科总部大厦项目	南山区	95.7%	22,338	166,660	166,660	-	-	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	107,531	300,493	-	-	54,202
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,021,059	105,989	99,382	549,144	192,332	192,332	179,883
东莞松朗花园	大朗镇	86.9%	75,663	238,779	-	94,033	94,033	-	-	127,653
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	36,874	128,926	89,093	-	-	39,833	39,833	-
东莞金域缙香	大岭山镇	88.6%	29,692	74,229	-	45,530	74,229	-	-	-
东莞翰林城市花园	东城区	40.8%	74,813	272,318	-	122,729	122,729	-	-	149,589
东莞皇马郦宫	东城区	24.2%	180,523	394,887	155,117	-	-	212,961	212,961	-
东莞御景湾 8 号项目	东城区	24.2%	159,856	119,506	-	-	-	119,506	119,506	-
东莞狮龙路项目	东城区	66.0%	32,773	65,546	-	-	-	65,546	65,546	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
东莞城市花园 II	东城区	49.5%	32,196	90,062	90,062	-	-	-	-	-
东莞金域广场	东坑镇	47.9%	17,420	78,388	-	-	-	-	-	78,388
东莞四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	-	-	-	101,437	101,437	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	285,643	-	-	-	-	-
东莞厚沙路项目	厚街镇	64.9%	45,228	54,053	-	-	-	54,053	54,053	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,295	-	1,841	782,295	-	-	-
东莞云广场	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	20,687	197,912	-	-	175,270
东莞虎门花园	虎门镇	88.6%	52,922	116,429	-	-	116,429	-	-	-
东莞城市之光广场	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	-	-	-	-	-	-
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	60,145	-	-	-	-	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	93.7%	95,578	190,958	109,653	-	-	-	-	77,280
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	64,741	-	-	121,408	121,408	50,758
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	-	254,223	464,185	-	-	78,465
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	25,323	325,773	-	-	48,529
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	-	109,626	-	-	-
东莞东江之星	南城区	45.1%	59,200	367,548	-	-	-	-	-	133,400
东莞财富公馆项目	南城区	58.4%	13,967	61,695	61,695	-	-	-	-	-
东莞翡翠东望	南城区	32.5%	67,477	235,911	235,911	-	-	-	-	-
东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	152,422	-	-	-	-	22,859
东莞松山湖金融谷项目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	168,250	-	-	-	-	-
东莞松山湖环湖路项目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	-	-	-	44,142	44,142	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	-	32,415	343,126	71,633	-	-
东莞东江大道项目	万江区	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	64,515	-
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	-	93,803	-	-	-
广州未来森林项目	白云区	99.6%	27,129	81,387	81,387	-	-	-	-	-
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	451,682	120,910	-	-	243,573	181,792	60,019
广州欧泊	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	-	591,662	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.7%	13,750	22,000	22,000	-	-	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	-	85,682	-	-	-
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	263,624	-	117,046	263,624	-	-	-
广州金色梦想	黄埔区	100.0%	115,671	289,178	-	-	289,178	-	-	-
广州黄埔仓	黄埔区	58.0%	26,700	96,700	-	-	96,700	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	-	140,061	388,339	30,025	-	125,575
广州山景园	黄埔区	99.1%	192,923	373,634	-	292,404	373,634	-	-	-
广州城市之光	黄埔区	88.8%	33,589	85,813	-	22,222	85,813	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	127,226	368,959	-	67,961	67,961	51,444	51,444	166,140
广州幸福荟花园	黄埔区	16.3%	112,600	161,800	-	68,969	68,969	-	-	73,683
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	62,447	-	-	-	-	-
广州樾山项目	黄埔区	97.2%	88,230	92,395	58,862	-	-	33,533	33,533	-
广州里享花园	黄浦区	84.5%	103,306	310,230	-	155,015	189,207	-	-	121,023
广州海上传奇	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	-	30,706	30,706	-	-	-
广州广信资产包项目	荔湾区	100.0%	799,743	2,110,000	-	-	-	2,110,000	174,100	-
广州南方公元花园	南沙区	89.5%	156,555	250,488	-	-	250,488	-	-	-
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	58,121	104,618	82,263	-	-	-	-	-
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	230,548	230,548	-	-	-	-	-
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	-	82,962	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-
广州云城米酷	天河区	98.9%	89,229	357,433	-	192,331	357,433	-	-	-
广州桃源里	增城区	92.4%	16,492	36,282	-	-	-	-	-	36,282
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	129,875	52,090	-	-	-	-	-
广州桃源里二期	增城区	50.0%	145,736	172,300	113,029	-	-	59,271	59,271	76,059
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,902	162,031	137,954	1,048,840	937,738	327,190	179,777
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	-	314,646	-	-	1,356
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	119,785	776,350	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	-	307,950	-	-	172,152
佛山金色里程	禅城区	98.8%	77,562	298,004	-	73,754	73,754	-	-	181,282
佛山又一城	禅城区	94.5%	30,367	75,917	-	21,671	21,671	-	-	48,211
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	177,378	-	-	-	-	291,378

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
佛山金域国际	南海区	51.0%	89,009	373,821	-	126,434	373,821	-	-	-
佛山金色领域	南海区	100.0%	47,254	354,405	-	63,934	262,079	-	-	92,326
佛山金域中央	南海区	49.9%	188,996	793,784	-	133,742	545,994	-	-	214,970
佛山城东花园	南海区	92.7%	30,984	130,000	-	20,183	130,000	-	-	-
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	-	-	-	-
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	-	105,986	210,744	-	-	-
佛山金域缙香	南海区	62.9%	87,157	331,196	-	151,526	331,196	-	-	-
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	99,125	99,125	-
佛山城市之光	南海区	90.7%	72,711	228,312	-	121,251	121,251	-	-	104,750
佛山尚都荟	南海区	97.0%	13,718	61,340	-	-	-	-	-	58,519
佛山壹都荟	南海区	90.0%	13,986	62,937	-	-	-	-	-	35,175
佛山凤畔雅苑	南海区	27.9%	7,804	23,400	23,400	-	-	-	-	-
佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	-	-	-	230,869	230,869	-
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,385	322,461	-	-	-	-	156,457
佛山城市花园	三水区	65.8%	35,271	98,757	98,757	-	-	-	-	44,372
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	8,726	710,092	-	-	-
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	-	171,142	-	-	83,213
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	1,589	153,000	-	-	-
佛山翡翠滨江	顺德区	98.8%	54,648	163,944	-	-	-	-	-	81,816
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	-	-	-	-	-	37,727
佛山天空之城	顺德区	99.1%	86,789	390,552	-	-	-	390,552	390,552	-
佛山金域学府	顺德区	97.0%	45,432	127,210	127,210	-	-	-	-	16,326
佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	120,664	-	-	-	-	-
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	56,038	-	-	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海海愉半岛花园（续建）	香洲区	50.0%	78,000	196,358	-	-	42,320	154,038	154,038	-
珠海万科城	香洲区	40.8%	193,150	624,223	-	445,878	623,840	-	-	383
珠海石花 66 号	香洲区	19.1%	8,117	40,055	-	40,055	40,055	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	-	58,039	58,039	266,409	133,726	26,482

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	81,310	-	-	-	-	-
中山金色家园	东凤镇	100.0%	260,982	830,525	-	145,265	589,885	-	-	205,495
中山金域中央	东区	97.8%	68,149	204,413	-	-	-	204,413	204,413	-
中山万科城	古镇	90.0%	139,968	419,807	177,083	33,347	33,347	-	-	290,328
中山柏悦湾	火炬开发区	65.0%	251,900	465,205	18,950	125,977	339,307	-	-	96,495
中山金色梦想	火炬开发区	90.0%	6,628	14,635	-	-	-	-	-	14,635
中山前海西岸	火炬开发区	79.2%	77,974	233,835	75,719	-	-	158,116	158,116	-
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	77,152	76,128	183,349	-	-	138,049
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	41,229	517,690	-	-	-
厦门国投项目	湖里区	99.0%	11,190	26,613	26,613	-	-	-	-	-
厦门万科云玺	湖里区	100.0%	19,134	151,188	-	-	151,188	-	-	-
厦门五缘万科里	湖里区	100.0%	44,800	70,020	-	-	-	-	-	-
厦门海西金融广场一期	湖里区	49.0%	10,730	31,858	31,858	-	-	-	-	-
厦门海西金融广场二期	湖里区	100.0%	10,730	27,978	27,978	17,075	17,075	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	44,573	446,842	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	158,318	-	219,951	-	-	-
厦门万科云城	集美区	97.0%	47,454	148,110	-	49,698	86,644	-	-	61,466
厦门万科世茂溪望	同安区	31.9%	54,164	119,160	119,160	-	-	-	-	-
厦门万科白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	95,000	-	-	-	-	-	-
厦门首开万科白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	-	-	-	-	-	-
厦门万科雅居乐金域缙香	翔安区	43.7%	7,964	19,100	19,100	-	-	-	-	-
厦门金域缙香	翔安区	97.4%	19,080	42,200	42,200	-	-	-	-	-
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	32,833	329,440	-	-	126,422
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,797	443,674	-	-	-	-	149,055
泉州麓城	丰泽区	98.9%	40,201	72,362	72,362	-	-	-	-	-
泉州万科悦城	清濛开发区	16.4%	54,864	202,995	-	-	-	-	-	-
石狮金域中央	虞山镇	70.0%	82,769	211,503	-	102,086	102,086	-	-	58,207
晋江金域滨江二期	晋江市	40.8%	45,789	192,260	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	165,867	165,867	-	-	-	-	-
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,119	-	-	-	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	-	293,876	460,285	-	-	57,299
漳州玖龙台	芗城区	10.0%	44,201	114,922	-	-	-	-	-	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	147,706	56,629	56,629	42,729	42,729	-
福州万科九里商务中心	仓山区	100.0%	83,099	99,384	99,384	-	-	-	-	-
福州翡翠里	仓山区	45.2%	23,628	30,931	30,931	-	-	-	-	-
福州百花洲项目	仓山区	48.2%	35,543	40,428	-	-	-	-	-	-
福州麓岭花园	仓山区	69.3%	34,000	77,129	77,129	-	-	-	-	-
福州臻茂公馆	仓山区	16.8%	81,196	145,500	145,500	-	-	-	-	-
福州九如府	鼓楼区	96.3%	15,456	43,277	-	-	-	-	-	37,355
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,279	-	-	537,279	-	-	-
福州紫台	马尾区	38.7%	113,600	156,018	-	-	-	156,018	156,018	-
福州金域蓝湾	闽侯县	51.0%	213,602	676,654	-	85,899	184,014	340,585	-	45,314
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	440,828	-	-	440,828	-	-	-
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州金融港中心	台江区	96.6%	41,761	104,156	-	104,156	104,156	-	-	-
福州永泰大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	434,943	-	41,462	85,826	251,339	251,339	85,704
长沙金域蓝湾	芙蓉区	96.2%	120,208	362,976	-	73,456	288,217	-	-	74,759
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	-	489,617	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	30,835	-	97,729	136,001	62,891	36,447
长沙魅力之城	雨花区	95.0%	460,237	1,335,730	291,321	233,206	589,080	286,048	220,013	169,281
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	36,300	-	-	-	36,300	36,300	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	151,064	517,107	-	-	-	517,107	233,922	-
长沙谷山村	岳麓区	48.6%	479,778	863,600	-	-	-	863,600	300,000	-
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	129,261	-	22,270	129,261	-	-	-
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,994	72,457	-	83,980	40,673	40,673	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,570	112,104	130,495	296,695	18,302	-	98,619
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,501	-	25,995	310,501	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
南宁金域缙香	高新区	90.2%	54,326	217,303	120,365	-	-	-	-	85,631
南宁悦府	高新区	90.8%	14,948	58,821	-	-	-	-	-	-
南宁悦湾	高新区	41.2%	11,989	41,962	-	-	-	-	-	17,459
南宁星都荟	高新区	70.0%	155,510	506,545	-	-	-	506,545	506,545	-
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	232,489	-	-	-	-	-
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,834	-	-	49,586	-	-	68,248
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	329,887	-	-	329,887	-	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	69.4%	71,599	224,436	-	124,273	124,273	-	-	51,858
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	355,053	-	-	117,289	117,289	147,118
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,821	-	-	-	-	-	96,610
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,937	381,029	236,349	360,653	6,718	6,718	480,467
南宁臻山悦	青秀区	69.3%	26,956	46,364	46,364	-	-	-	-	-
南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	129,337	-	-	42,064	36,677	-
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	98,185	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	459,414	15,203	31,767	360,550	83,661	25,808	2,129
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	397,080	436,425	115,247	31,903	216,092	-	-	74,581
南方区域小计			22,122,763	55,879,518	8,701,203	6,068,242	24,494,728	10,682,515	6,250,232	8,205,341
上海区域										
上海宝山工业园区 108-04 地块	宝山区	47.0%	80,805	139,971	135,769	-	-	4,202	-	32,110
上海曼城项目	宝山区	33.2%	62,786	125,572	45,489	-	-	80,083	80,083	-
上海盛唐景苑	当湖镇	45.9%	42,348	83,971	83,971	-	-	-	-	-
上海金域南桥	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	5,478	125,522	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	624,428	490,575	81,919	48,422	216,322	131,370	131,370	51,970
上海天际	嘉定区	74.4%	84,838	199,881	132,662	-	-	67,219	62,232	-
上海翡翠雅宾利	静安区	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	109,754	60,000	-
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	507,636	-	-	507,636	-	-	-
上海七宝国际	闵行区	51.0%	269,476	451,437	-	58,040	451,437	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
上海七宝商务区 17-04 地块	闵行区	20.6%	22,890	80,114	80,114	-	-	-	-	-
上海七宝商务区 18-03 地块	闵行区	49.6%	30,324	87,939	87,939	-	-	-	-	-
上海吴泾项目	闵行区	99.7%	71,552	128,794	-	-	-	128,794	128,794	-
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	99,000	-
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	-	78,867	310,159	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	349,038	-	-	285,443	-	-	63,595
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	227,402	-	51,543	227,402	-	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	21.8%	137,270	162,141	-	76,719	162,141	-	-	-
上海金域澜湾	浦东新区	23.4%	104,361	125,233	-	84,004	125,233	-	-	-
上海翡翠滨江	浦东新区	100.0%	78,334	225,266	-	-	198,695	-	-	26,571
上海金域澜湾鹭语墅	浦东新区	49.6%	40,361	48,433	-	-	-	-	-	44,175
上海天空之城	青浦区	49.8%	260,119	455,247	105,529	40,170	40,170	283,947	283,947	-
上海徐泾 33-01 地块	青浦区	99.7%	49,466	89,039	32,747	-	-	56,292	56,292	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	328,860	-	164,587	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	96,780	96,780	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,933	-	-	-	356,933	72,679	-
太仓 19-2 项目	高新区	97.6%	43,004	90,318	90,318	-	-	-	-	-
太仓银河湾项目	浏河镇	13.2%	21,183	74,641	74,641	-	-	-	-	-
南通城市之光	崇川区	68.6%	149,409	239,020	-	103,364	170,766	-	-	68,254
南通金域蓝湾	港闸区	100.0%	99,910	218,650	-	-	218,650	-	-	-
南通白鹭郡	港闸区	88.8%	191,882	191,021	-	114,730	114,730	-	-	74,000
南通翡翠东第	港闸区	72.1%	98,003	155,486	155,486	-	-	-	-	-
海门翡翠甲第	高新区	46.9%	92,886	178,172	130,068	-	-	48,104	48,104	-
海门中央公园	高新区	21.2%	141,257	289,379	159,148	-	-	130,231	130,231	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	开发区	92.9%	85,145	161,246	146,416	14,830	14,830	-	-	-
南通海上传奇	开发区	16.9%	180,729	318,721	184,629	-	-	134,092	130,000	-
南通白鹭湾	开发区	56.2%	67,205	92,811	92,811	-	-	-	-	-
南通翡翠公园	开发区	97.0%	111,862	217,008	217,008	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
南通崇州府项目	开发区	47.0%	48,794	48,308	48,308	-	-	-	-	-
南通中创大都会	开发区	11.5%	47,963	83,799	83,799	-	-	-	-	45,700
南通大都会	通州区	24.1%	115,610	233,211	-	76,256	76,256	-	-	154,800
南通湖山源著项目	通州区	29.9%	83,920	132,390	132,390	-	-	-	-	27,000
南京安品街	白下区	100.0%	27,325	22,770	-	5,469	5,469	-	-	17,301
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	107,275	-	-	72,691	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,543	-	164,796	259,067	-	-	1,476
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	188,404	-	-	81,874	-	-	40,525
南京 G46 项目	江宁区	50.9%	23,350	73,992	-	-	-	73,992	-	-
南京金域东方	江宁区	32.2%	66,267	131,324	-	39,023	39,023	-	-	92,301
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	404,477	290,616	-	-	132,000	132,000	-
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	173,156	173,156	-	-	-	-	-
南京天印大道西侧项目	江宁区	51.8%	153,261	370,233	-	-	-	370,233	370,233	-
南京万科城	溧水区	69.5%	218,794	525,400	-	113,945	286,875	-	-	106,760
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	100,233	-	-	1,894
南京云都会	栖霞区	26.9%	117,922	237,300	131,321	-	-	105,979	105,979	-
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	-	-	232,560	-	-	57,668
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	144,316	-	-	98,258	-	-	46,058
南京九都荟南	雨花台区	58.8%	42,401	108,934	-	70,556	70,556	-	-	38,378
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	172,382	-	41,750	41,750	-	-	130,632
南京翡翠天际	雨花台区	16.4%	52,532	126,205	126,205	-	-	-	-	-
镇江金域蓝湾	大港新区	41.9%	133,100	317,654	188,134	-	-	129,520	-	-
镇江金域江湾	京口区	40.0%	83,500	112,703	112,703	-	-	-	-	41,072
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	14,982	68,550	905,089	22,749	-	-
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	406,101	157,330	32,706	212,905	-	-	48,866
镇江翡翠公园	润州区	99.5%	112,889	247,033	61,331	-	-	185,702	185,702	-
镇江翡翠江湾	润州区	40.8%	61,236	104,531	104,531	-	-	-	-	-
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	79,895	195,089	-	-	38,970
苏州遇见山二期	高新区	49.8%	138,470	193,664	155,524	-	-	2,081	2,081	36,059

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
苏州翡翠四季花园	高新区	20.1%	34,683	46,768	46,768	-	-	-	-	-
苏州大家	工业园区	94.1%	51,579	30,948	-	-	-	-	-	30,948
苏州左岸项目	工业园区	29.3%	22,826	199,358	-	-	-	199,358	199,358	-
苏州樾碧花园	吴江区	40.0%	76,421	213,979	-	213,979	213,979	-	-	-
苏州公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	-	261,151	261,151	-	-	98,186
苏州丽湾域项目	吴江区	13.3%	16,627	62,583	62,583	-	-	-	-	-
苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	269,488	-	-	-	-	-
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	-	36,729	306,599	-	-	54,739
苏州湖西玲珑	吴中区	55.3%	122,976	270,546	-	239,444	270,546	-	-	-
苏州东山公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	-	-	-	-	-	69,960
苏州VC小镇	相城区	100.0%	138,601	415,804	-	154,517	310,218	-	-	105,586
张家港城市之光	张家港	60.0%	191,795	469,378	-	-	119,897	237,001	117,104	-
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	100.0%	309,217	773,042	54,170	156,744	630,524	-	-	48,792
昆山公园大道	周市镇	89.1%	383,117	451,293	266,780	46,184	46,184	-	-	83,748
昆山海上传奇	锦溪镇	56.3%	163,930	246,067	126,135	-	-	54,812	54,812	65,120
昆山未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,619	162,749	69,339	69,339	189,833	189,833	91,000
昆山云璞	昆山花桥	16.0%	18,068	117,701	117,701	-	-	-	-	-
常熟公望	文化片区	42.9%	82,469	197,926	-	155,035	197,926	-	-	-
常熟及第阁	虞山镇	18.8%	66,686	146,393	-	-	-	-	-	146,393
常熟璞悦雅筑	常熟市	24.9%	58,264	87,396	87,396	-	-	-	-	-
常熟臻湾雅筑	虞山镇	28.6%	90,004	165,715	140,268	-	-	25,447	25,447	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	16,468	50,960	267,442	86,809	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,346,963	55,854	-	1,267,121	-	-	79,842
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	14,149	44,949	332,932	-	-	38,216
无锡海上传奇	滨湖区	74.0%	51,822	145,091	-	51,961	145,091	-	-	-
无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	107,385	-	-	137,871	137,871	-
无锡翡翠东方西侧项目	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	153,707	153,707	-
无锡天一玖著	惠山区	46.0%	88,173	193,726	98,163	-	-	-	-	95,563
无锡万科有山	惠山区	90.0%	47,717	59,854	59,854	-	-	-	-	59,854

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	275,714	204,091	-	-	-	-	83,003
无锡万科公园大道一期	金坛区	68.4%	191,268	381,419	111,600	-	-	269,819	138,180	-
无锡万科公园大道二期	金坛区	98.4%	182,741	366,461	-	-	-	366,461	-	-
无锡北门塘上	梁溪区	39.2%	55,933	159,788	32,208	-	-	-	-	127,627
无锡运河传奇	梁溪区	50.3%	81,834	188,286	139,547	-	-	48,739	48,739	-
无锡金域缙香	新吴区	100.0%	224,118	620,713	44,137	26,716	547,523	-	-	33,041
无锡维园	新吴区	88.6%	73,769	138,581	-	56,200	56,200	-	-	82,381
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,841	148,533	-	-	114,308	85,568	-
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	281,761	-	-	283,156	283,156	69,723
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	-	4,879	187,897	-	-	47,086
常州君望甲第	新北区	37.3%	67,225	145,014	145,014	-	-	-	-	-
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,002	119,920	-	-	271,082	271,082	-
扬州城市之光	广陵区	55.1%	95,275	140,262	68,914	-	-	-	-	68,880
扬州朗润园	广陵区	48.1%	28,103	29,917	29,917	-	-	-	-	-
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	-	-
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	313,970	-	-	313,016	-	-	954
扬州金色梦想	邗江区	63.9%	87,325	215,850	-	18,741	214,573	-	-	1,277
扬州万科翡翠云山	邗江区	91.3%	78,409	107,449	-	107,449	107,449	-	-	-
扬州金色梦想二期	邗江区	27.5%	41,723	66,757	66,757	-	-	-	-	66,757
扬州金色新著	邗江区	60.0%	28,641	45,825	-	-	-	-	-	45,825
扬州翡翠公园	邗江区	27.9%	52,581	90,965	90,965	-	-	-	-	-
扬州北宸之光	邗江区	27.0%	69,326	110,922	110,922	-	-	-	-	110,922
扬州未来之光	邗江区	16.1%	47,137	82,976	82,976	-	-	-	-	-
扬州运河之光	经济技术开发区	71.8%	94,464	151,142	151,142	-	-	-	-	28,823
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,351,698	-	33,136	920,262	-	-	260,428
徐州北宸天地	鼓楼区	88.4%	28,149	95,707	-	-	95,707	-	-	-
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	284,161	255,671	-	-	28,490	28,490	-
徐州鼓楼区三环西路项目	鼓楼区	21.9%	163,394	434,109	-	-	-	434,109	434,109	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
徐州璞悦山	经济技术开发区	39.2%	67,015	87,108	-	37,283	87,108	-	-	-
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	818,574	118,154	89,017	465,293	-	-	57,747
徐州翡翠天御	泉山区	58.5%	51,050	150,662	-	-	-	-	-	21,946
徐州未来城	铜山区	39.3%	49,448	86,589	-	86,589	86,589	-	-	-
徐州新都会	铜山区	89.4%	132,703	382,414	168,254	-	-	-	-	171,902
徐州时代之光一期	铜山区	42.8%	72,878	145,756	-	-	-	145,756	145,756	-
徐州时代之光二期	铜山区	42.8%	59,137	151,941	64,445	-	-	87,496	87,496	-
徐州时代之光三期	铜山区	42.8%	103,670	258,930	41,097	-	-	217,833	217,833	-
徐州尚都会	云龙区	58.6%	53,697	181,997	-	-	-	52,405	52,405	124,337
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	122,207	355,930	221,703	-	-	-	-	-
徐州璟悦	云龙区	27.8%	19,634	49,084	49,084	-	-	-	-	-
宿迁未来之光	苏宿工业园区	41.0%	123,848	196,453	196,453	-	-	-	-	-
杭州城市之光	滨江区	60.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	-	105,244	38,394	38,394	65,343
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	164,845	30,654	-	-	62,859	62,859	9,691
杭州君望	富阳区	43.0%	138,233	152,231	42,530	16,834	46,597	-	-	29,843
杭州九都会	富阳区	27.8%	30,063	66,139	-	-	-	-	-	45,594
杭州金茂万科新都会	富阳区	50.0%	63,457	177,680	-	-	-	177,680	177,680	-
杭州公园里	拱墅区	40.0%	41,295	103,238	-	61,472	103,238	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	-	-	-	50,796
杭州中城汇一期	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	103,800	-	-	-	-	-
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	22,550	56,900	56,900	-	-	-	-	-
杭州尚堂府	拱墅区	36.5%	42,000	84,000	-	-	84,000	-	-	-
杭州旭润和府	拱墅区	36.5%	43,000	86,000	-	-	-	-	-	82,003
杭州运河万科中心	拱墅区	40.0%	36,592	128,072	128,072	-	-	-	-	-
杭州LOFT49项目	拱墅区	38.8%	15,925	36,628	36,628	-	-	-	-	-
杭州紫晶首府	暨阳街道	36.5%	97,500	195,000	-	-	68,532	-	-	104,024
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	76,703	76,703	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
杭州万科中央公园	江干区	98.1%	59,413	95,061	-	95,061	95,061	-	-	-
杭州万科大家钱塘府	江干区	50.0%	51,945	135,057	-	135,057	135,057	-	-	-
杭州临安西望	临安区	93.4%	31,258	56,264	56,264	-	-	-	-	-
杭州黄龙万科中心	西湖区	51.0%	72,448	287,960	-	-	55,246	-	-	-
杭州玉泉二期	西湖区	40.0%	17,407	27,851	-	27,851	27,851	-	-	-
杭州西雅图	西湖区	48.8%	62,200	174,132	-	-	-	-	-	174,132
杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	35,389	-	-	-	-	-
杭州万科新都会 1958	下城区	98.2%	24,477	61,193	-	61,193	61,193	-	-	-
杭州世纪之光	萧山区	30.5%	123,505	244,094	-	244,094	244,094	-	-	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	188,790	188,790	-	-	-
杭州万科海上明月	萧山区	33.0%	57,571	143,925	-	143,925	143,925	-	-	-
杭州万科铁建江湾城	萧山区	39.3%	80,340	200,848	-	-	-	-	-	200,848
杭州海上明月西	萧山区	26.4%	21,211	46,665	-	-	-	-	-	46,665
杭州奥体万科中心	萧山区	69.4%	13,969	69,845	69,845	-	-	-	-	-
杭州悦虹湾	萧山区	24.7%	106,872	277,867	277,867	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,073	165,134	100,870	1,614,660	355,224	355,224	443,326
杭州北宸之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	-	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未来城二期	余杭区	97.2%	99,814	249,535	-	249,535	249,535	-	-	-
杭州万科星空	余杭区	88.6%	21,760	43,520	-	43,520	43,520	-	-	-
杭州万科杭宸一期	余杭区	88.6%	38,333	84,333	-	84,333	84,333	-	-	-
杭州万科溪望	余杭区	26.4%	68,771	103,157	-	103,157	103,157	-	-	-
杭州未来城	余杭区	41.5%	82,834	182,235	-	22,320	22,320	-	-	157,640
杭州杭宸二期	余杭区	89.5%	33,648	67,296	-	67,296	67,296	-	-	-
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	-	-	-	-	114,163
杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	-	-	-	-	-	68,263
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	-	-	-	-	137,094
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	481,000	381,000	-	-	100,000	100,000	-
杭州名城博园	余杭区	60.0%	82,981	232,341	-	-	232,341	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
嘉兴悦中环	经济开发区	88.6%	47,260	113,179	-	113,179	113,179	-	-	-
嘉兴香樟国际	经济开发区	51.8%	88,912	222,139	-	-	-	-	-	122,139
嘉兴中环公园	经济开发区	90.3%	37,911	83,354	-	-	-	-	-	43,354
嘉兴紫元尚宸	经济开发区	36.5%	75,259	165,020	165,020	-	-	-	-	143,896
嘉兴翡翠四季	经济开发区	98.7%	56,608	118,847	118,847	-	-	-	-	-
嘉兴宝石公馆	南湖区	57.5%	179,696	215,843	40,495	-	175,348	-	-	40,495
嘉兴城市之光	南湖区	96.1%	88,411	176,784	176,784	-	-	-	-	-
嘉兴万科翡翠天御府	桐乡县	74.1%	42,027	75,641	75,641	-	-	-	-	-
嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	145,634	-	60,494	145,634	-	-	-
海宁城市之光	长安镇	50.0%	29,300	73,250	-	-	-	-	-	73,250
海宁潮起东方	长安镇	44.0%	62,601	137,722	137,722	-	-	-	-	-
海宁开元名都	硖石镇	40.0%	52,965	156,111	-	-	-	-	-	156,111
海宁桂语东方一期	许村镇	32.5%	37,696	82,931	82,931	-	-	-	-	-
海宁桂语东方二期	许村镇	98.0%	63,805	146,752	146,752	-	-	-	-	-
绍兴大都会	越城区	97.7%	65,200	136,000	136,000	-	-	-	-	-
绍兴陶朱街道项目	诸暨市	60.0%	62,190	74,628	-	-	-	74,628	74,628	-
宁波未来之光	北仑区	97.9%	87,392	174,766	174,766	-	-	-	-	-
宁波未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	177,348	-	-	-	-	-
宁波印东方	北仑区	18.6%	45,108	81,180	81,180	-	-	-	-	-
宁波玖著里	高新区	43.7%	44,814	80,659	-	80,659	80,659	-	-	-
宁波东晟府	高新区	42.8%	57,413	126,144	-	126,144	126,144	-	-	-
宁波望庐花苑	海曙区	75.2%	30,247	60,893	-	-	-	-	-	60,893
宁波万科印	海曙区	24.6%	42,515	95,646	95,646	-	-	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	85.0%	314,208	387,966	-	48,355	387,966	-	-	-
宁波官山望花苑	江北区	90.0%	40,219	46,828	-	-	-	-	-	46,828
宁波云谷中心	江北区	94.1%	149,306	228,256	136,256	-	-	92,000	92,000	-
宁波云著花苑	江北区	98.0%	60,556	166,787	166,787	-	-	-	-	-
宁波滨河道	江北区	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	180,834	180,834	-
宁波槐树路项目	江北区	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	90,720	90,720	-
宁波江湾府	鄞州区	92.2%	38,907	97,266	-	-	97,266	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
宁波大都会	鄞州区	85.7%	30,804	73,930	-	73,930	73,930	-	-	-
宁波江湾府国宾	鄞州区	89.0%	21,787	47,931	-	47,931	47,931	-	-	-
宁波澜湖郡	鄞州区	42.2%	141,377	211,457	-	87,966	211,457	-	-	-
宁波海月甲第	鄞州区	40.8%	49,977	79,880	-	79,880	79,880	-	-	-
宁波桂语里	鄞州区	42.7%	69,774	139,548	-	139,548	139,548	-	-	-
宁波格拉美西	鄞州区	95.8%	53,549	80,312	-	-	-	-	-	80,312
宁波白石湖东	鄞州区	69.4%	138,665	140,052	35,209	-	-	-	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	573,644	-	-	527,862	-	-	45,782
宁波甲第十七	镇海区	40.3%	21,259	41,009	-	41,009	41,009	-	-	-
宁波翰林甲第北苑	镇海区	95.5%	35,967	61,083	-	-	-	-	-	61,083
宁波翰林甲第南苑	镇海区	59.9%	25,587	38,378	-	-	-	-	-	38,378
宁波蓝色东方	镇海区	41.1%	87,051	200,178	-	-	-	-	-	100,178
宁波蔚蓝城市	镇海区	99.1%	65,445	130,876	130,876	-	-	-	-	-
台州紫银东郡	临海市	22.3%	33,334	73,275	-	-	73,275	-	-	-
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,121	121,121	-	-	-	-	-
台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	-	-	-	467,994	467,994	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	-	179,733	-	-	-
温州理想之城	龙湾区	22.0%	65,148	168,065	168,032	-	-	-	-	-
温州 TOD 国际新城	龙湾区	16.6%	136,472	433,411	267,692	-	-	165,719	-	-
温州学院路七号	鹿城区	67.5%	36,081	79,833	-	79,833	79,833	-	-	-
温州万科时代中心	鹿城区	38.8%	24,017	96,068	-	-	-	-	-	56,068
温州时代中心	鹿城区	32.0%	5,819	18,037	-	18,037	18,037	-	-	-
温州鹿岛甲第	鹿城区	37.3%	51,458	113,206	-	-	-	-	-	113,206
温州翡翠天地□期	鹿城区	17.2%	10,240	22,528	22,528	-	-	-	-	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	鹿城区	97.2%	75,727	84,530	74,449	-	-	10,183	10,183	-
温州新都会	瓯海区	32.0%	61,843	182,859	-	-	-	-	-	182,859
温州西江月	瓯海区	26.5%	59,678	149,194	149,194	-	-	-	-	-
温州翡翠天地□期	瓯海区	39.2%	55,896	223,585	223,585	-	-	-	-	-
温州云著项目	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	74,544	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
温州大都会	瑞安市	22.4%	43,253	95,157	95,157	-	-	-	-	-
合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	79,316	-	-	278,316	99,693	-
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	81,289	-	-	337,330	175,000	-
合肥时代观邸	滨湖区	40.0%	85,254	218,014	-	98,857	117,868	-	-	61,007
合肥时光印象	滨湖区	27.6%	115,492	250,571	72,734	-	-	2,400	2,400	72,294
合肥都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	254,572	70,967	-	-	4,312	4,312	115,738
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,794	58,999	-	-	244,511	98,212	36,686
合肥万科红郡	肥东县	90.0%	64,328	159,425	-	-	-	-	-	159,425
合肥红郡二期	肥东县	90.3%	20,890	52,224	52,224	-	-	-	-	-
合肥森林城	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	128,141	200,454	996,234	58,332	58,332	97,166
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	-	78,147	372,229	-	-	40,320
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	-	-	412,101	-	-	-
合肥春晖悦府	雨山区	36.6%	57,930	73,372	73,372	-	73,372	-	-	-
合肥公园大道	长丰区	98.7%	122,070	256,262	198,735	-	-	57,527	57,527	-
合肥中央公馆	长丰县	39.7%	212,512	410,507	151,109	-	-	145,752	92,204	97,865
合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	117,287	-	-	92,455	92,455	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	491,466	-	132,629	491,466	-	-	-
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	413,157	2,515	78,596	278,199	-	-	-
芜湖江东府	镜湖区	40.5%	84,372	110,518	96,971	-	-	13,547	13,547	-
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	-	-	365,826	51,536	51,536	-
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	348,201	-	-	319,159	23,559	23,559	1,931
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	-	-	171,162	84,269	84,269	-
南昌玖里	红谷滩区	44.9%	57,493	145,076	145,076	-	-	-	-	110,753
南昌金域国际	经开区	45.6%	129,142	322,839	-	61,605	315,344	-	-	3,068
南昌金域传奇	经开区	35.9%	87,065	174,124	-	125,566	161,534	-	-	6,420
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	506,352	12,063	-	-	156,296	147,312	84,420
南昌城市花园	南昌县	32.5%	78,733	196,832	-	119,302	119,302	-	-	77,530
南昌公园里	青山湖区	43.5%	110,163	176,260	-	-	176,260	-	-	-
南昌金域滨江	青山湖区	16.2%	20,069	50,172	-	50,172	50,172	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
南昌红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	117,966	-	-	-	-	107,610
南昌洪都 1951	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	-	46,670	46,670	-	-	28,249
南昌璞悦里	湾里区	8.3%	116,115	201,918	-	-	-	-	-	198,110
盐城万悦花园	城南新区	27.2%	126,022	264,645	242,050	-	-	22,595	22,595	31,460
盐城悦达城市广场	亭湖区	44.7%	54,286	94,607	94,607	-	-	-	-	-
盐城崇文苑	亭湖区	44.7%	39,251	78,436	65,331	-	-	13,105	13,105	-
上海区域小计			32,846,638	61,320,665	15,294,427	7,021,089	25,695,188	9,946,629	7,533,027	8,181,050
北方区域										
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	-	26,714	559,214	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	240,089	-	115,274	115,274	-	-	66,896
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,088	430,899	32,483	60,956	60,956	166,463	-	203,480
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	113,651	113,651	113,651	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	51,895
北京红领巾桥项目	朝阳区	59.5%	15,593	90,000	90,000	-	-	-	-	-
北京金域东郡	大兴区	50.0%	57,826	144,564	-	-	144,564	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,996	-	83,921	124,113	-	-	2,883
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	144,385	-	135,989	144,385	-	-	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	-	2,535	855,750	-	-	3,335
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	242,447	16,652	-	208,351	17,444	17,444	16,652
北京长阳半岛中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	8,659	97,912	147,725	-	-	8,659
北京七橡墅	房山区	50.4%	89,132	133,698	133,698	-	-	-	-	-
北京 FS16-0201-0012 地块	房山区	19.8%	133,033	210,500	167,548	-	-	42,952	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	175,724	629,170	-	-	-
北京青龙湖项目	丰台区	39.8%	230,355	249,999	155,989	-	-	94,010	-	-
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	197,813	-	19,497	197,813	-	-	-
北京稻香湖	海淀区	100.0%	20,680	62,041	62,041	-	-	-	-	62,041

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	17,630	52,889	52,889	-	-	-	-	52,889
北京翡翠云图	海淀区	88.1%	54,881	104,000	104,000	-	-	-	-	-
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	-	69,332	69,332	97,910	97,910	29,579
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京弗农小镇	密云区	40.0%	400,486	384,881	25,758	-	95,301	164,458	-	125,122
北京翡翠山晓	石景山区	39.6%	202,600	346,500	87,899	-	-	258,601	258,601	-
北京观承别墅	顺义区	35.0%	187,830	170,568	-	16,120	43,325	-	-	13,048
北京顺义 28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	-	41,200	41,200	-	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	155,133	156,761	118,422	-	-	38,339	-	-
北京天竺悦府	顺义区	32.7%	10,282	19,758	19,758	-	-	-	-	19,758
北京翡翠四季	通州区	50.0%	88,767	210,738	11,805	-	198,933	-	-	-
北京翡翠四季二期	通州区	50.0%	61,717	123,434	-	47,171	74,434	-	-	49,000
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	33,694	101,984	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	144,005	258,969	13,005	-	-	208,204	-	-
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	94,966	-	-	-	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	201,386	328,149	-	-	261,868	66,281	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	302,741	696,506	-	-	-	696,506	696,506	-
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	5,715	-	98,640	-	-	29,000
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	76,384	84,932	-	16,843	79,584	-	-	5,348
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河区	100.0%	85,659	92,357	92,357	-	-	-	-	-
秦皇岛拾光海湾	北戴河新区	16.0%	89,811	94,707	94,707	-	-	-	-	10,311
秦皇岛未来城二期	海港区	59.2%	68,011	136,022	-	-	-	136,022	136,022	-
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	124,672	306,612	-	-	184,960	-	-	75,255
盘锦鸭舌岛项目	辽东湾新区	40.0%	449,889	201,508	-	-	-	201,508	-	-
廊坊永清项目一期	永清县	89.5%	24,057	43,302	43,302	-	-	-	-	-
廊坊启航之光二期	永清县	89.5%	32,202	57,963	-	-	-	57,963	57,963	-
廊坊东尖塔项目	南尖塔镇	38.5%	38,714	71,790	-	-	-	71,790	71,790	-
廊坊安次龙河项目	龙河高新区	79.8%	71,400	142,800	-	-	-	142,800	-	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,442	111,104	-	-	-	111,104	111,104	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
霸州孔雀湖-77亩地、39亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,265	-	-	-	116,265	116,265	-
涿州城际之光	涿州市	92.1%	67,392	269,500	-	-	-	269,500	269,500	-
涿州码头镇项目	涿州市	79.8%	63,500	127,000	-	-	-	127,000	127,000	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	146,269	146,269	-
大厂 233、234 地块	大厂回族自治县	79.8%	126,700	240,730	-	-	-	240,730	95,846	-
唐山金域华府二期	丰润区	32.0%	50,879	124,992	124,992	-	-	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	267,427	-	32,082	267,427	-	-	-
唐山万科蓝山项目	高新技术开发区	49.8%	80,103	197,059	197,059	-	-	-	-	-
唐山未来城	高新区	53.6%	68,237	170,575	58,912	-	-	111,663	111,663	-
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	154,769	-	10,662	152,075	-	-	2,694
唐山金域华府三期	路北区	40.8%	39,462	110,377	-	110,377	110,377	-	-	-
唐山金域缙香	路北区	41.0%	53,400	138,199	-	-	-	-	-	138,199
唐山公园大道	路北区	13.8%	185,802	446,710	296,710	-	-	150,000	150,000	-
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	151,606	-	23,886	151,606	-	-	-
唐山南湖春晓	路南区	24.0%	165,834	431,738	90,281	129,788	276,755	-	-	-
唐山翡翠公园	路南区	50.4%	106,070	265,175	-	-	-	145,616	145,616	-
天津成宁府	北辰区	27.7%	18,500	36,937	36,937	-	-	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	26.0%	215,899	685,896	274,982	-	100,282	219,765	79,300	-
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	-	40,106	373,053	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	190,048	-	-	88,274	-	-	67,236
天津紫台项目	滨海新区	40.8%	56,545	136,534	-	76,469	76,469	-	-	43,908
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,848	122,501	-	-	74,347	24,000	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	81,916	89,544	1,332,336	29,000	29,000	173,279
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	358,360	-	90,369	324,072	-	-	34,288
天津民和巷	东丽区	87.0%	257,768	438,230	155,749	104,015	289,580	-	-	28,338
天津城市之光	东丽区	20.0%	72,358	144,717	-	35,677	35,677	-	-	109,040
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	183,000	34,000	-	34,000	149,000	100,000	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	49.1%	166,735	185,034	111,534	-	-	73,500	49,000	-
天津东郡	东丽区	50.0%	34,710	60,325	60,325	-	-	-	-	-
天津叠彩道项目	河西区	33.1%	24,013	47,996	47,996	-	-	-	-	-
天津海天燕居	蓟县	53.9%	81,935	82,843	10,756	-	-	-	-	82,843
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	-	-	73,599	73,599	-
天津南湖郡	武清区	88.9%	62,440	76,778	-	76,778	76,778	-	-	-
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	-	126,730	502,892	-	-	-
天津东第项目	西青区	40.8%	133,014	308,328	63,550	102,720	102,720	-	-	89,767
天津翡翠大道	西青区	34.0%	167,723	325,895	13,068	-	-	193,770	52,331	-
天津杨伍庄北项目	西青区	51.0%	192,144	378,267	3,655	-	-	374,612	-	-
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	298,539	173,718	-	-	124,821	124,821	-
天津锦庐	西青区	28.5%	40,547	72,985	72,985	-	-	-	-	-
天津西庐南	西青区	99.0%	49,684	81,729	81,729	-	-	-	-	-
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	21,167	-	-	82,796	82,796	-
沈阳城市之光	大东区	94.6%	87,643	350,517	-	241,934	350,517	-	-	-
沈阳时代之光	大东区	69.0%	30,742	91,765	-	24,223	24,223	-	-	67,542
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	100.0%	285,599	286,141	57,782	39,902	100,619	127,740	-	57,782
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	-	30,815	360,999	-	-	-
沈阳中山公园	和平区	40.0%	9,444	75,965	-	73,992	73,992	-	-	1,973
沈阳满融项目	和平区	99.2%	79,763	159,526	-	-	-	159,526	159,526	-
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	474,883	59,486	122,570	329,015	-	-	101,232
沈阳紫台	皇姑区	52.7%	67,720	195,450	-	38,723	195,450	-	-	-
沈阳大都会公元	皇姑区	32.5%	16,247	113,483	113,483	-	-	-	-	-
沈阳理想新城项目	浑南区	40.1%	198,479	407,938	182,624	61,832	79,607	57,146	57,146	89,148
沈阳翡翠书院	浑南区	30.1%	56,325	122,881	122,881	-	-	-	-	63,572
沈阳翡翠四季	浑南区	72.8%	60,148	142,097	142,097	-	-	-	-	78,630
沈阳吉宝项目	浑南区	99.4%	73,638	186,295	-	-	-	186,295	186,295	-
沈阳百荷湾东	浑南区	98.9%	82,371	140,031	66,536	-	-	73,495	73,495	-
沈阳中旅万科城	浑南区	49.6%	1,018,234	1,057,074	-	-	22,067	1,035,007	76,500	-
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	-	112,454	597,957	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
沈阳西华府	经济技术开发区	97.7%	208,177	372,382	259,532	6,540	6,540	-	-	178,699
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	431,232	-	42,250	342,393	-	-	8,158
沈阳如园	沈河区	40.0%	12,051	41,966	41,966	-	-	-	-	41,966
沈阳明日之光	苏家屯区	72.8%	127,099	284,223	-	-	-	116,628	116,628	99,591
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.1%	51,832	154,638	-	-	154,638	-	-	-
沈阳城市阳光	铁西区	62.4%	54,257	166,356	-	-	-	-	-	86,356
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	-	199,937	199,937	-
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	151,658	151,658	-	-	135,228
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.6%	61,217	140,799	140,799	-	-	-	-	-
沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	-	71,382	407,374	-	-	-
沈阳翡翠公园	于洪区	62.8%	109,776	219,552	-	101,210	101,210	-	-	118,342
沈阳四季公园	于洪区	89.6%	45,100	99,220	-	36,971	36,971	-	-	62,249
沈阳长江府	于洪区	88.6%	24,143	48,286	-	22,215	22,215	-	-	26,071
沈阳千山府	于洪区	97.0%	19,105	66,867	66,867	-	-	-	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	675,968	109,266	52,812	238,575	328,127	328,127	109,266
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	293,351	-	64,661	293,351	-	-	-
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	388,637	128,125	-	153,765	106,747	106,747	-
鞍山金域国际	铁东区	51.0%	225,715	673,206	91,534	51,143	186,206	338,685	133,022	145,603
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	626,572	71,566	91,361	451,761	-	-	108,568
大连西山别墅	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	-	91,308	-	-	-
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	-	94,869	269,813	-	-	4,089
大连翡翠公园	甘井子区	22.2%	146,290	248,710	-	104,840	104,840	26,712	26,712	77,158
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	16,601	16,601	-	-	29,735
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	30,950	62,539	62,539	-	-	37,541
大连翡翠四季	甘井子区	45.5%	73,601	129,292	-	-	-	-	-	129,292
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	126,155	134,550	134,550	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
大连大橡塑项目	甘井子区	97.7%	25,636	44,232	44,232	-	-	-	-	-
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	-	-	311,150	116,722	-
大连樱花园	高新技术产业 业园区	100.0%	146,677	342,625	113,165	20,034	176,300	-	-	25,859
大连滨海大都会	高新技术产业 业园区	90.0%	10,955	26,292	26,292	-	-	-	-	-
大连樱花园后期项目	高新园区	76.1%	193,011	177,795	66,606	-	-	111,189	22,897	-
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	96,971	-	-	146,947	146,947	96,971
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	43,419	89,224	431,685	-	-	177,393
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	121,592	19,962	241,128	605,580	-	51,199
大连城花东项目	沙河口区	51.0%	35,757	64,260	-	-	-	64,260	64,260	-
大连半山半海	沙河口区	88.6%	12,233	45,140	-	45,140	45,140	-	-	-
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	76,778	76,778	-	-	-	-	-
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	32,400	32,400	-	-	-
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	62,635	-	-	103,765	56,790	-
大连中山中	中山区	42.5%	2,968	27,633	-	-	-	27,633	27,633	-
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	145,411	69,819	357,938	-	-	80,879
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	-	-	-	56,567
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	47,053	-	454,625	-	-	-
长春新都会	高新区	95.3%	50,003	103,600	71,849	-	-	31,751	31,751	71,849
长春翡翠学院	高新区	49.3%	82,000	174,193	154,693	-	19,500	-	-	63,899
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	-	23,219	340,644	139,731	43,454	4,339
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	194,080	272,385	601,589	239,948	95,042	61,792
长春如园	净月区	42.9%	181,283	240,600	15,858	37,053	117,322	-	-	51,684
长春惠斯勒班芙花园	净月区	45.9%	187,439	243,671	41,370	92,021	92,021	9,219	9,219	85,464
长春愿景都城	净月区	90.0%	80,000	120,000	120,000	-	-	-	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	1,991	119,130	119,130	173,667	79,977	57,829
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	343,058	-	102,122	215,272	-	-	70,724
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	111,757	702,385	200,523	-	187,385	314,477	138,000	-
长春金色里程	汽开区	88.6%	44,154	75,002	-	26,209	75,002	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
长春西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	165,876	-	-	142,624	142,624	-
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	46,197	93,513	918,928	766,478	322,611	151,388
吉林滨江九里	丰满区	24.5%	35,476	106,428	106,428	-	-	-	-	22,995
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	599,999	-	16,333	173,767	280,491	41,248	103,498
哈尔滨城市之光	香坊区	45.0%	110,669	360,822	139,142	-	7,822	-	-	109,814
哈尔滨公园大道	道外区	24.1%	39,392	101,800	-	-	-	101,800	101,800	-
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	120,374	-	-	-	120,374	120,374	-
青岛玫瑰里	城阳区	60.0%	340,069	535,153	-	100,600	500,650	-	-	31,061
青岛桃花源	城阳区	57.2%	129,032	229,399	-	93,722	229,399	-	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	-	244,046	244,046	-	-	-
青岛金域华府	城阳区	59.2%	63,599	127,198	-	127,198	127,198	-	-	-
青岛金域华府 A1 地块	城阳区	58.6%	64,222	128,444	-	-	-	-	-	128,444
青岛瑞阳路后田 B 地块	城阳区	59.2%	56,286	95,934	-	-	-	95,934	95,934	-
青岛团结路项目	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	183,354	-	-	34,718	34,718	-
青岛长江首府项目	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	125,944	-	-	42,404	-	-
青岛黄岛扒山项目	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	81,078	-	-	227,519	227,519	-
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	-	94,333	384,979	-	-	52,417
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,990	35,790	60,763	382,696	490,604	78,328	-
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	-	156,457	350,385	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	-	-
青岛平度万科城	平度市	100.0%	59,308	181,845	-	-	113,215	37,071	-	-
青岛万科未来城	市北区	36.8%	139,768	442,015	129,277	312,738	312,738	-	-	-
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	-	123,703	-	-	-
青岛台柳路 312 号地块	市北区	50.0%	11,222	39,300	39,300	-	-	-	-	-
青岛紫台南项目	市北区	54.6%	5,043	17,649	17,649	-	-	-	-	-
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	-	-	298,457	-	-	64,356
烟台城市之光	福山区	32.0%	47,988	129,948	-	129,948	129,948	-	-	-
烟台城市之光□	福山区	24.9%	58,514	109,477	-	-	-	109,477	109,477	-
烟台城市之光□	福山区	51.1%	55,711	150,600	77,858	-	-	72,742	72,742	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
烟台天越湾	高新区	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	70,444	-
烟台百圣源	经济开发区	57.7%	176,746	312,390	144,549	-	-	167,841	107,143	-
烟台万科城	开发区	51.0%	241,467	469,165	-	12,827	283,109	-	-	137,005
烟台翡翠湾	莱山区	89.4%	50,620	111,300	-	-	-	-	-	85,543
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,414	232,788	-	-	227,626	98,800	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	-	-	-	189,100	93,750	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	145,024	422,272	-	-	11,885
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	422,791	33,660	7,128	194,528	-	-	125,187
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	116,000	8,745	68,458	68,458	-	-	42,808
烟台西雅图	芝罘区	41.0%	61,499	120,300	120,300	-	-	-	-	-
济南麓城	高新区	71.1%	20,000	65,253	-	65,253	65,253	-	-	-
济南万科中心	高新区	100.0%	15,188	90,070	-	90,070	90,070	-	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	-	-	333,345	333,345	-
济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	85,760	-	-	-	-	-
济南公园里	槐荫区	42.7%	48,763	152,371	-	-	152,371	-	-	-
济南产业城镇工业地块	济阳区	51.0%	176,075	178,128	178,128	-	-	-	-	-
济南城市之光	历城区	24.0%	203,151	451,722	124,405	55,450	55,450	-	-	396,272
济南海右府	历城区	97.9%	35,260	70,556	-	-	-	-	-	70,556
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	265,097	113,682	-	-	151,415	151,415	-
济南玖唐府	历城区	16.1%	100,470	221,034	221,034	-	-	-	-	-
济南天宸	历城区	18.0%	103,211	260,092	214,365	-	-	45,727	45,727	-
济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	113,943	-	-	163,397	67,345	-
济南万科海晏门	历下区	59.4%	31,976	132,939	-	-	-	-	-	132,939
济南万科城	历下区	100.0%	191,418	481,001	-	-	481,001	-	-	-
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	316,999	-	214,545	316,999	-	-	-
济南翡翠公园	历下区	50.0%	87,149	287,555	237,543	-	-	-	-	-
济南大都会	历下区	32.3%	78,771	245,200	99,895	-	-	145,305	145,305	-
济南悦峯	市中区	98.0%	16,906	80,378	33,386	46,992	46,992	-	-	33,386
济南万科山望	市中区	24.4%	120,618	572,429	107,769	-	-	464,660	159,978	-
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,913	-	131,594	250,913	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
济南中麓府	章丘区	31.1%	110,411	215,782	114,924	-	-	100,858	100,858	-
济南百脉悦府	章丘区	24.8%	201,116	402,189	189,228	-	-	212,961	212,961	-
济南江山一品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	38,170	-	-	-	-	-
淄博万科翡翠书院	张店区	17.0%	128,501	321,245	321,245	-	-	-	-	-
淄博万科新都会	张店区	50.0%	20,486	71,058	-	-	-	71,058	71,058	-
太原公园里	尖草坪区	88.6%	66,179	210,491	-	-	-	-	-	210,491
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	434,359	79,714	-	-	-	-	173,768
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,740	-	144,578	144,578	-	-	-
太原金域蓝湾二期	晋源区	50.0%	29,195	114,039	-	-	-	-	-	79,979
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	136,854	136,854	-	-	-	-	-
太原翡翠公园项目	晋源区	36.0%	75,832	257,786	257,786	-	-	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.9%	127,040	254,079	-	-	-	254,079	168,041	-
太原公园大道	晋源区	33.1%	32,450	139,534	-	-	-	139,534	139,534	-
太原包头事业部项目	青山区	97.2%	228,173	560,431	-	-	-	560,431	360,882	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	67,915	614,794	-	-	72,578
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原紫郡	万柏林区	24.0%	72,496	201,471	-	201,471	201,471	-	-	-
太原长风公馆	万柏林区	42.0%	16,228	56,350	56,350	-	-	-	-	-
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	534,439	253,925	-	-	280,514	199,692	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	519,450	689,020	-	-	104,137
太原新都心	小店区	49.6%	37,876	97,537	-	-	-	-	-	97,537
阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	209,643	-	-	-	-	-
太原紫院	迎泽区	98.0%	74,373	210,450	-	-	-	-	-	188,177
太原城市之光	迎泽区	90.1%	133,214	400,716	321,152	-	-	79,564	79,564	-
晋中紫院	榆次区	50.6%	29,143	58,285	58,285	-	-	-	-	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,894	-	-	-	187,894	187,894	-
石家庄翡翠公园一期	桥西区	41.0%	53,100	180,554	-	-	-	-	-	-
石家庄翡翠书院	长安区	49.9%	168,944	411,746	-	-	-	411,746	317,000	-
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	95,408	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
石家庄新都会	循环化工园 区	41.0%	60,661	224,049	224,049	-	-	-	-	-
石家庄翡翠公园	桥西区	51.0%	70,549	164,064	-	-	-	164,064	164,064	-
北方区域小计			33,745,019	65,824,585	12,624,000	7,972,357	26,610,701	18,307,890	10,143,348	7,035,203
中西部区域										
成都万科华茂广场	成华区	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	-	-	268,896	197,541	149,704	-
眉山崇礼 937 亩项目	东坡区	94.4%	624,711	1,026,894	-	-	-	1,026,894	97,588	-
成都公园 5 号	高新区	50.0%	87,822	263,464	3,505	3,505	80,155	183,309	-	-
成都宸光和悦	高新区	21.5%	62,229	165,130	165,130	-	-	-	-	-
成都川商项目	高新区	69.8%	20,939	100,505	-	-	-	100,505	-	-
成都锦南堂	高新区	70.0%	84,423	168,848	168,848	-	-	-	-	-
成都新川 49 亩项目	高新区	99.0%	32,637	123,470	-	-	-	123,470	-	-
成都金色城市	龙泉驿区	100.0%	72,102	288,410	-	-	288,410	-	-	-
成都万科城	郫都区	62.0%	167,375	560,963	-	276,553	424,170	-	-	136,793
成都理想城	郫都区	93.5%	201,981	640,170	105,396	182,863	190,689	-	-	344,085
成都玖西堂	郫都区	60.0%	78,671	182,570	-	-	-	-	-	182,570
成都时光润园	郫都区	91.8%	44,976	89,951	89,951	-	-	-	-	-
成都时代之光一期	青白江区	42.6%	22,829	68,488	68,488	-	-	-	-	-
成都时代之光二期	青白江区	42.6%	40,565	121,695	121,695	-	-	-	-	-
成都悦海园	青白江区	51.0%	104,624	418,494	-	-	-	418,494	418,494	-
成都城市之光	仁寿县	26.8%	68,501	137,002	137,002	-	-	-	-	137,002
成都梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	93,041	-	-	-	-	-
成都第五城	双流区	97.8%	274,323	819,126	-	408,778	582,974	-	-	236,152
成都公园九里	双流区	49.0%	136,000	411,842	-	120,864	128,001	-	-	-
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	265,009	132,505	-
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	220,803	100,401	-
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	409,541	-	133,268	133,268	-	-	276,273
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	198,690	67,357	-	-	131,333	131,333	-
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	45,067	232,725	60,438	-	-	172,287	153,992	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
成都君逸	天府新区	93.4%	27,266	54,531	54,531	-	-	-	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	392,773	77,164	-	-	315,609	105,203	-
成都公园传奇	天府新区	69.6%	108,704	329,284	44,531	-	-	284,753	284,753	-
成都翡翠和悦	天府新区	32.8%	55,926	82,600	82,600	-	-	-	-	-
眉山未来之光	文林镇	40.0%	43,661	109,152	109,152	-	-	-	-	-
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	101,409	-	227,591	-	-	-
成都翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	-	-	118,564	-	-	-
成都五龙山蓝山	新都区	100.0%	121,000	145,139	-	103,157	130,588	-	-	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	109,412	408,605	-	-	109,399
西昌万科17度	西昌市	27.0%	595,021	621,374	-	-	-	621,374	425,068	-
武汉花山紫悦湾	东湖新技术 开发区	50.0%	199,709	299,563	-	118,825	299,563	-	-	-
武汉万科锦程	东湖新技术 开发区	95.5%	38,286	202,620	-	-	202,620	-	-	-
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	76.0%	35,075	96,278	96,278	-	-	-	-	-
武汉万科五彩城	葛店经济技 术开发区	41.0%	126,026	295,398	164,393	-	-	-	-	86,004
武汉葛店姚湖村项目	葛店开发区	60.0%	21,452	80,760	-	-	-	80,760	80,760	-
武汉汉阳国际	汉阳区	100.0%	166,817	568,974	-	-	568,974	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	52.7%	225,157	912,308	-	36,105	168,226	744,082	744,082	-
武汉万科金域国际	汉阳区	95.8%	114,629	569,843	-	-	-	569,843	569,843	-
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	254,136	-	-	171,853	148,388	-
武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	891,842	-	-	891,842	-	-	-
武汉万科翡翠云台	洪山区	41.0%	53,866	73,299	-	73,299	73,299	-	-	-
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,387	-	-	-	-	-	119,940
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,965	208,965	-	-	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	66,077	370,566	29,925	-	104,905	29,925	29,925	106,574
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	232,206	1,168,179	254,863	308,657	703,665	19,265	19,265	96,848
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.4%	65,548	185,404	185,404	-	-	-	-	-
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	176,069	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
武汉万科翡翠玖玺	经济技术开发区	50.0%	160,682	370,689	-	194,875	194,875	-	-	175,814
武汉万科金域天地	硚口区	46.0%	6,711	23,897	-	-	-	23,897	23,897	-
武汉万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	279,590	-	-	157,590	157,590	-
武汉万科理想城悦府	夷陵区	90.0%	32,041	51,050	51,050	-	-	-	-	-
重庆万科观承	北碚区	41.6%	195,027	422,818	98,999	-	-	-	-	131,313
重庆十七英里	北碚区	97.6%	212,044	214,165	214,165	-	-	-	-	-
重庆金域华府	北碚区	61.8%	128,615	257,231	257,231	-	-	-	-	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	654,419	7,042	65,835	617,237	-	-	37,182
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,159	-	248,688	585,585	10,139	10,139	53,435
重庆溉澜溪	江北区	100.0%	129,535	652,785	130,772	62,022	191,231	205,593	120,941	98,757
重庆嘉凯城	江北区	60.0%	58,347	135,986	24,658	-	-	111,328	111,328	14,530
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	-	-	271,207	-	-	-
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	27,593	151,620	-	-	151,620	-	-	-
重庆锦尚	九龙坡区	94.3%	69,160	164,393	-	87,466	164,393	-	-	-
重庆金开悦府	两江新区	69.6%	173,474	304,927	175,587	-	-	129,340	69,000	-
重庆森林公园项目	两江新区	65.5%	204,218	398,940	95,849	-	-	303,091	160,000	-
重庆金域学府	南岸区	13.5%	241,314	837,204	135,393	142,108	293,512	280,882	237,996	88,453
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	692,431	-	158,140	606,542	-	-	55,889
重庆金域华庭	沙坪坝区	90.1%	26,325	181,642	181,642	-	-	-	-	86,196
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	244,116	54,663	-	66,608	42,428	1,298	54,663
重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	113,233	60,728	-	-	52,505	52,505	-
重庆鹅岭峰	渝中区	49.7%	27,197	32,542	-	32,542	32,542	-	-	-
重庆翡翠都会	渝中区	69.5%	23,512	117,428	-	-	-	107,781	107,781	-
重庆天地	渝中区	38.4%	228,476	1,354,598	200,850	-	-	555,417	71,772	131,727
西安金域蓝湾	灞桥区	90.0%	144,467	146,302	-	-	-	-	-	101,796
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	697,947	-	67,344	423,308	185,286	185,286	14,617
西安万科悦湾	浐灞生态区	47.6%	75,406	178,256	36,096	-	-	142,160	142,160	-
西安万科澜岸	浐灞生态区	99.8%	140,736	288,027	-	-	-	288,027	208,642	-
西安万科大都会一期	沣西新城	86.9%	141,500	362,187	256,387	-	-	105,800	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
西安万科大都会二期	沣西新城	65.9%	135,900	359,384	-	-	-	359,384	224,984	-
西安地建万科滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	247,531	-	-	8,741	8,741	76,716
西安翡翠国宾	高新区	72.3%	161,244	613,227	361,128	-	-	252,099	252,099	-
西安金域华府	经开区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	687,958	-	166,002	677,411	-	-	-
西安金色悦城 DK1 项目	莲湖区	100.0%	36,708	150,121	-	-	-	-	-	68,736
西安城市之光	曲江新区	78.6%	100,340	309,081	-	24,957	271,037	35,394	35,394	2,650
西安城市之光蜜柚	曲江新区	91.9%	20,000	70,170	-	35,699	70,170	-	-	-
西安城市之光南区	曲江新区	40.8%	60,136	210,483	49,789	-	-	44,186	44,186	47,236
西安大明宫	未央区	70.0%	69,052	222,690	-	-	159,539	-	-	-
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	227,885	-	46,204	227,885	-	-	-
西安金域未央	未央区	60.0%	41,840	204,238	-	-	-	-	-	-
西安幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	137,636	137,636	-	-	-	-	-
西安万科理想城	西咸新区	90.1%	459,707	901,141	219,219	-	-	681,922	272,785	-
西安金域国际	雁塔区	90.6%	23,831	152,133	-	74,479	152,133	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	477,642	-	110,970	380,097	-	-	97,545
西安东方传奇	雁塔区	40.5%	109,695	383,057	4,453	80,001	224,505	-	-	86,459
西安翡翠天誉	雁塔区	88.6%	74,527	296,106	-	106,010	106,010	-	-	143,255
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,799	175,016	105,825	105,825	476,361	476,361	96,089
西安高新华府（后期）	雁塔区	49.8%	55,255	162,661	37,700	-	-	-	-	52,641
西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	143,945	-	-	-	-	139,880
西安万科云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	47,353	-	-	-	-	-
西安万科公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	79,037	-	-	60,631	60,631	-
西安万科城 7#地项目	长安区	85.0%	186,849	619,565	-	-	480,819	135,730	68,000	3,016
西安万科城 3#地项目	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	26,616	26,616	-
西安万科城 8#地项目	长安区	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	15,217	-
西安万科城润园	长安区	88.6%	144,467	478,771	93,739	186,319	186,319	-	-	154,642
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	267,268	118,243	-	-	149,025	141,509	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	242,021	718,099	109,157	231,943	397,739	-	-	169,739

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
郑州百荣 E5 项目	二七区	100.0%	59,332	236,904	-	-	-	236,904	236,904	-
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	508,421	1,560,281	-	476,320	1,326,715	-	-	233,566
郑州万科城七期项目	高新区	41.0%	129,527	453,065	453,065	-	-	-	-	-
郑州万科美景橙果	高新区	41.0%	7,893	21,688	21,688	-	-	-	-	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	286,838	-	-	207,703	39,473	-	39,662
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	327,697	801,038	179,490	286,012	516,948	104,601	95,999	121,653
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,979	572,422	-	174,417	174,417	18,978	-	379,027
郑州万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,836	154,836	-	-	-	-	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.2%	55,312	220,778	211,870	-	-	8,908	8,908	-
郑州万科美景世玠	金水区	68.2%	62,197	186,346	-	-	-	-	-	-
郑州万科溪望	经开区	99.3%	60,374	150,588	150,588	-	-	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	43.2%	374,620	426,833	51,787	-	-	375,046	121,322	-
郑州万科福晟万科誉	郑东新区	40.8%	17,923	71,618	-	-	-	-	-	71,618
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	303,582	-	46,580	46,580	59,439	59,439	90,796
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	146,726	158,941	138,824	-	-	20,117	-	62,099
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	72,588	-	-	-	-	-	72,588
周口万科溥天龙堂	川汇区	41.2%	151,933	472,115	-	-	-	472,115	472,115	-
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	194,375	-	-	48,856	48,856	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	404,690	-	-	163,763	50,198	341,775
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	41.0%	374,968	935,661	147,739	-	-	787,922	129,872	-
贵阳新都荟	观山湖区	45.2%	612,054	816,428	261,092	-	7,512	464,587	214,189	87,818
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	173,285	432,277	228,209	-	-	-	-	164,350
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	153,305	-	-	63,746	63,746	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	-	-	581,217	-	-	-
贵阳大都会	小河区	100.0%	159,972	649,917	-	34,677	649,917	-	-	-
贵阳万科大都会花样	小河区	60.2%	72,043	369,722	184,426	-	-	87,639	87,639	153,220
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	-	-	200,705	-	-	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	31,265	260,227	-	-	2,501
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	107,515	252,095	747,012	-	-	46,750
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18年 开工面积	18年 竣工面积	截至18年末 竣工面积	18年末储备	19年计划开 工面积	19年计划竣 工面积
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	30,662	70,517	137,964	-	-	98,171
贵阳公园传奇	云岩区	42.7%	34,325	130,392	-	-	-	-	-	110,871
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	46,037	82,053	82,053	-	-	171,088
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	58,991	58,991	-
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江县	33.2%	2,512,591	1,461,194	177,893	-	148,494	1,098,963	240,300	126,951
昆明银海泊岸	滇池度假区	29.7%	243,605	442,311	131,077	120,288	249,151	60,480	60,480	90,308
昆明鑫金花园	高新区	88.6%	37,450	145,292	-	145,292	145,292	-	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	314,581	147,325	883,688	277,163	277,163	167,701
昆明公园里	官渡区	97.9%	212,139	561,703	-	172,397	348,527	164,924	164,924	48,252
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	445,104	102,004	-	-	165,429	165,429	172,286
昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	527,960	212,223	-	-	315,737	148,766	72,096
昆明翡翠南郡	官渡区	24.1%	92,972	289,349	124,646	-	-	164,703	164,703	-
昆明城市之光	盘龙区	96.7%	37,916	153,236	-	121,263	121,263	-	-	31,973
昆明万科汀园	盘龙区	99.5%	65,004	287,406	287,406	-	-	-	-	144,925
昆明白沙润园后期项目	盘龙区	90.0%	14,932	52,947	52,947	-	-	-	-	-
昆明金色领域	五华区	100.0%	105,484	314,642	-	-	256,450	58,192	-	-
昆明香榭北郡	五华区	54.4%	43,053	166,487	166,487	-	-	-	-	-
昆明王家桥项目	五华区	50.0%	246,576	912,045	-	-	-	912,045	185,228	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	555,676	228,450	126,567	292,152	-	-	57,454
乌鲁木齐公园里	高新区	61.0%	61,148	145,419	145,419	-	-	-	-	-
乌鲁木齐公园大道	米东区	87.9%	85,938	300,782	-	-	-	300,782	300,782	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	36,872	185,337	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	105,523	-	-	-	-	12,663
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.1%	38,204	92,975	-	-	-	92,975	92,975	-
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	80.0%	80,698	201,745	-	67,948	189,047	-	-	-
乌鲁木齐中央公园二期	水磨沟区	88.6%	39,065	117,196	-	-	-	-	-	117,196
乌鲁木齐观澜景苑	水磨沟区	80.0%	11,825	41,184	41,184	-	-	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	70.0%	36,104	162,470	162,470	-	-	-	-	39,933
乌鲁木齐天山府	天山区	49.1%	120,090	280,300	-	-	-	280,300	169,879	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	18 年 开工面积	18 年 竣工面积	截至 18 年末 竣工面积	18 年末储备	19 年计划开 工面积	19 年计划竣 工面积
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	101,944	255,484	148,587	-	-	106,897	106,897	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	7,164	245,779	-	-	-
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,114,330	241,739	-	-	872,591	372,591	-
兰州万科时代	榆中县	50.3%	129,835	338,646	-	-	-	338,646	120,946	-
西宁万科城（万澜）	城中区	39.0%	70,667	176,668	-	-	-	176,668	176,668	-
西宁万科城（万灿）	城中区	39.0%	164,608	441,771	-	-	-	441,771	441,771	-
西宁万科城（万贤）	城中区	39.0%	37,140	100,316	-	-	-	100,316	-	-
银川御宸	金凤区	16.9%	56,556	84,833	-	-	-	84,833	84,833	-
银川理想城	金凤区	25.5%	98,215	239,874	-	-	-	239,874	239,874	-
银川翡翠公园	金凤区	19.2%	179,686	165,190	165,190	-	-	-	-	-
银川城市之光初昕苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	152,717	-	-	-	-	-
银川城市之光晨星苑	兴庆区	33.8%	106,121	180,402	180,402	-	-	-	-	-
西双版纳万科曼西缇	勐海县	23.3%	454,043	579,895	42,550	-	-	537,345	123,177	-
中西部区域小计			25,949,562	65,496,583	13,308,612	6,501,767	22,231,334	20,425,398	12,163,726	7,343,907
集团合计			114,663,982	248,521,351	49,928,242	27,563,455	99,031,951	59,362,432	36,090,333	30,765,501

特别风险提示:

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整:

- a. 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化;
- b. 新的法规对项目审批要求进一步严格, 使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏;
- c. 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响;
- d. 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工;
- e. 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

二、公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

适用 不适用

(二) 非募集资金使用情况

1、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位: 人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
0267.HK	中信股份	509,672,542.36	约 0.19%	586,988,695.87	81,735,175.76	-
合计		509,672,542.36	约 0.19%	586,988,695.87	81,735,175.76	-

(2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明 (包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	截至报告期末, 本集团持有的衍生金融工具主要有远期外汇契约 (DF)、交叉货币掉期 (CCS)、利率掉期 (IRS)。DF 及 CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。IRS 所面临的风险与利率市场风险以及本集团的未来外币债务利息现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在: 针对衍生品交易, 本集团严格规范授权及业务操作流程, 审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量, 严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况, 对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内, 本年到期结算的 CCS 给公司带来 70.54 万元人民币的亏损。 报告期末 DF、IRS 及 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况, 按照监管部门相关法规、规定要求, 规范衍生品投资, 遵循审慎性原则, 通过 DF、IRS 及 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失, 公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2018 年末净资产比例 (%)
IRS	416,850.00	438,600.00	-	1.86%
CCS	794,744.60	2,017,208.16	-70.54	8.56%
DF	1,319,145.75	601,177.50	-	2.55%
合计	2,530,740.35	3,056,985.66	-70.54	12.97%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	会计政策变 更影响	本期增加	本期计入权益的 公允价值变动	本期计提 的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融资产	-	80,548.46	1,473,981.17	-	-	259,215.89	1,295,313.74
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.可供出售金融资产	107,412.72	-107,412.72	-	-	-	-	-
3.其他权益工具投资	-	74,532.49	123,612.30	-34,486.41	-	-	163,658.38
金融资产小计	107,412.72	47,668.23	1,597,593.47	-34,486.41	-	259,215.89	1,458,972.12
金融负债							
	-	-	-	-	-	-	-

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	会计政策变 更影响	本期增加	本期计入权益的 公允价值变动	本期计提 的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值 计量且其变动计入当 期损益的金融资产	-	32,880.23	31,131.05	-	-	-	64,011.28
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	107,412.72	-107,412.72	-	-	-	-	-
4.其他权益工具投资	-	74,532.49	123,612.30	-34,486.41	-	-	163,658.38
金融资产小计	107,412.72	-	154,743.35	-34,486.41	-	-	227,669.66
金融负债							
	-	-	-	-	-	-	-

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

(4) 理财产品投资情况

单位：人民币万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,428,290.52	1,210,080.63	-
合计		1,428,290.52	1,210,080.63	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用 不适用

2、股权投资情况

(1) 报告期内，新增投资额人民币571.3亿元，主要由以下几项构成：

①主要发起设立的注册资本在人民币1亿元以上并已实际投资的子公司8家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（元） （原币）	公司实际投资额 （折合人民币元）	经营范围
1	天津万津企业管理有限公司	人民币	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	企业管理
2	长春万科地铁置业发展有限公司	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00	房地产开发
3	武汉万云房地产有限公司	人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	房地产开发
4	镇江万港置业有限公司	人民币	340,000,000.00	340,000,000.00	房地产开发
5	无锡市旭恒房地产有限公司	人民币	1,660,000,000.00	1,660,000,000.00	房地产开发
6	深圳市福科产业运营管理有限公司	人民币	500,000,000.00	37,500,000.00	高新产业园区运营管理
7	嘉兴万璟实业投资有限公司	人民币	305,000,000.00	299,480,000.00	实业投资
8	杭州万科亚运村开发有限公司	人民币	1,000,000,000.00	12,400,000.00	房地产开发
合计		-	-	4,749,380,000.00	-

除此之外，还发起设立其他公司共 842 家，合计投资金额人民币 43.3 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本期总共收购了 208 家公司，合计收购对价人民币 393.9 亿元。

③期内，对 49 家子公司合计增资人民币 86.6 亿元，其中 Vanke Holdings USA LLC 增资 22.9 亿元，其他公司增资合计 63.7 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 227 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 2,490.2 万平方米，总建筑面积约 4,681.4 万平方米。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	151,064	517,107	514,521	前期
2	东莞松山湖金融谷项目	松山湖	99.8%	110,958	168,250	167,914	在建
3	东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	47,274	在建
4	东莞城市花园 II	东城区	49.5%	32,196	90,062	44,581	在建
5	东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	33,879	在建
6	东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	103,952	在建
7	东莞翡翠东望	南城区	32.5%	67,477	235,911	76,671	在建
8	东莞松山湖环湖路项目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	13,066	前期
9	东莞四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	39,662	前期
10	佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	108,598	在建
11	佛山城市花园	三水区	65.8%	35,271	98,757	64,982	在建
12	佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	51,331	在建
13	佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	228,791	前期
14	福州臻茂公馆	仓山区	16.8%	81,196	145,500	24,444	在建
15	南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	47,992	在建
16	南宁星都荟	高新区	70.0%	155,510	506,545	354,582	前期
17	厦门海西金融广场一期	湖里区	49.0%	10,730	31,858	15,610	在建
18	厦门海西金融广场二期	湖里区	100.0%	10,730	27,978	27,978	在建
19	泉州麓城	丰泽区	98.9%	40,201	72,362	71,566	在建
20	深圳和风轩、和雅轩、和颂轩	龙华区	27.8%	95,999	487,279	135,464	在建
21	中山前海西岸	火炬开发区	79.2%	77,974	233,834	185,197	在建
22	中山金域中央	东区	97.8%	68,149	204,413	199,916	前期
23	杭州尚堂府	拱墅区	36.5%	42,000	84,000	30,660	已完工
24	杭州旭润和府	拱墅区	36.5%	43,000	86,000	31,390	前期
25	杭州紫晶首府	暨阳街道	36.5%	97,500	195,000	71,175	前期
26	杭州运河万科中心	拱墅区	40.0%	36,592	128,072	51,229	在建
27	杭州悦虹湾	萧山区	24.7%	106,872	277,867	68,633	在建
28	杭州临安西望	临安区	93.4%	31,258	56,264	52,551	在建
29	杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	481,000	71,669	在建
30	杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	6,087	在建
31	杭州金茂万科新都会	富阳区	50.0%	63,457	177,680	88,840	前期
32	杭州 LOFT49 项目	拱墅区	38.8%	15,925	36,628	14,212	在建
33	杭州名城博园	余杭区	60.0%	82,981	232,341	139,405	已完工
34	杭州城市之光	滨江区	60.0%	41,153	90,536	54,322	已完工
35	海宁桂语东方一期	许村镇	32.5%	37,696	82,931	26,953	在建
36	海宁桂语东方二期	许村镇	98.0%	63,805	146,752	143,817	在建
37	绍兴陶朱街道项目	诸暨市	60.0%	62,190	74,628	44,777	前期
38	合肥春晖悦府	雨山区	36.6%	57,930	73,372	26,854	在建
39	合肥红郡二期	肥东县	90.3%	20,890	52,224	47,158	在建
40	合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	50,967	在建
41	合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	88,693	在建
42	合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	102,980	在建
43	芜湖江东府	镜湖区	40.5%	84,372	110,517	44,759	在建
44	嘉兴宝石公馆	南湖区	57.5%	179,696	215,843	124,110	在建
45	嘉兴紫元尚宸	经济开发区	36.5%	75,259	165,020	60,232	在建
46	嘉兴万科翡翠天御府	桐乡县	74.1%	42,027	75,641	56,050	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
47	嘉兴翡翠四季	经济开发区	98.7%	56,608	118,847	117,302	在建
48	嘉兴城市之光	南湖区	96.1%	88,411	176,784	169,889	在建
49	南京云都会	栖霞区	26.9%	117,922	237,300	63,834	在建
50	南京天印大道西侧项目	江宁区	51.8%	153,261	370,233	191,781	前期
51	南京翡翠天际	雨花台区	16.4%	52,532	126,205	20,698	在建
52	海门翡翠甲第	高新区	46.9%	92,886	178,172	83,563	在建
53	海门中央公园	高新区	21.2%	141,257	289,379	61,348	在建
54	南通中创大都会	开发区	11.5%	47,963	83,799	9,637	在建
55	宁波万科印	海曙区	24.6%	42,515	95,646	23,529	在建
56	宁波未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	170,963	在建
57	宁波云谷中心	江北区	94.1%	149,306	228,256	214,789	在建
58	宁波云著花苑	江北区	98.0%	60,556	166,787	163,451	在建
59	宁波印东方	北仑区	18.6%	45,108	81,180	15,099	在建
60	宁波滨河道	江北区	50.5%	86,800	180,834	91,321	前期
61	宁波槐树路项目	江北区	99.7%	29,516	90,720	90,448	前期
62	宁波蔚蓝城市	镇海区	99.1%	65,445	130,876	129,698	在建
63	台州紫银东郡	临海市	22.3%	33,334	73,275	16,340	已完工
64	上海盛唐景苑	当湖镇	45.9%	42,348	83,971	38,543	在建
65	上海曼城项目	宝山区	33.2%	62,786	125,572	41,690	在建
66	上海徐泾 33-01 地块	青浦区	99.7%	49,466	89,039	88,772	在建
67	上海吴泾项目	闵行区	99.7%	71,552	128,794	128,408	前期
68	上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	98,703	前期
69	上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,933	118,502	前期
70	苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	60,635	在建
71	苏州翡翠四季花园	高新区	20.1%	34,683	46,768	9,400	在建
72	苏州左岸项目	工业园区	29.3%	22,826	199,358	58,412	前期
73	张家港城市之光	张家港	60.0%	191,795	469,378	281,627	前期
74	常熟臻湾雅筑	虞山镇	28.6%	90,004	165,715	47,394	在建
75	台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,121	120,152	在建
76	台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	307,940	前期
77	温州云著项目	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	17,965	在建
78	无锡运河传奇	梁溪区	50.3%	81,834	188,286	94,708	在建
79	无锡万科公园大道一期	金坛区	68.4%	191,268	381,419	260,891	在建
80	无锡万科公园大道二期	金坛区	98.4%	182,741	366,461	360,598	前期
81	无锡翡翠东方西侧项目	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	152,938	前期
82	宿迁未来之光	苏宿工业园区	41.0%	123,848	196,453	80,546	在建
83	徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	284,161	87,522	在建
84	徐州璟悦	云龙区	27.8%	19,634	49,084	13,645	在建
85	徐州时代之光一期	铜山区	42.8%	72,878	145,756	62,384	前期
86	徐州时代之光二期	铜山区	42.8%	59,137	151,940	65,030	在建
87	徐州时代之光三期	铜山区	42.8%	103,670	258,930	110,822	在建
88	徐州鼓楼区三环西路项目	鼓楼区	21.9%	163,394	434,109	95,070	前期
89	盐城悦达城市广场	亭湖区	44.7%	54,286	94,607	42,289	在建
90	盐城万悦花园	城南新区	27.2%	126,022	264,645	71,983	在建
91	盐城崇文苑	亭湖区	44.7%	39,251	78,436	35,061	在建
92	扬州未来之光	邗江区	16.1%	47,137	82,976	13,359	在建
93	扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,002	168,131	在建
94	镇江金域江湾	京口区	40.0%	83,500	112,703	45,081	在建
95	镇江翡翠公园	润州区	99.5%	112,889	247,033	245,798	在建
96	镇江金域蓝湾	大港新区	41.9%	133,100	317,653	133,097	在建
97	镇江翡翠江湾	润州区	40.8%	61,236	104,531	42,649	在建
98	包头奥体 5 号地项目	青山区	97.2%	71,268	199,549	193,962	前期
99	包头 202 厂项目	青山区	97.2%	156,905	360,882	350,777	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
100	大连樱花园后期项目	高新园区	76.1%	193,011	177,795	135,302	在建
101	大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	103,334	在建
102	大连中山中	中山区	42.5%	2,968	27,633	11,744	前期
103	大连大橡塑项目	甘井子区	97.7%	25,636	44,232	43,215	在建
104	大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	309,283	前期
105	北京天竺悦府	顺义区	32.7%	10,282	19,758	6,461	在建
106	廊坊 102 亩项目	香河县	50.0%	67,855	135,711	67,856	前期
107	廊坊蒋新屯 73 亩地块	香河县	50.0%	49,040	98,081	49,041	前期
108	廊坊启航之光二期	永清县	89.5%	32,202	57,963	51,877	前期
109	廊坊安次龙河项目	龙河高新区	79.8%	71,400	142,800	113,954	前期
110	廊坊东尖塔项目	南尖塔镇	38.5%	38,714	71,790	27,639	前期
111	大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	116,723	前期
112	大厂 233、234 地块	大厂回族自治县	79.8%	126,700	240,730	192,103	前期
113	霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,442	111,104	37,331	前期
114	霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,265	75,340	前期
115	涿州城际之光	涿州市	92.1%	67,392	269,500	248,210	前期
116	涿州码头镇项目	涿州市	79.8%	63,500	127,000	101,346	前期
117	沈阳翡翠新都会	铁西区	67.6%	61,217	140,799	95,180	在建
118	沈阳翡翠书院	浑南区	30.1%	56,325	122,881	36,987	在建
119	沈阳明日之光	苏家屯区	72.8%	127,099	284,223	206,914	前期
120	沈阳翡翠四季	浑南区	72.8%	60,148	142,097	103,447	在建
121	沈阳满融项目	和平区	99.2%	79,763	159,526	158,250	前期
122	沈阳吉宝项目	浑南区	99.4%	73,638	186,295	185,177	前期
123	沈阳百荷湾东	浑南区	98.9%	82,371	140,031	138,491	在建
124	沈阳中旅万科城	浑南区	49.6%	1,018,234	1,057,074	524,309	前期
125	济南百脉悦府	章丘区	24.8%	201,116	402,189	99,743	在建
126	济南万科山望	市中区	24.4%	120,618	572,428	139,672	在建
127	济南产业城镇工业地块	济阳区	51.0%	176,075	178,128	90,845	在建
128	济南江山一品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	10,840	在建
129	济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	111,337	前期
130	济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	28,044	在建
131	济南天宸	历城区	18.0%	103,211	260,091	46,816	在建
132	淄博万科新都会	张店区	50.0%	20,486	71,058	35,529	前期
133	济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	184,708	在建
134	淄博万科翡翠书院	张店区	17.0%	128,501	321,245	54,612	在建
135	烟台西雅图	芝罘区	41.0%	61,499	120,300	49,323	在建
136	烟台城市之光□	福山区	24.9%	58,514	109,477	27,260	前期
137	烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,414	110,499	在建
138	烟台百圣源	经济开发区	57.7%	176,746	312,390	180,249	在建
139	烟台城市之光□	福山区	51.1%	55,711	150,600	76,957	在建
140	烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	55,595	前期
141	长春西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	123,400	在建
142	长春愿景都城	净月区	90.0%	80,000	120,000	108,000	在建
143	哈尔滨公园大道	道外区	24.1%	39,392	101,800	24,534	前期
144	哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	120,374	60,067	前期
145	太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	534,439	219,120	在建
146	阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	104,822	在建
147	晋中紫院	榆次区	50.6%	29,143	58,285	29,492	在建
148	太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.9%	127,040	254,079	124,245	前期
149	太原公园大道	晋源区	33.1%	32,450	139,534	46,186	前期
150	太原东太堡项目后续地块	迎泽区	90.0%	76,088	198,277	178,449	前期
151	晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,894	93,947	前期
152	天津民和花苑	大兴区	87.0%	76,888	155,749	135,502	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
153	天津叠彩道项目	河西区	33.1%	24,013	47,996	15,887	在建
154	天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	183,000	91,317	在建
155	天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	49.1%	166,735	185,034	90,852	在建
156	天津西华府	西青区	57.8%	181,503	298,539	172,556	在建
157	天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,848	95,668	在建
158	天津锦庐	西青区	28.5%	40,547	72,985	20,801	在建
159	天津东郡	东丽区	50.0%	34,710	60,325	30,163	在建
160	天津西庐南	西青区	99.0%	49,684	81,729	80,912	在建
161	天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	102,715	在建
162	唐山未来城	高新区	53.6%	68,237	170,575	91,428	在建
163	唐山金域华府二期	丰润区	32.0%	50,879	124,992	39,997	在建
164	唐山万科蓝山项目	高新技术开发区	49.8%	80,103	197,059	98,135	在建
165	秦皇岛拾光海湾	北戴河新区	16.0%	89,811	94,707	15,153	在建
166	秦皇岛未来城二期	海港区	59.2%	68,011	136,022	80,525	前期
167	青岛紫台南项目	市北区	54.6%	5,043	17,649	9,636	在建
168	青岛黄岛扒山项目	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	141,955	在建
169	石家庄翡翠书院	长安区	49.9%	168,944	411,746	205,461	前期
170	石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	45,987	在建
171	石家庄新都会	循环化工园区	41.0%	60,661	224,049	91,860	在建
172	石家庄翡翠公园	桥西区	51.0%	70,549	164,064	83,673	前期
173	重庆北麓官邸项目	江北区	60.0%	31,243	24,658	14,795	前期
174	重庆魔方城项目	江北区	60.0%	27,105	111,328	66,797	前期
175	重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	113,233	110,742	在建
176	重庆森林公园项目	两江新区	65.5%	204,218	398,940	261,306	在建
177	成都理想城 E 地块	郫都区	93.5%	7,504	22,511	21,048	在建
178	成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	132,505	前期
179	成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	110,402	前期
180	成都川商项目	高新区	69.8%	20,939	100,505	70,152	前期
181	成都公园传奇	天府新区	69.6%	108,704	329,284	229,182	在建
182	成都梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	46,800	在建
183	成都翡翠和悦	天府新区	32.8%	55,926	82,600	27,093	在建
184	眉山未来之光	文林镇	40.0%	43,661	109,152	43,661	在建
185	眉山崇礼 937 亩项目	东坡区	94.4%	624,711	1,026,894	969,388	前期
186	成都锦南堂	高新区	70.0%	84,423	168,848	118,194	在建
187	成都新川 49 亩项目	高新区	99.0%	32,637	123,470	122,235	前期
188	成都悦海园	青白江区	51.0%	104,624	418,494	213,432	前期
189	贵阳翡翠公园项目	观山湖区	41.0%	374,968	935,662	383,621	在建
190	贵阳新都荟	观山湖区	45.2%	612,054	816,429	369,026	在建
191	银川城市之光初昕苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	34,209	在建
192	银川城市之光晨星苑	兴庆区	33.8%	106,121	180,402	60,976	在建
193	兰州万科时代	榆中县	50.3%	129,835	338,646	170,339	前期
194	兰州万科城后续地块	皋兰县	41.0%	255,756	739,146	303,050	前期
195	银川御宸	金凤区	16.9%	56,556	84,833	14,337	前期
196	银川理想城	金凤区	25.5%	98,215	239,874	61,168	前期
197	银川翡翠公园	金凤区	19.2%	179,686	165,190	31,716	在建
198	西宁万科城（万澜）	城中区	39.0%	70,667	176,668	68,901	前期
199	西宁万科城（万灿）	城中区	39.0%	164,608	441,771	172,291	前期
200	西宁万科城（万贤）	城中区	39.0%	37,140	100,316	39,123	前期
201	武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.4%	65,548	185,404	35,968	在建
202	武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	86,274	在建
203	武汉万科金域天地	硚口区	46.0%	6,711	23,897	10,993	前期
204	武汉万科理想城悦府	夷陵区	90.0%	32,041	51,050	45,945	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
205	武汉葛店姚湖村项目	葛店开发区	60.0%	21,452	80,760	48,456	前期
206	昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	527,960	161,556	在建
207	昆明香榭北郡	五华区	54.4%	43,053	166,487	90,569	在建
208	昆明翡翠南郡	官渡区	24.1%	92,972	289,350	69,733	在建
209	昆明王家桥项目	五华区	50.0%	246,576	912,045	456,023	前期
210	西双版纳万科曼西缇	勐海县	23.3%	454,043	579,895	135,116	在建
211	玉溪抚仙湖太阳山项目后续地块	澄江县	33.2%	528,796	255,900	84,959	前期
212	西安万科大都会一期	沣西新城	86.9%	141,500	362,187	314,741	在建
213	西安万科大都会二期	沣西新城	65.9%	135,900	359,384	236,834	前期
214	西安万科云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	37,267	在建
215	西安万科悦湾	浐灞生态区	47.6%	75,406	178,256	84,850	在建
216	西安万科澜岸	浐灞生态区	99.8%	140,736	288,027	287,451	前期
217	西安万科公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	55,867	在建
218	乌鲁木齐公园里	高新区	61.0%	61,148	145,419	88,706	在建
219	乌鲁木齐大都会	水磨沟区	70.0%	36,104	162,470	113,729	在建
220	乌鲁木齐天山府	天山区	49.1%	120,090	280,300	137,627	前期
221	乌鲁木齐公园大道	米东区	87.9%	85,938	300,782	264,387	前期
222	乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.1%	38,204	92,975	50,299	前期
223	郑州百荣 E5 项目	二七区	100.0%	59,332	236,904	236,904	前期
224	郑州万科美景橙果	高新区	41.0%	7,893	21,688	8,892	在建
225	郑州长基云庐	中牟县	43.0%	146,726	158,941	68,345	在建
226	郑州万科民安江山府	惠济区	46.2%	55,312	220,778	101,999	在建
227	周口万科溥天龙堂	川汇区	41.2%	151,933	472,115	194,511	前期
合计				22,063,694	46,813,951	24,902,146	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 1,351.4 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 11 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 302.6 万平方米，总建筑面积约 367.0 万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	佛山	桂城街平西社区聚龙振兴工业区项目	南海区	100.00%	52,222	182,777	182,777	前期
2	福州	排尾 01 号地块	台江区	100.00%	205,862	624,811	624,811	前期
3	广州	中新知识城 ZSCN-C1-3 地块	黄埔区	19.98%	191,580	344,844	68,900	前期
4	北京	高丽营于庄 6004 等地块	顺义区	49.00%	43,326	64,989	31,845	前期
5	青岛	吴家沟岔村改项目	即墨区	50.00%	70,037	112,060	56,030	前期
6	沈阳	首府云城项目	皇姑区	100.00%	334,407	691,487	691,487	前期
7	石家庄	锅炉厂项目	新华区	51.00%	48,731	116,138	59,230	前期
8	成都	五龙山 P 地块沸腾小镇商业地块	新都区	50.00%	43,896	44,167	22,084	前期
9	眉山	花海生态城地块	仁寿县	100.00%	731,482	880,480	880,480	前期
10	西安	曲江创意谷项目	雁塔区	60.00%	80,004	499,234	299,540	在建
11	郑州	大都会 E3 地块	二七区	100.00%	36,531	109,157	109,157	在建
合计					1,838,078	3,670,144	3,026,341	

报告期内，本集团获得 64 个物流地产项目，总建筑面积约 494.3 万平方米。

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	总建筑面积	万科权益 建筑面积	项目进度
1	武汉	江夏物流园（二期）	江夏区	99.5%	15.7	9.89	9.84	已运营
2	沈阳	苏家屯物流园	苏家屯区	99.5%	13.3	7.15	7.11	已运营
3	大连	大窑湾物流园	金普新区	100.0%	23.7	13.39	13.39	在建
4	济南	济阳物流园	济阳县崔寨镇	90.0%	13.7	8.1	7.29	在建，部分运营
5	南昌	空港物流园	经开区	70.0%	13.1	7.08	4.96	已运营
6	南宁	五象物流园	五象新区	100.0%	6.9	6.11	6.11	在建
7	南宁	高新区物流园	高新区	100.0%	10.7	12.18	12.18	已运营
8	杭州	大江东临江物流园	萧山区	100.0%	4.6	3.83	3.83	在建，部分运营
9	昆山	昆山周市物流园	周市镇	100.0%	7.47	3.95	3.95	在建
10	上海	上海金山工业区物流园	上海金山区	100.0%	9.13	5.93	5.93	在建，部分运营
11	昆山	昆山保税物流园	昆山市	100.0%	3.6	1.95	1.95	已运营
12	宁波	宁波北仑港物流园	北仑区	100.0%	6.64	3.86	3.86	已运营
13	上海	上海南桥冷链物流园	奉贤区	100.0%	2.54	3.06	3.06	在建
14	泉州	泉州石狮物流园	石狮市	100.0%	13.59	7.64	7.64	在建
15	无锡	无锡旺庄物流园	新吴区	100.0%	7.87	7.69	7.69	在建
16	上海	上海浦东临港物流园	浦东新区	100.0%	10	5.07	5.07	已运营
17	上海	上海金山漕泾物流园	金山区	100.0%	5.05	7.4	7.4	未开工
18	上海	上海嘉定物流园	嘉定区	100.0%	4.26	7.19	7.19	已运营
19	昆山	昆山花桥物流园	花桥镇	30.0%	6.87	4.75	1.43	已运营
20	天津	天津宁河物流园（二期）	宁河区	90.0%	14.28	8.56	7.7	在建
21	长春	长春经开物流园	经济开发区	85.0%	9.4	5.51	4.68	在建
22	无锡	无锡锡山物流园	锡山区	100.0%	12.62	6.74	6.74	在建，部分运营
23	上海	上海青浦物流园	青浦区	60.0%	15.94	14.49	8.69	已运营
24	上海	上海枫泾物流园	金山区	100.0%	5.88	6.06	6.06	已运营
25	武汉	武汉空港物流园	黄陂区	90.0%	6.6	6.8	6.12	在建
26	涿州	保定涿州物流园	孙庄镇	100.0%	9.91	12.28	12.28	未开工
27	昆明	昆明高新区物流园	高新区	90.0%	6.27	2.94	2.65	在建
28	西宁	西宁海东物流园	海东区	100.0%	13.34	7.85	7.85	在建
29	昆明	昆明高新区物流园（二期）	高新区	100.0%	10.92	9.88	9.88	在建
30	泉州	泉州紫帽物流园	晋江市	100.0%	7.43	6.07	6.07	在建
31	廊坊	廊坊安次物流园	安次区	100.0%	10	9.99	9.99	未开工
32	上海	上海海港冷链物流园	奉贤区	100.0%	4.33	3.08	3.08	已运营
33	廊坊	廊坊广阳冷链物流园	广阳区	100.0%	4	3.07	3.07	已运营
34	宁波	宁波北仑冷链物流园	北仑区	100.0%	6.8	4.43	4.43	已运营
35	南京	南京栖霞冷链物流园	栖霞区	100.0%	7.6	3.33	3.33	已运营
36	成都	成都新津冷链物流园	成都新津县	100.0%	5.13	3.92	3.92	已运营
37	厦门	厦门海沧冷链物流园	海沧区	65.0%	5.67	1.65	1.07	已运营
38	广州	广州黄埔冷链物流园	黄浦区	60.0%	6.17	6.53	3.92	已运营
39	沈阳	沈阳浑南物流园	浑南区	100.0%	10.87	6.66	6.66	未开工
40	南宁	南宁新中智慧园	五象新区	100.0%	6.76	5.2	5.2	在建
41	南宁	南宁新中保税智慧园	五象新区	100.0%	9.31	5.22	5.22	在建
42	常熟	常熟物流园	常熟市	100.0%	7.45	4.26	4.26	已运营

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	总建筑面积	万科权益 建筑面积	项目进度
43	厦门	厦门同安物流园	同安区	70.0%	6	4.54	3.18	已运营
44	宁波	宁波江北物流园	江北区	100.0%	7.96	16.49	16.49	在建
45	上海	青浦香花桥物流园	青浦区	100.0%	14.07	12.8	12.8	已运营
46	天津	天津静海物流园	静海区	100.0%	26.82	27.65	27.65	未开工
47	天津	廊坊东供应链产业园	武清区	100.0%	16.87	17.88	17.88	未开工
48	南昌	南昌空港赣江物流园	临空经济区	95.0%	9.33	9.31	8.84	在建
49	宁波	宁波慈溪经开物流园	慈溪市	100.0%	5.87	4.53	4.53	在建, 部分运营
50	宁波	余姚姚东物流园	余姚市	100.0%	6.45	6.79	6.79	未开工
51	重庆	重庆南岸物流园	南岸区	100.0%	5.53	5.33	5.33	未开工
52	西安	西安高新物流园	高新区	100.0%	9.29	5.52	5.52	未开工
53	台州	台州物流园	台州市	100.0%	12	11.47	11.47	未开工
54	温州	温州南物流园	平阳县	100.0%	4.07	5.26	5.26	未开工
55	惠州	惠州博罗物流园	博罗县	100.0%	5	3.99	3.99	未开工
56	广州	广州南沙物流园	南沙区	100.0%	10.69	10.43	10.43	在建
57	东莞	东莞万江物流园	万江区	100.0%	3.28	6.71	6.71	已运营
58	青岛	青岛即墨物流园	即墨区	100.0%	10.27	6.31	6.31	在建, 部分运营
59	福州	福州连江物流园	连江县	90.0%	17.04	10.33	9.3	未开工
60	郑州	郑州中牟物流园	中牟区	100.0%	5.08	5.03	5.03	未开工
61	长春	长春新区物流园	新区	100.0%	12.75	7.59	7.59	未开工
62	哈尔滨	哈南物流园	双城区	100.0%	15.07	8.76	8.76	未开工
63	南京	南京六合物流园	六合区	100.0%	19.85	17.36	17.36	未开工
64	乌鲁木齐	乌鲁木齐空港物流园	新市区	100.0%	26.96	19.49	19.49	未开工
合计					625.65	494.31	473.46	-

三、重大资产和股权出售

(一) 出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

(二) 出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

（一）向前 5 大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 46.7 亿元，占全年采购总额的 2.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 15.1 亿元，占全年采购总额的 0.6%。

（二）向前 5 大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户的营业额约为人民币 20.7 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.7%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 7.0 亿元，占本集团全年营业收入的比例 0.2%。

六、投资者互动与投资者保护情况

本集团一向重视投资者关系。2018年，公司根据相关规定以及《公司信息披露管理办法》，持续加强信息披露管理，发布境内外公告591份，保护投资者的知情权。

除了及时充分的信息披露，本集团还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。2018年，本集团接待投资者来访和电话会议500余次，参加境内外机构组织见面会40场，组织月度销售和经营会议12场，境内外业绩推介会4场，网络路演2次，通过深交所互动易回复投资者提问130余条。本集团为进一步拓展与投资者沟通的渠道，于年初上线了“万科投资者关系”微信公众号，方便投资者随时查阅临时公告、定期报告、月度销售等信息，推送的微信图文全年阅读量达19万次。此外，本集团还通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

本集团于2015年设立投资者教育基地，并在2016年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2018年，本集团投资者教育基地接待各种参观来访近9,000人次，并且新增了万科投资者教育基地网站助力投教知识宣传，通过与投资者的交流互动，帮助投资者更好的了解股东权利及义务、股票投资等基本知识。

2018年本集团投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
BNP 活动	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2018.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2018.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2018.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信国际活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林证券活动	2018.1	纽约	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2018.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.4	伦敦	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2018.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2018.4	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
天风证券活动	2018.7	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安证券活动	2018.7	深圳	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
中期业绩推介会	2018.8	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2018.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2018.8	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投证券活动	2018.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展证券活动	2018.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2018.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投证券活动	2018.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2018.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.12	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、苏州、中山、珠海、昆明、太原、厦门、福州、	小组或一对一	三菱 UFJ 摩根士丹利证券、海通证券、野村证券、花旗、华创证券、瑞银证券、上投摩根、摩根大通、工银国际、大和证券、瑞穗证券、冈三证券、美林、滨银综合研究所、中金、国泰君安、国泰证券、招商证券、	

		长沙、上海、南京、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等		德意志银行、申万宏源、中银国际、长江证券、高盛、山西证券、天风证券、凯基证券、汇丰环球研究、东吴证券、平安证券、广发证券、西南证券、华泰证券、中泰证券、DBS 证券、里昂证券、三菱日联证券、东北证券、方正证券、东莞证券、摩根大通、山西证券、东方证券、瑞信、巴克莱、兴业证券、海通证券、东兴证券、安信证券、华创证券、第一上海、BNP 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、中山、珠海、厦门、苏州、福州、长沙、上海、南京、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等	小组或一对一	广发信德投资、嘉实基金、泰康资管、三井住友资产管理、三井住友信托银行、富国生命投资顾问、富国生命保险、大成基金、长信基金、中信银行、交银施罗德基金、金鹰基金、华夏基金、博时基金、人保资产管理、中信产业基金、海富通基金、景林资本、国泰基金、中银基金、鹏华基金、诺安基金、南方基金、平安资管、汇添富基金、兴业基金、兴全基金、瑞信资管、千合资本、全国社保基金理事会、安邦资管、中国人寿资管、建信基金、工银瑞信基金、华安基金、富国基金、太平资管、银华基金、国投瑞银基金、中融基金、国泰世华、国联安基金、圆信永丰基金、华商基金、信诚投资、智川基金、高景资产、东方基金、东方资管、淡水泉、申万菱信基金、新华资产、高毅资产、行健资管、SOROS Fund Management、Matthews Asia、Deutsch Asset & Wealth Management、GIC、JP Morgan Asset Management、GSA Capital、Norges Bank、Mondrian、Wellington、Prime Capital、Fidelity、Contrarian Capital、Flowering Tree IM、Och-Ziff、Point 72、Cathay Life、Adage Capital、Balyasny、Caxton Associates、GLG、Millennium、Point、Yarra Capital Management、Wavestone Capital、T Rowe Price、IFM、Pictet Asset Manager、Nissay Asset Management、Ilmarinen Mutual Pension Insurance Co、Firetrail Investments、Wilson Asset Management、Ruffer LLC、APG、APS、ARGA Investment Management, LP、Athena Capital、Morningstar Investment Management Asia Limited、Investec Asset Management 等

2018 年，公司荣获多个奖项如下：

序号	奖项	颁发单位	
1	2018CCTV 中国十佳上市公司	中央电视台	
2	中国上市公司金牛卓越贡献奖-郁亮	《中国证券报》	
3	2017 年度金牛最具投资价值奖		
4	2017 年度金牛董秘奖-朱旭	香港大公文汇传媒集团	
5	“中国证券金紫荆奖”最具投资价值上市公司		
6	最受尊敬企业第一名		
7	最佳 ESG/SRI 标准第一名		
8	最佳投资者关系项目第一名（由买方评选）		
9	最佳 CEO 第一名（由买方评选）		
10	最佳分析师日第二名		
11	最佳投资者关系（公司）第二名		
12	最佳 CFO 第二名（由买方评选）		
13	最佳公司治理第三名		
14	最佳 IR 专才第三名（由买方评选）		
15	最佳投资者关系-企业交易奖（大盘组）		
16	“金狮奖”（H 股）最佳投资者关系管理奖		美国金融杂志《机构投资者》 (Institutional Investor)
17	2018 年度中国最佳企业公民综合大奖		香港投资者关系协会
18	2018 中国企业社会责任榜“杰出企业奖”	新浪财经	
19	2018 年度中国上市公司最具社会责任奖	《21 世纪经济报道》	
20	2018 年中国上市公司杰出品牌奖	《第一财经日报》	
21	2018 中国房地产上市企业 30 强	金融界	
22	最受内地机构投资者关注港股通公司名列第 9 位	观点地产	
23	2018 年度中国蓝筹地产企业	约调研平台和格隆汇联合主办	
24	2018 中国上市房企十强第 1 名	《经济观察报》	
25	2018 杰出品牌价值上市公司	亿瀚智库&中国网	
26	第十三届中国上市公司董事会“金圆桌奖”董事会治理特殊贡献奖	中金在线	
27	第十三届中国上市公司董事会“金圆桌奖”最具创新力董秘-朱旭	《董事会》杂志	
28	2018 年中国最佳董事会 50 强	财富中文网	
29	第十四届新财富金牌董秘-朱旭	新财富	
30	2018 年中国上市公司最佳 CEO-郁亮	《福布斯》	
31	2018 金翼奖港股通公司领军人物-郁亮	《证券时报》	
32	入选“2018 金翼奖港股通公司价值排行榜”		

注：《机构投资者》(Institutional Investor) 的评选为 2018 年度亚洲区（日本除外）最佳企业管理团队 (the 2018 All-Asia (ex-Japan) Executive Team) 评选榜单。

七、获准许的弥偿条文

于报告期及直至本报告刊发日期内，未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（不论是否由本公司订立）惠及本公司的董事或监事，亦未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（如由本公司订立）惠及本公司之有联系公司的董事或监事。

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、管理合约

报告期内，本公司概无与董事或本公司任何全职雇员以外的任何人士订立或存在有关本公司全部或任何重大部分业务的管理及行政的重大合约。

九、董事及监事服务合约

各董事及监事已分别与本公司订立服务合约。董事及监事概无与本公司订立不得于一年内免付赔偿（法定赔偿除外）予以终止的服务合约。

十、与利益相关方关系

本集团深明在可持续发展的路上，员工、客户和业务伙伴是本集团可持续发展的关键。本集团致力与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与业务伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供有竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理体系的各项原则落实执行。本集团为员工提供定期培训，包括内部培训和由外部专业机构提供的进修课程，从而使员工对市场及行业的最新发展有所了解。本集团非常重视顾客的意见，通过日常沟通及定期巡视等作出了解。本集团亦订立了处理客户服务、支持和投诉的机制。当响应客户投诉时，本集团会将其视作改善与客户关系的良机，遵循国际标准的指引，迅速作出反应。

十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

董事并不知悉任何重大不确定因素涉及可能对本集团持续经营能力造成重大影响的事件或情况。

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

第五节 重要事项

一、利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2018 年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	103,218,024,960.16	23,599,733,010.88
其中：2018 年度净利润	33,772,651,678.61	22,986,348,424.81
结转年初可分配利润	79,380,610,082.45	10,548,621,386.97
分配 2017 年度股利	-9,935,236,800.90	-9,935,236,800.90

注 1：母公司和公司合并利润出现明显差异，主要是因为实施《企业会计准则 2006》后，对子公司的投资只能采用成本法核算，子公司法人主体根据《公司法》计提盈余公积金留存在其公司本身以及本年度子公司利润尚未分配至母公司所致。

注 2：2018 年结转的年初未分配利润包含因执行新修订的收入准则、金融工具准则增加的年初未分配利润 2,208,759,472.58 元。

根据有关法规及《公司章程》规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2018 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 50%计提任意公积金；
- 3、按照母公司净利润的 50%和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。
- 4、剩余未分配利润留存下一年。

2018 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并报表中归属于母公司股东净利润比例
2018 年度净利润	22,986,348,424.81	100%	68.06%
计提法定公积金	-	-	-
计提任意盈余公积金	11,493,174,212.40	50.00%	34.03%
计提 2018 年度分红基金	11,493,174,212.41	50.00%	34.03%
年初可分配利润	613,384,586.07	-	-
分配 2018 年度现金股利	11,811,892,641.07	51.39%	34.97%
留转以后年度分配利润	294,666,157.41	-	-

公司 2018 年度分红派息方案：2018 年度拟合计派发现金股息人民币 11,811,892,641.07 元（含税），占公司 2018 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 34.97%，不送红股，不以公积金转增股本。如以 2018 年末公司总股份数 11,039,152,001 股计算，每 10 股派送人民币 10.70 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

独立董事认为，公司 2018 年度利润分配及分红派息方案的制定符合《公司章程》及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

就本公司所知，概无股东就放弃或同意放弃任何股息订立任何安排。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2017 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.0 元（含税）现金股息
2016 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.9 元（含税）现金股息
2015 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.2 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并报表中 归属于母公司股 东的净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并报表 中归属于母公司 股东的净利润的 比例	公司合并报表的年度可分配利润
2017 年度	9,935,236,800.90	13,437,215,980.28	28,051,814,882.36	73.94%	35.42%	80,531,154,604.94
2016 年度	8,720,930,080.79	12,777,146,023.88	21,022,606,256.56	68.25%	41.48%	65,672,270,911.73
2015 年度	7,948,189,440.72	9,949,954,678.46	18,119,406,249.27	79.88%	43.87%	54,587,845,031.57
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润的比例						118.78%

二、承诺事项履行情况

（一）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

地铁集团成为本集团第一大股东后，公开表示始终支持万科的混合所有制结构，支持万科城市配套服务商战略和事业合伙人机制，支持万科管理团队按照既定战略目标，实施运营和管理，支持深化“轨道+物业”发展模式。地铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺，截止本报告期末，地铁集团始终遵守其承诺。

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，地铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

1、上市公司的高级管理人员（总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人等）专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的职务及领取薪酬。

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

4、本公司仅通过股东大会行使股东权利，按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，本公司不会逾越股东大会或董事会干预上市公司的人事任免。

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

2、上市公司能够独立作出财务决策，本公司不会逾越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用、调度。

3、上市公司独立开具银行账户，本公司及本公司控制的企业不会与上市公司及其控股子公司共用银行账户。

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

1、上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司不会与本公司及本公司控制的企业存在办公机构混同或经营场所混用的情形。

2、上市公司独立自主地运作，本公司不会逾越股东大会及董事会干预上市公司的经营管理。

四、上市公司的业务独立

1、上市公司独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。

2、本公司不会无偿或者以明显不公平的条件要求上市公司为本公司提供商品、服务或者其他资产。如本公司及本公司控制的企业与上市公司发生关联交易，本公司或本公司控制的企业将遵循公正、公平、公开的一般商业原则，依照市场经济规则，根据有关法律、法规、规范性文件和公司的有关规定履行合法程序，依法签订协议，保证交易价格的透明、公允、合理，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司及所控制的其他企业与上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并将督促上市公司及时履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东特别是中小股东的利益。

五、上市公司的资产独立

1、上市公司拥有与其经营有关的业务体系和独立完整的资产，且该等资产全部处于上市公司的控制下，并为上市公司独立拥有和运营。

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

本公司将确保自身及本公司控制的企业严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不利用股东地位违反上市公司规范运作程序，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。”

2、关于避免同业竞争的承诺

为保持上市公司的独立性，避免因同业竞争问题给上市公司带来不利影响，地铁集团承诺：

“在本公司拥有万科的股东表决权的比例不低于 20%且本公司为拥有万科的股东表决权比例最高的股东期间：

1、本公司将本着有利于上市公司的原则，在本公司及本公司控制的企业与上市公司及其子公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，在合法合规的前提下优先考虑上市公司及其子公司的利益。

2、本公司不会利用从上市公司了解或知悉的信息，协助本公司或任何第三方从事或参与与上市公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。

3、若因本公司或本公司控制的企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

3、关于规范关联交易的承诺

为规范本次权益变动完成后可能与上市公司之间产生的关联交易，地铁集团做出如下承诺：

“1、本公司及本公司控制的企业将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性。

2、本公司及本公司控制的企业不利用股东的地位促使上市公司股东大会或董事会通过关联交易做出侵犯中小股东合法权益的决议。

3、本公司及本公司控制的企业不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用上市公司的资金。

4、如本公司及本公司控制的企业与上市公司发生关联交易，本公司或本公司控制的企业将遵循公正、公平、公开的一般商业原则，依照市场经济规则，根据有关法律、法规、规范性文件和公司的有关规定履行合法程序，依法签订协议，保证交易价格的透明、公允、合理，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司及所控制的其他企业与上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并将督促上市公司及时履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东特别是中小股东的利益。

5、本公司及本公司控制的企业将严格按照相关法律法规的规定以及上市公司的公司章程履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。

本公司将确保自身及本公司控制的企业不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2017 年，财政部分别修订并发布了收入准则、金融工具准则，并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行上述会计准则。

按照上述要求，本集团自 2018 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。本次会计政策变更具体情况如下：

（1）收入准则

本集团在编制公司 2018 年度财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。同时，本集团在 2018 年度报告财务报告附注中披露与原规定相比，执行本准则对 2018 年度财务报告相关项目的影响金额，如有重大影响说明其原因。

（2）金融工具准则

按照金融工具准则的要求，本集团将可供出售金融投资分类为公允价值计量变动计入损益或计入其他综合收益。本集团评估了原来成本法计量的可供出售股权金融投资，选择不同的计量方法对公司财务报告无重大影响。根据首次执行金融工具准则的相关规定，本集团在编制公司 2018 年度期间报告时，无需重述 2017 年比较期间数据，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。对财务报表项目进行调整的按规定在财务报告附注中披露。

本报告期会计政策变更对当年财务报表的影响按规定在财务报告附注中披露。本报告期无主要会计估计变更。

六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，本公司新增 1,058 家子公司，减少 66 家子公司，具体情况参见第十二节财务报告附注六。

八、聘任会计师事务所情况

2017 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2018 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型 审计项目	2018 年度		连续服务 年限	2017 年度	
	审计单位	审计费用 (人民币万元)		审计单位	审计费用 (人民币万元)
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,400.00	18 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,400.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		26 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	房灵		3 年	房灵	
签字会计师	陈泳意		3 年	陈泳意	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、重大收购资产事项进展情况

2018 年 1 月 22 日，公司参与的财团完成对在新加坡交易所上市的 Global Logistic Properties Limited（股票代码：MC0，以下简称“普洛斯”、“GLP”）的私有化（以下简称“本次收购”），GLP 当日从新加坡交易所主板退市。本次收购完成及 GLP 退市后，本公司控股的联接基金拥有 GLP Holdings L.P.（原名 Nesta Investment Holdings, L.P.）约 21.4% 的权益（GLP Holdings L.P. 持有 GLP 100% 的实益权益），相应拥有 21.4% 的 GLP Holdings L.P. 普通合伙人的 A 类普通股直接权益，成为 GLP Holdings L.P. 及其普通合伙人权益的单一最大持有人。

2019年1月9日，公司下属企业广州万科企业有限公司（原名：广州市万科房地产有限公司）之全资子公司广州市万溪房地产有限公司（以下简称“广州万溪”）与广东国际信托投资公司破产清算组（以下简称“破产清算组”）签署《关于改制土增税预估及转让款确认书》，双方结束对广东省信托房产开发公司及广东国际信托投资公司广州房地产分公司（以下简称“两家公司”）的共同监管，破产清算组于2019年1月9日向广州万溪移交两家公司的实际控制权。截至2019年1月9日，广州万溪累计向破产清算组支付投资权益款及债权转让款人民币201亿元，并按约定继续履行其他义务。

十三、重大关联交易

本集团报告期内不存在重大关联交易事项。

十四、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

本集团报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

本集团报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

本集团报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	438,600.00	连带责任担保	2015-10-30	2020-10-30
2	Vanke Best Gain Holdings Limited(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	142,576.95	连带责任担保	2014-12-23	2019-12-23
3	汇恩有限公司 (Alliance Grace Limited) (100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	209,055.90	连带责任担保	2016-2-19	2020-4-19
4	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	75,354.92	连带责任担保	2016-4-14	2021-4-14

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
5	汇荣发展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	万科置业 (香港) 有限公司(100%)	62,108.89	连带责任担保	2016-10-5	2021-4-19
6	C Plaza Co., Ltd. (100%)	V Capital Limited(100%)	129,123.84	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
7	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC (70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	9,395.90	连带责任担保	2017-6-30	2020-6-30
8	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产 (香港) 有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018-3-28	2019-6-30
9	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产 (香港) 有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018-3-29	2019-6-30
10	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	36,000.00	连带责任担保	2014-6-13	2019-6-12
11	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	2,700.00	连带责任担保	2016-2-29	2019-6-12
12	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2017-5-9	2020-5-8
13	上海中区地产有限公司 (Shanghai Central Land Estate Ltd.) (100%)	V Capital Limited(100%)	5,770.00	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
14	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,681.00	连带责任担保	2016-12-16	2024-12-15
15	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	44,850.00	连带责任担保	2017-2-22	2019-2-20
16	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	4,700.00	连带责任担保	2017-3-1	2019-6-12
17	广州市万溪房地产有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	348,485.70	连带责任担保	2017-7-4	-
18	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2017-8-4	2020-8-3
19	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	34,440.00	连带责任担保	2017-9-15	2022-9-15
20	上海闵行区万科双语学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	3,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27
21	上海浦东新区民办万科学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	10,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27
22	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	124,884.00	连带责任担保	2017-12-29	2022-12-28
23	合肥新辉皓辰地产有限公司 (40%)	合肥万科置业有限公司(100%) 合肥新辉裕祥房产投资有限公司(100%)	21,596.00	连带责任担保	2017-12-22	2019-12-22
24	广州市万锦房地产有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	55,900.00	连带责任担保	2018-1-18	2021-1-18
25	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司(100%)	长春万科房地产有限公司(100%)	4,463.71	连带责任担保	2018-3-20	2019-1-7
26	万科物业服务 (香港) 有限公司 (63%)	万科物业发展股份有限公司 (63%)	1,060.00	连带责任担保	2018-5-24	2021-5-24
27	合肥市碧合房地产开发有限公司 (25%)	合肥万科置业有限公司 (100%)	28,500.00	连带责任担保	2018-6-28	2021-6-28

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
28	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产有限公司 (100%)	47,000.00	连带责任担保	2018-10-10	2021-10-9
29	扬州万景置业有限公司 (33.01%)	扬州万科房地产有限公司 (100%)	11,553.50	连带责任担保	2018-9-30	2021-9-12
30	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018-10-10	2023-12-31

报告期内，本公司未提供新的担保，本公司控股子公司为其他控股子公司提供41.68亿元担保，为联营公司及合营公司提供8.71亿元担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定，履行了相应的审批程序。

截至2018年12月31日，公司担保余额为人民币241.32亿元，占公司2018年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为15.5%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币208.93亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币32.39亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

（三）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十六、公司及其第一大股东的诚信状况

报告期内，公司及公司第一大股东地铁集团不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十七、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

十九、优先购买权

本集团《公司章程》并无有关本集团有责任按比例向现有股东提呈发售新股份的优先购买权规定。

二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项

报告期内，按照《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事项，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2018-1-23	关于私有化普洛斯交易完成的公告
2	2018-2-1	关于变更公司总裁、首席执行官的公告
3	2018-2-24	2018 年第一次临时股东大会决议公告
4		重要公告
5	2018-4-4	公告
6	2018-4-19	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2023 年到期的 9.71 亿美元中期票据的公告
7	2018-4-26	关于执行新修订的收入、金融工具等五项会计准则的公告
8	2018-5-26	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2023 年到期的 6.5 亿美元中期票据的公告
9	2018-6-7	2018 年度第一期超短期融资券发行结果公告
10	2018-6-12	关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告
11	2018-6-30	2018 年度第二期超短期融资券发行结果公告
12		2017 年度股东大会决议公告
13	2018-07-03	关于股东签署股份转让协议的提示性公告
14	2018-07-25	关于股东权益变动的提示性公告
15	2018-07-31	2018 年度第三期超短期融资券发行结果公告
16	2018-08-01	2018 年度第四期超短期融资券发行结果公告
17	2018-08-04	2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)发行公告
18	2018-08-08	关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告
19	2018-08-16	关于授权子公司开展外汇套期保值的公告
20	2018-09-08	关于超短期融资券获准注册的公告
21	2018-09-12	关于股东权益变动的提示性公告
22	2018-09-22	2018 年度第六期超短期融资券发行结果公告
23	2018-10-13	2018 年度第七期超短期融资券发行结果公告
24	2018-10-17	关于股东股份转让的公告
25	2018-10-24	2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)发行公告
26	2018-11-01	2018 年度第八期超短期融资券发行结果公告

序号	公告日期	公告
27	2018-11-16	2018 年度第二期中期票据发行结果公告
28	2018-12-12	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2024 年到期的 6.3 亿美元中期票据的公告

二十一、报告期后事项

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2019-1-10	关于广信房产资产包完成交割的公告	公司下属子公司购买广信房产资产包完成交割。
2	2019-1-16	关于董事辞职的公告	肖民先生因工作变动拟担任公职人员，辞去公司董事职务。
3	2019-2-27	2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行结果公告	公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），最终发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.65%。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2018 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2017 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)	2018 年 12 月 31 日	
	数量 (股)	比例	其他 (注)	数量 (股)	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
4. 外资持股					
有限售条件股份合计	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,715,170,043	88.01%	0	9,715,170,043	88.01%
2. 境外上市外资股	1,314,955,468	11.91%	0	1,314,955,468	11.91%
无限售条件股份合计	11,030,125,511	99.92%	0	11,030,125,511	99.92%
三、股份总数	11,039,152,001	100.00%	0	11,039,152,001	100.00%

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深交所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》规定执行
王文金	1,735,718	0	0	1,735,718		
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
张旭	678,029	0	0	678,029		
周清平	15,000	0	0	15,000		
合计	9,026,490	0	0	9,026,490	-	-

(三) 证券发行与上市情况

1、报告期内及近期证券发行情况

公司债券名称	债券简称	债券代码	发行日期	发行利率	发行规模 (亿元)	上市日期
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	18 万科 01	112742	2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 9 日	4.05%	15	2018 年 8 月 31 日
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	18 万科 02	112784	2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日	4.18%	20	2018 年 11 月 19 日
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19 万科 01	112844	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	3.65%	20	2019 年 3 月 12 日

2、截至报告期末公司无内部职工股。

二、股东情况介绍(截至 2018 年 12 月 31 日)

(一) 股东情况表

单位: 股

2018 年末 股东总数	243,763 户(其中 A 股 243,721 户, H 股 42 户)	2019 年 2 月 28 日 股东总数	239,133 户(其中 A 股 239,089 户, H 股 44 户)			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股 比例	持股总数	报告期内增减变 动情况	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 的股份数量
地铁集团	境内国有 法人	29.38%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	境外法人	11.91%	1,314,911,984	+4,145	0	0
钜盛华	境内非国 有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,068,101
安邦人寿保险股份有限公司—保守型 投资组合	其他	6.34%	699,623,983	+455,946,132	0	0
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年 年	其他	3.11%	343,829,742	-5,946,699	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项 资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
香港中央结算有限公司 ^{注2}	其他	2.07%	228,786,132	+149,827,738	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有 法人	1.72%	189,566,000	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—聚富产 品	其他	1.66%	183,788,200	-34,293,183	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况	无					

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
地铁集团	3,242,810,791	人民币普通股 (A 股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,911,984	境外上市外资股 (H 股)
钜盛华	926,070,472	人民币普通股 (A 股)
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	699,623,983	人民币普通股 (A 股)
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190	人民币普通股 (A 股)
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	343,829,742	人民币普通股 (A 股)
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920	人民币普通股 (A 股)
香港中央结算有限公司	228,786,132	人民币普通股 (A 股)
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000	人民币普通股 (A 股)
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	183,788,200	人民币普通股 (A 股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。 2、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
参与融资融券业务股东情况说明	无	
参与约定购回交易的股东	无	

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人。

注 2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

上表中的“A 股股东人数”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

(二) 报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	郁亮	5,479,684	—	—	按照深交所相关规定，所持股份被限售。
2	王文金	1,735,718			
3	解冻	1,118,059			
4	张旭	678,029			
5	周清平	15,000			

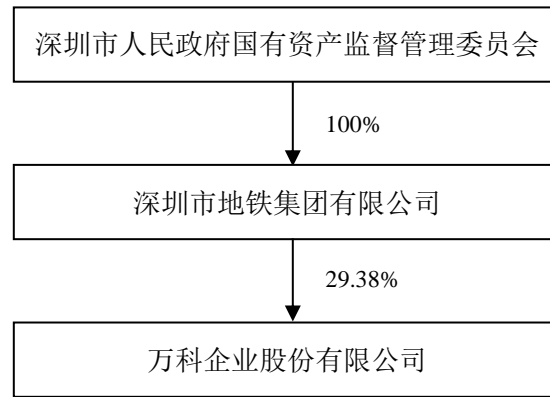
(三) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(四) 持股 10% 以上股东情况

1、地铁集团

截止 2018 年 12 月 31 日，地铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 29.38%，为公司的第一大股东。具体如下：



地铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,407,136 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

经营范围：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

2、钜盛华及其一致行动人

截止 2018 年 12 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 1,619,808,035 股，占公司股份总数的 14.67%。具体如下：

序号	股东名称	持有公司 A 股股票数量（股）	占公司总股本比例
1	钜盛华	926,070,472	8.39%
2	前海人寿保险股份有限公司—海利年年	343,829,742	3.11%
3	前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	183,788,200	1.66%
4	前海人寿保险股份有限公司—自有资金	166,107,821	1.50%
5	前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产品	11,800	0.00%
合计		1,619,808,035	14.67%

（1）钜盛华持有前海人寿 51% 的股权。前海人寿为前海人寿保险股份有限公司—海利年年、前海人寿保险股份有限公司—聚富产品、前海人寿保险股份有限公司—自有资金及前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产品的管理人。

（2）钜盛华基本情况

注册时间：2002 年 1 月 28 日

注册资本：人民币 1,630,354.29 万元

法人代表：叶伟青

注册地址：深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件开发；企业营销策划、信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；建材、机械设备、办公设备、通信设备、五金交电、电子产品、家具、室内装修材料的购销；国内贸易，货物及技术进出口；自有物业租赁；供应链管理；为项目提供咨询、财务顾问服务。（以上法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

钜盛华的股东结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	深圳市宝能投资集团有限公司	67.4%
2	深圳宝源物流有限公司	0.68%
3	深圳市宝能创赢投资企业（有限合伙）	1.92%
4	深圳市浙商宝能产业投资合伙企业（有限合伙）	30%

（4）深圳市宝能投资集团有限公司基本情况

注册时间：2000年3月23日

注册资本：人民币30,000万元

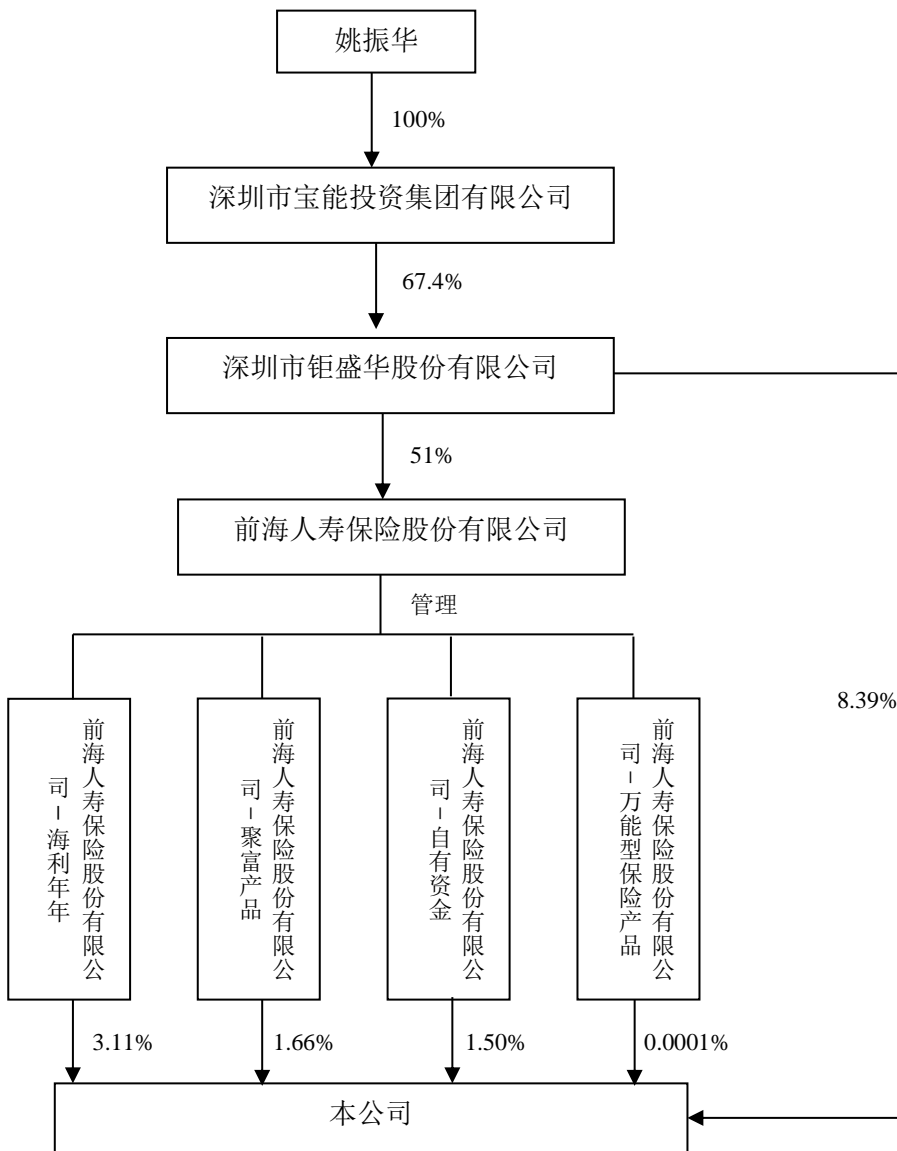
企业类型：有限责任公司（自然人独资）

法人代表：姚振华

股东结构：姚振华先生持股100%。

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资文化旅游产业（具体项目另行申报）；建筑、装饰材料的购销及其它国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）、经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；建筑设备的购销与租赁；信息咨询、企业管理咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；供应链管理。

钜盛华及其一致行动人与公司股权关系图如下



(五) 《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事所知，截止 2018 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量 (股)	权益性质	股份类别	占公司已发行 A 股股本总额的百分比	占公司已发行 H 股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
地铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	29.38%
钜盛华	实益持有人	926,070,472	好仓	A 股	9.52%	-	8.39%
	所控制法团的权益	693,737,563	好仓	A 股	7.13%	-	6.28%
	合计	1,619,808,035	好仓	A 股	16.65%	-	14.67%
安邦保险集团股份有限公司	所控制法团的权益	743,106,220	好仓	A 股	7.64%	-	6.73%
UBS Group AG	所控制法团的权益	65,712,782	好仓	H 股	-	5.00%	0.60%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	105,229,938	好仓	H 股	-	8.00%	0.95%
	所控制法团的权益	1,418,700	淡仓	H 股	-	0.11%	0.01%
JP Morgan Chase & Co.	所控制法团的权益	11,806,667	好仓	H 股	-	0.90%	0.11%
	所控制法团的权益	7,778,506	淡仓	H 股	-	0.59%	0.07%
	投资经理	70,758,616	好仓	H 股	-	5.38%	0.64%
	持有股份的保证权益的人	289,888	好仓	H 股	-	0.02%	0.003%
	核准借出代理人	63,015,334	可供借出的股份	H 股	-	4.79%	0.57%
Citigroup Inc.	持有股份的保证权益的人	1,300	好仓	H 股	-	0.0001%	0.00001%
	所控制的法团的权益	3,305,113	好仓	H 股	-	0.25%	0.03%
		95,400	淡仓	H 股	-	0.01%	0.00%
	核准借出代理人	118,331,541	可供借出的股份	H 股	-	9.00%	1.07%
GIC Private Limited	投资经理	65,774,661	好仓	H 股	-	5.00%	0.60%

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、监事及最高行政人员）根据香港《证券与期货条例》和《联交所上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

(六) 按照《联交所上市规则》关于公众持股量的说明

截止本公告披露日，公司在联交所主板上市的境外上市外资股（H 股）共 1,314,955,468 股，全部为公众持股，占公司总股份的 11.91%。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所上市规则》第 8.08 (1) (b) 条下的 H 股占公司总股份比例的豁免，截止本公告披露日公司公众持股量符合要求。

第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员

(一) 基本情况及主要经历

1、董事

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入公司，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年-2018 年 1 月任公司总裁、首席执行官，2017 年 7 月任公司董事会主席。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生曾兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事、上海美特斯邦威服饰股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002269）独立董事。

林茂德先生，1956 年出生，现任公司董事会副主席、董事会薪酬与提名委员会委员。林先生于 1983 年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位；现为正高职高级经济师。林先生曾任地铁集团副总经理、董事总经理、党委副书记、董事长兼党委书记；深圳市振业（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理；以及四川财经学院金融系讲师。

孙盛典先生，1955 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生于 2005 年获得西安交通大学工学博士学位；现为高级经济师。孙先生曾任深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理、董事长兼党委书记；深圳市赛格日立彩色显示器件有限公司副总经理、党委副书记、总经理兼党委书记、董事长；深圳市华星光电技术有限公司董事；创维数码控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：0751）独立董事；深圳市电子行业协会会长。孙先生目前兼任深圳华控赛格股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000068）副董事长以及康佳集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000016）独立董事。

陈贤军先生，1972 年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员，地铁集团董事、财务总监。陈先生于 1993 年毕业于杭州电子工业学院(现名杭州电子科技大学)会计学专业，获学士学位；2004 年获得厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、正高级会计师。加入地铁集团之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务部副部长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核(审计)处、监督稽查处(审计处)科员、副主任科员，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。陈先生目前兼任深圳市东部公共交通有限公司董事。

王文金先生，1966 年出生，现任公司董事、执行副总裁、首席风险官。王先生于 1994 年获中南财经政法大学硕士学位，现为中国注册会计师非执业会员。王先生 1993 年加入万科，历任财务管理部总经理、财务总监、首席财务官。在加入万科之前，王先生先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。王先生目前兼任万科投资的徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事。

张旭先生，1963 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。张先生 1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特洛伊州立大学（Troy State University）MBA 学位。张先生 2002 年加入万科，历任武汉市万科房地产有限公司总经理、公司副总裁。在加入万科之前，张先生曾供职于中国海外集团。张先生目前兼任万科控股的万科置业（海外）有限公司（联交所上市公司，股份代码：1036）董事会主席以及万科投资的悦榕集团（Banyan Tree Holdings Limited，新加坡交易所上市公司，股份代码：B58.SG）的非执行非独立董事。

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民。现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于 1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601336；联交所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长，中国农村信托投资公司副总裁，中国包装总公司副总经理，香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理，粤海金融控股有限公司董事长兼总经理，粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员，中央财经大学中国企业研究中心研究员。刘女士目前兼任珠海格力电器股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000651）独立董事。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。

吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生目前兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；联交所上市公司，股份代码：00386；纽约股票交易所上市公司，股份代码：SNP；伦敦股票交易所上市公司，股份代码：SNP）独立董事，中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师事务所，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会会员（AICAEW）。

李强先生，1972 年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，前海金融控股有限公司董事长。李先生于 1995 年毕业于西安统计学院国民经济管理专业，获学士学位；于 2002 年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。李先生于 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理，2013 至 2014 年在深圳市前海管理局挂职担任副局长，1998 年至 2013 年历任证监会深圳监管局副局长、主任科员、处长，1995 年至 1998 年在中国建设银行陕西省分行工作。

3、监事

解冻先生，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席，兼任中国上市公司协会监事会专业委员会委员。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。1992 年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014 年起任公司监事、监事会主席。加入万科之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。解先生曾于 2011 年 2 月至 2017 年 5 月兼任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：002399）独立董事。

郑英女士，1970 年出生，现任公司监事。郑女士于 1991 年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于 1994 年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士历任深圳市建设投资控股有限公司经理助理，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理，地铁集团下属的资源开发分公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党委书记。

周清平先生，1969 年出生，现任公司职工代表监事。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，2011 年毕业于香港科技大学工商管理专业（EMBA），研究生学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任深圳市万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、监察审计部总经理。

4、高级管理人员

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601939 / 联交所上市公司，股票代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。

祝先生目前兼任绿景（中国）地产投资有限公司（联交所上市公司，股票代码：0095）独立非执行董事、易居（中国）企业控股有限公司（联交所上市公司，股票代码：2048）非执行董事。祝先生曾兼任徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股票代码：3698）非执行董事、深圳市康达尔（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000048）董事。

王文金先生，简历请见“董事”部分。

张旭先生，简历请见“董事”部分。

孙嘉先生，1978 年出生，现任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。2001 年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。2007 年加入万科，2008 年任公司战略与投资管理部总经理，2010 年任西安万科企业有限公司总经理，2012 年任上海万科企业有限公司总经理，2015 年任公司副总裁。在加入万科之前，孙先生曾先后供职于麦肯锡咨询公司、中国网络通信集团公司。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司副总裁、董事会秘书，兼任深交所第十届上市委员会委员，中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员，中国税务学会理事。朱旭女士为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。1997 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001 年毕业于中南财经政法大学，获管理学硕士学位；2006 年获伦敦大学学院公共政策硕士学位；朱女士于 2016 年加入万科，加入万科之前，曾任职于深圳市国家税务局，国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077），深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002482）。多次荣获新财富金牌董秘，百佳董秘称号。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监	是

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
陈贤军	深圳市东部公共交通有限公司	董事	否
孙盛典	深圳华控赛格股份有限公司	副董事长	否
	康佳集团股份有限公司	独立董事	否
王文金	徽商银行股份有限公司	非执行董事	否
张旭	万科置业（海外）有限公司	董事会主席	是
	悦榕集团（Banyan Tree Holdings Limited）	非执行非独立董事	否
刘姝威	中央财经大学	中国企业研究中心研究员	是
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	是
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
李强	前海金融控股有限公司	董事长	是
祝九胜	绿景（中国）地产投资有限公司	独立董事	是
	易居（中国）企业控股有限公司	非执行董事	否

(三) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

2018年1月31日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，任期自董事会审议通过之日起至第十八届董事会任期届满止。董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。

2019年1月15日，公司董事肖民因工作变动拟担任公职人员，辞去公司董事职务。

(四) 2018年度薪酬情况

在公司任职的7位董事、监事、高级管理人员2018年从本集团获得的税前报酬合计人民币7,310.8万元；其他董事、监事2018年在担任董事、监事期间从本集团获得的税前报酬合计人民币388.5万元。

根据林茂德、李强、孙盛典、肖民、陈贤军、郑英的不领取报酬的个人申明，公司将上述6人的税后报酬直接转给其所在单位或曾任职单位，上述6位董事或监事本人并未实际获得前述报酬。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2018年税前报酬总额	2017年税前报酬总额
郁亮	董事会主席	男	54	2017.7~2020	1,253.0	1,189.9
	董事			1994~2020		
林茂德	董事会副主席	男	63	2017.7~2020	33.3	0
康典	独立董事	男	71	2017.7~2020	55.5	15.0
刘姝威	独立董事	女	67	2017.7~2020	55.5	15.0
吴嘉宁	独立董事	男	59	2017.7~2020	55.5	15.0
李强	独立董事	男	47	2017.7~2020	55.5	0
孙盛典	董事	男	64	2017.7~2020	33.3	0
肖民	董事	男	56	2017.7~2019.1	33.3	0
陈贤军	董事	男	47	2017.7~2020	33.3	0
王文金	董事	男	53	2014~2020	927.3	799.8
	执行副总裁			2007~2020		
张旭	董事	男	56	2017.7~2020	1,004.5	904.0
	执行副总裁			2014~2020		
解冻	监事会主席	男	54	2014~2020	880.2	829.2
郑英	监事	女	49	2017.7~2020	33.3	0
周清平	监事	男	50	2010~2020	264.4	232.0
祝九胜	总裁、首席执行官	男	50	2018-2020	1,127.8	-
孙嘉	执行副总裁、财务负责人	男	41	2016~2020	1,004.5	903.9
朱旭	副总裁、董事会秘书	女	44	2016~2020	849.2	821.5
合计					7,699.3	5,725.3

注：2018年1月31日起，郁亮不再兼任总裁、首席执行官，继续担任董事会主席职务；祝九胜任总裁、首席执行官。

2019年1月15日，肖民不再任公司董事。

2018 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序号	从公司领取的税前报酬总额 (人民币万元)	是否在股东单位或其他关联 单位领取薪酬
1	1,401.8	否
2	1,352.7	否
3	1,253.0	否
4	1,253.0	否
5	1,190.9	否
合计	6,451.3	-

2018 年公司薪酬最高的五位人士中，有 1 位为董事。

(五) 报告期内持股变化情况

现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数 的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	7,306,245	0.0662%
王文金	董事、执行副总裁	2,314,291	2,314,291	0.0210%
张旭	董事、执行副总裁	904,039	904,039	0.0082%
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%
合计		12,035,320	12,035,320	0.1090%

注：1、除上述之外，其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

2、执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉的配偶持有公司 A 股股票 2,800 股；副总裁、董事会秘书朱旭的配偶持有公司 A 股股票 9,600 股。报告期内，有关情况未发生变化。

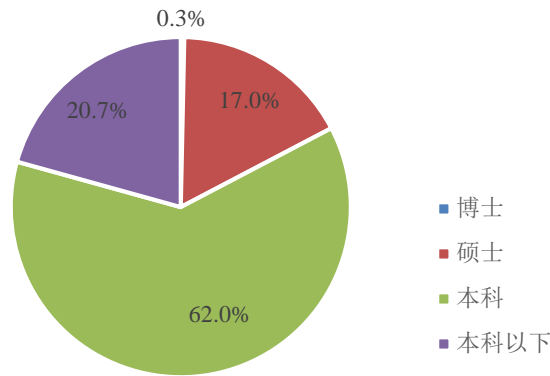
上述人员持有的公司股份全部为实益持有的A股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第571章）第352条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第571章）XV部界定的相联法团的权益或淡仓。

二、员工数量、专业构成

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 104,300 人，较上年增长 34.2%，平均年龄为 31.1 岁，平均司龄 2.3 年。其中男性员工 68,709 人，女性员工 35,591 人。分业务系统看，构成如下：

(一) 房地产开发系统

房地产开发系统共有员工 12,669 人，较上年增长 31.0%，平均年龄 30.8 岁，平均司龄 2.7 年。学历构成：博士占 0.3%，硕士占 17.0%，本科占 62.0%，本科以下占 20.7%，本科及以上学历占 79.3%。



专业构成:

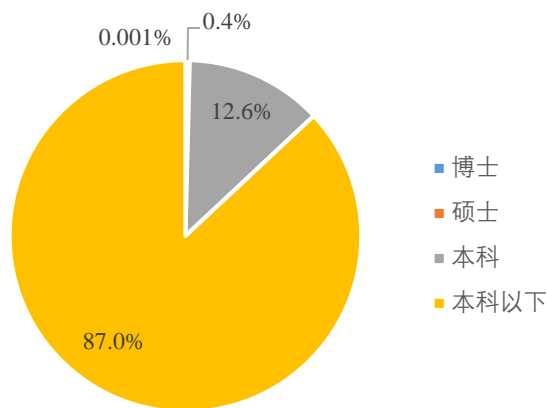
序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	1,140	9%	11.8%
2	专业技术人员	8,070	63.7%	23.6%
3	管理类人员	3,459	27.3%	63.2%

注：1、专业技术人员包括工程、设计、成本管理、采购和项目发展人员。

2、管理类人员包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及高级管理人员。

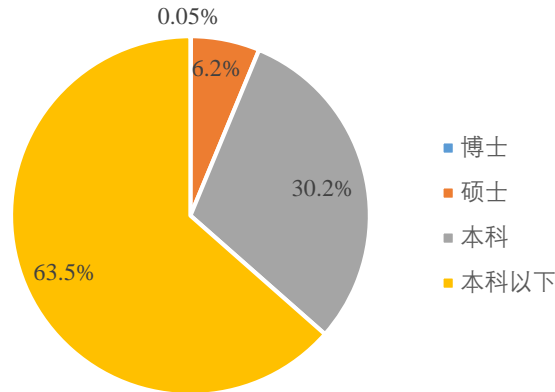
(二) 物业服务系统

物业服务系统共有员工 80,116 人，较上年增加 27.5%，平均年龄 31.1 岁，平均司龄 2.2 年。学历构成如下：博士占 0.001%，硕士占 0.4%，本科占 12.6%，本科以下占 87.0%，本科及以上学历占 13.0%。



（三）其他系统

其他系统共有员工 11,515 人，较上年增长 122.4%，平均年龄 32.9 岁，平均司龄 3.4 年，学历构成如下：博士占 0.05%，硕士占 6.2%，本科占 30.2%，本科以下占 63.5%，本科及以上学历占 36.5%。



本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币149.6亿元。

人才是本集团最宝贵的财富，本集团制定了分层分级的员工培训计划，培训内容包含专业能力、管理能力、企业文化项目及领导力发展项目，定期组织如万科大讲堂、新职员、新动力培训、学徒班、星战团、鲲鹏班、青年奋斗者训练营、珠峰行动等培训项目。本集团将继续致力于为优秀人才提供充足的发展空间，创造良好的工作氛围。

第八节 公司治理报告暨企业管治报告

公司始终遵循简单、透明、规范及负责的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理和提高公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

一、公司治理情况综述

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、香港相关法律法规以及《联交所上市规则》，并结合公司实际情况，不断完善和提高公司治理规范运作水平。

《企业管治守则》第A.6.7条规定，独立非执行董事及其他非执行董事应出席股东大会，对公司股东的意见有公正的了解。

报告期内，本公司共召开2次股东大会，因于相关时间有其他重要事务等原因，董事们未能出席每次股东大会。董事出席情况可参见本报告本章节之“四、股东与股东大会”之“2、董事出席股东大会的情况”。

《企业管治守则》第A.2.7条规定，主席应至少每年与独立非执行董事举行一次没有其他董事出席的会议。尽管本年度本公司主席未与全体独立非执行董事举行无其他董事出席的会议，但主席与每一位独立非执行董事均保持密切的沟通，收集任何疑虑或问题并及时进行解答，以便于必要之时召开会议。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了《企业管治守则》中规定的其余所有守则条文。

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东大会、董事会、监事会及高级管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，有效实施公司治理，维护股东和公司的利益，保障公司持续健康发展。2018年，公司荣获中央电视台颁发的“2018年CCTV中国十佳上市公司”、国际权威金融杂志《机构投资者》（Institutional Investor）颁发的“2018年度亚洲区（日本除外）最佳企业管理团队和公司治理奖”、《董事会》杂志颁发的第十三届中国上市公司董事会“金圆桌奖”董事会治理特殊贡献奖等若干奖项。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《标准守则》，公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规章制度，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与第一大股东地铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向地铁集团报送未公开信息等违反公司治理准则的行为。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会情况

（一）本报告期股东大会情况

1、股东大会召开情况

报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，详情如下：

2018 年 2 月 23 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2018 年第一次临时股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数占公司总股本的比例为 71.23%，具体详见公司日期为 2018 年 2 月 23 日及 2018 年 2 月 24 日（分别在联交所及巨潮资讯网披露）的公告。

2018 年 6 月 29 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2017 年度股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数占公司总股本的比例为 56.84%，具体详见公司日期为 2018 年 6 月 29 日及 2018 年 6 月 30 日（分别在联交所及巨潮资讯网披露）的公告。

2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事努力做到亲身出席股东大会，积极了解公司股东的意见。各董事出席股东大会的情况如下²：

姓名	职位	亲自出席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	2
林茂德	董事会副主席、非执行董事	0
康典	独立董事	0
刘姝威	独立董事	1
吴嘉宁	独立董事	1
李强	独立董事	1
孙盛典	非执行董事	0
肖民	非执行董事	0
陈贤军	非执行董事	0
王文金	执行董事	2
张旭	执行董事	2

（二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

² 本公司部分董事因公务原因未能亲身出席股东大会。

（三）股东权利

1、召开临时股东大会

按照《公司章程》，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 5 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东还有权以书面形式向监事会提议召开临时股东大会。监事会未在规定时间内发出股东大会通知的，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

2、向股东大会提出议案

公司召开股东大会，单独或合计持有本公司发行在外的有表决权的股份总额 3%以上的股东可以在股东大会召开 10 日前以书面形式向本公司提出临时提案并提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

非独立董事候选人名单由上届董事会或连续一百八十个交易日单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

监事候选人中的股东代表由上届监事会或单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

单独或者合并持有本公司发行在外有表决权股份总数 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

3、召开临时董事会会议

经代表 10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事会主席应在自接到代表 10%以上表决权的股东提议后 10 日内召集董事会会议。

4、向董事会做出查询

股东可通过年报之公司简介中的地址向本公司寄发书面查询文件，以向董事会作出查询。股东在向本公司提供证明其持有本公司股份的种类以及持股数量的书面文件并经本公司核实股东身份后，有权依据《公司章程》的规定查阅本公司有关信息，包括《公司章程》、财务会计报告等。

报告期内，本公司未修改《公司章程》。最新的《公司章程》在联交所网站及本公司网站可供查阅。

（四）投资者关系

截止 2018 年末，公司发行内资股（A 股）9,724,196,533 股，占公司总股份的 88.09%；发行在联交所上市的外资股（H 股）1,314,955,468 股，占公司总股份的 11.91%。H 股全部为公众持股，2018 年末总市值约为港币 349.78 亿元。详情请参见本报告之“第六节 股本变动及股东情况”。

公司重视投资者关系工作，持续通过多种方式加强与投资者的互动、沟通。2018 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“六、投资者互动与投资者保护情况”。

五、董事会

（一）董事会的组成

报告期内，公司第十八届董事会由11名董事组成，设主席1名，副主席1名。董事会成员包括：执行董事3名，非执行董事4名，以及独立董事4名。董事具体名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、王文金先生、张旭先生。

非执行董事：林茂德先生（副主席）、孙盛典先生、肖民先生（已于2019年1月辞职）、陈贤军先生。

独立董事：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、李强先生。

（二）董事会及管理层的职责

董事会负责执行股东大会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制定公司的年度财务预算方案和决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，决定公司内部管理机构的设置，制定绩效评估奖励计划，以及其他法律、法规或《公司章程》规定的以及股东大会授予的其他职权等。

公司管理层负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章，以及《公司章程》或董事会授予的其他职权等。

（三）董事会履职情况

1、董事会会议情况

报告期内，董事会共召开12次会议，其中4次现场会议、8次通讯表决。各董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	12	12	0	0
林茂德	董事会副主席、非执行董事	12	11	1	0
康典	独立董事	12	9	3	0
刘姝威	独立董事	12	12	0	0
吴嘉宁	独立董事	12	12	0	0
李强	独立董事	12	12	0	0
孙盛典	非执行董事	12	12	0	0
肖民	非执行董事	12	12	0	0
陈贤军	非执行董事	12	12	0	0
王文金	执行董事	12	12	0	0
张旭	执行董事	12	12	0	0

（1）2018年共召开4次现场董事会会议

第十八届董事会第七次会议

第十八届董事会第七次会议于2018年3月26日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于2018年3月26日晚在联交所网站发布，并于2018年3月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2018 年度公司工作重点
2	2017 年度经审计的财务报告
3	2017 年度报告和摘要
4	关于计提和核销 2017 年度资产减值准备的议案
5	2017 年度利润分配预案
6	2017 年度内部控制评价报告
7	2017 年度企业社会责任报告
8	关于历次募集资金 2017 年度存放与使用情况的专项说明
9	关于公司 A 股财务报告执行新会计准则的议案
10	关于续聘 2018 年度会计师事务所的议案
11	关于确认 2017 年度经济利润奖金的议案
12	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案

第十八届董事会第九次会议

第十八届董事会第九次会议于 2018 年 4 月 25 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2018 年 4 月 25 日晚在联交所网站发布，并于 2018 年 4 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于执行新修订的收入、金融工具等五项会计准则的议案
2	2018 年第一季度报告及财务报表

第十八届董事会第十四次会议

第十八届董事会第十四次会议于 2018 年 8 月 20 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2018 年 8 月 20 日晚在联交所网站发布，并于 2018 年 8 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2018 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2018 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于为参股公司借款提供担保的议案

第十八届董事会第十六次会议

第十八届董事会第十六次会议于 2018 年 10 月 25 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2018 年 10 月 25 日晚在联交所网站发布，并于 2018 年 10 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于计提和转销存货跌价准备的议案
2	2018 年第三季度报告及财务报表
3	关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案
4	关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案

(2) 2018 年董事会共进行了 8 次通讯表决

序号	提交董事会日期	议案
1	2018 年 1 月 24 日	变更助理公司秘书
2	2018 年 1 月 30 日	关于变更公司总裁、首席执行官的议案
		关于董事会授权公司总裁全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案
3	2018 年 4 月 12 日	关于设立光彩万科精准扶贫与乡村振兴专项基金的议案
4	2018 年 5 月 9 日	关于发行公司 H 股股份的一般性授权的议案
		关于召开 2017 年度股东大会的议案
5	2018 年 6 月 6 日	关于变更香港交易及结算所电子呈交系统获授权人士、管理人及保安主任的议案
6	2018 年 6 月 22 日	关于王石先生离任专项报告的议案
		关于追加投入光彩万科精准扶贫与乡村振兴专项基金第二期资金的议案
7	2018 年 8 月 13 日	关于提请董事会授权子公司开展外汇套期保值的议案
8	2018 年 9 月 25 日	关于万科置业香港为马来西亚吉隆坡项目借款提供担保的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2018 年 1 月 29 日晚间、1 月 31 日晚间、5 月 14 日晚间以及 9 月 28 日晚间在巨潮资讯网和联交所网站发布，并于 2018 年 1 月 30 日、2 月 1 日、5 月 15 日以及 9 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

2、董事会对股东大会决议的执行情况**(1) 关于发行债券的情况**

2018 年第一次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 350 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。报告期内，本集团先后完成八期超短期融资券发行，发行的票面利率区间为 3.13%-4.60%，位于同期发债利率低位；2018 年 7 月和 11 月，本集团分别完成人民币 30 亿元和人民币 20 亿元中期票据发行，发行利率分别为 4.60%和 4.03%；2018 年 8 月、10 月以及 2019 年 2 月，本集团分别完成 15 亿元、20 亿元和 20 亿元住房租赁专项公司债券发行，票面利率分别为 4.05%、4.18%和 3.65%。

(2) 2017 年度分红派息方案执行情况

根据 2017 年度股东大会决议，董事会组织实施了公司 2017 年度分红派息方案。2017 年度分红派息方案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派现金人民币 9 元（含税）。

A 股个人股东、证券投资基金股东，实际每 10 股派现金人民币 9 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 1.8 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款 0.9 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10%的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 8.1 元。

对于通过深港通持有公司 A 股的香港市场投资者，由公司按照 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 8.1 元。香港市场投资者中属于其他国家税收居民且其所在国与中国签订的税收协定规定股息红利所得税率低于 10% 的，企业或个人可以自行或委托本公司，向税务机关提出享受税收协定待遇退还多缴税款的申请，经查实后，对符合退税条件的，按已征税款和根据税收协定税率计算的应纳税款的差额予以退税。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为 2018 年 8 月 22 日，除息日为 2018 年 8 月 23 日；H 股除净日为 2018 年 7 月 25 日，派息的股东记录日期为 2018 年 7 月 31 日，派息日为 2018 年 8 月 23 日。H 股现金股息以公司 2017 年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2018 年 7 月 3 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币= 0.84753 人民币）折合港币兑付。

公司 2017 年度分红派息股权登记日总股份数为 11,039,152,001 股，公司派付现金股息人民币 9,935,236,800.9 元（含税）。

（3）关于增发 H 股股份一般性授权的情况

2017 年度股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以便董事会根据市场情况和公司需要，单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于公司 2017 年度股东大会通过一般性授权时公司已发行境外上市外资股（H 股）20% 的新增股份，发行价格须满足《联交所上市规则》第 13.36(5) 条之规定，并作出或授出需要或可能需要配发股份之售股建议、协议及购股权（包括但不限于认股权证、可转换债券及附有权利认购或转换成股份之其他证券）。公司第十八届董事会第十六次会议于 2018 年 10 月 25 日审议并通过了《关于根据一般性授权发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》及《关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案》。

（四）董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事参加了多项培训、学习、考察及交流活动，持续获取专业发展。

公司董事、监事集体参加了联交所上市发行人董事网上培训，学习于 2019 年 1 月 1 日生效的全新企业管治机制的要求，内容涵盖 2018 年企业管治的最新发展、委任独立非执行董事、独立非执行董事的角色、董事出席会议及股息政策、不同投票权发行人适用的企业管治规定、重要讯息及总结等。

林茂德董事、郑英监事参加了深圳证监局组织的董事、监事合规方面的学习；陈贤军董事参加了深交所组织的独立董事培训。

此外，公司董事、监事实地考察了公司多地的房地产开发及新业务项目，深入了解公司业务情况；考察了包括华为、中兴通讯、柔宇科技在内的多家公司，学习交流科技研发、企业文化、公司治理等先进经验。

(五) 独立董事

报告期内，公司非执行董事（含独立董事）8名，任期均为3年。其中，独立董事4名。每位独立董事已通过提供《联交所上市规则》第3.13条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2018年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、聘请会计师事务所、聘任高管、内部控制等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
康典	12	9	3	0	否
刘姝威	12	12	0	0	否
吴嘉宁	12	12	0	0	否
李强	12	12	0	0	否

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

(六) 董事会专业委员会

公司董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。各专业委员会根据《上市公司治理准则》、《企业管治守则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则，认真履行职责。每个专业委员会均由独立董事担任召集人，涉及各专业委员会职责范围内的事项经过专业委员会通过后提交董事会审议。

各位委员参加专业委员会会议情况：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	3	-
刘姝威	审计委员会委员	6	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	6	3	-
李强	投资与决策委员会召集人	-	-	0
林茂德	薪酬与提名委员会委员	-	3	-
陈贤军	审计委员会委员	6	-	-
孙盛典	投资与决策委员会委员	-	-	0
张旭	投资与决策委员会委员	-	-	0

1、审计委员会

审计委员会目前由独立董事吴嘉宁、独立董事刘姝威和董事陈贤军组成，吴嘉宁担任召集人，主要负责审核公司财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，检查和评估公司风险管理系统等。

报告期内，审计委员会召开工作会议6次，所有该等会议均根据《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则（2016年8月19日修订）》的规定召开，审议并讨论了年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、内部控制、会计师事务所选聘、年度经济利润奖金、执行新会计准则、计提和转销存货跌价准备等事项。

会议时间	事项
2018年3月5日	2017年度财务报告编制进展情况汇报
	审计师报告工作进度
	审阅2017年度财务报告并审议交审计师进行审计
2018年3月20日	听取2017年度财务报告工作及审计情况的汇报
	听取2017年度内部审计工作情况的汇报
	听取2017年度内部控制工作情况的汇报及审议2017年度内部控制评价报告
	审议关于计提和核销2017年度资产减值准备的议案
	审议关于历次募集资金2017年度存放与使用情况的专项说明
	审议关于公司A股财务报告执行新会计准则的议案
	审议关于续聘2018年度会计师事务所的议案
2018年3月26日	听取独立董事就公司关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见
	听取关于2017年度内部监控和风险管理的汇报
	审议2017年度利润分配预案
	审议关于确认2017年度经济利润奖金的议案
2018年4月25日	审议2017年度经审计的财务报告
	审议关于执行新修订的收入、金融工具等五项会计准则的议案
	审议2018年第一季度报告及财务报表
2018年8月17日	审议2018年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
	审议2018年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
	关于跨境会计信息质量检查情况的汇报
	审计委员会其他沟通事项
2018年10月25日	审议关于计提和转销存货跌价准备的议案
	审议2018年第三季度报告及财务报表
	审计委员会其他沟通事项

审计委员会已审阅截至2017年12月31日止年度财务报告、截至2018年3月31日止三个月的第一季度财务报告、截至2018年6月30日止六个月的半年度财务报告及截至2018年9月30日止九个月的第三季度财务报告。此外，审计委员会召开了会议审阅并同意将未经审计的2018年度财务报告提交审计师审计，并亦审阅了截至2018年12月31日止年度已经审计的财务报告，且已提出建议供董事会考虑。

2、薪酬与提名委员会

薪酬与提名委员会目前由独立董事康典、独立董事吴嘉宁、董事林茂德组成，康典担任召集人。薪酬与提名委员会主要负责研究董事、总裁的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并向董事会提出建议；研究董事与总裁考核的标准，进行考核并向董事会提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，并向董事会提出建议；检讨董事会的架构及组成，评估独立董事的独立性等。

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议3次，所有该等会议均根据《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定召开，讨论并审议了年度经济利润奖金、高管薪酬、提名总裁人选等事项。

会议时间	事项
2018年1月28日	审议关于确认公司2017年度年终奖金包及审议高级管理人员薪酬情况的议案
	关于2016年度经济利润奖金年功积分分配事项的通报
	审议关于扣除部分奖励对象年功积分的议案
	审议关于提名公司总裁、首席执行官人选的议案
2018年3月23日	关于确认公司2017年度经济利润奖金的议案
	关于2010-2014年度经济利润奖金年功积分兑现事项的通报
2018年12月31日	关于确认董事会主席2017年度经济利润奖金金额的议案
	关于2017年度经济利润奖金其他奖励对象分配方案的通报

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会目前由独立董事李强、董事孙盛典、董事张旭组成，李强担任召集人。投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划，重大投资、融资决策以及其他重大事项进行研究并提出建议。

报告期内，投资与决策委员会各位委员积极关注公司在2018年进行了“战略检讨、业务梳理”等工作，与公司管理层保持密切沟通，深入了解公司业务开展情况。本报告期内未召开专项的决策会议。

六、监事会

截至2018年12月31日，监事会由3名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事郑英女士及职工代表监事周清平先生，各位监事的简历详见于本报告之“第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况”。监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会2018年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、本公司遵守《企业管治守则》情况

（一）企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

- (1) 制订、检讨企业管治政策及常规；
- (2) 检讨、监察董事及高级管理人员的培训及持续专业发展；
- (3) 检讨、监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；
- (4) 制订、检讨及监察董事及员工的操守准则；及
- (5) 检讨公司遵守《企业管治守则》及在企业管治报告内的披露。

报告期内，董事会已检讨、监察董事及高级管理人员的培训及专业发展和遵守相关法律法规等规定履行企业管治职责，其亦致力完善本公司的企业管治实践。

（二）主席与总裁、首席执行官

董事会主席和总裁承担不同的职责。根据《公司章程》，董事会主席主要负责主持董事会会议以及督促检查董事会决议的执行；总裁主要负责主持公司的日常经营管理工作、向董事会报告工作并组织实施董事会决议。

公司于2017年6月30日召开的第十八届董事会第一次会议选举郁亮担任本公司董事会主席、总裁、首席执行官；公司于2018年1月31日聘任祝九胜为总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任总裁、首席执行官。

八、董事及监事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《标准守则》的标准。报告期内，董事及监事未买卖公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

九、董事及监事的合约权益

报告期内，公司董事及监事并无在公司或任何附属公司的交易、安排或合约上拥有重大权益。

十、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

本公司总裁、首席执行官祝九胜先生因深圳市康达尔（集团）股份有限公司未能在2018年4月30日前披露2017年年度报告和2018年第一季度季度报告，作为该公司时任董事会成员受到深圳证券交易所通报批评。

除上述外，报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在其他受监管部门处罚等情况。

十一、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金和经济利润奖金。

（1）**固定薪酬**。面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

（2）**年度奖金**。根据年度利润实现完成情况，进行计提；根据净利润、销售收入及事件合伙等进行分配发放。报告期内，第十八届董事会第二次会议审议通过了《关于制定2017-2019年度奖金方案的议案》，明确了2017-2019年度集团年度奖金计算方式。

（3）经济利润奖金。

2010年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，本集团对整体薪酬体系进行调整，减少年度奖金计提比例，经第十五届董事会第十二次会议审议，公司引入了基于经济利润（EP）的经济利润奖金制度。目前公司的经济利润奖金方案于2018年1月经第十八届董事会第四次会议审议通过。

经济利润奖金奖励对象包括在公司全职工作的董事、监事，本集团管理人员，以及本集团业务骨干和突出贡献人员。

每一年度经济利润奖金以公司当年实现的经济利润(EP)作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照10%的固定比例提取或返还。即，如当年公司EP为正数，则按规定比例计提相应的经济利润奖金；如当年公司EP为负数，则需按相同比例从递延奖金池中返回相应的金额（简称“或有返还”）。每年提取的经济利润奖金，在提取后的三年内属于递延封闭期（简称“封闭期”），此时其为受限奖金。奖励对象委托第三方对受限奖金进行投资管理并获取投资收益，也相应承担投资损失。递延期满后，对公司不再承担任何义务。

2、2017 年度经济利润奖金计提情况

公司2017年度经济利润奖金总额为人民币15.1亿元。根据2018年度第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司董事、监事薪酬方案的议案》，明确董事会主席经济利润奖金分配比例为公司年度经济利润奖金的1.8%-2.2%，具体授权董事会薪酬与提名委员会每年决定。据此，经董事会薪酬与提名委员会第六次会议确认，公司董事、监事、高级管理人员获得的2017年度经济利润奖金金额如下：

姓名	职位	分配 2017 年度经济利润奖金税后金额（元）
郁亮	董事会主席	14,993,186
祝九胜	总裁、首席执行官	12,416,966
解冻	监事会主席、工会主席	9,661,008
王文金	董事、执行副总裁、首席风险官	9,661,008
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	11,038,987
孙嘉	执行副总裁、首席财务官	11,038,987
朱旭	副总裁、董事会秘书	5,711,533
周清平	职工监事	1,445,171
合计	-	75,966,847

3、2018 年度经济利润奖金计提情况

2019年3月25日，经第十八届董事会第十八次会议确认，公司2018年度经济利润奖金总额为人民币17.4亿元。2018年度经济利润奖金计划在2018年度股东大会之后分配，董事、监事和高级管理人员分配情况将在2019年度报告披露。

4、经济利润奖金之“集体奖金”持有公司股票情况

2014年，受资本市场整体景气度影响，公司股价持续低迷，资本市场迫切希望公司主要股东、管理团队增持公司股票，提振市场信心。为回应资本市场的要求，奖励对象自愿将当时“集体奖金”账户的资金作为劣后级资金，通过国信金鹏分级1号和2号资产管理计划（以下简称“金鹏计划”）购买万科A股股份。2014年5月28日至2015年1月28日，金鹏计划累计购买了495,934,792股万科A股股票，占公司目前总股本的4.49%，并进行了自愿披露。2015年1月29日至今，金鹏计划未再增持万科A股股票，也未减持其所持有的万科A股股票。

（二）公司秘书

现任公司秘书为朱旭女士。为了满足《联交所上市规则》第3.18条以及第8.17条的要求，报告期内公司聘请在香港工作的陈颖杰先生作为助理公司秘书协助朱旭女士。根据《联交所上市规则》第3.29条的要求，2018年，朱旭女士及陈颖杰先生均接受了超过15个小时之相关专业培训。

2018年1月29日，陆治中先生辞去助理公司秘书及公司委任的其他一切职务。公司聘任在香港工作的陈颖杰先生于同日起接替陆治中先生担任助理公司秘书，并接替陆治中先生担任联交所替代授权代表、根据《联交所上市规则》第19A.13(2)条规定的代公司在香港接受向其送达的法律程序文件及通知书的法律程序代理人及《公司条例》（香港法例第622章）第十六部规定的获授权代表职务。

十二、内部控制和风险管理

2018年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化了风险识别、监控和防范等职能，由董事会授权审计委员会具体负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险及其性质，检查和评估公司建立起来的风险管理系统是否有效运行；由首席风险官及内部风险管理工作委员会负责公司层面的风险识别和防控，并逐步在各事业集团/事业单元、一线公司建立风险管理职能，进行风险识别及评估工作。

同时，本公司董事会负责按照企业内部控制规范体系的规定，建立、健全和有效实施内部控制，并评价其有效性。董事会下设审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。

公司每年开展内部控制自我评价，2018年度的评价时间区间为2018年1月1日至2018年12月31日，纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督，同时通过风险检查、内部审计、监事巡视等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2018年公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

本公司制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批程序，控制及保证各类信息以适当的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。

董事会认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营的能力，经过认真评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：

（一）环境风险

公司所处的行业与宏观经济和国民生活紧密相关。2018年以来经济下行压力加大，对企业持续经营产生的影响，可能导致有效需求水平的下滑。传统开发业务的销售以及产办资产运营可能会受到影响，持有型业务的收益增长也会面临一定的挑战。

2018年政府延续了“房子是用来住的、不是用来炒的”的政策主基调，提出要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。同时，政府综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段对市场进行引导，行业的发展面貌发生深刻变化。

为了更好地应对经济环境变化和政策变化带来的机遇与挑战，公司深入研究宏观经济走势和政策动态，坚持“收敛”与“聚焦”的业务发展战略，精准定位业务发展方向。在传统业务方面进一步坚持“为普通人盖好房子、盖有人用的房子”的经营理念，落实“好房子、好服务、好社区”的产品和服务理念，不断提升产品和服务品质；同时大力发展住房租赁业务，加快长租公寓布局，充分把握市场机遇。

（二）项目开发风险

面对多业态的产品设计、复杂的施工环境，要做到严守质量，严控成本，按时且安全地完成项目开发目标极具挑战。可能会因建筑材料的供应不及时、施工人员的劳动熟练度不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度的风险，对公司经营业绩的达成和声誉造成影响。

公司建立了项目开发过程中的质量、进度、安全、材料、成本管理等体系，各事业集团和一线公司的工程管理人员实时对安全生产、工程质量、工程进度等情况进行监控。实行严格的供货商评审和工程变更管控机制，完善施工安全保障措施，并设置明确的考核指标。此外，公司还积极以科技项目管理，探索智慧工地，持续推进工业化建造体系及建筑信息模型的广泛应用，在保障施工安全基础上提高施工质量和施工效率。公司践行“以客户为中心”的经营理念，积极开展客户满意度调查和回访，及时响应客户诉求。持续搭建线上化的客户服务平台，通过线上服务，不断提升改善产品与服务。

（三）新业务风险

公司围绕“城乡建设与生活服务商”的发展战略，与城市同步发展，与客户同步发展；逐步丰富产品服务体系，不断发展包括物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务、冰雪度假、养老、教育等新业务，全力服务美好生活的新要求，做“美好生活场景师”。

在不同类型新业务的持有运营过程中，公司在精准定位客户需求、良好管理客户触点、促进资产保值增值、设置合理的组织架构、提升服务响应速度及管理效率、有效管理安全质量、避免违法违规事件发生等方面都面临新的压力。同时，如何有效提升新业务的资金利用效率、重资产项目的经营回报和客户满意度仍是公司在新业务发展过程中面临的重要挑战。

公司围绕总体战略方向对新业务进行拓展与投入，坚持“收敛”与“聚焦”的业务发展战略，以打造商业模式与强化新业务的经营能力为先。公司通过三年事业计划书的形式，明确新业务的发展方向和能力建设的核心，为处于不同发展阶段的新业务设定年度发展目标；并系统性地对新业务的发展质量进行持续监控和评估，对运营状况偏离预期的新业务及时提示与纠正；在组织结构上，对新业务进行充分授权，强化新业务的独立运营能力。在新业务管理提升方面，公司持续积累各类新业务运营经验，由优秀单位牵头示范全国同类项目的拓展模式，新业务运营水平不断提升。

（四）人才风险

随着时代与产业环境的变化，事业发展所面临挑战的不确定性、复杂度越来越高，这对人才素质和团队协作方式提出了很高的要求。匹配事业发展的需求，眼光向外、找到并用好更优秀的人才才是必然选择，如何在短时间内突破既有找人、用人的思维惯性和路径依赖，如何通过事业舞台、文化机制吸引志同道合的人才，需要管理人员以及人力资源团队迅速找到解决方案。另一方面，随着不同业务规模体量、分布范围以及复杂度的不断提升，加之行业内对公司人才的挖角现象频繁出现，人力资源和能力储备面临摊薄、无法满足业务发展需要的风险。

2018年，公司提出“收敛聚焦，巩固提升基本盘”的要求，基于此全面推动组织重建与事人匹配。公司从事业合伙人机制的要求出发，利用事业合伙人制度优势，探索全新组织模式和团队协作方式，以减少传统组织壁垒，强化协同，提升团队对事业目标的认同度，进而提升人才间的协作效率与效果，提升组织效能。同时，持续完善奋斗者涌现、激发、成长和激励等机制，以激发每个人的奋斗潜能，在应对事业挑战的同时成就更多的人才。

（五）合规风险

公司的业务受到广泛的政策及法规监管，其中包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑相关法规，以及中国大陆及香港的上市规则等，且法律法规及政策的要求或变动对公司亦会产生影响。公司在2018年持续积极遵守法律法规及政策，对合法合规要求的认知水平和管理意识不断提升。

公司设立了专门人员对法规和政策的变化进行研究和部署，并将相关法律法规的要求及时反映到业务活动和运营管理中。公司还邀请内、外部专家提供培训和最新政策信息，由富有经验的员工及咨询外部专家处理合规事宜，定期开展内部控制检查和内部审计，以遵守各项相关法规、政策及指引。

（六）数据安全风险

大数据、云计算、人工智能、物联网等新兴科技手段的发展正加速对社会各行业产生深刻的变革性影响。同时，公司业务多元化程度不断提升，业务流程复杂多样；物业管理、长租公寓等运营型业务规模持续扩张，数据体量与数据敏感性不断增加。在此背景下，信息系统良好运行与数据保密的管理需求逐年增长，信息系统的物理安全与网络安全对信息系统规划、开发、运作与持续升级等一系列工作带来挑战。

公司实施了“沃土计划”，涵盖了对核心业务、客服、员工等的管控流程与环节的信息化规划与建设，通过系统集成实现各系统之间的数据对接，确保数据处理的准确性和及时性。同时公司积极推进信息安全工作的规划、设计及实施，规范公司内部及对外的经营管理信息传递活动，加强对外部恶意入侵的防范，保护公司信息资产的安全。

（七）舞弊风险

大道当然，合伙奋斗是万科核心价值观。公司倡导健康阳光的企业文化，持续建设阳光照亮的体制，要求全体员工遵守诚实守信的原则，并设置有效的职责分离，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

公司对舞弊行为“零容忍”态度，设立了“万科舞弊举报网”，宣传公司反舞弊政策，提供内外畅

通的渠道接收舞弊行为的举报。公司内设置监察审计职能，配备专职人员，履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用；通过定期员工潜在利益冲突申报、廉正认证、廉情调查、廉正承诺签署等行动以及与所有合作伙伴签订《阳光合作协议》等手段，持续完善万科廉正体系建设，营造健康廉洁的经营环境，护航业务健康发展。

报告期内，公司审计委员会已对本公司的风险管理及内部监控系统及程序是否有效做出检讨。根据审计委员会的检讨结果，本报告期内的风险管理和内部监控系统及程序有效且足够。

十二、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第五节 重大事项”之“聘任会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至2018年12月31日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至2018年12月31日止年度财务报表的审计报告中的财务报表审计责任。

第九节 监事会报告

2018年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定的要求，坚守公司的文化和价值观，勤勉履职，有效维护了公司、股东和员工的利益。现将2018年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2018年监事会共召开5次会议，有关会议及决议情况如下：

（一）第九届监事会第四次会议

第九届监事会第四次会议于2018年3月26日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2018年度公司工作重点
2	2017年度经审计财务报告
3	2017年度报告及摘要
4	2017年度监事会工作报告
5	关于计提和核销2017年度资产减值准备的议案
6	2017年度利润分配预案
7	2017年度内部控制评价报告
8	2017年度企业社会责任报告
9	关于历次募集资金2017年度存放与使用情况的专项说明
10	关于公司A股财务报告执行新会计准则的议案
11	关于续聘2018年度会计师事务所的议案
12	关于确认2017年度经济利润奖金的议案
13	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案

（二）第九届监事会第五次会议

第九届监事会第五次会议于2018年4月25日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	关于执行新修订的收入、金融工具等五项会计准则的议案
2	2018年第一季度报告及财务报表

（三）第九届监事会第六次会议

公司2018年6月22日提请第九届监事会第六次会议，以通讯表决审议并通过了《关于王石先生离任专项报告的议案》。

（四）第九届监事会第七次会议

第九届监事会第七次会议于2018年8月20日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2018年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
2	2018年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

（五）第九届监事会第八次会议

第九届监事会第八次会议于2018年10月25日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	关于计提和转销资产减值准备的议案
2	2018年第三季度报告及财务报表

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的5次会议均按照《公司章程》规定召开，并由全体有权参与的监事亲身或委任代表出席，或通过通讯方式积极参与会议。监事会各位成员出席监事会的情况具体如下：

姓名	监事类别	实际出席会议次数 / 应出席会议次数	出席率
解冻	非职工代表监事	5/5	100%
郑英	非职工代表监事	5/5	100%
周清平	职工代表监事	5/5	100%

此外，全体监事均列席了董事会会议（现场会议），部分监事列席了公司股东大会，对监督事项无异议。

三、巡查和巡视情况

2018年，公司监事会加强对各BG（业务集团）、BU（业务单元）的检查和巡视，通过现场走访、约谈、座谈、培训、审计、调查等方式，对BG、BU经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本等多个领域，督促有关人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

四、对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

2018年，监事会成员继续通过列席董事会会议和经营决策会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策履行了必要程序，内部控制有效，董事及高级管理人员勤勉履职，维护公司和股东利益。监事会审阅了公司内部控制自我评价报告、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告和公司企业管治报告，认为报告如实反映了公司治理、风险管理和内部控制的现状，同意披露有关报告。

（二）检查公司财务的情况

2018年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司董事会编制和审议定期报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）内部控制评价报告

监事会认为，公司内部控制评价报告全面、客观、真实地反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司内部控制建设不断健全与完善。

2019年，公司监事会将继续依据《公司法》、《证券法》《公司章程》及上市规则等有关规定恪尽职守，忠实、勤勉地履行监督职责，维护和保障公司、股东和员工的利益。

第十节 内部控制情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司的三级自我评估体系，持续组织总部各职能及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。公司结合联交所《企业管治守则》要求，设立了风险管理工作委员会，建立总部、事业集团/事业单元、一线公司三级风险管理架构，发布风险管理手册，通过对总部、各事业集团/事业单元及一线公司开展风险调研、风险走访，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

一、内部控制评价范围

公司纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督；纳入评价范围的主要业务包括销售、成本、资金、财务、采购、投资、关联交易、对外担保、募集资金、信息披露。同时通过风险检查、内部审计、监事巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价。

二、内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深交所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作，并对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

(一) 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（不同量化指标采用孰低原则确认缺陷）：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%	合并会计报表经营收入的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%	潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 1.5%	合并会计报表利润总额的 1.5%<潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 3%	潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 3%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%	合并会计报表资产总额的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%	潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；

重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

(二) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围等因素来确定，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

缺陷类型	直接财产损失金额
重大缺陷	直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的 3%
重要缺陷	合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3%
一般缺陷	直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；

重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

三、内部控制具体评价结果

(一) 内部环境

1、治理结构

(1) 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深交所上市公司规范运作指引》、《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，依法行使企业的经营管理权。董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，并在审计委员会和薪酬与提名委员会占据多数，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与主要股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

(2) 机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责公司内部控制和风险管理职能的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在内控责任方面明确事业集团/事业单元及各一线公司第一负责人为内控第一负责人，落实事业集团/事业单元和各一线公司的内控责任，在总部统一的管理框架下，自我能动地制定内控工作计划并监督落实。总部、事业集团/事业单元及一线公司持续进行内控宣传培训工作，提升各级员工的内控意识、知识和技能。

公司总部管理中心财务管理职能具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过梳理业务流程、编制内部控制评估表、内控检查表、调查问卷、专项研讨会等，组织总部各职能、各事业集团/事业单元、各一线公司进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各职能、各事业集团/事业单元及各一线公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

总部管理中心财务管理职能下设财务共享中心，负责总部及各一线公司款项支付审核与核算。财务共享中心通过统一的系统平台、规范的业务流程、标准的作业程序，促进集团财务核算规范化水平的提升。财务共享中心未来职能将不断拓展，并为集团经营及管控提供有力支撑。

（3）内部审计

公司支持中心监察审计职能负责内部监察及内部审计工作，通过开展综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进集团内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

（4）人力资源政策

公司基于事业合伙人理念和机制落地的要求，始于人、终于人，制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司始终以奋斗者为本，我们鼓励人人都成为奋斗者，自愿担当、自发涌现，与职位高低、资历深浅、任职长短无关，也通过政策和机制建设帮助每一位奋斗者成为我们的事业合伙人。公司不断完善和迭代人才激发、成长、发展和激励机制，帮助员工不断挑战和突破自我、不断自觉走出舒适区，拓展自身的能力边界，追求更高的目标和更大的事业成就。

总部管理中心人才培育职能每年制定相关培训计划，组织具体培训活动，培养专业人员全面的知识和技能。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司建立并完善了员工奖惩信息管理系统，严重违法违纪行为可通过集团外部网站进行查询。公司每年组织全体员工进行潜在利益冲突申报、廉正认证考试，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

（5）企业文化

公司秉承“大道当然，合伙奋斗”的核心价值观，人文精神与市场原则是我们持续传承的文化根基；“共识、共创、共担、共享”，是我们继往开来、长期合伙奋斗所遵循的核心理念。我们以奋斗者为本，倡导在奋斗中成长、在贡献中收获、在担当中成就，相信创造真实价值的奋斗者定当得到全面而长期的回报。我们热情拥抱阳光健康的文化，倡导员工时刻保持积极向上的阳光心态，锻造健康的身心；保持自省、开放学习，不断强健心智，始终以充满正能量的状态投入工作、热爱生活。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织面向集团全体范围的“目标与行动沟通会”，由集团合伙人进行公司目标和核心价值观的宣讲；总部和各业务单位也分别组织形式多样的企业文化锻造和推广活动，积极宣导奋斗者标杆及事迹，开展健康运动、读书思考等活动，帮助员工追求健康丰盛的人生。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

随着董事会风险管理职能的建立，公司设立风险管理工作委员会，在外部专业机构的协助下，公司由总部、各事业集团/事业单元、一线公司相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年开始，为了进一步激发组织活力，激发每一位奋斗者，持续创造真实价值，同时强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司全面探索事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，项目的管理人员必须投资，并承担劣后责任，跟投机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识。在公司层面，推出事业合伙人持股计划，公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。2017 年公司凝聚共识推出万科事业合伙人纲领，全面凝练万科事业合伙人的理论内涵和机制要义，目前总部、各事业集团/事业单元和一线单位在《事业合伙人纲领》指导下，全面开展战略检讨、业务梳理、组织重建和事人匹配的经营管理工作，以支持业务持续健康发展，激发和成就更多奋斗者。

（三）控制活动

本公司的主要控制措施包括：

1、职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各子公司的日常审批，通过系统进行自动控制，保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，根据各项准则及财经政策的变动及时进行相应更新，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务管理系统的建设和完善，提高财务核算工作信息化程度，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

4、财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，通过资产管理系统及管理台账对各项实物资产进行记录、管理，坚持采取定期盘点以及账实核对等措施，保障公司财产安全。

5、经营监控控制

公司通过编制营运计划等实施动态管理，明确各责任单位在经营中的职责权限，规范编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的持续跟踪和动态调整，达成经营目标以及成本费用预算约束效果。

6、绩效考评控制

公司制定了《万科集团绩效考核管理办法》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，并重点关注销售、成本、资金、财务、采购、投资等高风险领域，同时对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

(1) 销售

2018 年公司持续深化销售管理各领域管控措施。在项目销售管理方面，针对国家对房地产行业销售合规性要求的日益提升，公司对全部首开项目开展全覆盖飞行风险检查，保障项目在价格制定、客户承诺等各方面符合风险控制要求。根据业务实际情况，公司制定并发布专项制度文件、规范要求，在全国各案场落实到位。与此同时，公司利用 IT 技术为业务流程风险控制赋能，进一步提升销售管理系统对业务风险性与合规性的控制能力；在营销费用与采购方面，进一步明确管理要求，保障营销费率合理性与营销采购合规性。

(2) 成本

总部管理中心成本管理职能负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理系统对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本造价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与各事业集团通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

（3）资金

公司的融资与结算业务由总部事业发展中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部事业发展中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部事业发展中心资金管理职能统一结算。同时，通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

（4）财务

集团执行统一的会计政策，总部管理中心财务管理职能制定了包括《万科集团会计管理及核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导各事业集团/事业单元、各一线公司的财务核算工作。财务报告期末，各事业集团/事业单元组织各一线公司须按照总部管理中心财务管理职能发布的结算通知要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部管理中心财务管理职能对各一线公司的核算质量进行考核与评价。

（5）采购

总部事业发展中心采购管理职能负责采购业务的管理控制，制定了包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台；每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

（6）重大投资

总部事业发展中心投资管理职能负责投资业务的管控，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将根据跟投制度要求同步跟投。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，新进入城市、非传统住宅业务的投资，以及其他特殊项目的投资，由集团在董事会授权范围内决策；事业集团本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本事业集团各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关职能联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（7）关联交易

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护所有投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

（8）对外担保

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，董事会授权范围之外的担保事项须提公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方可实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（9）募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则进行统一管理。

（10）信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深交所股票上市规则》、《联交所证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》。制度通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，对于常规事项由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。对于需要董事会、监事会审议事项，披露文稿也须经董事会、监事会审核后发布。公司设立信息披露委员会对于重大、疑难、无先例事项需经信息披露委员会审核，履行必要的程序后进行披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及联交所披露易网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其他当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

（四）信息与沟通

公司制定了包括《万科集团信息安全管理办法》、《万科集团关键信息保密管理规范》等在内的各项制度，规范公司经营管理信息传递活动。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营管理信息。

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。总部管理中心信息化管理职能作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务管理系统、业务运营系统和办公管理系统等的规划、开发与管理，组织公司各类系统的开发与维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“以客户为中心”的客户理念，贯彻“客户是我们的衣食父母”，持续做好从总部到前线，从地产开发到物业服务及各新增业务场景的客户服务工作，通过网络方式的多种投诉沟通渠道，接收与倾听客户意见与反馈，持续开展围绕客户产品、服务感受的客户满意度评价工作，覆盖商业开发和运营、物流仓储服务、产业城镇、冰雪度假、养老、教育等领域；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立多种形式的内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对外开展商业合作时，倡导合作共赢，保持良好的合作关系。公司统一要求签订阳光合作协议，表明万科价值观和对员工的廉洁要求，明确举报渠道。各子公司重大节日主动向合作伙伴发出廉洁提示，维护与合作伙伴的健康商业合作关系。

（五）内部监督

公司已经建立起涵盖总部、各事业集团/事业单元、一线公司多层级的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立受理违反职业道德行为的投诉和举报的万科反舞弊网站（<http://5198.vanke.com>），并在公司内外公示，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。支持中心监察审计职能履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

四、内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告及非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷。

公司针对内部管理风险采取实质内控的管理模式，强调对风险的实质性消除或降低，避免内控缺陷重复发生。同时，强化底线意识，关注业务流程建设，有效防范风险，提高业务运作效率。通过公司自我评价及整改，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司风险管理及内控体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

五、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

第十一节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
万科企业股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	15 万科 01	112285	2015 年 9 月 25 日至 2015 年 9 月 28 日	2020 年 9 月 25 日	500,000	3.50%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	17 万科 01	112546	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日	2022 年 7 月 18 日	300,000	4.50%	
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券 (第二期)	17 万科 02	112561	2017 年 8 月 3 日至 2017 年 8 月 4 日	2022 年 8 月 4 日	100,000	4.54%	
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	18 万科 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%	
万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	18 万科 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%	
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19 万科 01	112844	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 26 日	200,000	3.65%	
公司债券上市或转让的交易场所		深交所					
投资者适当性安排		公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。					
报告期内公司债券的付息兑付情况		按时足额付息					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况(如适用)。		17 万科 01、17 万科 02、18 万科 01、18 万科 02 及 19 万科 01 均附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，未执行上述选择权条款。					

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份 有限公司	办公地址	广东省深圳市 福田区中心三 路 8 号卓越时 代广场(二 期)北座	联系人	杨芳、朱鸽、 陈小东	联系人电话	010-60837028
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等(如适用)			不适用				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券上市规则》等有关规定和要求使用公司债券募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
期末余额（万元）	截止 2018 年 12 月 31 日，募集资金按照规定使用。
募集资金专项账户运作情况	公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信用评级情况

报告期内及期后，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对公司存续期的公司债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网披露。具体情况如下：

债券简称	公司主体信用等级	公司评级展望	公司债券信用等级	信用等级通知书	最新跟踪评级时间	报告披露时间
15 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2018]跟踪 149 号	2018 年 5 月 24 日	2018 年 5 月 26 日
17 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2018]跟踪 150 号	2018 年 5 月 24 日	2018 年 5 月 26 日
17 万科 02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2018]跟踪 151 号	2018 年 5 月 24 日	2018 年 5 月 26 日
18 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2018]G159-1 号	2018 年 7 月 13 日	2018 年 8 月 4 日
18 万科 02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2018]跟踪 G159-F2 号	2018 年 10 月 18 日	2018 年 10 月 24 日
19 万科 01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2019]跟踪 G008-F3 号	2019 年 1 月 4 日	2019 年 2 月 21 日

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

公司债券的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流。报告期内，本集团财务结构维持稳健，货币资金对短期债务的保障充足，稳定的现金流入对公司债券的本息偿付提供了有力的保障。

报告期内，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

公司债券的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。

2018年6月28日，公司在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2017年度）》，对发行债券基本情况、发行人2017年度经营和财务状况、发行人募集资金使用情况、债券跟踪评级情况等内容进行了披露。

2018年8月11日，公司在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》，对公司截至2018年7月31日累计新增借款情况等内容进行了披露。

八、截至报告期末近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2018年	2017年	同期变动率
息税折旧摊销前利润（万元）	7,506,018.76	5,478,748.04	37.00%
流动比率	1.15	1.20	-3.87%
资产负债率	84.59%	83.98%	增加0.61个百分点
速动比率	0.49	0.50	-0.95%
EBITDA全部债务比	0.058	0.056	3.70%
利息保障倍数	6.78	9.01	-24.80%
现金利息保障倍数	6.42	17.04	-62.35%
EBITDA利息保障倍数	7.05	9.34	-24.51%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止2018年12月末，本集团获得银行授信3,630.50亿元，已使用2,022.38亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

详见本报告“第五节 重要事项”之“二十、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项”。

十三、公司债券是否存在保证人

不存在。

第十二节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2018 年 1 月 1 日
至 2018 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 1901118 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 10 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 7。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>2018 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司（以下合称“贵集团”）已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；• 将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2017 年 12 月 31 日做出的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；• 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

三、关键审计事项 (续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释 1 及“五、合并财务报表项目附注”注释 27、28、41。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于 2018 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断； • 评价管理层对可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； • 重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

三、关键审计事项 (续)

房地产开发项目的收入确认	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释25及“五、合并财务报表项目附注”注释40。</p>	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>销售房地产开发项目产生的收入占贵集团 2018 年度营业收入总额的 96%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <p>(1) 与客户签署了买卖合同；</p> <p>(2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及</p> <p>(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； • 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； • 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1901118 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施 (如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

房炅 (项目合伙人)

中国 北京

陈泳意

2019年3月25日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司		2018年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日
流动资产：				
货币资金	1	188,417,446,836.14	174,121,009,199.93	87,032,118,210.63
交易性金融资产	2	11,900,806,302.82	-	-
衍生金融资产	3	10,782,930.40	12,493,711.40	458,671,184.10
应收票据及应收账款	4	1,588,739,194.82	1,432,734,013.84	2,075,256,823.79
预付款项	5	75,950,895,073.34	68,315,556,602.24	50,262,540,606.60
其他应收款	6	244,324,142,938.75	163,249,765,907.66	105,435,004,894.59
存货	7	750,302,627,438.80	598,087,657,618.33	467,361,336,133.57
合同资产	8	1,364,126,797.84	-	-
持有待售资产	9	6,624,631,369.45	6,910,171,274.98	-
其他流动资产	10	14,587,657,410.01	5,423,443,819.92	8,670,500,000.00
流动资产合计		1,295,071,856,292.37	1,017,552,832,148.30	721,295,427,853.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	11	-	1,340,749,439.60	1,328,014,343.92
其他权益工具投资	12	1,636,583,744.09	-	-
其他非流动金融资产	13	1,052,331,100.20	-	-
长期股权投资	14	129,527,655,772.47	81,224,305,346.59	61,701,988,409.62
投资性房地产	15	54,055,784,751.50	28,811,300,333.55	21,874,424,322.70
固定资产	16	11,533,798,650.31	7,098,808,083.40	6,810,793,073.58
在建工程	17	1,913,007,479.18	1,022,410,893.84	765,312,561.26
无形资产	18	4,952,584,999.04	1,437,504,847.54	1,260,363,652.26
商誉	19	217,109,245.26	206,342,883.92	201,689,835.80
长期待摊费用	20	5,044,308,633.85	2,065,975,906.72	960,226,293.11
递延所得税资产	21	15,749,204,673.50	9,651,001,968.26	7,198,532,974.16
其他非流动资产	22	7,825,131,133.04	14,935,685,952.83	7,277,440,604.45
非流动资产合计		233,507,500,182.44	147,794,085,656.25	109,378,786,070.86
资产总计		1,528,579,356,474.81	1,165,346,917,804.55	830,674,213,924.14

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司		2018年12月31日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日
流动负债：				
短期借款	23	10,101,917,384.71	16,108,858,651.31	16,576,589,202.38
衍生金融负债	3	631,226,970.86	1,019,940,196.03	-
应付票据及应付账款	24	229,597,382,102.63	176,769,585,962.58	141,651,401,565.91
预收款项		253,965,141.13	407,705,939,864.83	274,645,554,496.88
合同负债	25	504,711,414,422.66	-	-
应付职工薪酬	26	5,770,851,836.95	4,930,413,960.98	3,839,926,643.43
应交税费	27	18,730,860,802.20	10,774,906,265.56	9,553,084,094.38
其他应付款	28	227,431,215,319.93	183,881,947,229.77	106,958,632,126.34
一年内到期的非流动负债	29	69,092,413,016.12	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75
其他流动负债	30	55,592,689,788.42	-	-
流动负债合计		1,121,913,936,785.61	847,355,429,875.81	579,998,485,463.07
非流动负债：				
长期借款	31	120,929,055,439.40	96,029,044,735.04	56,406,061,283.42
应付债券	32	47,095,145,785.83	32,322,671,927.21	29,108,375,807.96
预计负债	33	143,527,842.81	159,866,431.34	118,672,382.72
其他非流动负债	34	2,338,048,204.19	2,540,666,010.15	2,861,999,502.12
递延所得税负债	21	538,912,419.39	265,299,666.71	504,048,203.85
非流动负债合计		171,044,689,691.62	131,317,548,770.45	88,999,157,180.07
负债合计		1,292,958,626,477.23	978,672,978,646.26	668,997,642,643.14
股东权益：				
股本	35	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	36	8,005,627,653.57	8,329,263,089.01	8,268,267,782.15
其他综合收益	37	(2,398,744,899.34)	234,977,764.41	396,309,302.16
盈余公积	38	47,393,246,041.44	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97
未分配利润	39	91,724,850,747.76	77,171,850,609.87	61,200,269,803.37
归属于母公司股东权益合计		155,764,131,544.43	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
少数股东权益		79,856,598,453.15	53,998,623,864.96	48,231,804,558.35
股东权益合计		235,620,729,997.58	186,673,939,158.29	161,676,571,281.00
负债和股东权益总计		1,528,579,356,474.81	1,165,346,917,804.55	830,674,213,924.14

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人 (会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司		2018年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日
流动资产：				
货币资金	1	77,677,228,103.71	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
交易性金融资产	2	11,502,044,931.51	-	-
其他应收款	3	334,757,818,390.25	225,897,281,604.24	151,387,511,216.84
其他流动资产		-	-	6,500,000,000.00
流动资产合计		423,937,091,425.47	310,335,537,538.64	202,836,635,103.38
非流动资产：				
可供出售金融资产	4	-	211,560,000.00	203,560,000.00
其他非流动金融资产	5	257,838,906.25	-	-
长期股权投资	6	28,528,085,729.22	19,477,093,077.34	17,253,117,151.57
投资性房地产		1,809,691.23	2,270,553.52	2,733,818.92
无形资产	7	3,032,935,495.09	-	-
固定资产		37,025,636.76	43,208,215.37	56,395,055.48
在建工程		104,583,982.59	-	-
递延所得税资产	8	-	160,834,282.64	160,834,282.64
其他非流动资产	9	482,840,668.16	-	-
非流动资产合计		32,445,120,109.30	19,894,966,128.87	17,676,640,308.61
资产总计		456,382,211,534.77	330,230,503,667.51	220,513,275,411.99

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司		2018年12月31日		单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注十五	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日	
流动负债：					
短期借款	10	6,655,680,000.00	6,574,750,000.00	6,503,168,535.21	
应付票据及应付账款	11	2,333,544,910.76	807,811,408.88	2,035,446,346.17	
合同负债		3,386,091,698.11	-	-	
应付职工薪酬	12	2,741,317,136.93	1,133,945,344.66	1,076,203,487.04	
应交税费	13	14,326,198.11	128,361,701.83	63,821,820.57	
其他应付款	14	198,081,624,244.56	139,676,718,301.18	85,111,113,331.42	
其他流动负债	15	14,192,230,386.15	-	-	
一年内到期的非流动负债	16	46,016,343,200.00	38,568,200,000.00	22,526,294,558.99	
流动负债合计		273,421,157,774.62	186,889,786,756.55	117,316,048,079.40	
非流动负债：					
长期借款	17	79,460,145,576.49	61,365,200,000.00	29,949,000,000.00	
应付债券	18	23,388,237,865.39	14,913,958,216.60	10,902,954,537.72	
非流动负债合计		102,848,383,441.88	76,279,158,216.60	40,851,954,537.72	
负债合计		376,269,541,216.50	263,168,944,973.15	158,168,002,617.12	
股东权益：					
股本	19	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	
资本公积	20	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35	
盈余公积	21	47,393,246,041.44	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97	
未分配利润	22	12,106,558,798.48	10,548,621,386.97	9,191,639,482.55	
股东权益合计		80,112,670,318.27	67,061,558,694.36	62,345,272,794.87	
负债及股东权益总计		456,382,211,534.77	330,230,503,667.51	220,513,275,411.99	

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人 (会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2018 年	2017 年
一、营业总收入	40	297,679,331,103.19	242,897,110,250.52
二、营业总成本		237,051,878,549.68	198,323,839,985.10
其中：营业成本	40	186,104,224,241.81	160,079,915,903.43
税金及附加	41	23,176,062,239.30	19,722,230,687.35
销售费用	42	7,868,075,611.02	6,261,981,320.76
管理费用	43	10,340,805,184.61	8,252,387,183.61
研发费用		946,064,361.26	613,326,898.48
财务费用	44	5,998,574,652.64	2,075,256,781.28
其中：利息费用	44	8,181,335,589.90	4,060,732,058.91
利息收入	44	3,839,923,292.95	2,502,616,718.59
资产减值损失	45	2,354,254,781.00	1,318,741,210.19
信用减值损失	46	263,817,478.04	-
加：投资收益	48	6,787,934,513.16	6,244,561,688.39
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	48	6,279,910,444.74	4,569,160,048.02
公允价值变动收益 (损失以“-”填列)	49	86,634,641.18	-
资产处置收益 (损失以“-”填列)		(3,409,185.58)	(4,915,545.41)
三、营业利润		67,498,612,522.27	50,812,916,408.40
加：营业外收入	50	474,497,187.13	723,287,994.91
减：营业外支出	51	512,908,318.42	394,251,737.90
四、利润总额		67,460,201,390.98	51,141,952,665.41
减：所得税费用	52	18,187,906,856.37	13,933,565,335.34
五、净利润		49,272,294,534.61	37,208,387,330.07
归属于母公司股东的净利润		33,772,651,678.61	28,051,814,882.36
少数股东损益		15,499,642,856.00	9,156,572,447.71

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2018 年	2017 年
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	53	3.06	2.54
(二) 稀释每股收益	53	3.06	2.54
七、其他综合收益的税后净额	37	(2,993,286,093.33)	(200,529,284.97)
归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额		(2,631,826,600.64)	(161,331,537.75)
(一) 不能重分类进损益的 其他综合收益			
1. 其他权益工具投资公允价值 变动		(373,621,610.49)	-
2. 权益法下不能转损益的其他综 合收益		(723,853,046.45)	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合 收益		(1,176,856,149.35)	(51,022,240.00)
2. 可供出售金融资产公允价值变 动损益		-	110,589,311.43
3. 现金流量套期储备		(226,888,525.95)	(163,304,028.97)
4. 外币财务报表折算差额		(130,607,268.40)	(57,594,580.21)
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		(361,459,492.69)	(39,197,747.22)
八、综合收益总额		46,279,008,441.28	37,007,858,045.10
归属于母公司股东的综合收益总额		31,140,825,077.97	27,890,483,344.61
归属于少数股东的综合收益总额		15,138,183,363.31	9,117,374,700.49

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人 (会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2018 年	2017 年
一、营业总收入	23	3,063,497,614.08	1,855,798,486.64
二、营业总成本		5,407,485,833.97	2,442,418,087.88
其中：营业成本	23	460,862.29	463,265.40
税金及附加	24	30,512,736.01	20,326,877.07
管理费用		2,501,151,119.21	1,092,875,914.60
财务费用	25	2,875,349,113.56	1,328,757,786.01
其中：利息费用	25	9,038,045,524.88	5,523,667,660.74
利息收入	25	6,220,945,908.83	4,194,082,411.99
资产减值损失		-	(5,755.20)
信用减值损失		12,002.90	-
加：投资收益	26	25,489,017,395.85	14,024,404,122.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	226,695,033.88	3,226,761.29
公允价值变动损益		2,044,931.51	-
资产处置收益 (损失以“-”填列)		265,175.52	(294,807.50)
三、营业利润		23,147,339,282.99	13,437,489,714.21
加：营业外收入		358,091.15	15,000,000.00
减：营业外支出		514,666.69	15,273,733.93
四、利润总额		23,147,182,707.45	13,437,215,980.28
减：所得税费用		160,834,282.64	-
五、净利润		22,986,348,424.81	13,437,215,980.28
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		22,986,348,424.81	13,437,215,980.28

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人 (会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		398,148,270,444.38	368,405,223,395.36
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	25,801,877,348.71	43,855,663,432.50
经营活动现金流入小计		423,950,147,793.09	412,260,886,827.86
购买商品、接受劳务支付的现金		255,895,209,249.65	234,876,355,213.08
支付给职工以及为职工支付的现金		14,118,374,985.27	9,243,602,564.22
支付的各项税费		54,023,459,052.99	39,759,746,765.40
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	66,294,921,116.66	46,058,348,068.66
经营活动现金流出小计		390,331,964,404.57	329,938,052,611.36
经营活动产生的现金流量净额	56(1)	33,618,183,388.52	82,322,834,216.50
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,472,713,852.59	3,367,297,383.85
取得投资收益收到的现金		4,536,305,688.81	1,251,494,572.60
处置固定资产、无形资产、 投资性房地产和其他长期资产 收回的现金净额		47,552,405.61	141,605,787.75
处置子公司或其他营业单位收到的 现金净额	56(3)	1,843,485,464.33	3,191,189,237.68
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	10,892,356,680.92	11,819,981,019.69
投资活动现金流入小计		18,792,414,092.26	19,771,568,001.57
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		5,896,749,487.32	2,360,481,196.99
投资支付的现金		47,295,233,900.40	46,833,228,034.38
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	56(3)	18,541,696,353.03	21,315,728,901.15
支付的其他与投资活动有关的现金	55(4)	14,423,170,381.37	875,362,911.56
投资活动现金流出小计		86,156,850,122.12	71,384,801,044.08
投资活动产生的现金流量净额		(67,364,436,029.86)	(51,613,233,042.51)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2018 年	2017 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		19,491,299,493.42	14,253,822,653.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,491,299,493.42	14,253,822,653.98
取得借款收到的现金		96,052,992,340.52	94,575,766,875.15
发行债券所收到的现金		38,982,789,782.99	10,620,400,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	14,780,756,175.56	4,324,560,000.00
筹资活动现金流入小计		169,307,837,792.49	123,774,549,529.13
归还投资支付的现金		7,587,413,552.19	8,120,957,372.03
偿还债务支付的现金		73,854,371,223.96	41,254,319,676.17
分配股利或偿付利息支付的现金		40,249,338,583.88	19,134,376,263.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,350,151,123.76	3,201,890,558.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	2,819,066,338.38	-
筹资活动现金流出小计		124,510,189,698.41	68,509,653,311.43
筹资活动产生的现金流量净额		44,797,648,094.08	55,264,896,217.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		290,760,714.61	(1,138,504,966.08)
五、现金及现金等价物净增加额	56(2)	11,342,156,167.35	84,835,992,425.61
加：年初现金及现金等价物余额		164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
六、年末现金及现金等价物余额	56(2)	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人 (会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目		2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		202,957,877,249.31	219,108,479,321.41
经营活动现金流入小计		202,957,877,249.31	219,108,479,321.41
支付给职工以及为职工支付的现金		645,020,598.97	575,417,231.27
支付的各项税费		329,364,749.32	44,738,127.15
支付其他与经营活动有关的现金		240,888,846,140.13	232,619,831,806.71
经营活动现金流出小计		241,863,231,488.42	233,239,987,165.13
经营活动产生的现金流量净额		(38,905,354,239.11)	(14,131,507,843.72)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		208,823,497.21	-
取得投资收益收到的现金		10,033,767,618.03	10,833,879,856.70
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		349,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		484,893,131.54	7,028,146,342.99
投资活动现金流入小计		10,727,833,246.78	17,862,026,199.69
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		842,261.27	7,877,198.02
投资支付的现金		6,460,998,931.23	1,788,041,760.00
支付的其他与投资活动有关的现金		11,500,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		17,961,841,192.50	1,795,918,958.02
投资活动产生的现金流量净额		(7,234,007,945.72)	16,066,107,241.67

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2018 年	单位：元	币种：人民币
项目	2018 年	2017 年	
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	76,541,198,357.18	69,575,950,000.00	
发行债券所收到的现金	24,420,683,300.00	3,988,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	9,636,060,833.26	-	
筹资活动现金流入小计	110,597,942,490.44	73,563,950,000.00	
偿还债务支付的现金	52,973,879,580.69	22,046,263,094.20	
分配股利或偿付利息支付的现金	18,242,885,921.24	13,962,584,616.22	
筹资活动现金流出小计	71,216,765,501.93	36,008,847,710.42	
筹资活动产生的现金流量净额	39,381,176,988.51	37,555,102,289.58	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(2,842,634.37)	(569,639.67)	
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	(6,761,027,830.69)	39,489,132,047.86	
加：年初现金及现金等价物余额	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54	
六、年末现金及现金等价物余额	77,677,228,103.71	84,438,255,934.40	

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人(会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2018 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	234,977,764.41	35,900,071,829.04	77,171,850,609.87	132,675,315,293.33	53,998,623,864.96	186,673,939,158.29
加：会计政策变更	三、35	-	-	(1,896,063.11)	-	2,208,759,472.58	2,206,863,409.47	449,530,445.29	2,656,393,854.76
其中：新金融工具准则影响		-	-	(1,896,063.11)	-	1,896,063.11	-	-	-
新收入准则影响		-	-	-	-	2,206,863,409.47	2,206,863,409.47	449,530,445.29	2,656,393,854.76
本年初经调整余额		11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	233,081,701.30	35,900,071,829.04	79,380,610,082.45	134,882,178,702.80	54,448,154,310.25	189,330,333,013.05
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		-	(323,635,435.44)	(2,631,826,600.64)	11,493,174,212.40	12,344,240,665.31	20,881,952,841.63	25,408,444,142.90	46,290,396,984.53
(一) 综合收益总额		-	-	(2,631,826,600.64)	-	33,772,651,678.61	31,140,825,077.97	15,138,183,363.31	46,279,008,441.28
(二) 股东投入和减少资本		-	(323,635,435.44)	-	-	-	(323,635,435.44)	17,858,689,332.22	17,535,053,896.78
1、 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	28,110,101,487.30	28,110,101,487.30
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(10,251,412,155.08)	(10,251,412,155.08)
3、 其他	五、36	-	(323,635,435.44)	-	-	-	(323,635,435.44)	-	(323,635,435.44)
(三) 利润分配		-	-	-	11,493,174,212.40	(21,428,411,013.30)	(9,935,236,800.90)	(7,588,428,552.63)	(17,523,665,353.53)
1、 提取盈余公积	五、38	-	-	-	11,493,174,212.40	(11,493,174,212.40)	-	-	-
2、 对股东的分配	五、39	-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(7,588,428,552.63)	(17,523,665,353.53)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	8,005,627,653.57	(2,398,744,899.34)	47,393,246,041.44	91,724,850,747.76	155,764,131,544.43	79,856,598,453.15	235,620,729,997.58

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人(会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2017 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额	11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)	-	60,995,306.86	(161,331,537.75)	3,359,303,995.07	15,971,580,806.50	19,230,548,570.68	5,766,819,306.61	24,997,367,877.29
(一) 综合收益总额	-	-	(161,331,537.75)	-	28,051,814,882.36	27,890,483,344.61	9,117,374,700.49	37,007,858,045.10
(二) 股东投入和减少资本	-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	793,981,401.45	854,976,708.31
1、 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	14,605,247,018.14	14,605,247,018.14
2、 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(13,811,265,616.69)	(13,811,265,616.69)
3、 其他	-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	-	60,995,306.86
(三) 利润分配	-	-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
1、 提取盈余公积	-	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-	-	-
2、 对股东的分配	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
三、本年年末余额	11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	234,977,764.41	35,900,071,829.04	77,171,850,609.87	132,675,315,293.33	53,998,623,864.96	186,673,939,158.29

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2018 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	35,900,071,829.04	10,548,621,386.97	67,061,558,694.36
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		-	-	11,493,174,212.40	1,557,937,411.51	13,051,111,623.91
(一) 综合收益总额		-	-	-	22,986,348,424.81	22,986,348,424.81
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
1、 股东投入的普通股		-	-	-	-	-
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-
3、 其他		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	11,493,174,212.40	(21,428,411,013.30)	(9,935,236,800.90)
1、 提取盈余公积	21,22	-	-	11,493,174,212.40	(11,493,174,212.40)	-
2、 对股东的分配	22	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	47,393,246,041.44	12,106,558,798.48	80,112,670,318.27

此财务报表已于 2019 年 3 月 25 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人(会计机构负责人)：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2017 年

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)	-	-	3,359,303,995.07	1,356,981,904.42	4,716,285,899.49
(一) 综合收益总额	-	-	-	13,437,215,980.28	13,437,215,980.28
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)
1、提取盈余公积	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-
2、对股东的分配	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)
三、本年年末余额	11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	35,900,071,829.04	10,548,621,386.97	67,061,558,694.36

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

万科企业股份有限公司(“本公司”)原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,于1988年11月1日在深圳现代企业有限公司基础上改组设立的股份有限公司,原名为“深圳万科企业股份有限公司”。

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

1993年12月28日经深圳市工商行政管理局批准更名为“万科企业股份有限公司”。

2014年6月25日,本公司B股以介绍方式转换上市地在香港联合交易所有限公司主板(H股)上市。

本公司子公司相关信息参见附注六。

本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理);房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

本报告期内,本集团新增1,058家子公司,减少66家子公司,具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

本公司及子公司(“本集团”)合并财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,并基于以下所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制,具体政策参见相关附注。

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2018 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外,本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品,其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币,在编制本财务报表时,这些子公司的外币财务报表按照附注三、8 进行了折算。

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价(或资本溢价);资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用,于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、16）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益。

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表中的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总数项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时，合并时已按照本集团的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益及往来余额均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本集团最终控制方对其开始实施控制时纳入本集团合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本集团合并范围。

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

(4) 少数股东权益变动

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、14）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资 (参见附注三、11) 以外的股权投资、交易性金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、25 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的**业务模式**，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 应收对象不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

10 存货

(1) 存货的分类和成本

存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注三、14）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；对于投资者投入的长期股权投资，本集团按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

原持有的对被投资单位的股权投资 (不具有控制、共同控制或重大影响的), 按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的, 因被投资单位的表决权改变等原因能够对被投资单位施加重大影响但不构成控制的, 在转权益法核算时, 本集团按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值, 作为改按权益法核算的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中, 本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量, 除非投资符合持有待售的条件 (参见附注三、29)。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益, 但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中, 对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业是指本集团与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响 (附注三、11(3)) 的企业。

后续计量时, 对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算, 除非投资符合持有待售的条件。本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括:

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以前者作为长期股权投资的成本; 对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以后者作为长期股权投资的成本, 长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后, 本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动 (以下简称“其他所有者权益变动”), 本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益, 并同时调整长期股权投资的账面价值。

- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 共同经营

共同经营是指本集团与其他合营方共同控制且本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值（残值率 0 - 7%）和累计减值准备后在使用寿命内（20 年 - 70 年）按年限平均法计提折旧或进行摊销。

13 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、14）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。租赁资产在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、年折旧率和残值率分别为：

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	可使用年限 - 70 年	1.37%以上	4%
装修费	5 年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20 年	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	3 - 5 年	19.20% - 32.00%	4%
其他设备	5 年	19.20%	4%

* 如果在下次装修时，装修费的明细科目仍有余额，该余额将一次全部计入当期营业外支出。

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

14 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

15 无形资产

无形资产，是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括为建造自用物业所取得的土地使用权。为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、20）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

项目	摊销年限
土地使用权	剩余租赁年限
特许经营权	项目运营期
待执行物业管理合同	剩余合约期

本集团于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

本集团采用建设经营移交方式 (BOT)，参与特定业务，项目公司从国家行政部门 (合同授予方) 获取特定项目的特许经营权，参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后，项目公司需要将有关项目移交还国家行政部门。

若项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的；或在项目公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给项目公司的，项目公司在发生相关建造成本时同时确认金融资产，并进行相关处理（参见附注三、9）；若合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司在发生相关建造成本时确认无形资产，该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

16 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁费	租赁期内
装修费	5 年至 10 年

18 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

19 维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他非流动负债 - 代管基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉，及
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

22 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

24 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期末应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 物业出租合同

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4) 建造合同

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

26 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 本集团对超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失:

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间, 将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金, 确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求, 本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间, 将应缴存的金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议, 在下列两者孰早日, 确认辞退福利产生的负债, 同时计入当期损益:

- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划; 并且, 该重组计划已开始实施, 或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容, 从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

28 经营租赁、融资租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注三、13 所述的折旧政策计提折旧，按附注三、20 所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

29 持有待售

本集团主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本集团按账面价值与公允价值（参见附注 三、21）减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产（参见附注三、9）、递延所得税资产（参见附注三、24）及采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产）或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值（参见附注 三、21）减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

30 套期会计

套期会计方法，是指本集团将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益 (或其他综合收益) 以反映风险管理活动影响的方法。

被套期项目是使本集团面临现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本集团指定为被套期项目主要为使本集团面临外汇风险的外币借款和利率风险的浮动利率借款。

套期工具，是指本集团为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的金融工具。本集团将外汇衍生工具的远期要素单独分拆，只将排除远期要素后的部分指定为套期工具。

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期有效性，是指套期工具的现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，本集团将其计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

1. 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
2. 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

本集团将远期要素的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，同时按照系统合理的方法将被指定为套期工具当日的远期要素价值中与被套期项目相关的部分，在套期关系影响损益或其他综合收益的期间内摊销。摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分 (即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失)，计入当期损益。

本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本集团在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当套期关系不再满足运用套期会计的标准（包括套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使），本集团终止使用套期会计。当终止采用套期会计时，被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易发生，并根据上述会计政策进行确认计量。被套期的未来现金流量预期不再发生的，累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

31 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本公司的关联方。

32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

33 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

34 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

(1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销 (参见附注三、12、13 和 15) 和各类资产减值 (参见附注五、4、5、6、7、8、15、16、17、18、19 以及附注十五、3) 涉及的会计估计外, 其他主要的会计估计如下:

- (i) 收入的确认 - 如附注三、25 所述, 本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值, 将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额。
- (ii) 附注五、21 - 递延所得税资产的确认;
- (iii) 附注五、28 - 土地增值税清算准备金的计提;
- (iv) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下:

- (i) 附注五、7、15 和 16 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分; 及
- (ii) 附注七、1 和 3 - 对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则修订及解释:

- 《企业会计准则第 14 号——收入 (修订)》(“新收入准则”)
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计 (修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (修订)》(统称“新金融工具准则”)
- 《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》(统称“解释第 9 - 12 号”)

- 《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2018] 15 号)。

本集团自 2018 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 会计政策变更的主要影响

会计政策变更是本集团根据财政部截止本报告日已发布的相关规定并结合本集团具体情况而做出，本集团持续评估会计政策变更及相关重大判断和估计，该等评估及相关调整导致在编制本财务报表时会计政策变更影响的披露与本集团 2018 年中期财务报表中列报的相应数据之间存在差异。

(i) 新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入本集团，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

- 本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。
- 本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、预收款等。

- 本集团依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本集团依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2018 年度合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2018 年合并利润表及母公司利润表各项目的分析：

	采用变更后会计政策 增加 / (减少) 当期报表项目金额
	本集团
营业总收入	(752,710,292.80)
营业成本	(602,122,594.14)
税金及附加	(48,426,651.03)
销售费用	(859,449,783.63)
投资收益	(567,071,748.55)
利润总额	190,216,987.45
减：所得税费用	189,322,184.00
净利润	894,803.45
其中：归属于母公司股东的净利润	(131,060,106.30)
少数股东损益	131,954,909.75
综合收益总额	894,803.45
其中：归属于母公司股东的综合收益	(131,060,106.30)
归属于少数股东的综合收益	131,954,909.75

会计政策变更对 2018 年母公司利润表各项目无影响。

会计政策变更对 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表各项目的影响分析：

	采用变更后会计政策 增加 / (减少) 报表项目金额
	本集团
资产：	
存货	(762,004,203.70)
合同资产	1,364,126,797.84
其他流动资产	3,923,391,567.34
长期股权投资	(208,634,231.58)
负债：	
预收款项	(545,562,329,034.02)
合同负债	504,711,414,422.66
应交税费	649,708,139.78
其他流动负债	41,603,624,904.16
递延所得税负债	257,172,839.11
所有者权益：	
未分配利润	2,075,803,303.17
少数股东权益	581,485,355.04

会计政策变更对 2018 年 12 月 31 日母公司资产负债表各项目的影响分析：

	采用变更后会计政策 增加 / (减少) 报表项目金额
	本公司
负债：	
预收款项	(3,386,091,698.11)
合同负债	3,386,091,698.11

会计政策变更对 2018 年合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

(ii) 新金融工具准则

新金融工具准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“原金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的商业模式及该资产的未来现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

2018 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

本集团根据原金融工具准则计量的 2017 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2018 年年初损失准备无重大差异。

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日(即 2018 年 1 月 1 日)未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。本集团未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2018 年年初留存收益或其他综合收益。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

(iii) 解释第 9 - 12 号

本集团按照解释第 9 - 12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

采用解释第 9 - 12 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(iv) 财务报表列报

本集团根据财会 [2018] 15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
应收账款	1,432,734,013.84	(1,432,734,013.84)	-
应收票据及应收账款	-	1,432,734,013.84	1,432,734,013.84
应付票据	3,330,183,222.91	(3,330,183,222.91)	-
应付账款	173,439,402,739.67	(173,439,402,739.67)	-
应付票据及应付账款	-	176,769,585,962.58	176,769,585,962.58
应付利息	995,144,331.41	(995,144,331.41)	-
其他应付款	182,886,802,898.36	995,144,331.41	183,881,947,229.77
合计	362,084,267,206.19	-	362,084,267,206.19

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应付票据	807,811,408.88	(807,811,408.88)	-
应付票据及应付账款	-	807,811,408.88	807,811,408.88
应付利息	499,711,180.23	(499,711,180.23)	-
其他应付款	139,177,007,120.95	499,711,180.23	139,676,718,301.18
合计	140,484,529,710.06	-	140,484,529,710.06

2017 年度受影响的合并利润表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	8,865,714,082.09	(613,326,898.48)	8,252,387,183.61
研发费用	-	613,326,898.48	613,326,898.48
合计	8,865,714,082.09	-	8,865,714,082.09

2017 年度母公司利润表项目不受影响。

(3) 会计政策变更的主要影响

本集团以按照财会[2018]15号规定追溯调整(附注三、35(2)(iv))后的比较财务报表为基础,对上述附注三、35(2)(i)-(iii)中不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对2018年1月1日合并资产负债表及母公司各项目的的影响汇总如下:

	本集团					调整后 2018年1月1日 账面金额
	调整前 2018年1月1日 账面金额	重分类		重新计量		
		新收入准则影响	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新金融工具准则影响	
资产:						
交易性金融资产**	-	-	210,060,000.00	-	-	210,060,000.00
存货	598,087,657,618.33	(692,809,067.43)	-	-	-	597,394,848,550.90
合同资产*	-	692,809,067.43	-	-	-	692,809,067.43
其他流动资产	5,423,443,819.92	-	(210,060,000.00)	3,063,941,783.72	-	8,277,325,603.64
可供出售金融资产	1,340,749,439.60	-	(1,340,749,439.60)	-	-	-
其他权益工具投资***	-	-	745,324,871.71	-	-	745,324,871.71
其他非流动金融资产**	-	-	595,424,567.89	-	-	595,424,567.89
长期股权投资	81,224,305,346.59	-	-	358,437,516.97	-	81,582,742,863.56
负债:						
预收款项	407,705,939,864.83	(407,546,494,680.54)	-	-	-	159,445,184.29
合同负债	-	379,941,170,989.98	-	-	-	379,941,170,989.98
其他流动负债	-	27,605,323,690.56	-	-	-	27,605,323,690.56
递延所得税负债	265,299,666.71	-	-	765,985,445.93	-	1,031,285,112.64
股东权益:						
其他综合收益	234,977,764.41	-	(1,896,063.11)	-	-	233,081,701.30
未分配利润	77,171,850,609.87	-	1,896,063.11	2,206,863,409.47	-	79,380,610,082.45
少数股东权益	53,998,623,864.96	-	-	449,530,445.29	-	54,448,154,310.25

	本公司					
	会计政策变更前 2018年1月1日	重分类		重新计量		会计政策变更后 2018年1月1日
	账面金额	新收入准则影响	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新金融工具准则影响	账面金额
资产：						
可供出售金融资产	211,560,000.00	-	(211,560,000.00)	-	-	-
其他非流动金融资产**	-	-	211,560,000.00	-	-	211,560,000.00

注*： 此类为以摊余成本计量的金融资产；

注**： 此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

注***： 此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

为提高财务报表可比性，本财务报表的资产负债表科目附注增加列示2018年1月1日的比较数据。

(4) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 10%、11% 16%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

(i) 根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5% 所得税税率。本公司设立于美国的子公司适用联邦所得税率 (21%) 及各州所得税率 (0% 至 10% 不等)。

2 税收优惠及批文

本年，本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2018 年 12 月 31 日			2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	6,628,363.72	1.0000	6,628,363.72	人民币	4,198,277.66	1.0000	4,198,277.66
小计				6,628,363.72				4,198,277.66
银行存款	人民币	182,512,057,502.34	1.0000	182,512,057,502.34	人民币	148,514,255,314.74	1.0000	148,514,255,314.74
	美元	159,206,350.13	6.8706	1,093,843,149.22	美元	3,704,851,650.98	6.5143	24,134,515,109.97
	港币	4,823,885,651.18	0.8772	4,231,478,641.38	港币	1,341,208,234.95	0.8337	1,118,167,386.39
	新加坡币	-		-	新加坡币	6,132,203.82	4.8755	29,897,559.70
	英镑	19,857,011.71	8.7622	173,991,108.01	英镑	8,064,582.46	8.7994	70,963,486.88
	马来西亚币	5,005,736.54	1.6618	8,318,532.98	马来西亚币	923,296.83	1.6040	1,480,968.12
	俄罗斯卢布	250,903,000.00	0.0990	24,839,397.00				
	欧元	1,000.00	7.8785	7,878.50				
小计				188,044,536,209.43				173,869,279,825.80
其他货币资金	人民币	366,282,262.99	1.0000	366,282,262.99	人民币	247,531,096.47	1.0000	247,531,096.47
合计				188,417,446,836.14				174,121,009,199.93

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、34)。于 2018 年 12 月 31 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 12,749,283,297.49 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 9,795,001,828.63 元)，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 8,095,340,000.00 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 8,265,000,000.00 元)。无因抵押等对使用有限制的款项 (2017 年 12 月 31 日：无)。于 2018 年 12 月 31 日存放境外货币资金共计折合人民币 6,560,303,487.14 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 26,461,257,390.03 元)。本集团年末存于联营公司徽商银行的存款为人民币 1,094,129,958.33 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 143,008,953.23 元)。

2 交易性金融资产

种类	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
理财产品	11,900,806,302.82	210,060,000.00

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2018 年 12 月 31 日，本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 形成的资产，衍生金融负债主要为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约 (DF) 与交叉货币互换合约 (CCS) 形成的负债。本集团持有的主要 IRS、DF 及 CCS 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、58。

4 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
应收票据	2,558,430.72	-
应收账款	1,586,180,764.10	1,432,734,013.84
合计	1,588,739,194.82	1,432,734,013.84

应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收款人民币 1,606,379.42 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 84,670,796.50 元)。

(a) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,084,868,663.11	809,741,456.81
1 年至 3 年 (含 3 年)	476,865,068.01	569,381,706.92
3 年以上	63,266,783.64	104,454,054.11
小计	1,625,000,514.76	1,483,577,217.84
减：坏账准备	38,819,750.66	50,843,204.00
合计	1,586,180,764.10	1,432,734,013.84

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(b) 坏账准备计提方法分类披露

(i) 2018 年应收账款的减值：

本集团对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.82%	1,084,868,663.11	8,875,134.29
1 - 3 年 (含 3 年)	4.16%	476,865,068.01	19,845,120.66
3 年以上	15.96%	63,266,783.64	10,099,495.71
合计		1,625,000,514.76	38,819,750.66

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

(ii) 2017 年应收账款的减值

在原金融工具准则下，有客观证明表明发生减值时才计提减值准备。

类别	注	2017 年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						
组合一		262,854,533.07	17.72	-	-	262,854,533.07
组合二		1,215,829,587.27	81.95	46,039,804.71	3.79	1,169,789,782.56
组合小计		1,478,684,120.34	99.67	46,039,804.71		1,432,644,315.63
单项金额不重大但单独计提了坏账准备的应收账款		4,893,097.50	0.33	4,803,399.29	98.17	89,698.21
合计		1,483,577,217.84	100.00	50,843,204.00		1,432,734,013.84

组合一中包含已经单项测试未发生减值的应收账款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。

组合二中，2017 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	678,076,627.38	6,780,766.27	1.00%
1 - 3 年 (含 3 年)	488,267,398.08	24,413,369.90	5.00%
3 年以上	49,485,561.81	14,845,668.54	30.00%
合计	1,215,829,587.27	46,039,804.71	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(c) 坏账准备的变动情况

	2018 年	2017 年
年初余额	50,843,204.00	52,746,968.95
本年增加	8,954,821.02	13,206,277.24
本年收回或转回	(22,258,080.44)	(17,516,728.63)
合并范围变化	1,279,806.08	2,406,686.44
年末余额	38,819,750.66	50,843,204.00

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(d) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2018 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 395,864,445.94 (2017 年：人民币 208,660,150.69 元)，占应收账款总额比例为 24.36% (2017 年 12 月 31 日：14.06%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 5,387,758.94 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 2,793,950.00 元)。

本集团本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2017 年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	49,284,677,324.07	64.39	64,690,877,201.90	94.36
1 - 2 年 (含 2 年)	24,973,785,958.03	32.63	1,305,884,002.19	1.90
2 - 3 年 (含 3 年)	752,356,098.46	0.98	518,359,285.79	0.76
3 年以上	1,534,857,328.77	2.00	2,042,235,844.40	2.98
小计	76,545,676,709.33	100.00	68,557,356,334.28	100.00
减：坏账准备	594,781,635.99		241,799,732.04	
合计	75,950,895,073.34		68,315,556,602.24	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要为土地未交付的预付地价款。

本集团本年末超过一年且金额重大的预付款项主要是广信资产包前期项目款人民币 225.77 亿元，有关交易已于 2019 年 1 月 9 日完成交割。

(2) 本集团本年末预付款项前五名总额为人民币 28,926,304,390.66 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 30,789,237,540.70 元)，占预付款项总额比例 37.79 % (2017 年 12 月 31 日：44.91%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2017 年 12 月 31 日：无)。

(3) 本年计提的减值准备情况如下：

	2018 年	2017 年
年初余额	241,799,732.04	83,539,467.79
本年增加	352,981,903.95	158,260,264.25
年末余额	594,781,635.99	241,799,732.04

公司针对个别获取时间较长、拆迁存在压力的项目支付的预付款项计提减值损失。

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	20,743,237,579.59	18,465,484,628.48
合作方经营往来款	84,157,936,223.03	65,862,761,053.47
应收联营 / 合营企业款	136,894,780,483.08	76,143,757,981.63
应收利息	2,608,382.06	329,745.19
应收股利	27,329,808.99	4,038,749.08
其他	3,992,498,566.85	3,983,263,095.61
小计	245,818,391,043.60	164,459,635,253.46
减：坏账准备	1,494,248,104.85	1,209,869,345.80
合计	244,324,142,938.75	163,249,765,907.66

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	155,569,740,448.26	107,118,112,351.17
1 年至 2 年(含 2 年)	57,600,994,026.67	37,211,953,180.90
2 年至 3 年(含 3 年)	20,943,905,944.26	13,524,761,490.04
3 年以上	11,703,750,624.41	6,604,808,231.35
小计	245,818,391,043.60	164,459,635,253.46
减：坏账准备	1,494,248,104.85	1,209,869,345.80
合计	244,324,142,938.75	163,249,765,907.66

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2018 年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	243,289,400,241.88	98.97	915,608,846.19	0.38	242,373,791,395.69
按组合计提坏账准备	2,528,990,801.72	1.03	578,639,258.66	22.88	1,950,351,543.06
合计	245,818,391,043.60	100.00	1,494,248,104.85		244,324,142,938.75

类别	2017 年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	159,385,974,708.50	96.91	737,668,892.19	0.46	158,648,305,816.31
按组合计提坏账准备	5,073,660,544.96	3.09	472,200,453.61	9.31	4,601,460,091.35
合计	164,459,635,253.46	100.00	1,209,869,345.80		163,249,765,907.66

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业款等的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本集团按照单项计算预期信用损失。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2018 年 1 月 1 日余额	101,778,743.60	370,421,710.01	737,668,892.19	1,209,869,345.80
2018 年 1 月 1 日余额在本年				
--转入第二阶段	(14,923,156.84)	14,923,156.84	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	29,513,505.99	77,531,762.95	173,831,641.16	280,876,910.10
本年转回	(435,067.02)	(1,022,606.77)	(2,298,498.85)	(3,756,172.64)
合并范围变化	761,488.15	89,721.76	6,406,811.68	7,258,021.59
2018 年 12 月 31 日余额	116,695,513.88	461,943,744.79	915,608,846.18	1,494,248,104.85

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他 应收款年末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
昆明万睿房地产开发有限公司	合营往来	6,077,618,774.96	一年以内	2.47	-
上海万锴房地产有限公司	合营往来	5,187,333,825.82	一年以内	2.11	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营往来	4,918,734,808.73	一年以内	2.00	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营往来	4,660,433,048.37	一年以内、一年至 两年 (含两年)	1.90	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营往来	4,325,082,282.29	一年以内、一年至 两年 (含两年)	1.76	-
合计		25,169,202,740.17		10.24	-

(6) 本集团本年未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2017 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	64,114,138,777.81	152,041,355.86	63,962,097,421.95
在建开发产品	508,982,388,578.01	1,991,185,131.91	506,991,203,446.10
拟开发产品	178,468,212,997.72	169,626,003.75	178,298,586,993.97
其他	1,050,739,576.78	-	1,050,739,576.78
合计	752,615,479,930.32	2,312,852,491.52	750,302,627,438.80

	2018 年 1 月 1 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
其他	701,862,219.27	-	701,862,219.27
合计	599,008,057,926.26	1,613,209,375.36	597,394,848,550.90

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
建造合同形成的已完工未结算资产	692,809,067.43	-	692,809,067.43
其他	701,862,219.27	-	701,862,219.27
合计	599,700,866,993.69	1,613,209,375.36	598,087,657,618.33

于 2018 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 14,679,627,940.51 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 12,184,686,163.69 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.30% (2017 年：5.04%)。

于 2018 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 6,392,587,839.83 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 4,986,705,737.15 元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				年末账面余额
	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		
			转回	转销	
成都君逸	-	289,785,586.53	-	-	289,785,586.53
大连海港城	419,674,409.96	-	-	65,708,355.50	353,966,054.46
抚顺金域蓝湾	101,944,484.41	-	-	20,756,693.88	81,187,790.53
南充金润华府	218,069,335.18	-	-	36,376,012.66	181,693,322.52
南通金域蓝湾	5,165,188.13	-	-	5,165,188.13	-
宁波万科城	259,005,655.52	-	-	18,757,997.12	240,247,658.40
上海金域澜湾鹭语墅	-	249,279,510.65	-	-	249,279,510.65
上海天际	-	406,811,598.70	-	-	406,811,598.70
唐山红郡	690,100.00	-	-	690,100.00	-
温州龙湾花园	25,241,417.21	-	-	12,721,827.69	12,519,589.52
乌鲁木齐金域缙香	664,767.71	-	-	664,767.71	-
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	72,501,463.10	-	-	208,377,886.86
烟台海云台	226,987,447.56	-	-	137,468,483.20	89,518,964.36
营口海港城	67,720,367.03	-	-	-	67,720,367.03
镇江蓝山花园	152,169,778.89	-	-	20,425,616.93	131,744,161.96
合计	1,613,209,375.36	1,018,378,158.98	-	318,735,042.82	2,312,852,491.52

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
鞍山金域国际	2018年6月	82,774,797.97	252,776,790.21	268,063,176.40	67,488,411.78	-
北京翡翠四季二期	2018年4月	2,191,727.18	1,116,786,234.12	940,277,293.60	178,700,667.70	-
北京金域东郡	2017年6月	112,724,102.68	-	51,506,839.85	61,217,262.83	-
北京金域华府	2018年6月	934,136,763.79	434,398,876.23	1,301,780,608.07	66,755,031.95	-
北京金域缙香	2015年12月	79,813,486.80	6,583,181.02	-	86,396,667.82	-
北京首开万科中心	2018年2月	468,547,874.83	1,479,651,360.45	1,395,125.40	1,946,804,109.88	-
北京万科橙	2016年2月	119,512,026.64	44,328,745.00	-	163,840,771.64	-
北京长阳天地	2018年9月	1,777,524,901.95	153,607,425.10	663,584,851.45	1,267,547,475.60	-
成都第五城	2018年10月	22,631,916.56	2,020,748,259.04	1,815,583,676.35	227,796,499.25	-
成都翡翠郡	2017年12月	86,921,791.70	-	35,670,431.31	51,251,360.39	-
成都金色城市	2017年12月	103,610,195.01	24,807,894.41	53,690,539.39	74,727,550.03	-
成都金色乐府音乐广场	2017年1月	535,328,851.73	47,276,979.13	231,576,716.34	351,029,114.52	-
成都金域缙香	2017年8月	442,743,881.03	-	79,662,416.46	363,081,464.57	-
成都万科城	2018年9月	207,938,379.32	2,092,264,752.44	2,141,356,660.79	158,846,470.97	-
成都万科华茂广场	2016年4月	1,410,886,087.15	-	36,964,220.96	1,373,921,866.19	-
大连城市之光	2018年12月	273,114,427.64	652,368,464.58	716,042,107.06	209,440,785.16	-
大连海港城	2018年12月	363,619,072.14	177,192,816.68	332,667,476.44	208,144,412.38	15,156,169.21
大连金域华府	2016年11月	184,511,167.54	-	19,937,233.09	164,573,934.45	-
大连蓝山	2016年11月	280,943,676.30	9,977,231.39	106,139,461.99	184,781,445.70	-
大连万科城	2018年9月	136,487,159.83	672,094,478.53	479,163,146.26	329,418,492.10	-
大连新都会	2018年12月	-	687,191,828.64	573,735,524.75	113,456,303.89	-
大连中南府	2018年12月	-	488,121,425.53	423,429,260.91	64,692,164.62	-
东莞翡丽山	2018年12月	167,556,431.27	281,820,045.72	287,581,304.92	161,795,172.07	-
东莞虎门花园	2017年12月	106,180,601.82	2,489,296.00	48,722,089.51	59,947,808.31	-
东莞虎门万科城	2018年4月	836,236,809.52	7,671,179.62	685,954,595.66	157,953,393.48	-
东莞双城水岸	2018年11月	139,778,035.47	359,093,598.36	217,494,043.48	281,377,590.35	-
东莞云广场	2018年11月	390,518,442.89	203,781,354.18	524,144,141.20	70,155,655.87	-
佛山城市之光	2018年12月	-	1,283,395,689.88	1,123,749,078.35	159,646,611.53	-
佛山金色城市	2018年6月	112,828,502.90	1,949,479,200.64	1,547,754,357.55	514,553,345.99	-
佛山金色里程	2018年12月	-	756,295,025.97	547,182,207.48	209,112,818.49	-
佛山金色领域	2018年11月	78,947,810.89	319,964,877.40	329,342,910.64	69,569,777.65	-
佛山金域滨江	2017年12月	147,158,863.79	-	1,294,524.04	145,864,339.75	-
佛山金域国际	2018年6月	785,701,731.87	284,114,956.78	521,831,672.74	547,985,015.91	-
佛山水晶城	2017年12月	129,675,524.11	-	17,842,153.67	111,833,370.44	-
佛山万科城	2018年11月	44,409,098.77	1,068,819,385.95	957,546,882.82	155,681,601.90	-
佛山万科广场	2017年12月	701,580,069.48	-	36,118,268.88	665,461,800.60	-
佛山又一城	2018年10月	-	247,179,773.61	185,608,587.77	61,571,185.84	-
福州金融港中心	2018年1月	-	1,174,231,524.55	606,106,799.25	568,124,725.30	-
福州金域花园	2015年12月	386,523,766.72	-	10,917,528.32	375,606,238.40	-
福州金域蓝湾	2018年6月	3,595,629.76	587,893,892.40	511,240,803.08	80,248,719.08	-
福州万科广场	2016年12月	195,054,245.67	17,443,709.83	19,031,402.70	193,466,552.80	-
广州城市之光	2018年11月	-	1,200,632,879.11	1,087,876,367.70	112,756,511.41	-
广州峰境花园	2016年11月	119,665,877.36	-	13,480,518.02	106,185,359.34	-
广州黄埔仓	2017年11月	261,510,077.76	295,030.59	173,022,091.91	88,783,016.44	-
广州金色梦想	2017年9月	183,351,904.33	56,140,226.56	56,691,948.15	182,800,182.74	-
广州金域华庭	2015年12月	101,862,452.26	1,019,416.54	16,633,683.03	86,248,185.77	-
广州里享花园	2018年9月	10,737,849.22	1,521,736,653.85	1,466,822,631.05	65,651,872.02	-
广州南方公元花园	2017年9月	165,078,339.78	72,564,402.80	85,017,319.99	152,625,422.59	-
广州欧泊	2017年9月	140,823,094.23	131,213.34	51,673,488.64	89,280,818.93	-
广州山景园	2018年12月	-	3,606,631,142.79	3,257,381,842.98	349,249,299.81	-
广州尚城御府	2018年11月	-	1,182,676,424.68	1,075,769,289.10	106,907,135.58	-
广州万科云广场	2016年12月	160,907,760.95	450,053.25	31,575,448.85	129,782,365.35	-
广州云城米酷	2018年12月	234,977,469.58	2,615,724,539.66	2,160,925,123.03	689,776,886.21	-
贵阳大都会	2018年3月	93,132,043.74	511,530,030.47	263,449,196.68	341,212,877.53	-
贵阳公园5号	2017年12月	124,258,019.21	47,005,104.87	52,722,090.25	118,541,033.83	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
贵阳玲珑湾	2017年7月	54,798,904.12	75,237,181.12	9,885,991.64	120,150,093.60	-
贵阳万科城	2018年12月	59,120,829.25	1,143,020,371.15	1,145,758,872.89	56,382,327.51	-
贵阳新都荟	2018年6月	-	271,916,804.26	30,334,443.38	241,582,360.88	-
贵阳悦城	2018年11月	15,917,465.70	338,184,490.02	80,685,354.79	273,416,600.93	-
哈尔滨城市之光	2015年12月	-	163,417,381.73	96,202,765.52	67,214,616.21	-
杭州北辰之光	2016年9月	146,755,639.15	-	70,509,736.11	76,245,903.04	-
杭州大都会 79 号	2018年5月	-	2,487,837,689.43	1,942,644,532.22	545,193,157.21	-
杭州杭宸二期	2018年12月	-	846,201,915.78	451,780,301.30	394,421,614.48	-
杭州良渚文化村	2017年12月	369,791,311.44	18,392,839.05	120,466,647.09	267,717,503.40	-
杭州良渚文化村未来城二期	2018年12月	-	2,643,532,655.05	2,242,077,107.25	401,455,547.80	-
杭州万科新都会 1958	2018年12月	-	1,659,323,611.37	868,533,586.35	790,790,025.02	-
合肥城市公馆	2018年12月	-	1,127,554,693.84	656,899,809.11	470,654,884.73	-
合肥森林城	2018年12月	531,749,878.07	1,168,187,807.04	1,090,293,042.39	609,644,642.72	-
合肥时代观邸	2018年12月	6,423,698.05	1,078,839,777.87	1,009,253,291.46	76,010,184.46	-
惠州双月湾	2018年6月	124,293,819.80	277,928,741.94	311,677,742.62	90,544,819.12	-
吉林万科城	2018年10月	341,295,858.07	359,159,788.19	423,283,574.73	277,172,071.53	-
济南万科城	2017年6月	201,329,911.09	-	75,889,714.81	125,440,196.28	-
济南悦峯	2018年11月	-	528,730,191.30	415,050,048.18	113,680,143.12	-
昆明魅力之城	2018年12月	8,184,240.48	1,023,785,373.68	976,498,804.35	55,470,809.81	-
昆明银海泊岸	2018年12月	-	1,156,756,004.07	992,981,655.30	163,774,348.77	-
昆山魅力花园	2018年6月	211,013,466.96	761,358,264.16	665,075,728.99	307,296,002.13	-
南昌海上传奇	2017年12月	145,328,254.54	-	42,882,462.77	102,445,791.77	-
南昌时代广场	2017年12月	18,510,694.20	52,269,885.14	-	70,780,579.34	-
南昌万科城	2016年9月	64,261,482.20	394,571.87	-	64,656,054.07	-
南充金润华府	2018年12月	121,902,219.71	850,703,193.46	568,678,205.86	403,927,207.31	28,521,225.78
南京安品街	2018年5月	-	318,217,063.62	240,132,101.66	78,084,961.96	-
南京翡翠公园	2018年12月	15,298,023.88	2,813,518,434.91	2,704,420,958.56	124,395,500.23	-
南京金域国际	2017年9月	418,291,858.49	1,748,255.47	266,298,398.69	153,741,715.27	-
南京金域蓝湾	2016年6月	284,980,609.26	-	23,949,278.62	261,031,330.64	-
南京九都荟	2017年12月	255,870,154.64	68,362,414.90	107,491,697.31	216,740,872.23	-
南京九都荟南	2018年10月	-	1,573,937,528.13	1,392,366,686.58	181,570,841.55	-
南通城市之光	2018年12月	9,416,630.57	737,144,103.94	490,463,211.19	256,097,523.32	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	2018年1月	-	228,930,400.57	75,521,266.06	153,409,134.51	-
宁波东晟府	2018年10月	-	1,659,641,799.96	271,184,383.18	1,388,457,416.78	-
宁波玖著里	2018年12月	-	1,559,186,290.54	187,419,185.08	1,371,767,105.46	-
宁波万科城	2017年12月	114,007,372.18	6,827,769.24	55,164,019.39	65,671,122.03	26,877,561.43
莆田万科城	2016年12月	91,773,169.68	3,797,505.27	7,240,051.05	88,330,623.90	-
秦皇岛北戴河小镇	2018年11月	71,070,792.84	139,815,476.79	139,800,467.16	71,085,802.47	-
秦皇岛假日风景	2016年6月	139,815,476.79	-	80,609,480.82	59,205,995.97	-
青岛东郡	2018年6月	67,337,068.70	630,473,859.42	628,234,720.50	69,576,207.62	-
青岛福州路万科中心	2016年1月	255,364,853.79	-	43,014,353.35	212,350,500.44	-
青岛金域华府	2018年9月	-	809,643,020.93	733,046,950.52	76,596,070.41	-
青岛玫瑰里	2018年9月	691,704,722.02	704,234,147.46	883,337,435.23	512,601,434.25	-
青岛生态新城	2018年12月	38,330,395.20	1,458,650,218.71	448,680,105.46	1,048,300,508.45	-
青岛桃花源	2018年12月	43,104,855.18	396,858,218.05	218,838,488.62	221,124,584.61	-
青岛桃花源二期	2018年12月	-	1,510,623,378.35	1,244,515,130.74	266,108,247.61	-
青岛万科未来城	2018年12月	-	3,395,834,575.11	2,627,775,707.48	768,058,867.63	-
清远万科城	2018年11月	233,548,195.50	675,198,739.32	673,876,238.75	234,870,696.07	-
三亚湖畔度假公园	2018年10月	178,366,261.10	259,061,950.10	332,805,916.94	104,622,294.26	-
三亚森林度假公园	2018年12月	867,185,203.21	595,448,640.56	235,271,780.17	1,227,362,063.60	-
厦门海沧万科城	2018年12月	377,587,155.58	104,597,312.37	393,623,137.07	88,561,330.88	-
厦门海西金融广场二期	2018年4月	-	316,585,493.19	66,365,070.89	250,220,422.30	-
厦门金域华府	2018年10月	1,969,287.95	592,764,591.63	-	594,733,879.58	-
厦门万科云城	2018年9月	-	509,930,995.19	104,559,693.89	405,371,301.30	-
厦门万科云玺	2016年6月	325,234,445.69	-	108,508,686.31	216,725,759.38	-
上海安亭新镇项目	2018年6月	990,261,089.23	199,100,682.19	984,333,448.49	205,028,322.93	-
上海翡翠滨江	2017年8月	2,367,464,001.92	-	829,386,221.42	1,538,077,780.50	-
上海翡翠公园	2018年11月	532,256,820.00	1,552,618,947.90	943,962,295.13	1,140,913,472.77	-
上海翡翠雅宾利	2016年7月	1,559,477,933.28	-	240,392,627.36	1,319,085,305.92	-
上海海上传奇	2018年12月	31,173,528.77	1,393,284,833.91	365,601,479.04	1,058,856,883.64	-
上海金域南桥	2018年1月	244,481,055.12	64,207,228.69	15,941,685.96	292,746,597.85	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
上海七宝国际	2018年5月	336,284,354.07	674,049,803.20	151,073,957.02	859,260,200.25	-
上海万科城	2017年11月	787,088,972.14	-	664,326,511.94	122,762,460.20	-
上海徐汇万科中心	2017年10月	1,880,317,912.99	-	1,178,066,826.72	702,251,086.27	-
深圳翡丽郡	2016年6月	102,265,555.43	-	84,962.13	102,180,593.30	-
深圳公园里	2017年11月	137,738,216.79	566,467,405.71	596,764,672.50	107,440,950.00	-
深圳天誉	2018年12月	141,356,728.93	2,541,487,233.05	2,105,320,566.29	577,523,395.69	-
沈阳春河里	2018年8月	108,584,839.75	468,614,416.53	510,728,714.69	66,470,541.59	-
沈阳公园大道	2018年12月	67,794,644.37	441,691,774.05	449,475,921.93	60,010,496.49	-
沈阳假日风景	2018年12月	21,314,986.36	589,561,635.13	499,512,681.83	111,363,939.66	-
沈阳理想新城项目	2018年12月	235,211,813.76	533,259,793.57	565,302,548.96	203,169,058.37	-
沈阳明天广场	2018年12月	103,246,150.76	737,624,463.48	723,648,208.66	117,222,405.58	-
沈阳中旅万科城	2017年10月	-	189,230,262.33	5,099,410.78	184,130,851.55	-
苏州 VC 小镇	2018年12月	90,237,669.57	1,382,299,043.74	1,151,260,684.38	321,276,028.93	-
苏州湖西玲珑	2018年12月	28,461,978.22	2,778,865,284.04	1,478,268,549.65	1,329,058,712.61	-
苏州万科城	2018年12月	63,840,652.52	297,661,587.21	-	361,502,239.73	-
太原蓝山	2018年6月	142,147,600.82	854,588,685.78	609,106,790.95	387,629,495.65	-
太原万科城	2018年8月	13,000,593.42	3,896,422,038.56	3,787,273,827.61	122,148,804.37	-
唐山金域华府	2018年7月	70,864,151.67	114,402,014.63	115,125,688.35	70,140,477.95	-
唐山新里程	2018年5月	104,950,971.99	334,399,297.54	347,910,248.45	91,440,021.08	-
天津东丽湖	2018年12月	267,789,897.74	565,839,143.26	530,319,511.57	303,309,529.43	-
天津金域华府	2018年12月	48,075,030.74	827,393,614.01	615,321,319.69	260,147,325.06	-
天津民和巷	2018年8月	74,382,853.71	890,066,596.70	901,158,623.89	63,290,826.52	-
天津万科天地	2016年6月	-	157,287,840.00	-	157,287,840.00	-
温州龙湾花园	2015年4月	77,164,797.50	-	42,032,023.09	35,132,774.41	12,519,589.52
无锡金域缙香	2018年12月	109,098,994.96	225,495,748.37	179,335,081.67	155,259,661.66	-
无锡魅力之城	2017年6月	96,420,406.67	-	5,838,994.53	90,581,412.14	-
无锡信成道	2018年2月	327,594,071.28	547,210,153.60	745,515,708.25	129,288,516.63	-
芜湖万科城	2018年12月	75,486,974.19	762,365,942.93	675,196,937.47	162,655,979.65	-
武汉翡翠滨江	2018年12月	21,833,829.61	513,605,992.45	371,721,240.13	163,718,581.93	-
武汉汉口传奇	2018年12月	44,903,477.80	3,199,564,455.10	3,112,930,823.85	131,537,109.05	-
武汉万科翡翠玖玺	2018年9月	-	704,471,657.01	488,866,467.26	215,605,189.75	-
武汉万科翡翠云台	2018年6月	-	903,506,445.63	849,745,813.66	53,760,631.97	-
武汉万科锦程	2017年12月	-	204,952,049.70	104,545,790.54	100,406,259.16	-
西安城市之光	2018年5月	192,748,438.10	211,056,346.01	183,436,128.84	220,368,655.27	-
西安城市之光蜜柚	2018年4月	10,549,051.34	299,524,419.54	256,042,026.16	54,031,444.72	-
西安高新华府	2018年7月	127,523,459.13	639,010,368.22	625,817,230.23	140,716,597.12	-
西安金色悦城	2018年9月	116,825,975.29	1,040,380,550.00	1,058,926,902.15	98,279,623.14	-
西安金域东郡	2018年12月	90,251,482.34	577,206,337.95	506,003,363.22	161,454,457.07	-
西安金域国际	2018年12月	211,776,017.28	602,795,541.21	121,234,593.06	693,336,965.43	-
西安万科城 3#地项目	2017年10月	131,077,775.92	75,858,096.37	32,126,573.20	174,809,299.09	-
西安万科城 7#地项目	2018年7月	7,704,693.22	145,843,304.14	14,026,342.47	139,521,654.89	-
西安万科城润园	2018年12月	-	1,066,802,745.83	170,985,902.62	895,816,843.21	-
徐州万科城	2018年12月	306,176,383.04	94,101,454.05	138,663,765.17	261,614,071.92	-
烟台翡翠公园	2018年6月	-	730,996,262.04	584,090,247.07	146,906,014.97	-
烟台海云台	2018年12月	90,914,623.41	969,169,171.55	892,835,753.98	167,248,040.98	57,258,473.89
烟台假日风景	2017年6月	184,830,270.17	-	98,951,312.89	85,878,957.28	-
烟台万科城	2018年12月	135,318,630.75	219,927,385.46	238,374,817.10	116,871,199.11	-
烟台御龙山	2018年9月	44,090,147.03	292,497,820.50	252,025,754.65	84,562,212.88	-
扬州万科城	2017年9月	116,888,469.39	-	2,222,420.20	114,666,049.19	-
长春柏翠园	2018年9月	351,856,157.44	762,102,093.45	829,848,074.32	284,110,176.57	-
长春翡翠滨江	2017年12月	1,083,006,476.36	47,862,963.61	713,794,449.56	417,074,990.41	-
长春翡翠学院	2017年1月	203,195,835.55	45,141,748.75	109,767,839.31	138,569,744.99	-
长春惠斯勒班芙花园	2018年12月	-	58,660,426.69	2,989,481.62	55,670,945.07	-
长春金色里程	2018年12月	193,004,009.52	138,864,520.98	268,485,035.28	63,383,495.22	-
长春金域长春	2018年12月	55,994,644.25	705,165,156.54	675,296,824.02	85,862,976.77	-
长春蓝山	2016年12月	177,216,413.92	-	109,327,427.14	67,888,986.78	-
长春万科城	2018年12月	79,898,734.73	1,602,500,930.51	1,391,481,824.67	290,917,840.57	-
长沙白麓郡	2016年11月	92,530,961.07	12,160,747.47	-	104,691,708.54	-
长沙金域国际	2018年12月	60,372,198.21	963,075,143.81	820,485,533.33	202,961,808.69	-
长沙金域蓝湾	2018年10月	137,603,401.39	507,440,811.37	360,323,188.08	284,721,024.68	-
长沙金域缙香	2018年6月	53,879,220.27	176,863,287.07	123,435,392.19	107,307,115.15	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
长沙梅溪郡	2018 年 2 月	118,491,514.57	219,706,885.15	223,831,221.09	114,367,178.63	-
长沙魅力之城	2018 年 11 月	212,964,746.08	993,276,823.01	1,019,048,563.42	187,193,005.67	-
长沙万科城	2015 年 11 月	215,345,867.04	-	155,487,667.53	59,858,199.51	-
镇江蓝山花园	2018 年 12 月	105,300,386.51	300,937,111.45	342,408,126.59	63,829,371.37	11,708,336.03
镇江魅力之城	2018 年 8 月	185,199,154.19	379,066,359.95	418,792,582.24	145,472,931.90	-
郑州兰乔圣菲	2018 年 12 月	-	762,276,328.60	646,889,164.94	115,387,163.66	-
郑州万科大都会	2018 年 12 月	124,234,002.32	1,717,417,938.47	1,603,876,888.36	237,775,052.43	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017 年 11 月	273,003,401.39	16,364,567.48	5,521,750.14	283,846,218.73	-
郑州万科美景魅力之城	2018 年 12 月	140,170,241.65	1,499,399,526.09	1,321,766,802.27	317,802,965.47	-
郑州万科美景万科城	2018 年 10 月	888,601,187.86	3,546,627,904.85	3,484,340,233.50	950,888,859.21	-
郑州万科天伦紫台	2018 年 1 月	-	1,706,857,125.81	1,651,782,776.68	55,074,349.13	-
中山柏悦湾	2018 年 12 月	259,847,796.01	744,437,473.06	848,623,140.54	155,662,128.53	-
中山金色家园	2018 年 12 月	78,892,314.56	725,931,133.13	728,250,928.87	76,572,518.82	-
中山金域蓝湾	2018 年 6 月	103,074,479.56	504,279,060.39	431,427,655.19	175,925,884.76	-
中山万科城	2018 年 6 月	-	331,762,289.15	213,976,779.12	117,785,510.03	-
重庆鹅岭峰	2018 年 12 月	-	897,250,646.72	265,874,757.68	631,375,889.04	-
重庆溉澜溪	2018 年 6 月	306,340,019.99	187,869,819.38	219,867,381.53	274,342,457.84	-
重庆金色悦城	2018 年 6 月	164,829,615.32	465,018,529.03	376,791,097.57	253,057,046.78	-
重庆锦尚	2018 年 10 月	80,606,253.00	41,282,006.04	49,250,144.61	72,638,114.43	-
重庆万科城	2018 年 12 月	184,041,205.49	165,504,433.27	213,233,686.29	136,311,952.47	-
重庆万科西城	2017 年 12 月	119,874,565.38	18,450,823.50	51,512,554.37	86,812,834.51	-
重庆万科西九	2017 年 11 月	97,769,121.69	-	46,767,261.54	51,001,860.15	-
珠海万科城	2018 年 12 月	-	2,551,723,899.48	2,482,700,243.55	69,023,655.93	-
其他		10,608,330,824.82	59,486,687,731.60	61,602,310,142.24	8,492,708,414.18	-
合计		50,173,669,668.85	187,182,884,905.88	173,242,415,796.92	64,114,138,777.81	152,041,355.86

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2018年3月	2019年9月	1,455,007,164.00	743,419,449.25	345,927,809.57	-
鞍山金域国际	2018年3月	2019年8月	709,383,942.00	347,464,632.30	428,617,290.30	-
北京大都会 79 号	2017年5月	2019年11月	3,101,000,000.00	-	2,375,612,869.50	-
北京大都会滨江	2017年8月	2020年12月	3,628,656,184.14	2,260,916,036.36	2,047,805,152.51	-
北京稻香湖	2018年1月	2019年12月	2,732,560,000.00	-	1,024,173,241.59	-
北京翡翠四季二期	2017年2月	2019年3月	1,910,213,765.88	2,595,511,082.96	837,503,195.21	-
北京翡翠云图	2018年10月	2020年4月	3,568,120,000.00	-	2,348,940,088.63	-
北京七橡墅	2018年5月	2020年7月	3,579,202,492.97	-	2,173,646,490.54	-
常州君望甲第	2018年7月	2020年3月	1,217,906,352.38	-	1,075,544,754.41	-
成都第五城	2017年10月	2019年11月	1,679,581,700.00	1,703,402,681.36	706,438,523.28	-
成都翡翠公园	2017年12月	2019年12月	3,076,154,055.84	2,596,703,960.69	2,440,724,650.25	-
成都公园传奇	2018年8月	2020年6月	811,396,939.16	-	421,834,751.27	-
成都金色乐府音乐广场	2017年10月	2020年5月	4,026,400,000.00	1,625,744,221.67	3,674,327,820.76	-
成都金域缙香	2018年11月	2020年9月	1,157,910,800.00	-	526,546,578.89	-
成都锦南堂	2018年9月	2020年6月	3,289,103,400.00	-	2,397,929,152.97	-
成都锦绣	2018年11月	2021年1月	1,313,332,930.04	-	923,238,265.58	-
成都玖西堂	2017年10月	2019年8月	1,708,716,800.00	640,080,296.45	1,157,375,180.50	-
成都君逸	2018年6月	2020年1月	1,206,209,697.51	-	982,896,487.32	289,785,586.53
成都理想城	2018年3月	2019年9月	3,389,069,600.00	1,988,755,425.49	2,653,706,798.17	-
成都梦想之光	2018年7月	2020年3月	904,934,700.00	-	594,744,182.76	-
成都阳光润园	2018年3月	2020年6月	1,161,583,200.00	-	915,246,613.96	-
成都万科城	2017年12月	2019年8月	1,180,811,800.00	2,397,712,157.29	1,095,616,398.19	-
大连八橡墅	2017年8月	2019年4月	631,840,630.60	608,036,333.13	576,659,801.21	-
大连滨海大都会	2018年8月	2020年12月	512,529,625.10	-	358,726,268.89	-
大连城市之光	2017年4月	2019年3月	229,031,055.86	883,857,158.33	219,408,672.86	-
大连大都会星海	2018年1月	2021年10月	850,000,000.00	278,173,379.38	350,927,083.45	-
大连大橡墅项目	2018年12月	2020年10月	866,710,880.61	-	592,766,495.31	-
大连翡翠之光	2018年8月	2019年12月	636,965,640.88	-	492,935,063.32	-
大连海港城	2018年11月	2019年12月	729,552,000.00	326,410,247.33	618,713,215.95	169,183,881.50
大连万科城	2018年7月	2019年12月	1,280,551,100.40	542,593,910.05	717,586,833.57	-
大连新都会	2018年6月	2019年6月	1,045,464,533.55	587,505,928.63	366,487,491.59	-
大连樱花园	2018年8月	2019年9月	1,815,360,841.16	683,901,520.11	899,798,353.51	-
大连樱花园后期项目	2018年12月	2020年10月	676,238,200.00	-	295,757,776.67	-
东莞滨海大都会	2018年7月	2020年8月	1,373,993,171.98	-	1,043,374,468.16	-
东莞财富公馆项目	2018年9月	2021年12月	778,207,594.93	-	458,780,807.48	-
东莞城市花园 II	2018年8月	2020年4月	1,479,999,612.00	-	1,084,645,059.46	-
东莞城市之光广场	2017年7月	2020年6月	1,437,941,084.18	692,035,352.03	1,055,904,193.87	-
东莞第五城	2018年4月	2020年7月	2,059,279,385.24	-	863,198,260.95	-
东莞东江之星	2017年12月	2019年1月	4,020,467,480.35	2,046,292,094.50	2,886,569,539.72	-
东莞翡翠东望	2018年10月	2020年12月	4,115,799,963.41	-	2,852,070,377.63	-
东莞翡翠松湖	2018年7月	2019年9月	2,609,709,800.00	397,442,726.44	1,886,129,479.43	-
东莞翡丽山	2017年7月	2019年1月	392,432,153.29	384,172,586.75	300,151,565.20	-
东莞翰林城市花园	2016年12月	2019年3月	2,398,232,968.92	1,824,399,628.50	596,025,345.06	-
东莞江南院子	2018年6月	2019年12月	1,903,666,744.84	-	1,561,125,938.94	-
东莞金域广场	2017年9月	2019年12月	689,271,682.23	255,703,583.79	515,367,681.17	-
东莞松朗花园	2017年1月	2019年1月	1,474,013,813.24	2,055,599,139.57	1,302,577,880.22	-
东莞松山湖金融谷项目	2018年1月	2022年11月	1,599,532,411.63	-	860,668,027.26	-
东莞天空之城	2018年8月	2020年7月	2,207,765,753.89	-	1,665,823,334.90	-
东莞云广场	2016年9月	2019年1月	3,488,808,704.11	1,166,626,409.49	1,453,933,830.44	-
东莞珠江东岸	2017年8月	2019年1月	551,565,306.50	953,652,971.73	246,953,682.39	-
佛山城市花园	2018年1月	2019年12月	709,052,900.00	168,972,200.00	567,853,181.14	-
佛山城市之光	2017年12月	2019年3月	1,180,529,691.77	1,982,405,184.24	1,100,669,103.56	-
佛山翡翠滨江	2017年8月	2019年6月	2,768,048,800.00	2,059,654,898.14	2,402,678,464.53	-
佛山翡翠江望	2017年11月	2019年9月	2,197,957,200.00	1,604,282,878.39	1,765,316,879.25	-
佛山金色里程	2017年10月	2019年3月	2,306,338,529.22	2,340,683,747.14	2,012,033,558.75	-
佛山金色领域	2017年12月	2019年9月	973,573,320.00	564,587,936.90	468,005,861.03	-
佛山金域滨江	2017年1月	2019年6月	2,284,008,300.00	871,942,501.61	1,365,922,666.34	-
佛山金域学府	2018年4月	2019年12月	1,595,344,000.00	-	1,183,705,377.79	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
佛山京都荟	2018年7月	2020年12月	570,591,600.00	-	394,846,927.29	-
佛山魅力之城	2018年3月	2019年9月	2,766,682,400.00	-	1,895,193,955.98	-
佛山尚都荟	2017年12月	2019年9月	986,265,800.00	616,985,371.62	769,960,419.23	-
佛山万科大厦	2017年12月	2020年3月	1,562,283,500.00	648,232,856.25	883,737,864.38	-
佛山万科广场	2017年1月	2019年5月	2,392,048,797.05	1,329,665,649.33	1,839,953,423.49	-
佛山西江悦	2018年1月	2019年3月	2,018,820,900.00	1,005,712,400.51	1,588,634,925.13	-
佛山皇都荟	2018年7月	2020年12月	998,953,602.00	145,629,047.66	497,637,276.20	-
佛山壹都荟	2017年9月	2019年9月	407,838,000.00	234,881,558.36	356,502,319.87	-
佛山又一城	2017年10月	2019年12月	661,977,798.69	691,433,525.24	569,963,982.53	-
佛山悦都荟	2017年7月	2020年3月	920,772,900.00	504,436,835.76	579,523,745.38	-
福州翡翠里	2018年3月	2020年3月	997,182,200.00	-	808,501,947.80	-
福州金域滨江花园	2018年6月	2021年2月	2,752,635,400.00	780,414,630.79	1,061,628,783.37	-
福州金域蓝湾	2016年4月	2019年12月	1,014,335,153.57	1,011,974,062.01	535,019,135.80	-
福州九如府	2017年10月	2019年6月	932,602,100.00	707,106,709.73	766,368,524.08	-
福州万科九里商务中心	2018年8月	2020年12月	2,519,203,100.00	-	1,804,063,522.98	-
福州永泰大樟溪岸	2017年9月	2019年11月	780,365,700.00	361,183,398.51	309,811,831.54	-
抚顺金域蓝湾	2018年4月	2019年7月	519,599,354.23	241,047,127.46	246,105,739.16	81,187,790.53
广州白鹭郡	2018年5月	2020年4月	1,968,613,932.71	598,896,446.28	1,340,456,068.13	-
广州春风十里	2018年5月	2020年3月	2,458,331,041.64	1,148,084,270.46	2,005,066,130.97	-
广州海上明月项目	2018年9月	2020年9月	4,087,901,666.71	-	2,519,879,841.37	-
广州里享花园	2017年12月	2019年6月	1,272,241,200.00	2,225,526,511.30	1,081,910,245.87	-
广州尚城御府	2017年12月	2019年3月	4,449,277,975.42	4,400,928,732.38	3,682,847,918.49	-
广州世博汇	2018年8月	2019年3月	3,921,023,171.66	758,473,298.42	2,304,717,157.52	-
广州桃源里	2017年12月	2019年12月	350,478,137.06	201,663,884.81	277,483,811.70	-
广州桃源里二期	2018年10月	2019年12月	1,289,096,500.40	101,665,247.93	493,830,733.31	-
广州未来森林项目	2018年6月	2020年12月	3,495,504,710.25	-	2,770,715,561.74	-
广州未来之丘	2018年9月	2020年9月	686,560,575.57	-	507,615,369.63	-
广州元培里项目	2018年9月	2020年9月	1,955,062,516.65	-	1,488,532,953.27	-
广州樾山项目	2018年12月	2020年2月	1,253,274,197.73	-	687,692,778.71	-
贵阳翡翠滨江	2018年12月	2020年6月	1,521,903,950.00	-	683,472,986.56	-
贵阳翡翠公园项目	2018年10月	2020年10月	1,460,551,878.25	-	838,177,338.17	-
贵阳花溪大都会	2018年8月	2019年6月	2,695,638,300.00	861,124,122.03	1,372,351,119.06	-
贵阳万科城	2018年6月	2019年3月	1,255,693,423.00	1,186,794,157.88	737,483,167.73	-
贵阳万科大都会花样	2018年10月	2019年9月	1,693,469,064.86	275,343,643.55	1,243,428,203.41	-
贵阳万科理想城	2018年11月	2019年12月	5,108,238,600.00	784,251,819.98	1,717,654,101.31	-
贵阳新都荟	2018年11月	2019年3月	3,023,775,790.24	-	1,694,576,564.11	-
哈尔滨城市之光	2018年10月	2019年6月	2,158,940,262.00	-	1,185,451,247.49	-
海宁潮起东方	2018年3月	2020年11月	1,756,413,300.00	-	1,319,046,199.39	-
海宁城市之光	2017年9月	2019年12月	817,006,417.03	455,407,040.47	596,968,932.60	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2020年6月	1,889,427,500.00	-	1,352,165,264.40	-
海宁桂语东方一期	2018年5月	2020年6月	1,268,555,300.00	-	894,545,979.50	-
杭州奥体万科中心	2018年6月	2020年12月	949,544,564.11	-	475,867,281.09	-
杭州公望	2017年3月	2019年4月	688,380,411.09	378,081,659.77	580,365,970.28	-
杭州杭行路天马	2017年7月	2019年12月	1,041,914,992.01	391,856,486.67	648,638,536.08	-
杭州良渚文化村	2018年3月	2019年3月	3,928,829,255.56	783,007,468.92	2,436,153,696.12	-
杭州临安西望	2018年8月	2021年2月	1,113,529,400.00	-	712,045,671.27	-
杭州劝学里	2017年3月	2019年9月	1,405,674,000.00	853,792,479.15	1,104,368,433.43	-
杭州未来城	2016年9月	2019年12月	1,507,530,758.90	1,202,790,576.70	1,172,719,622.96	-
杭州未来之光	2017年11月	2019年12月	2,692,960,000.00	532,693,276.46	938,411,675.97	-
杭州智谷	2017年8月	2019年9月	690,967,900.00	360,091,408.06	475,086,070.07	-
杭州中城汇二期	2018年6月	2020年6月	1,862,650,000.00	-	1,698,072,293.14	-
合肥城市公馆	2017年7月	2019年6月	634,505,930.44	-	434,666,152.44	-
合肥公园大道	2018年12月	2020年10月	2,564,190,646.64	-	1,855,383,161.30	-
合肥红郡二期	2018年1月	2020年6月	354,706,688.00	-	308,216,097.24	-
合肥森林城	2018年11月	2019年7月	2,341,140,538.66	2,240,116,259.61	1,710,076,028.97	-
合肥时代观邸	2017年8月	2019年4月	1,075,952,241.44	1,456,664,777.78	677,533,489.39	-
合肥万科红郡	2017年10月	2019年6月	1,172,570,136.00	839,882,522.88	1,081,497,397.56	-
合肥未来之光	2018年12月	2019年12月	2,759,075,603.84	1,682,269,040.21	2,446,685,353.53	-
惠州双月湾	2018年7月	2019年1月	1,963,447,049.80	813,684,843.85	1,342,669,424.52	-
吉林滨江九里	2018年4月	2019年10月	685,522,965.50	-	235,715,693.67	-
吉林松花湖项目	2017年9月	2019年12月	1,300,370,000.00	160,222,576.83	567,463,840.13	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
吉林万科城	2018年3月	2019年9月	2,838,021,669.43	1,076,771,236.54	1,227,066,524.39	-
济南百脉悦府	2018年11月	2021年5月	2,101,195,413.54	-	1,048,335,536.40	-
济南翡翠公园	2018年8月	2020年4月	4,772,691,103.63	503,631,288.14	3,267,255,111.54	-
济南翡翠山语	2018年6月	2020年10月	2,326,276,105.37	-	1,789,460,824.53	-
济南海右府	2017年3月	2019年11月	1,496,954,000.00	915,003,514.53	1,106,456,511.22	-
济南万科海晏门	2017年4月	2019年6月	1,271,811,584.65	690,979,271.99	974,770,328.01	-
济南悦峯	2018年4月	2019年12月	489,054,339.00	391,657,597.54	282,066,498.92	-
嘉兴城市之光	2018年12月	2021年6月	2,433,780,000.00	-	1,268,353,139.76	-
嘉兴翡翠四季	2018年10月	2020年7月	1,740,158,500.00	-	981,441,526.25	-
嘉兴万科翡翠天御府	2018年8月	2020年9月	1,544,989,300.00	-	1,047,499,993.28	-
嘉兴香樟国际	2017年11月	2019年9月	2,376,307,100.00	-	1,690,294,141.54	-
嘉兴中环公园	2017年6月	2019年12月	839,540,600.00	470,837,104.43	648,442,910.75	-
晋江金域滨江二期	2017年6月	2020年3月	1,268,095,500.00	521,052,517.69	870,779,339.52	-
晋江金域滨江三期	2018年1月	2020年1月	1,285,663,503.09	-	540,991,025.96	-
晋江金域滨江一期	2017年12月	2020年6月	673,366,300.00	224,008,684.99	339,128,929.14	-
晋中紫院	2018年10月	2021年6月	532,043,400.00	-	237,725,837.86	-
靖江晨阳甲第	2018年6月	2019年12月	1,991,250,000.00	-	1,344,533,955.53	-
昆明白沙润园后期项目	2018年6月	2020年3月	472,621,697.46	-	224,337,138.05	-
昆明翡翠滨江	2018年3月	2019年12月	1,808,241,235.00	-	1,214,594,636.04	-
昆明公园里	2017年9月	2019年1月	304,122,500.00	867,177,316.91	263,259,798.26	-
昆明魅力之城	2018年11月	2019年3月	3,225,168,900.00	1,779,291,959.75	3,028,522,284.58	-
昆明万科汀园	2018年1月	2019年12月	3,347,657,092.62	-	2,554,957,766.34	-
昆明香榭北郡	2018年7月	2020年11月	1,902,900,000.00	-	1,064,692,168.08	-
昆明星河嘉园	2018年12月	2019年3月	2,664,980,400.00	846,293,374.14	1,188,584,772.85	-
昆明银海泊岸	2018年4月	2019年6月	1,944,477,163.38	-	1,239,698,459.75	-
昆山高尔夫	2011年4月	2021年11月	601,407,698.60	268,522,752.46	447,685,113.66	-
昆山公园大道	2018年1月	2019年4月	2,736,551,100.00	800,474,189.67	2,126,321,074.63	-
昆山海上传奇	2018年1月	2019年6月	1,915,425,872.08	1,331,102,316.48	1,466,047,303.75	-
昆山魅力花园	2018年5月	2019年9月	794,645,700.00	697,513,419.65	445,462,236.24	-
昆山未来之城	2018年5月	2019年6月	2,611,462,360.59	675,856,023.63	1,522,988,471.50	-
兰州万科城	2018年1月	2020年5月	1,444,200,000.00	-	820,020,641.01	-
廊坊永清项目一期	2018年4月	2020年5月	620,760,000.00	-	317,341,560.19	-
眉山未来之光	2018年12月	2020年8月	1,036,062,900.00	-	459,897,591.45	-
南昌城市花园	2017年6月	2019年3月	847,816,500.00	910,365,998.84	556,447,329.74	-
南昌红郡	2018年1月	2019年1月	1,891,988,500.00	1,073,977,354.96	1,442,884,986.34	-
南昌玖里	2018年10月	2019年11月	1,624,077,000.00	-	1,214,238,696.10	-
南昌璞悦里	2017年5月	2019年3月	1,132,653,600.00	-	739,266,865.85	-
南昌天空之城	2018年11月	2019年11月	2,774,985,100.00	900,402,698.48	1,568,638,151.05	-
南充金润华府	2017年9月	2019年9月	580,213,900.00	720,244,056.13	385,559,823.04	153,172,096.74
南京安品街	2016年3月	2019年5月	937,318,000.00	917,011,519.00	735,453,336.38	-
南京大都会	2017年4月	2019年3月	3,345,578,700.00	3,781,576,177.88	2,918,982,959.24	-
南京金域国际	2017年10月	2019年6月	2,190,000,000.00	1,211,436,838.01	1,516,574,572.43	-
南京九都荟	2016年4月	2019年5月	1,115,943,564.04	565,376,179.66	817,418,331.57	-
南京九都荟南	2016年8月	2019年3月	752,184,200.00	1,848,332,263.58	535,558,677.95	-
南京万科城	2017年11月	2019年3月	1,788,711,800.00	1,364,651,957.93	1,040,198,530.30	-
南京镇江翡翠江湾	2018年10月	2020年10月	643,490,000.00	-	263,077,752.31	-
南京镇江金域蓝湾	2018年8月	2020年6月	1,071,618,900.00	-	385,558,673.91	-
南宁公园里	2017年10月	2019年6月	1,825,869,418.00	977,542,800.24	1,339,818,182.71	-
南宁金域蓝湾	2016年10月	2019年5月	643,980,501.42	1,006,299,984.55	571,761,129.70	-
南宁金域缙香	2018年2月	2019年11月	1,851,322,975.00	558,281,419.44	1,298,373,359.15	-
南宁金域中央	2018年7月	2019年12月	4,159,260,358.25	848,546,383.56	3,091,775,132.83	-
南宁万科城	2018年9月	2019年3月	8,859,566,644.83	3,862,732,347.23	4,222,444,172.84	-
南宁万科大厦	2016年2月	2019年6月	443,123,757.39	201,691,210.08	354,803,182.37	-
南宁悦府	2017年9月	2020年1月	461,538,071.00	146,069,264.28	226,478,445.67	-
南宁悦江南项目	2018年3月	2020年6月	1,930,964,991.00	-	1,036,899,560.45	-
南宁悦湾	2017年8月	2019年12月	333,031,524.00	170,516,803.85	237,542,491.40	-
南宁璞山悦	2018年5月	2020年12月	526,171,190.00	111,218,153.27	266,543,917.61	-
南通白鹭郡	2017年6月	2019年1月	534,446,920.25	984,080,186.40	494,954,592.06	-
南通白鹭湾	2018年7月	2020年4月	924,237,994.15	-	470,577,076.07	-
南通城市之光	2017年4月	2019年1月	377,758,446.57	423,029,280.70	265,339,923.94	-
南通崇州府项目	2018年3月	2020年3月	1,148,009,505.64	-	913,713,772.12	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
南通翡翠东第	2018年9月	2020年3月	2,571,003,049.28	-	1,935,422,225.06	-
南通翡翠公园	2018年7月	2020年3月	2,836,038,956.09	-	1,954,144,344.99	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	2018年9月	2020年1月	2,451,491,501.53	-	1,506,967,188.09	-
宁波白石湖东	2018年7月	2020年3月	2,127,055,991.82	1,255,641,036.67	1,558,779,328.79	-
宁波格拉美西	2017年7月	2019年7月	1,590,528,528.39	1,097,879,372.37	1,266,276,420.11	-
宁波官山望花苑	2017年3月	2019年4月	545,000,000.00	382,815,382.11	544,150,700.73	-
宁波翰林甲第北苑	2017年7月	2019年6月	809,522,729.82	584,887,122.16	709,538,663.86	-
宁波翰林甲第南苑	2017年9月	2019年8月	619,841,270.00	385,751,660.80	493,590,382.73	-
宁波万科城	2017年8月	2019年6月	488,775,567.70	228,506,980.09	391,816,180.68	213,370,096.97
宁波万科印	2018年4月	2020年1月	1,575,890,995.00	-	1,228,260,623.84	-
宁波望庐花苑	2017年4月	2019年2月	834,950,000.00	658,599,518.02	833,942,492.61	-
宁波未来里	2018年8月	2020年4月	2,009,623,128.22	-	1,156,377,531.63	-
宁波未来之光	2018年1月	2020年5月	2,626,030,098.91	-	2,020,164,794.12	-
宁波蔚蓝城市	2018年12月	2020年6月	2,104,588,354.89	-	1,448,258,623.25	-
宁波云谷中心	2018年11月	2020年5月	1,447,567,610.62	-	690,364,849.49	-
宁波云著花苑	2018年9月	2020年10月	1,602,720,000.00	-	650,671,182.15	-
秦皇岛假日风景	2017年11月	2019年11月	670,000,000.00	154,530,124.07	293,182,620.52	-
秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2020年7月	746,745,200.00	-	274,560,174.05	-
青岛黄岛扒山项目	2018年11月	2021年10月	996,358,114.53	-	623,370,805.96	-
青岛金域华府 A1 地块	2017年7月	2019年6月	1,135,785,515.73	435,284,541.92	715,047,469.39	-
青岛玫瑰里	2017年4月	2019年5月	308,391,869.29	466,077,568.71	247,359,967.59	-
青岛台柳路 312 号地块	2018年5月	2020年7月	706,424,438.55	-	443,357,023.42	-
青岛团结路项目	2018年8月	2020年7月	2,244,240,000.00	142,473,915.45	850,001,499.29	-
青岛万科未来城	2018年1月	2020年10月	1,368,610,463.61	3,484,495,776.68	645,602,631.52	-
青岛长江首府项目	2018年3月	2021年10月	2,036,905,365.44	-	1,339,303,893.00	-
清远万科城	2018年6月	2019年5月	1,777,761,550.17	710,897,434.92	994,900,759.91	-
泉州城市之光	2018年6月	2019年5月	5,604,301,900.00	2,242,353,772.11	4,048,519,578.16	-
泉州麓城	2018年12月	2020年3月	943,969,100.00	-	548,330,327.74	-
泉州万科城	2016年9月	2019年1月	1,720,896,606.72	686,053,575.11	857,095,639.36	-
三亚湖畔度假公园	2018年5月	2019年5月	2,763,885,300.00	1,531,574,020.75	1,823,747,372.27	-
厦门国投项目	2018年1月	2020年3月	493,431,508.09	-	459,975,632.89	-
厦门金域缙香	2018年5月	2020年9月	1,374,526,310.74	-	1,208,205,933.25	-
厦门万科白鹭郡	2017年8月	2020年6月	3,380,787,500.00	2,741,364,534.51	2,884,756,326.47	-
厦门万科广场	2018年11月	2020年12月	3,720,933,000.00	686,614,430.78	1,507,327,747.22	-
厦门万科云城	2016年4月	2019年3月	800,000,000.00	755,403,402.42	786,069,062.51	-
厦门五缘万科里	2017年12月	2022年12月	1,300,000,000.00	550,760,477.73	594,046,420.16	-
上海安亭新镇项目	2018年10月	2019年5月	2,065,929,548.42	1,065,822,368.13	1,585,508,672.03	-
上海翡翠滨江	2017年12月	2019年4月	1,110,628,910.69	575,688,883.12	786,999,324.25	-
上海海上传奇	2015年8月	2019年6月	1,234,977,845.28	1,743,447,457.94	1,084,776,506.23	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017年7月	2019年12月	1,521,584,085.27	1,217,213,667.29	1,295,561,865.93	249,279,510.65
上海莘闵项目	2018年1月	2019年6月	756,813,474.77	-	580,224,718.20	-
上海盛唐景苑	2018年6月	2021年7月	1,631,260,000.00	-	991,298,855.84	-
上海天际	2018年12月	2020年9月	4,958,844,320.46	-	3,715,898,436.99	406,811,598.70
上海徐汇万科中心	2018年8月	2021年12月	9,101,959,112.00	-	4,457,409,060.45	-
上海徐泾 33-01 地块	2018年11月	2020年9月	1,419,219,069.09	-	1,177,227,548.04	-
绍兴大都会	2018年4月	2021年6月	2,508,206,700.00	-	1,741,295,869.74	-
深圳滨海置地大厦	2016年1月	2019年5月	2,575,795,134.68	1,777,169,280.55	2,057,247,114.81	-
深圳麓城	2017年3月	2019年6月	3,057,392,107.46	3,532,507,028.52	1,976,920,838.72	-
深圳蛇口公馆	2016年4月	2019年4月	10,045,053,714.78	7,709,932,551.19	9,173,950,802.76	-
深圳深南道 68 号	2016年4月	2019年6月	4,011,414,585.93	3,324,167,183.68	3,564,874,653.72	-
深圳万科星城	2018年6月	2020年8月	15,909,704,895.80	-	12,087,599,144.04	-
深圳云城	2018年7月	2019年12月	3,800,000,000.00	1,138,625,574.19	1,768,711,399.58	-
深圳臻山府	2016年1月	2019年6月	13,102,506,301.93	3,972,933,944.19	4,233,894,211.47	-
沈阳百荷湾东	2018年9月	2020年12月	890,622,499.84	-	400,152,781.50	-
沈阳城市阳光	2016年9月	2019年12月	1,358,897,025.00	763,443,064.59	1,102,194,165.28	-
沈阳春河里	2017年6月	2019年6月	1,388,744,133.88	959,548,843.92	935,545,780.02	-
沈阳翡翠公园	2017年6月	2019年9月	974,690,193.00	1,056,557,207.69	794,782,019.80	-
沈阳翡翠四季	2018年5月	2019年12月	1,169,288,527.00	-	827,187,857.03	-
沈阳翡翠新都会	2018年4月	2020年6月	1,580,811,080.15	-	683,504,970.77	-
沈阳惠斯勒小镇	2018年3月	2019年8月	561,200,276.00	81,205,114.58	485,280,058.95	-
沈阳假日风景	2018年3月	2019年12月	2,106,718,497.00	839,070,277.05	987,181,581.87	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
沈阳理想新城项目	2018年5月	2019年6月	2,783,126,109.32	487,522,751.17	1,345,863,058.49	-
沈阳明日之光	2018年12月	2019年12月	1,340,953,676.32	-	704,528,300.60	-
沈阳千山府	2018年3月	2020年9月	714,259,233.00	-	504,983,631.50	-
沈阳如园	2018年5月	2019年12月	489,123,089.68	-	293,582,040.21	-
沈阳时代之光	2017年6月	2019年6月	1,123,922,760.00	-	656,057,854.61	-
沈阳四季公园	2017年3月	2019年8月	433,253,306.91	503,853,963.10	306,952,186.30	-
沈阳西华府	2018年3月	2019年12月	3,696,881,767.88	383,056,499.93	2,469,812,050.31	-
石家庄翡翠公园一期	2017年9月	2020年5月	2,158,450,000.00	1,025,217,862.38	1,392,740,339.82	-
石家庄新都会	2018年12月	2021年10月	2,000,000,000.00	-	723,569,382.28	-
石狮金域中央	2016年9月	2019年6月	850,220,100.00	1,067,126,997.98	570,949,714.65	-
苏州 VC 小镇	2016年10月	2019年6月	1,385,159,500.00	1,818,363,727.72	922,620,086.42	-
苏州大家	2017年4月	2019年1月	1,089,530,500.00	810,610,613.81	985,403,108.20	-
苏州东山公园大湖	2017年5月	2019年3月	598,880,000.00	-	455,362,306.37	-
苏州万科城	2017年3月	2019年4月	461,671,324.31	559,341,481.24	440,502,897.18	-
台州山海十里	2018年12月	2020年6月	2,186,897,888.99	-	1,481,745,588.26	-
太仓 19-2 项目	2018年5月	2020年6月	1,442,000,000.00	-	1,034,401,178.74	-
太原城市之光	2018年11月	2020年12月	4,562,168,000.00	-	1,084,429,680.48	-
太原春和景明	2018年11月	2020年12月	2,002,323,374.99	-	466,082,245.23	-
太原公园里	2017年1月	2019年9月	1,257,266,600.00	531,424,947.53	783,395,258.24	-
太原金域蓝湾二期	2017年7月	2019年12月	1,001,310,000.00	404,837,733.54	639,719,061.51	-
太原蓝山	2016年10月	2019年6月	560,650,000.00	914,855,044.89	483,146,375.13	-
太原万科城	2017年8月	2019年7月	1,799,367,000.00	4,325,915,127.61	1,564,745,659.40	-
太原小镇	2018年7月	2019年5月	3,225,516,100.00	1,130,311,200.97	1,739,082,619.24	-
太原新都心	2017年4月	2019年9月	1,213,838,000.00	429,054,713.70	632,563,617.89	-
太原长风公馆	2018年8月	2021年5月	710,573,045.00	-	397,641,804.54	-
太原中央公园	2018年9月	2021年6月	1,625,180,000.00	-	559,210,566.87	-
太原紫院	2017年1月	2019年10月	2,288,720,000.00	1,374,218,993.00	1,718,429,916.20	-
唐山翡翠公园	2017年12月	2020年5月	1,202,702,500.00	891,933,148.38	793,140,977.86	-
唐山金域华府二期	2018年7月	2020年12月	874,000,000.00	-	295,976,906.45	-
唐山金域缙香	2017年5月	2019年5月	1,059,194,600.00	577,461,493.71	763,740,880.93	-
唐山万科蓝山项目	2018年11月	2021年7月	1,989,027,700.00	-	676,781,763.28	-
唐山未来城	2018年11月	2021年12月	356,918,483.67	-	212,616,413.00	-
天津壹彩道项目	2018年4月	2021年9月	1,548,784,489.79	-	1,097,471,521.51	-
天津东郡	2018年11月	2021年4月	1,423,705,400.00	-	1,047,184,024.67	-
天津东丽湖	2018年11月	2019年9月	2,315,394,500.00	1,255,432,935.38	1,613,524,056.80	-
天津海天燕居	2018年3月	2019年9月	781,400,397.36	344,012,268.15	494,256,369.13	-
天津金域国际	2017年7月	2019年7月	662,879,900.00	231,927,397.69	327,845,672.50	-
天津金域华府	2017年12月	2019年1月	322,565,719.58	690,216,640.06	235,115,224.02	-
天津民和巷	2018年10月	2019年12月	1,319,466,700.00	802,032,424.67	909,626,619.98	-
天津麒麟湿地万科小镇	2018年10月	2020年10月	926,687,388.00	-	360,334,075.15	-
天津西华府	2018年11月	2021年4月	2,996,755,658.00	-	2,525,711,952.42	-
天津西庐北	2018年11月	2020年12月	326,000,000.00	-	222,531,046.67	-
天津西庐南	2018年11月	2020年11月	1,379,235,700.00	-	1,004,927,241.33	-
天津新都会	2017年3月	2020年3月	664,270,300.00	139,385,737.60	210,553,791.03	-
天津紫台项目	2017年3月	2019年6月	727,354,611.20	1,620,722,367.97	703,142,840.12	-
温州翡翠天地 I 期	2018年7月	2021年9月	6,271,360,200.00	-	4,191,859,995.63	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	2018年11月	2020年8月	1,060,000,000.00	-	472,435,166.01	-
乌鲁木齐大都会	2018年4月	2019年12月	1,510,524,794.00	-	903,159,533.10	-
乌鲁木齐都会传奇	2018年4月	2019年6月	1,165,667,600.00	-	825,860,731.87	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2018年4月	2020年6月	1,420,070,854.49	-	1,103,108,157.94	-
乌鲁木齐公园里	2018年4月	2020年12月	1,571,164,590.09	-	1,252,620,812.32	-
乌鲁木齐观澜景苑	2018年4月	2020年6月	424,912,432.00	-	282,155,321.15	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2020年3月	234,072,200.00	208,337,859.09	208,534,517.63	208,377,886.86
乌鲁木齐中央公园二期	2017年4月	2019年6月	844,254,800.00	421,657,687.84	593,371,588.16	-
无锡翡翠东方	2018年10月	2020年8月	2,545,320,300.00	-	2,197,629,008.37	-
无锡金域缙香	2018年1月	2019年9月	711,385,244.54	1,323,967,143.85	515,102,822.06	-
无锡魅力之城	2018年6月	2019年12月	407,754,300.00	415,781,708.39	204,516,394.21	-
无锡万科公园大道一期	2018年11月	2020年10月	1,275,550,000.00	-	489,545,092.21	-
无锡万科有山	2018年1月	2019年12月	592,956,500.00	-	391,925,694.65	-
无锡维园	2017年10月	2019年3月	705,159,100.00	502,088,007.60	411,064,859.65	-
无锡信成道	2018年6月	2019年1月	653,034,900.00	978,406,482.89	446,643,067.67	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
无锡运河传奇	2018年9月	2020年12月	1,889,190,300.00	-	1,434,365,014.23	-
芜湖江东南	2018年12月	2020年6月	870,506,781.83	-	461,925,887.40	-
武汉汉口传奇	2018年10月	2019年3月	6,642,943,300.00	2,890,851,376.61	3,701,083,844.70	-
武汉金域湖庭	2018年6月	2019年3月	2,914,179,154.28	1,943,219,376.36	2,367,793,555.43	-
武汉万科翡翠玖玺	2017年12月	2019年4月	2,329,870,737.00	-	2,044,987,348.22	-
武汉万科理想城	2018年6月	2020年6月	1,847,785,658.36	-	868,907,738.90	-
武汉万科理想城悦府	2018年10月	2020年6月	451,884,220.46	-	271,605,117.86	-
武汉万科五彩城	2018年9月	2019年6月	1,433,863,619.64	61,909,118.66	795,488,107.34	-
武汉万科云城	2018年11月	2020年12月	4,396,877,095.60	-	3,251,317,662.38	-
武汉万科主场	2017年12月	2019年6月	4,385,705,831.47	2,972,718,134.80	3,494,572,593.20	-
西安城市之光南区	2018年5月	2019年10月	1,274,370,832.92	279,387,922.30	724,611,554.32	-
西安大明宫	2017年11月	2020年5月	930,673,278.43	209,206,381.20	380,596,844.25	-
西安翡翠国宾	2018年8月	2020年12月	5,170,240,987.72	-	2,625,015,309.74	-
西安翡翠天誉	2017年8月	2019年9月	1,592,024,186.49	1,294,243,187.89	883,488,109.95	-
西安高新华府	2017年11月	2019年3月	950,201,572.88	997,461,175.98	581,512,539.43	-
西安高新华府(后期)	2018年3月	2019年12月	1,365,991,276.11	500,411,861.10	945,015,491.03	-
西安公园华府	2018年12月	2019年12月	2,865,802,757.85	640,600,424.56	1,651,147,717.58	-
西安金色悦城 DK1 项目	2017年11月	2019年3月	934,984,995.89	574,220,992.05	587,275,031.61	-
西安金域东郡	2016年6月	2019年6月	708,540,957.60	58,519,843.43	204,710,930.75	-
西安金域蓝湾	2017年9月	2019年9月	963,149,110.07	531,955,216.48	638,871,750.50	-
西安金域未央	2017年9月	2020年6月	1,546,366,055.41	467,337,871.84	619,080,575.86	-
西安万科城如园	2018年6月	2020年7月	981,307,700.95	-	460,914,393.91	-
西安万科城润园	2018年6月	2019年6月	1,985,923,546.61	1,228,584,086.33	1,159,203,553.19	-
西安万科大都会一期	2018年11月	2020年11月	2,271,764,534.11	-	879,415,142.07	-
西安万科公园大道	2018年11月	2020年10月	1,816,741,578.75	-	412,340,918.50	-
西安万科理想城	2018年12月	2020年10月	1,741,218,161.19	-	771,244,136.47	-
西安万科云谷	2018年7月	2020年1月	703,726,125.64	-	308,547,915.09	-
西安幸福臻园	2018年5月	2020年9月	1,185,743,245.58	-	523,119,455.01	-
宿迁未来之光	2018年1月	2020年6月	1,339,327,900.00	-	666,204,125.04	-
徐州翡翠天御	2017年7月	2019年12月	1,691,042,600.00	896,637,625.90	1,193,170,817.04	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2020年9月	2,926,151,900.00	622,393,745.63	931,254,738.29	-
徐州淮海天地	2018年1月	2019年4月	2,919,695,620.79	1,941,293,057.56	1,397,953,650.12	-
徐州璟悦	2018年7月	2020年12月	515,799,141.64	-	249,993,100.85	-
徐州尚都会	2017年7月	2019年12月	1,505,311,100.00	476,769,361.04	584,989,865.58	-
徐州时代之光二期	2018年10月	2021年12月	522,663,380.00	-	231,768,978.53	-
徐州万科城	2017年8月	2019年1月	2,204,710,139.60	254,258,223.70	1,109,759,917.91	-
徐州新都会	2018年7月	2019年4月	2,796,396,800.00	626,128,504.68	1,068,829,673.60	-
烟台百圣源	2018年10月	2020年12月	2,015,800,258.67	-	1,592,591,803.85	-
烟台翡翠大道	2018年10月	2021年3月	1,654,889,730.73	-	359,278,062.23	-
烟台翡翠公园	2018年6月	2019年9月	458,303,737.96	772,188,381.69	304,953,008.21	-
烟台翡翠湾	2017年11月	2019年10月	793,932,300.00	395,345,033.06	589,641,855.53	-
烟台海云台	2017年12月	2019年6月	140,896,017.06	1,406,331,412.06	51,225,067.15	32,260,490.47
烟台假日风景	2017年6月	2019年6月	342,602,054.16	76,590,266.48	252,608,784.47	-
烟台万科城	2017年11月	2019年6月	1,078,405,100.00	261,326,698.46	595,802,307.14	-
烟台西雅图	2018年8月	2020年12月	789,161,900.00	-	428,129,307.96	-
烟台御龙山	2018年11月	2019年6月	2,901,488,954.46	1,840,460,945.26	2,548,222,721.91	-
盐城崇文苑	2018年9月	2020年3月	576,445,806.03	-	310,261,213.22	-
盐城万悦花园	2018年9月	2019年12月	3,170,360,517.00	-	1,945,864,322.86	-
盐城悦达城市广场	2018年8月	2020年3月	905,991,003.40	-	462,405,127.26	-
扬州城市之光	2018年7月	2019年12月	1,231,000,000.00	475,349,664.54	1,013,616,996.58	-
扬州金色新著	2017年9月	2019年11月	346,845,580.30	171,600,331.24	276,081,256.90	-
扬州朗润园	2018年10月	2020年11月	401,828,800.00	-	299,919,272.36	-
扬州运河之光	2018年7月	2019年7月	1,376,032,600.00	-	1,036,184,425.10	-
阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年11月	1,169,700,000.00	-	280,020,829.25	-
营口海港城	2018年3月	2020年5月	725,506,272.00	-	462,109,530.19	67,720,367.03
长春柏翠园	2018年12月	2019年12月	1,321,278,338.75	746,478,119.24	400,645,228.18	-
长春城市之光	2018年3月	2019年12月	1,138,591,035.00	1,181,630,604.29	842,816,725.39	-
长春繁荣里	2017年9月	2019年6月	518,000,000.00	241,298,135.22	347,453,694.10	-
长春翡翠滨江	2018年6月	2020年12月	2,144,911,881.09	48,155,388.20	640,292,679.98	-
长春翡翠学院	2018年8月	2019年12月	1,811,910,482.17	-	862,285,855.02	-
长春惠斯勒班芙花园	2018年4月	2019年12月	1,220,294,378.20	-	542,398,731.85	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
长春金域长春	2017年5月	2019年6月	1,075,115,100.00	902,813,318.23	253,434,454.26	-
长春如园	2018年1月	2019年12月	1,140,491,496.00	532,799,181.61	984,969,285.15	-
长春万科城	2018年11月	2019年6月	2,770,587,403.90	1,906,615,701.89	1,168,653,376.20	-
长春西宸之光	2018年9月	2020年4月	1,078,196,015.00	-	360,536,878.03	-
长春新都会	2018年8月	2019年12月	899,243,725.18	-	527,053,952.34	-
长春愿景都城	2018年10月	2020年12月	1,169,963,552.18	-	509,036,171.90	-
长沙金域滨江	2018年4月	2020年11月	494,051,700.00	-	207,073,124.65	-
长沙金域国际	2018年8月	2019年9月	2,144,670,507.17	1,053,280,132.51	1,149,033,261.26	-
长沙金域蓝湾	2017年6月	2019年11月	450,915,000.00	627,570,611.80	356,164,220.84	-
长沙魅力之城	2018年6月	2019年9月	3,558,254,917.00	2,263,662,099.05	2,505,005,512.94	-
长沙紫台	2018年10月	2019年9月	611,034,400.00	-	349,676,732.06	-
镇江翡翠公园	2018年10月	2020年12月	741,207,400.00	-	472,678,111.42	-
镇江金域江湾	2018年7月	2019年12月	749,000,000.00	-	334,242,103.43	-
镇江蓝山花园	2018年2月	2019年12月	1,649,355,800.00	282,044,454.20	832,585,272.37	120,035,825.93
郑州兰乔圣菲	2017年8月	2019年6月	1,860,267,100.00	-	1,262,235,587.32	-
郑州万科大都会	2018年4月	2019年4月	2,385,641,073.27	1,956,040,762.81	1,931,380,400.58	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017年2月	2019年3月	895,392,848.97	25,863,310.47	650,405,368.27	-
郑州万科美景魅力之城	2018年12月	2019年12月	1,412,095,300.00	1,710,694,282.95	1,028,736,352.64	-
郑州万科美景世玠	2017年8月	2020年12月	3,598,136,400.00	2,821,159,081.47	3,096,161,374.09	-
郑州万科美景万科城	2018年11月	2019年12月	6,256,182,308.48	4,717,800,616.01	3,558,459,159.07	-
郑州万科民安江山府	2018年12月	2021年1月	3,064,176,600.00	-	622,413,152.17	-
郑州万科民安星辰	2017年5月	2019年12月	695,861,500.00	372,781,803.69	493,900,104.66	-
郑州万科民安云城	2018年4月	2020年4月	1,800,000,000.00	-	1,075,771,949.81	-
郑州万科天伦紫台	2017年11月	2019年1月	3,661,687,343.55	4,764,491,279.92	2,890,508,907.32	-
郑州万科溪望	2018年1月	2020年3月	1,858,601,458.00	-	1,420,504,028.13	-
郑州长基云庐	2018年7月	2019年12月	1,293,818,800.00	-	746,600,539.26	-
中山柏悦湾	2018年3月	2019年6月	944,425,739.40	1,279,210,487.60	921,584,509.80	-
中山金色家园	2017年9月	2019年5月	1,127,606,215.81	1,066,532,086.45	673,309,974.78	-
中山金域蓝湾	2018年10月	2019年6月	1,713,990,091.11	1,072,733,263.55	1,251,401,328.72	-
中山前海西岸	2018年12月	2020年9月	1,651,490,907.47	-	1,056,727,445.32	-
中山万科城	2018年4月	2019年6月	1,930,564,976.00	1,097,821,240.79	1,614,305,309.18	-
重庆翡翠公园	2018年6月	2020年6月	905,377,235.00	-	530,879,333.62	-
重庆溉澜溪	2018年3月	2019年5月	3,997,710,120.00	914,569,566.75	2,427,559,858.20	-
重庆金开悦府	2018年8月	2020年8月	2,584,430,700.00	-	1,903,136,736.09	-
重庆金色悦城	2017年9月	2019年6月	1,974,090,000.00	885,091,716.77	1,131,812,981.02	-
重庆金域华府	2018年3月	2020年5月	2,364,772,639.00	-	1,617,864,714.12	-
重庆金域华庭	2018年1月	2019年6月	1,546,899,673.00	-	1,469,469,759.36	-
重庆金域蓝湾	2018年5月	2019年10月	1,491,585,289.95	610,991,514.32	1,009,639,685.93	-
重庆森林公园项目	2018年4月	2021年6月	2,270,000,000.00	-	1,975,996,362.60	-
重庆十七英里	2018年4月	2020年5月	2,550,990,000.10	-	1,461,694,516.06	-
重庆万科城	2018年1月	2019年6月	401,820,987.39	1,106,935,970.84	397,785,438.71	-
珠海翡翠中央	2018年6月	2020年6月	2,090,285,900.00	-	1,641,243,695.71	-
淄博万科翡翠书院	2018年11月	2021年4月	3,326,565,529.00	-	1,035,809,058.13	-
其他				35,881,446,602.37	48,075,102,673.86	-
在建转已完工				52,326,520,435.67	-	-
合计				330,166,917,477.63	508,982,388,578.01	1,991,185,131.91

iii 拟开发产品

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山金域国际	2019年1月	2020年6月	1,329,575,434.00	-	236,384,179.36	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2019年12月	2022年12月	1,124,990,000.00	-	358,855,806.01	-
北京哈洛小镇	2019年6月	2021年8月	4,000,000,000.00	477,031,180.47	1,565,550,223.69	-
成都川商项目	2020年1月	2021年12月	1,839,637,400.00	-	604,125,340.54	-
成都公园传奇	2019年6月	2020年12月	4,800,983,700.37	-	2,495,969,194.95	-
成都锦绣	2019年6月	2022年1月	6,364,118,226.24	3,960,997,653.25	3,236,536,826.62	-
成都万科云城二期	2019年1月	2020年4月	1,963,762,599.25	241,994,691.64	331,517,769.41	-
成都新川 49 亩项目	2020年1月	2021年10月	1,636,260,000.00	-	612,522,277.94	-
大厂 231、232 地块	2019年4月	2021年6月	1,521,934,113.05	-	832,897,937.26	-
大厂 233、234 地块	2019年6月	2021年6月	1,521,934,113.05	-	551,119,750.64	-
大连翡翠都会	2019年1月	2020年12月	4,833,161,046.70	-	2,596,699,722.45	-
大连翡翠之光	2019年2月	2021年12月	1,086,302,000.00	678,925,270.95	450,500,367.41	-
大连海港城	2020年1月	2022年12月	3,633,480,000.00	825,152,935.49	769,473,077.57	169,626,003.75
大连樱花园后期项目	2019年1月	2021年6月	1,117,976,300.00	-	493,724,460.70	-
大连中山中	2019年1月	2021年12月	513,700,000.00	-	247,122,305.87	-
东莞双城水岸	2020年2月	2022年12月	2,500,000,000.00	1,091,088,817.00	1,091,088,817.00	-
东莞天空之城	2019年3月	2021年1月	985,819,034.10	2,154,042,809.00	743,829,071.59	-
佛山金域蓝湾西区	2019年2月	2020年12月	4,110,354,600.00	-	3,314,208,687.43	-
佛山天空之城	2019年6月	2022年5月	4,444,248,703.57	1,403,082,876.58	1,687,622,918.67	-
佛山万科中心	2019年6月	2021年11月	991,000,000.00	439,986,891.75	483,964,020.37	-
广州城市之光	2019年12月	2022年12月	16,287,681,850.40	13,337,214,863.02	12,675,331,355.18	-
广州尚城御府	2019年3月	2020年12月	1,059,907,184.41	630,650,770.10	738,209,640.52	-
广州世博汇	2019年5月	2020年12月	4,214,098,637.95	3,449,280,944.56	2,293,681,309.93	-
广州樾山项目	2019年4月	2021年4月	713,975,802.24	-	392,301,113.50	-
贵阳翡翠滨江	2019年5月	2021年3月	478,096,000.00	226,056,733.43	247,184,233.24	-
贵阳翡翠公园项目	2019年6月	2021年6月	9,833,058,121.75	-	2,876,133,631.27	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2022年6月	945,260,000.00	582,199,674.48	561,508,234.73	-
贵阳万科理想城	2019年4月	2021年6月	1,322,200,000.00	641,951,446.45	283,162,897.49	-
贵阳新都荟	2019年6月	2021年6月	4,079,843,493.19	-	825,732,088.36	-
哈尔滨滨江大都会	2019年4月	2020年12月	1,487,096,190.00	-	411,383,125.68	-
哈尔滨公园大道	2019年3月	2020年12月	1,235,190,000.00	-	399,610,200.00	-
杭州公望	2019年6月	2022年6月	2,116,620,000.00	378,665,480.58	378,665,480.58	-
杭州金茂万科新都会	2019年1月	2022年1月	3,205,230,000.00	-	1,060,834,121.87	-
杭州良渚文化村	2019年4月	2021年8月	1,975,358,488.80	1,209,864,578.68	507,903,232.34	-
合肥公园大道	2019年1月	2020年12月	740,553,360.24	2,104,861,816.66	506,144,568.25	-
合肥未来之光	2019年1月	2021年4月	3,920,021,003.97	3,537,190,532.98	2,982,939,645.28	-
惠州双月湾	2019年9月	2021年12月	1,654,057,392.55	245,540,566.30	214,507,475.04	-
吉林万科城	2019年4月	2021年12月	5,038,021,669.43	440,000,000.00	320,068,469.75	-
济南百脉悦府	2019年1月	2020年12月	2,683,544,586.45	-	1,179,819,755.78	-
济南翡翠山语	2019年3月	2021年12月	3,098,408,709.63	2,706,807,100.00	1,295,503,507.77	-
济南劝学里	2019年1月	2020年7月	4,961,051,453.69	-	2,077,388,741.73	-
晋中紫郡	2019年1月	2021年6月	1,891,639,400.00	-	844,295,395.75	-
靖江晨阳甲第	2019年1月	2021年11月	2,276,600,000.00	1,486,223,955.79	749,148,418.52	-
昆明翡翠滨江	2019年2月	2021年3月	2,743,402,747.00	-	1,072,035,452.72	-
昆明公园里	2019年2月	2020年8月	1,244,030,112.00	374,985,090.93	205,173,823.88	-
昆明金色领域	2020年12月	2022年12月	553,741,400.00	237,533,264.93	247,016,277.53	-
昆明魅力之城	2019年1月	2021年1月	1,972,625,300.00	858,903,114.77	726,508,257.87	-
昆明星河嘉园	2019年3月	2020年11月	1,949,648,104.00	-	1,145,223,296.72	-
昆明银海泊岸	2019年3月	2021年3月	1,944,477,163.38	-	604,100,493.61	-
昆山高尔夫	2020年2月	2022年2月	1,859,626,167.08	549,987,279.61	374,429,174.32	-
昆山未来之城	2019年3月	2021年5月	1,940,680,910.97	1,594,625,702.49	789,017,751.46	-
兰州万科城	2019年3月	2021年12月	4,952,900,000.00	248,276,507.87	253,378,695.17	-
兰州万科时代	2019年2月	2021年11月	2,046,400,000.00	-	504,843,831.48	-
廊坊安次龙河项目	2020年3月	2021年7月	2,374,731,825.55	-	1,445,074,833.36	-
廊坊启航之光二期	2019年4月	2021年9月	700,160,000.00	-	469,675,530.70	-
眉山崇礼 937 亩项目	2019年4月	2021年6月	7,847,059,300.00	-	1,423,856,712.91	-
南昌时代广场	2019年3月	2020年12月	1,151,922,300.00	406,850,880.35	392,287,693.62	-
南昌天空之城	2019年8月	2021年9月	1,312,480,000.00	847,203,292.45	442,110,000.00	-

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
南宁金域中央	2019年3月	2022年1月	1,273,135,252.75	2,185,456,566.00	401,438,402.91	-
南宁星都荟	2019年1月	2020年12月	3,421,065,538.00	-	1,523,609,730.94	-
宁波槐树路项目	2019年4月	2021年5月	2,490,000,000.00	-	1,718,201,596.24	-
宁波云谷中心	2019年5月	2020年12月	993,852,389.38	-	473,981,836.96	-
青岛黄岛扒山项目	2019年4月	2021年7月	2,795,851,000.00	-	854,858,692.18	-
青岛瑞阳路后田 B 地块	2019年3月	2020年12月	1,044,348,500.00	356,139,796.34	364,914,592.47	-
青岛长江首府项目	2021年10月	2023年12月	621,832,971.95	1,194,833,232.08	290,060,280.01	-
清远万科城	2019年1月	2021年1月	3,975,013,125.00	559,144,418.26	837,666,219.94	-
三亚森林度假公园	2019年3月	2020年9月	1,644,936,100.00	120,315,372.94	366,848,840.88	-
上海安亭新镇项目	2019年3月	2021年12月	1,498,905,993.01	538,414,997.46	517,417,967.66	-
上海七宝 19-04 地块	2019年10月	2021年10月	2,389,120,200.00	-	1,272,900,494.84	-
上海天际	2019年3月	2021年6月	2,356,983,779.54	4,888,452,564.09	1,730,352,476.21	-
上海吴泾项目	2019年1月	2020年8月	4,378,943,040.00	-	2,747,361,495.29	-
上海徐泾 33-01 地块	2019年3月	2020年9月	2,456,680,930.91	-	2,037,388,640.11	-
深圳天誉	2019年3月	2021年12月	6,282,151,449.84	4,334,290,373.31	4,024,291,603.37	-
沈阳百荷湾东	2019年3月	2020年12月	983,766,711.84	-	441,807,390.13	-
沈阳满融项目	2019年3月	2021年6月	3,107,456,578.00	-	1,885,843,715.26	-
沈阳明日之光	2019年1月	2021年3月	882,561,401.98	-	490,274,501.76	-
沈阳中旅万科城	2019年3月	2020年12月	7,962,946,107.14	-	1,105,584,488.79	-
石家庄翡翠公园	2019年6月	2021年6月	2,043,610,000.00	-	850,000,000.00	-
石家庄翡翠书院	2019年2月	2021年12月	6,700,000,000.00	-	2,703,778,173.11	-
台州万科城	2019年1月	2021年5月	5,500,000,000.00	-	2,321,043,350.04	-
太原包头事业部项目	2019年6月	2022年2月	4,524,260,000.00	-	1,096,886,968.39	-
太原城市之光	2019年4月	2021年6月	1,140,542,000.00	827,304,851.67	271,107,420.12	-
太原春和景明	2019年2月	2021年6月	2,257,939,125.01	-	525,582,106.33	-
太原翡翠晋阳湖	2019年7月	2022年6月	3,284,958,800.00	-	1,257,257,930.15	-
太原公园大道	2019年4月	2022年3月	1,168,276,900.00	-	473,620,767.95	-
唐山翡翠公园	2019年4月	2020年12月	1,369,513,077.81	-	420,828,290.00	-
唐山未来城	2019年1月	2020年12月	1,031,327,216.33	11,624,896.05	385,707,395.83	-
天津麒麟湿地万科小镇	2019年3月	2020年10月	610,679,612.00	-	373,173,930.71	-
天津万科天地	2019年3月	2021年10月	1,021,980,000.00	-	450,712,111.00	-
天津西华府	2019年5月	2021年12月	2,170,064,442.00	-	1,635,915,667.52	-
天津西庐北	2019年4月	2021年6月	1,277,000,000.00	-	870,448,325.02	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	2019年4月	2021年6月	1,859,910,000.00	1,580,150,000.00	525,022,199.06	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2019年3月	2021年5月	1,013,730,000.00	-	545,005,274.06	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2019年4月	2020年12月	915,368,193.73	1,169,208,500.00	627,159,696.80	-
乌鲁木齐公园大道	2019年4月	2021年1月	2,077,590,000.00	-	675,661,384.73	-
乌鲁木齐天山府	2019年3月	2021年6月	3,023,250,000.00	-	1,435,213,627.98	-
无锡翡翠东方	2019年4月	2021年3月	3,258,357,500.00	4,120,102,148.11	2,410,437,420.87	-
无锡翡翠东方西侧项目	2019年4月	2021年3月	3,130,900,000.00	-	2,253,850,828.55	-
无锡金域蓝湾	2020年6月	2023年12月	834,885,600.00	284,458,190.29	265,944,242.20	-
无锡万科公园大道一期	2019年9月	2021年11月	2,709,374,127.00	-	705,768,607.56	-
无锡运河传奇	2019年1月	2021年6月	746,018,300.00	-	402,973,742.50	-
武汉翡翠滨江	2019年3月	2020年9月	8,015,795,234.39	1,502,808,477.36	2,881,312,813.31	-
武汉汉口传奇	2019年9月	2021年12月	360,000,000.00	2,194,708,881.07	246,413,791.92	-
武汉金域湖庭	2019年1月	2021年9月	650,000,000.00	262,395,457.96	327,286,687.81	-
武汉万科金域国际	2019年2月	2021年6月	5,607,163,788.00	2,713,733,353.18	3,180,463,394.86	-
武汉万科理想城	2019年2月	2020年6月	716,771,000.00	-	235,521,000.00	-
武汉万科云城	2019年4月	2021年4月	1,934,515,971.16	-	1,346,661,483.58	-
西安城市之光	2019年4月	2021年6月	416,033,999.49	89,387,756.39	243,785,116.67	-
西安翡翠国宾	2019年5月	2021年12月	3,479,995,792.59	3,540,710,248.70	1,787,475,458.73	-
西安金域东郡	2019年1月	2020年12月	1,077,851,200.00	5,036,531.49	247,976,671.24	-
西安万科城如园	2019年1月	2021年2月	1,284,297,921.90	789,237,427.48	562,152,546.15	-
西安万科大都会二期	2019年6月	2021年6月	3,317,538,461.54	-	1,123,583,394.16	-
西安万科大都会一期	2020年1月	2021年12月	976,615,384.62	-	354,046,357.33	-
西安万科澜岸	2019年1月	2020年12月	3,557,760,731.02	-	1,623,385,560.76	-
西安万科理想城	2019年6月	2021年6月	5,354,570,340.25	1,341,614,353.15	1,283,729,361.02	-
西安万科悦湾	2019年5月	2021年5月	1,898,075,442.94	-	598,366,244.16	-
西昌万科 17 度	2019年2月	2020年5月	7,869,599,264.62	1,529,145,012.13	1,792,683,679.47	-
徐州时代之光二期	2019年6月	2021年9月	709,610,919.26	-	206,402,652.45	-
徐州时代之光一期	2019年12月	2022年12月	1,133,701,112.74	-	231,920,682.44	-

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
烟台百圣源	2019年3月	2021年9月	1,757,771,520.75	-	414,605,568.60	-
烟台城市之光II	2019年6月	2021年6月	833,583,840.29	-	352,087,285.07	-
烟台翡翠大道	2019年2月	2021年12月	2,245,751,311.80	-	814,006,833.80	-
烟台翡翠长安	2019年3月	2021年6月	1,956,827,441.10	-	728,732,864.29	-
烟台天越湾	2019年10月	2021年12月	4,405,660,900.06	1,800,000,000.00	1,849,354,356.79	-
扬州 885 项目	2020年1月	2021年12月	1,416,090,000.00	598,761,011.41	598,761,011.41	-
长春翡翠滨江	2019年5月	2021年8月	3,253,952,418.91	2,166,372,288.67	1,534,839,689.59	-
长春万科城	2019年6月	2021年6月	827,490,782.24	642,040,087.75	299,962,231.13	-
长春西宸之光	2019年4月	2020年10月	927,053,985.00	-	228,076,089.00	-
长沙谷山村	2019年10月	2022年6月	8,353,469,765.70	1,175,442,962.21	688,366,583.62	-
长沙金色梦想	2019年2月	2020年12月	4,618,863,897.00	-	2,101,050,329.48	-
长沙魅力之城	2019年3月	2020年6月	1,545,734,512.21	1,210,878,663.67	431,651,332.70	-
长沙紫台	2019年6月	2022年6月	1,067,761,500.00	512,050,079.77	297,465,749.61	-
镇江翡翠公园	2019年5月	2021年4月	2,259,233,000.00	-	1,217,464,934.40	-
郑州万科民安江山府	2019年3月	2021年4月	490,922,000.00	-	401,127,469.52	-
郑州万科民安三度湖山	2019年7月	2020年12月	3,000,000,000.00	255,488,490.04	260,626,813.00	-
郑州万科民安星辰	2019年9月	2021年9月	7,268,461,318.40	1,605,687,012.44	1,756,317,601.24	-
郑州万科民安云城	2019年9月	2022年3月	4,500,000,000.00	2,076,337,085.53	1,229,724,314.13	-
中山金域中央	2019年1月	2020年6月	2,571,992,533.80	-	1,646,738,806.20	-
中山前海西岸	2019年1月	2020年9月	971,171,666.42	-	481,595,627.04	-
重庆翡翠都会	2019年1月	2020年11月	2,016,980,000.00	992,695,153.70	1,164,585,469.94	-
重庆翡翠公园	2019年3月	2021年6月	782,782,765.00	-	339,573,987.00	-
重庆溉澜溪	2019年5月	2022年8月	1,743,728,590.00	1,907,925,001.41	894,830,751.25	-
重庆金开悦府	2019年1月	2021年8月	2,075,382,800.00	2,342,539,981.13	1,022,088,193.61	-
重庆森林公园项目	2019年6月	2021年12月	4,470,000,000.00	-	1,823,000,000.00	-
周口万科溥天龙堂	2019年1月	2022年3月	2,615,400,000.00	-	369,076,458.21	-
涿州城际之光	2019年4月	2021年5月	2,029,104,100.00	-	277,789,510.07	-
涿州码头镇项目	2019年4月	2021年3月	1,599,735,340.85	-	951,890,423.56	-
淄博万科新都会	2019年1月	2021年6月	779,984,186.80	-	321,046,480.00	-
其他				13,407,383,379.19	22,510,805,687.58	-
拟开发转在建				103,766,157,235.52	-	
合计				217,965,608,560.51	178,468,212,997.72	169,626,003.75

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
建造合同	1,364,126,797.84	692,809,067.43

本集团的合同资产主要涉及本集团与不同客户的建造合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2018 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本年的重大变动：

项目	2018 年
年初金额	692,809,067.43
年初确认的合同资产于本年结算并收款	(692,809,067.43)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	1,364,126,797.84
年末金额	1,364,126,797.84

9 持有待售资产

	2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	6,044,309,681.76	7,218,883,000.00
存货	580,321,687.69	887,737,000.00
持有待售资产合计	6,624,631,369.45	8,106,620,000.00

本集团董事会批准将部分商业地产项目（“拟出售项目”）出售。本集团就以上出售事项与一家商业地产投资基金（本集团的合营企业）订立了项目框架协议，并将拟出售项目划分为“持有待售资产”。本集团目前已完成了部分项目的交易，剩余项目的交易正在进行中。

于本报告期内，持有待售资产未发生减值；本集团不存在与持有待售资产相关的其他综合收益。

10 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
合同取得成本	3,923,391,567.34	3,063,941,783.72	-
待抵扣增值税	9,964,265,842.67	4,701,550,319.97	4,701,550,319.97
其他	700,000,000.00	511,833,499.95	721,893,499.95
合计	14,587,657,410.01	8,277,325,603.64	5,423,443,819.92

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	3,063,941,783.72
本年增加	3,106,847,243.52
本年摊销	(2,401,188,014.47)
合并范围变化	153,790,554.57
年末余额	3,923,391,567.34

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。2017 年，这些佣金支出在发生时被确认为销售费用。

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

11 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
- 按公允价值计量的 (2)	1,074,127,159.63	-	1,074,127,159.63
- 按成本计量的 (3)	266,622,279.97	-	266,622,279.97
合计	1,340,749,439.60	-	1,340,749,439.60

(2) 2017 年末按公允价值计量的可供出售金融资产：

	可供出售权益工具
权益工具的成本	877,145,296.51
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	196,981,863.12
年末余额	1,074,127,159.63

(3) 2017 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	年末
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00
中城新产业控股 (深圳) 有限公司	20,000,000.00
中小企业发展基金 (深圳南山有限合伙)	75,000,000.00
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	18,750,000.00
其他	24,312,279.97
合计	266,622,279.97

12 其他权益工具投资

本集团出于战略目的而计划长期持有的下述权益投资，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	586,891,379.30	745,324,871.71
Cushman & Wakefield plc	1,049,692,364.79	-
合计	1,636,583,744.09	745,324,871.71

项目名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的 累计利得或损失 (损 失以 “()” 号填列)	其他综合收益转入 留存收益的金额	其他综合收益转入 留存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	12,748,125.00	7,894,800.00	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(186,430,610.48)	-	-

13 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的若干项股票投资，及不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

14 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	55,690,654,873.41	41,861,821,173.13	41,550,412,042.09
对联营企业的投资	73,837,000,899.06	39,720,921,690.43	39,673,893,304.50
合计	129,527,655,772.47	81,582,742,863.56	81,224,305,346.59

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2018 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	39,673,893,304.50	41,550,412,042.09	81,224,305,346.59
加：会计政策变更	47,028,385.93	311,409,131.04	358,437,516.97
经调整后年初余额	39,720,921,690.43	41,861,821,173.13	81,582,742,863.56
本年变动			
- 追加投资	37,874,394,177.60	19,959,207,967.62	57,833,602,145.22
- 减少投资	(549,417,856.15)	(8,000,899,483.93)	(8,550,317,340.08)
- 权益法下确认的投资收益	1,666,728,821.12	4,613,181,623.62	6,279,910,444.74
- 权益法下确认的其他综合收益 及权益变动	(2,282,849,152.38)	-	(2,282,849,152.38)
- 宣告发放现金股利或利润	(2,184,681,455.02)	(1,772,673,879.54)	(3,957,355,334.56)
- 合并抵消	(408,095,326.54)	(969,982,527.49)	(1,378,077,854.03)
年末余额	73,837,000,899.06	55,690,654,873.41	129,527,655,772.47
减值准备年末余额	-	-	-

15 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
原值			
年初余额	18,484,047,451.50	11,316,033,255.67	29,800,080,707.17
本年增加			
- 存货转入	5,298,658,394.69	9,192,698,588.87	14,491,356,983.56
- 购置	470,398,611.67	706,414,597.75	1,176,813,209.42
- 建筑成本	-	3,172,330,532.57	3,172,330,532.57
- 在建工程转入	2,095,981,764.92	(2,095,981,764.92)	-
- 合并范围变化	729,533,409.42	7,948,307,859.25	8,677,841,268.67
汇兑调整	110,299,163.63	-	110,299,163.63
年末余额	27,188,918,795.83	30,239,803,069.19	57,428,721,865.02
累计折旧			
年初余额	857,639,900.90	-	857,639,900.90
本年计提	1,029,659,363.76	-	1,029,659,363.76
合并范围变化	364,888,449.14	-	364,888,449.14
汇兑调整	6,714,208.93	-	6,714,208.93
年末余额	2,258,901,922.73	-	2,258,901,922.73
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
本年计提	982,894,718.07	-	982,894,718.07
年末余额	1,114,035,190.79	-	1,114,035,190.79
账面价值			
年末账面价值	23,815,981,682.31	30,239,803,069.19	54,055,784,751.50
年初账面价值	17,495,267,077.88	11,316,033,255.67	28,811,300,333.55

本集团于报告期末按照评估价值对个别投资性房地产计提了减值准备。

于 2018 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 8,265,008,222.51 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 3,904,658,032.67 元)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 6,825,721,058.05 (2017 年 12 月 31 日：人民币 3,153,171,370.48 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2018 年 12 月 31 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2017 年 12 月 31 日：无)。

16 固定资产

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	7,474,030,145.35	151,615,082.48	565,097,885.58	437,310,546.26	251,976,149.05	8,880,029,808.72
本年增加	1,568,680,357.90	21,088,266.96	77,509,319.64	157,135,406.55	99,818,951.57	1,924,232,302.62
- 购置	120,952,307.57	21,088,266.96	55,768,856.69	157,135,406.55	61,860,834.77	416,805,672.54
- 存货 / 在建工程转入	1,447,728,050.33	-	21,740,462.95	-	37,958,116.80	1,507,426,630.08
本年减少	(63,635,763.17)	(20,581,738.00)	(16,566,185.00)	(25,078,899.31)	(13,336,732.14)	(139,199,317.62)
因合并范围变化增加	3,704,784,320.21	67,051,023.28	92,988,740.66	33,192,172.51	86,639,525.35	3,984,655,782.01
汇兑调整	-	590,261.25	42,733.95	125,022.51	5,419,882.49	6,177,900.20
年末余额	12,683,859,060.29	219,762,895.97	719,072,494.83	602,684,248.52	430,517,776.32	14,655,896,475.93
累计折旧						
年初余额	1,112,372,472.21	75,011,034.86	193,379,859.05	257,999,617.55	142,458,741.65	1,781,221,725.32
本年计提	457,710,834.54	31,592,803.35	50,303,030.54	74,674,366.26	53,285,915.99	667,566,950.68
本年处置或报废	(50,865,686.13)	(12,797,036.25)	(14,201,525.87)	(15,767,536.93)	(12,355,089.91)	(105,986,875.09)
因合并范围变化增加	621,852,630.15	46,268,153.50	57,067,734.96	23,328,618.24	29,718,050.69	778,235,187.54
汇兑调整	-	276,618.43	15,474.94	55,998.15	712,745.65	1,060,837.17
年末余额	2,141,070,250.77	140,351,573.89	286,564,573.62	340,291,063.27	213,820,364.07	3,122,097,825.62
账面价值						
年末账面价值	10,542,788,809.52	79,411,322.08	432,507,921.21	262,393,185.25	216,697,412.25	11,533,798,650.31
年初账面价值	6,361,657,673.14	76,604,047.62	371,718,026.53	179,310,928.71	109,517,407.40	7,098,808,083.40

于 2018 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 487,539,042.37 元 (2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团没有通过融资租赁租入的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团没有持有待售的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,319,489,273.35 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 1,976,394,499.91 元)。

17 在建工程

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	417,735,159.97	-	417,735,159.97
黄山悦榕庄酒店	228,135,074.98	-	228,135,074.98
租入经营性物业	591,811,162.44	-	591,811,162.44
物流冷库	222,810,348.46	-	222,810,348.46
其他	452,515,733.33	-	452,515,733.33
合计	1,913,007,479.18	-	1,913,007,479.18

	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳万科中心	450,045,239.36	-	450,045,239.36
深圳浪骑酒店	129,043,154.06	-	129,043,154.06
租入经营性物业	200,172,431.87	-	200,172,431.87
其他	243,150,068.55	-	243,150,068.55
合计	1,022,410,893.84	-	1,022,410,893.84

本年在建工程转入固定资产人民币 483,897,469.28 元 (2017 年：74,224,217.25 元)。

于 2018 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 2,246,456.08 元 (2017 年 12 月 31 日：无)。

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	588,584,824.30	690,659,300.76	699,722,264.01	1,978,966,389.07
本年增加	3,137,285,819.89	-	81,949,780.32	3,219,235,600.21
本年减少	-	(14,121,730.38)	-	(14,121,730.38)
合并范围变化	662,522,339.43	-	18,277,706.78	680,800,046.21
年末余额	4,388,392,983.62	676,537,570.38	799,949,751.11	5,864,880,305.11
累计摊销				
年初余额	82,785,164.51	305,828,761.82	152,847,615.20	541,461,541.53
本年增加	109,738,406.15	69,077,818.08	99,729,809.66	278,546,033.89
合并范围变化	83,127,594.54	-	9,160,136.11	92,287,730.65
年末余额	275,651,165.20	374,906,579.90	261,737,560.97	912,295,306.07
账面价值				
年末账面价值	4,112,741,818.42	301,630,990.48	538,212,190.14	4,952,584,999.04
年初账面价值	505,799,659.79	384,830,538.94	546,874,648.81	1,437,504,847.54

本集团本年用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 62,545,711.08 元 (2017 年 12 月 31 日：无)。

本集团无形资产 - 其他主要为待执行物业管理合同。

于 2018 年 12 月 31 日本集团未办妥产权证的土地使用权账面价值为人民币 3,032,935,495.09 元 (2017 年 12 月 31 日：无)，本集团正在为其办理产权证。

19 商誉

本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购了万科置业 (海外) 有限公司 (原称南联地产控股有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科置业 (海外) 有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年的变动为汇率变化影响所致。

于年末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销额	年末余额
租赁费	349,575,912.05	638,319,124.30	354,062,165.54	633,832,870.81
装修费	1,716,399,994.67	3,286,177,425.50	592,101,657.13	4,410,475,763.04
合计	2,065,975,906.72	3,924,496,549.80	946,163,822.67	5,044,308,633.85

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	26,416,030,036.52	6,604,007,509.13	14,787,709,754.48	3,696,927,438.62
减值准备	3,279,891,683.92	819,972,920.98	2,290,311,222.60	572,577,805.65
预提成本	5,645,696,282.48	1,411,424,070.62	2,987,183,523.00	746,795,880.75
土地增值税清算准备	21,986,618,340.18	5,496,654,585.05	16,187,138,391.82	4,046,784,597.96
未实现内部交易利润	4,892,794,141.56	1,223,198,535.39	1,759,253,949.92	439,813,487.48
其他	775,788,209.32	193,947,052.33	592,411,031.22	148,102,757.80
合计	62,996,818,693.98	15,749,204,673.50	38,604,007,873.04	9,651,001,968.26

	2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：		
收购公司公允价值变动	(696,660,846.24)	(174,165,211.56)
合同取得成本	(1,028,691,356.44)	(257,172,839.11)
代扣代缴所得税	(2,151,487,374.48)	(107,574,368.72)
合计	(3,876,839,577.16)	(538,912,419.39)

	2018 年 1 月 1 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：		
收购公司公允价值变动	(700,496,538.32)	(175,124,134.58)
合同取得成本	(3,063,941,783.72)	(765,985,445.93)
代扣代缴所得税	(1,803,510,642.57)	(90,175,532.13)
合计	(5,567,948,964.61)	(1,031,285,112.64)

	2017 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：		
收购公司公允价值变动	(700,496,538.32)	(175,124,134.58)
代扣代缴所得税	(1,803,510,642.57)	(90,175,532.13)
合计	(2,504,007,180.89)	(265,299,666.71)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	3,517,632,055.53	879,408,013.88	2,553,194,084.02	638,298,521.01
可抵扣暂时性差异	2,733,073,026.06	683,268,256.51	956,550,907.32	239,137,726.83
合计	6,250,705,081.59	1,562,676,270.39	3,509,744,991.34	877,436,247.84

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
2018	-	85,251,568.24
2019	58,666,015.60	59,632,300.06
2020	66,472,261.86	272,391,914.58
2021	238,897,043.50	650,358,785.52
2022	1,399,163,915.10	1,485,559,515.62
2023	1,754,432,819.47	-
合计	3,517,632,055.53	2,553,194,084.02

- (4) 于 2018 年 12 月 31 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 114 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 73 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 8.4 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 5.4 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款和股权收购预付款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	815,660,784.72	815,660,784.72	2,097,097,863.98	2,097,097,863.98
- 港币	2,998,833,333.32	2,630,576,599.99	1,999,055,166.67	1,666,612,292.46
质押借款*1				
- 人民币	-	-	4,003,759,258.95	4,003,759,258.95
小计		3,446,237,384.71		7,767,469,415.39
其他借款				
信用借款				
- 人民币	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00	8,341,389,235.92	8,341,389,235.92
小计		6,655,680,000.00		8,341,389,235.92
合计		10,101,917,384.71		16,108,858,651.31

*1 以上质押借款由本公司的子公司提供保证金质押担保。

(2) 本集团本年未无逾期未偿还的短期借款情况 (2017 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,651,453,937.28	3,330,183,222.91
应付地价	22,837,917,304.49	32,215,821,758.36
应付及预提工程款	197,964,376,127.02	135,991,111,818.67
质量保证金	3,613,483,549.82	3,368,391,423.27
应付及预提销售佣金	2,533,522,492.19	1,166,002,966.73
其他	996,628,691.83	698,074,772.64
合计	229,597,382,102.63	176,769,585,962.58

本集团无账龄超过一年的重要应付票据及应付账款。

25 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
深圳臻山府	2019 年 6 月	76%	15,512,221,719.29	4,678,434,004.78
武汉汉口传奇	2019 年 3 月	66%	6,187,493,446.43	7,819,666,447.49
南宁万科城	2019 年 3 月	35%	4,976,959,761.33	5,044,823,389.88
广州尚城御府	2019 年 3 月	65%	4,936,702,522.19	3,244,079,454.84
杭州良渚文化村	2019 年 3 月	41%	4,713,632,287.46	837,779,640.38
深圳麓城	2019 年 6 月	81%	4,611,171,540.42	7,761,328,592.38
三亚湖畔度假公园	2019 年 5 月	71%	4,591,426,176.27	2,590,452,707.48
深圳深南道 68 号	2019 年 6 月	63%	4,495,023,488.36	3,193,676,605.86
昆山公园大道	2019 年 4 月	79%	4,463,507,518.30	1,087,560,737.24
武汉金域湖庭	2019 年 3 月	46%	4,400,472,810.98	3,128,479,886.13
东莞东江之星	2019 年 1 月	47%	4,315,822,635.28	649,058,744.50
成都理想城	2019 年 9 月	82%	4,106,305,497.18	2,803,595,158.93
深圳蛇口公馆	2019 年 4 月	61%	4,009,102,378.57	1,012,532,694.27
天津东丽湖	2019 年 9 月	95%	4,002,265,924.94	2,023,120,287.16
贵阳万科理想城	2019 年 12 月	50%	3,942,086,827.53	864,655,731.14
深圳万科星城	2020 年 8 月	19%	3,806,258,868.31	-
合肥森林城	2019 年 7 月	33%	3,796,607,790.03	2,599,677,245.46
南京大都会	2019 年 3 月	86%	3,639,220,813.77	3,774,032,510.68
昆明魅力之城	2019 年 3 月	58%	3,606,855,993.69	1,819,281,958.78
西安万科城润园	2019 年 6 月	81%	3,626,444,770.16	2,107,752,406.51
烟台御龙山	2019 年 6 月	95%	3,535,923,840.93	1,985,988,039.37

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
南宁金城中央	2019 年 12 月	42%	3,502,292,261.90	1,152,163,986.53
重庆溉澜溪	2019 年 5 月	49%	3,495,090,945.08	1,356,336,828.14
太原小镇	2019 年 5 月	91%	3,470,474,425.14	1,091,429,401.52
成都翡翠公园	2019 年 12 月	87%	3,400,910,819.37	2,440,014,851.91
杭州未来城	2019 年 12 月	75%	3,295,911,852.41	1,236,775,794.12
西安公园华府	2019 年 12 月	81%	3,293,121,156.16	1,298,370,421.62
上海海上传奇	2019 年 6 月	30%	3,286,248,328.50	2,131,130,729.44
郑州万科美景世玠	2020 年 12 月	89%	3,281,123,908.28	61,697,814.27
郑州万科美景万科城	2019 年 12 月	59%	3,261,940,625.58	5,422,807,915.14
嘉兴香樟国际	2019 年 9 月	98%	3,208,312,531.74	-
东莞云广场	2019 年 1 月	82%	3,201,045,369.68	1,683,766,924.23
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 4 月	92%	3,155,241,252.96	-
郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	48%	3,073,928,681.46	3,609,422,888.78
武汉万科主场	2019 年 6 月	49%	2,981,036,531.26	767,143,320.31
徐州新都会	2019 年 4 月	90%	2,871,633,835.45	1,727,872,783.86
东莞翰林城市花园	2019 年 3 月	97%	2,814,637,792.56	3,278,693,110.57
佛山西江悦	2019 年 3 月	97%	2,767,306,536.95	468,615,667.56
佛山金色里程	2019 年 3 月	88%	2,703,021,379.49	1,567,914,453.58
靖江晨阳甲第	2019 年 12 月	44%	2,701,360,581.33	-
中山万科城	2019 年 6 月	51%	2,685,399,819.52	1,094,251,347.32
成都玖西堂	2019 年 8 月	82%	2,578,943,269.53	-
长沙魅力之城	2019 年 9 月	29%	2,560,812,593.28	1,978,637,052.02
昆明星河嘉园	2019 年 3 月	38%	2,526,668,333.87	644,337,137.23
成都第五城	2019 年 11 月	94%	2,512,814,116.23	3,774,490,267.66
南京万科城	2019 年 3 月	95%	2,376,503,425.54	1,896,181,479.56
徐州淮海天地	2019 年 4 月	36%	2,374,454,297.46	1,974,927,090.40
徐州万科城	2019 年 1 月	100%	2,359,239,229.08	2,092,695,844.98
青岛万科未来城	2020 年 10 月	79%	2,284,660,398.63	3,971,271,516.68
西安翡翠天誉	2019 年 9 月	90%	2,275,990,619.16	2,045,382,517.89
长春万科城	2019 年 6 月	62%	2,264,138,677.77	2,389,224,268.10
贵阳花溪大都会	2019 年 6 月	70%	2,262,991,676.21	991,252,400.56
苏州 VC 小镇	2019 年 6 月	96%	2,258,580,057.56	3,633,048,059.23
东莞松朗花园	2019 年 1 月	85%	2,255,423,347.06	2,774,971,916.57
苏州湖西玲珑	2019 年 1 月	88%	2,253,705,045.47	4,624,472,624.68
徐州翡翠天御	2019 年 12 月	97%	2,243,322,364.46	679,616,651.87
长沙金城国际	2019 年 9 月	56%	2,223,997,303.57	2,151,791,754.58
南宁公园里	2019 年 6 月	88%	2,210,987,590.91	1,192,204,594.36
郑州万科大都会	2019 年 4 月	70%	2,207,540,567.44	3,208,689,335.49
石家庄翡翠公园一期	2020 年 5 月	68%	2,191,673,751.58	688,509,982.09
沈阳西华府	2019 年 12 月	53%	2,190,253,984.07	831,028,870.73
青岛生态新城	2019 年 1 月	90%	2,189,085,388.11	1,926,114,916.79

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
太原紫院	2019 年 10 月	89%	2,168,720,710.08	1,171,813,667.49
泉州城市之光	2019 年 5 月	26%	2,143,421,627.83	507,509,927.38
徐州翡翠之光	2020 年 9 月	45%	2,139,338,602.96	630,767,030.21
杭州劝学里	2019 年 9 月	86%	2,136,447,819.60	753,287,687.03
佛山金域滨江	2019 年 6 月	68%	2,103,930,394.76	523,031,588.87
西安翡翠国宾	2020 年 12 月	22%	2,075,092,787.03	-
宁波东晟府	2019 年 1 月	88%	2,062,640,200.86	1,374,165,616.74
太原城市之光	2020 年 12 月	22%	2,060,167,558.19	269,492,890.82
哈尔滨城市之光	2019 年 6 月	61%	2,039,541,373.34	-
中山金域蓝湾	2019 年 6 月	60%	1,972,685,340.88	1,455,559,456.57
惠州双月湾	2019 年 1 月	22%	1,938,626,684.91	1,482,587,288.12
太原公园里	2019 年 9 月	98%	1,901,652,500.16	1,265,947,070.14
西安城市之光南区	2019 年 10 月	82%	1,885,953,152.56	695,744,073.61
重庆金域华府	2020 年 5 月	77%	1,885,664,920.66	-
沈阳城市阳光	2019 年 12 月	100%	1,852,632,439.40	689,876,164.34
成都万科城	2019 年 8 月	89%	1,835,078,020.28	3,441,054,506.12
烟台万科城	2019 年 6 月	100%	1,832,777,160.19	964,928,517.49
太原万科城	2019 年 7 月	88%	1,797,623,852.22	5,813,988,109.00
上海安亭新镇项目	2019 年 5 月	21%	1,768,421,007.01	3,013,370,073.83
贵阳万科大都会花伴	2019 年 9 月	50%	1,714,053,002.81	439,827,932.12
扬州城市之光	2019 年 12 月	98%	1,710,106,024.43	531,591,455.73
南昌天空之城	2019 年 11 月	55%	1,699,450,382.01	82,827,421.15
广州里享花园	2019 年 6 月	62%	1,695,923,983.77	2,281,317,929.11
宁波玖著里	2019 年 1 月	97%	1,691,498,517.94	1,270,052,085.74
淄博万科翡翠书院	2021 年 4 月	41%	1,689,716,483.84	-
北京翡翠四季二期	2019 年 3 月	100%	1,688,170,819.59	2,164,544,918.85
南昌璞悦里	2019 年 3 月	93%	1,683,428,336.86	-
西安金域未央	2020 年 6 月	79%	1,679,242,497.82	687,197,976.29
昆山未来之城	2019 年 6 月	24%	1,667,771,839.54	670,013,233.25
南京九都荟	2019 年 5 月	76%	1,666,251,435.14	1,527,735,654.46
中山金色家园	2019 年 5 月	75%	1,663,591,047.84	1,803,837,042.17
泉州万科城	2019 年 1 月	75%	1,651,523,150.33	1,479,711,224.51
南昌红郡	2019 年 1 月	64%	1,639,916,149.25	799,344,596.44
天津民和巷	2019 年 12 月	42%	1,604,452,468.51	2,300,030,965.83
济南海右府	2019 年 11 月	90%	1,575,957,494.18	648,696,191.78
兰州万科城	2020 年 5 月	22%	1,574,675,548.22	-
沈阳理想新城项目	2019 年 6 月	48%	1,574,116,502.73	274,753,154.84
大连万科城	2019 年 12 月	95%	1,571,757,741.67	648,914,355.66
中山柏悦湾	2019 年 6 月	66%	1,563,609,171.14	1,978,738,381.72
西安金域蓝湾	2019 年 9 月	98%	1,563,251,977.52	1,059,217,190.64
唐山金域缙香	2019 年 5 月	98%	1,560,676,094.47	961,354,925.58

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
广州世博汇	2019 年 3 月	47%	1,546,098,496.99	530,390,949.00
晋江金域滨江二期	2020 年 3 月	84%	1,503,135,132.19	828,523,757.18
合肥万科红郡	2019 年 6 月	99%	1,491,538,254.80	816,241,144.34
海宁潮起东方	2020 年 11 月	57%	1,488,152,260.65	-
南宁金域缙香	2019 年 11 月	73%	1,485,965,008.93	647,207,863.90
长春城市之光	2019 年 12 月	59%	1,479,243,095.73	1,315,240,123.06
昆明翡翠滨江	2019 年 12 月	22%	1,477,773,891.17	-
重庆金色悦城	2019 年 6 月	65%	1,452,178,180.71	1,418,157,022.30
西安幸福臻园	2020 年 9 月	91%	1,448,811,073.77	353,871,188.14
佛山城市之光	2019 年 3 月	100%	1,443,176,793.92	1,184,142,118.07
合肥时代观邸	2019 年 4 月	38%	1,443,146,859.25	2,308,583,225.78
广州海上明月项目	2020 年 9 月	16%	1,421,464,172.12	-
吉林万科城	2019 年 9 月	14%	1,415,302,360.99	759,996,998.08
沈阳假日风景	2019 年 12 月	100%	1,414,775,891.11	596,201,361.05
太原金域蓝湾二期	2019 年 12 月	99%	1,401,966,493.44	1,203,516,846.51
徐州尚都会	2019 年 12 月	70%	1,397,749,930.41	1,320,277,408.75
苏州万科城	2019 年 4 月	97%	1,384,813,958.91	1,072,959,553.42
厦门万科广场	2020 年 12 月	14%	1,379,363,226.12	659,443,508.75
南通城市之光	2019 年 1 月	100%	1,307,319,256.34	1,508,084,146.75
厦门万科白鹭郡	2020 年 6 月	35%	1,292,821,979.20	353,139,214.04
温州翡翠天地 I 期	2021 年 9 月	19%	1,291,799,362.98	-
重庆金开悦府	2020 年 8 月	30%	1,287,319,444.32	-
海宁城市之光	2019 年 12 月	100%	1,275,033,653.57	-
西安金色悦城 DK1 项目	2019 年 3 月	98%	1,271,764,194.23	1,176,463,331.91
长沙金域蓝湾	2019 年 11 月	84%	1,269,644,356.71	971,626,019.39
东莞翡翠松湖	2019 年 9 月	46%	1,257,480,338.15	346,858,448.57
西安高新华府(后期)	2019 年 12 月	87%	1,253,396,575.76	883,618,686.65
南通白鹭郡	2019 年 1 月	97%	1,252,416,248.41	2,317,467,259.76
广州白鹭郡	2020 年 4 月	38%	1,247,049,100.43	503,192,357.00
广州春风十里	2020 年 3 月	51%	1,244,677,436.43	81,865,320.43
昆明万科汀园	2019 年 12 月	28%	1,232,378,167.66	-
烟台翡翠湾	2019 年 10 月	98%	1,226,362,045.51	1,036,044,962.03
郑州万科美景魅力之城	2019 年 12 月	35%	1,218,619,330.54	1,536,980,382.35
宁波白石湖东	2020 年 3 月	20%	1,215,552,002.21	-
成都金色乐府音乐广场	2020 年 5 月	17%	1,208,338,888.03	423,619,661.59
青岛瑞阳路后田 B 地块	2020 年 12 月	66%	1,205,432,100.62	1,498,272,209.16
天津紫台项目	2019 年 6 月	95%	1,196,954,147.39	2,094,654,752.27
宁波格拉美西	2019 年 7 月	36%	1,194,447,038.37	-
佛山魅力之城	2019 年 9 月	24%	1,190,547,533.81	-
苏州大家	2019 年 1 月	82%	1,190,468,339.04	86,132,269.37
济南万科海晏门	2019 年 6 月	82%	1,184,610,602.39	584,672,219.64

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
宁波望庐花苑	2019 年 2 月	98%	1,175,838,416.86	410,858,017.99
杭州万科新都会 1958	2019 年 1 月	96%	1,171,218,484.50	2,448,084,941.59
三亚森林度假公园	2019 年 3 月	20%	1,149,230,842.50	1,255,850,150.72
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	40%	1,146,414,118.08	1,131,250,650.46
佛山翡翠滨江	2019 年 6 月	39%	1,146,332,949.75	-
长春翡翠滨江	2020 年 12 月	23%	1,146,009,951.51	313,608,831.27
南京九都荟南	2019 年 3 月	90%	1,137,054,332.86	2,794,718,255.88
东莞城市之光广场	2020 年 6 月	81%	1,117,120,931.39	-
西安金域东郡	2019 年 6 月	32%	1,108,029,773.27	1,309,009,911.96
天津金域华府	2019 年 1 月	99%	1,107,160,064.54	1,287,287,296.19
佛山金色领域	2019 年 9 月	80%	1,098,382,413.38	1,057,954,204.31
石狮金域中央	2019 年 6 月	98%	1,097,427,717.23	2,022,304,294.78
乌鲁木齐中央公园二期	2019 年 6 月	98%	1,095,639,034.37	646,862,997.65
上海七宝国际	2019 年 1 月	26%	1,085,877,890.35	581,222,139.58
嘉兴中环公园	2019 年 12 月	99%	1,063,719,897.38	62,245,372.82
郑州兰乔圣菲	2019 年 6 月	41%	1,053,811,715.66	-
重庆金域华庭	2019 年 6 月	48%	1,048,132,945.34	-
南昌城市花园	2019 年 3 月	87%	1,027,499,830.59	1,463,634,114.92
南通翡翠公园	2020 年 3 月	33%	1,018,619,459.02	-
福州金融港中心	2019 年 1 月	100%	1,016,789,306.16	1,998,188,446.25
大连樱花园	2019 年 9 月	64%	1,007,466,738.09	234,900,882.88
武汉万科五彩城	2019 年 6 月	38%	1,004,380,094.97	-
无锡维园	2019 年 3 月	99%	1,004,303,733.63	938,635,148.05
其他			139,038,978,452.16	151,021,047,956.18
合计			504,711,414,422.66	379,941,170,989.98

- (2) 本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 141,690,882,008.46 元，其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。该预收款在 2017 年 12 月 31 日的资产负债表中计入预收款项科目，本集团自 2018 年 1 月 1 日起开始采用新收入准则（附注三、35(2)），根据新收入准则，本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款计入合同负债科目。

(4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

项目	2018 年
年初金额	379,941,170,989.98
因收到现金而增加的金额 (不包含本年已确认为收入的金额)	341,074,242,587.41
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	(235,972,680,653.70)
合并范围变化	19,668,681,498.97
年末金额	504,711,414,422.66

26 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	4,916,137,386.48	14,062,694,877.35	13,223,834,665.44	5,754,997,598.39
离职后福利				
- 设定提存计划	13,385,718.47	881,631,820.80	880,341,459.24	14,676,080.03
辞退福利	890,856.03	14,486,163.09	14,198,860.59	1,178,158.53
合计	4,930,413,960.98	14,958,812,861.24	14,118,374,985.27	5,770,851,836.95

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,877,947,574.16	12,489,463,496.10	11,669,413,444.27	5,697,997,625.99
职工福利费	14,759,222.99	645,486,161.06	637,466,702.59	22,778,681.46
社会保险费	9,240,414.48	449,737,223.31	448,759,755.20	10,217,882.59
其中：医疗保险费	8,306,004.90	398,128,525.00	396,842,977.90	9,591,552.00
工伤保险费	221,842.71	20,876,947.76	20,907,423.29	191,367.18
生育保险费	712,566.87	30,731,750.55	31,009,354.01	434,963.41
住房公积金	8,914,797.29	448,232,376.44	443,568,486.23	13,578,687.50
工会经费和职工教育经费	5,275,377.56	29,775,620.44	24,626,277.15	10,424,720.85
合计	4,916,137,386.48	14,062,694,877.35	13,223,834,665.44	5,754,997,598.39

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	13,152,761.62	855,763,203.79	854,413,857.10	14,502,108.31
失业保险费	232,956.85	25,868,617.01	25,927,602.14	173,971.72
合计	13,385,718.47	881,631,820.80	880,341,459.24	14,676,080.03

本年无向职工提供的非货币性福利 (2017 年：无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例 10% 确定经济利润奖金额度。根据《万科企业股份有限公司经济利润奖金方案 (2017 年 12 月 29 日修订)》，2018 年度计提经济利润奖人民币 17.39 亿元 (2017 年：人民币 15.13 亿元)，该部分奖金已包含于短期薪酬年末余额中。

27 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
企业所得税	9,435,377,419.94	7,224,613,728.77
土地增值税	5,870,983,559.13	1,287,835,507.48
增值税	2,242,815,715.03	1,606,857,559.65
房产税	202,584,717.05	154,756,817.75
城市维护建设税	345,720,772.07	172,773,090.28
教育费附加	308,151,113.42	142,102,607.69
个人所得税	100,397,903.13	65,556,022.01
其他	224,829,602.43	120,410,931.93
合计	18,730,860,802.20	10,774,906,265.56

本年年末已预缴税费人民币 34,779,872,442.37 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 25,014,452,361.25 元) 已计入预付款项。

28 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	1,463,669,944.73	995,144,331.41
应付股利		453,153,103.08	473,722,493.61
其他	(2)	225,514,392,272.12	182,413,080,404.75
合计		227,431,215,319.93	183,881,947,229.77

(1) 应付利息

	2018 年	2017 年
分期付息到期还本的借款利息	591,655,347.74	618,061,124.36
企业债券利息	872,014,596.99	377,083,207.05
合计	1,463,669,944.73	995,144,331.41

本集团本年无已逾期未支付的利息情况 (2017 年：无)。

(2) 其他

	注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
应付合营 / 联营企业款		83,563,946,838.56	67,233,600,933.21
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	110,599,612,314.52	92,304,333,834.85
土地增值税清算准备金	(ii)	21,986,618,340.18	16,187,138,391.82
押金及保证金		3,173,112,962.76	2,534,643,484.22
代收款		2,215,166,346.25	1,954,297,366.16
购房意向金		3,975,935,469.85	2,199,066,394.49
合计		225,514,392,272.12	182,413,080,404.75

(i) 应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款共计人民币 79,403,159,563.04 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 76,990,926,827.67 元)。

- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定, 本集团部分项目仍未达至清算条件, 但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 21,986,618,340.18 元 (2017 年: 人民币 16,187,138,391.82 元), 以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则, 对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序, 与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30% - 60% 的累进税率, 对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用, 其中包括土地使用权的摊销, 借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响, 实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

29 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

	注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、31	59,035,005,352.27	40,000,461,379.44
一年内到期的应付债券	五、32	10,057,407,663.85	6,163,376,365.31
合计		69,092,413,016.12	46,163,837,744.75

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2017 年: 无)。

30 其他流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
待转销项税	41,603,624,904.16	27,605,323,690.56	-
短期融资券	13,989,064,884.26	-	-
合计	55,592,689,788.42	27,605,323,690.56	-

注: 待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。该待转销项税在 2017 年 12 月 31 日的资产负债表中计入预收款项科目。

短期融资券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
18万科 SCP001	20亿元	2018年6月4日、 2018年6月5日	270日	1,995,500,000.00	-	1,995,500,000.00	53,155,555.56	2,399,801.38	-	1,997,899,801.38
18万科 SCP002	20亿元	2018年6月29日	15日	1,999,750,000.00	-	1,999,750,000.00	3,493,150.68	250,000.00	2,000,000,000.00	-
18万科 SCP003	30亿元	2018年7月26日、 2018年7月27日	180日	2,995,500,000.00	-	2,995,500,000.00	45,943,333.33	2,576,663.66	-	2,998,076,663.66
18万科 SCP004	30亿元	2018年7月31日	180日	2,995,500,000.00	-	2,995,500,000.00	45,007,500.00	2,559,705.65	-	2,998,059,705.65
18万科 SCP005	20亿元	2018年8月9日	180日	1,997,000,000.00	-	1,997,000,000.00	25,819,444.44	1,593,892.51	-	1,998,593,892.51
18万科 SCP006	20亿元	2018年9月21日	180日	1,996,000,000.00	-	1,996,000,000.00	18,797,222.22	2,246,364.95	-	1,998,246,364.95
18万科 SCP007	10亿元	2018年10月12日	188日	998,433,300.00	-	998,433,300.00	6,955,555.56	696,311.11	-	999,129,611.11
18万科 SCP008	10亿元	2018年10月30日	180日	998,500,000.00	-	998,500,000.00	5,337,500.00	558,845.00	-	999,058,845.00
合计										13,989,064,884.26

本公司根据2018年第一次临时股东大会授权，先后向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册人民币100亿元短期融资券以及人民币80亿元短期融资券，均获准注册，《接受注册通知书》编号分别为“中市协注【2018】SCP136号”、“中市协注【2018】SCP224号”。本公司于2018年滚动发行了八期短期融资券。

31 长期借款

长期借款分类

种类	2018 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	89,509,561,801.44	1.0000	89,509,561,801.44	信用*1
	1,892,290,000.00	1.0000	1,892,290,000.00	抵押*2
	258,650,000.00	1.0000	258,650,000.00	质押*3
港币	8,824,250,168.66	0.8772	7,740,632,247.95	信用*1
	3,061,853,317.06	0.8772	2,685,857,729.73	抵押*2
	1,477,856,969.46	0.8772	1,296,376,133.61	质押*3
美元	1,860,715,999.98	6.8706	12,784,235,349.46	信用*1
	2,347,443,946.57	6.8706	16,128,348,379.30	质押*3
英镑	168,248,918.12	8.7622	1,474,230,670.35	信用*1
	73,892,267.17	8.7622	647,458,823.40	抵押*2
新元	19,655,000.00	5.0414	99,088,717.00	信用*1
小计			134,516,729,852.24	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	36,340,047,167.50	1.0000	36,340,047,167.50	信用*1
	47,500,000.00	1.0000	47,500,000.00	抵押*2
	200,000,000.00	1.0000	200,000,000.00	质押*3
港币	1,156,473,257.68	0.8772	1,014,458,341.64	信用*1
	1,465,956,969.46	0.8772	1,285,937,453.61	质押*3
美元	99,728,276.77	6.8706	685,193,098.41	信用*1
	1,149,953,321.56	6.8706	7,900,869,291.11	质押*3
小计			47,474,005,352.27	
其他借款				
其中：人民币	45,447,330,939.43	1.0000	45,447,330,939.43	信用*4
小计			45,447,330,939.43	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,561,000,000.00	1.0000	11,561,000,000.00	信用*4
小计			11,561,000,000.00	
合计			120,929,055,439.40	

种类	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	73,851,080,000.00	1.0000	73,851,080,000.00	信用*1
	603,577,948.26	1.0000	603,577,948.26	抵押*2
	143,296,216.50	1.0000	143,296,216.50	质押*3
港币	1,780,598,515.37	0.8337	1,484,484,982.26	信用*1
	3,155,748,287.07	0.8337	2,630,947,346.93	抵押*2
	6,379,164,049.75	0.8337	5,318,309,068.27	质押*3
美元	2,092,896,078.54	6.5143	13,633,752,924.44	信用*1
	1,203,997,042.63	6.5143	7,843,197,934.80	质押*3
英镑	84,016,400.00	8.7994	739,293,910.16	信用*1
	69,907,340.03	8.7994	615,142,647.86	抵押*2
	84,406,111.21	8.7994	742,723,135.00	质押*3
小计			107,605,806,114.48	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	38,559,200,000.00	信用*1
	22,200,000.00	1.0000	22,200,000.00	抵押*2
	6,296,216.50	1.0000	6,296,216.50	质押*3
港币	231,472,976.60	0.8337	192,979,020.59	信用*1
	438,771,949.16	0.8337	365,804,174.01	抵押*2
美元	12,800,000.00	6.5143	83,383,040.00	信用*1
	60,113,738.75	6.5143	391,598,928.34	质押*3
小计			39,621,461,379.44	
其他借款				
其中：人民币	27,853,700,000.00	1.0000	27,853,700,000.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*5
小计			28,423,700,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	9,000,000.00	信用*4
	370,000,000.00	1.0000	370,000,000.00	质押*5
小计			379,000,000.00	
合计			96,029,044,735.04	

- *1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮~6.70% 之间 (2017 年：按约定比例上浮至 6.40%)。
- *2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮~5.88% (2017 年：按约定比例上浮至 6.77%)。
- *3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和应收账款作为质押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮~6.18% (2017 年：按约定比例上浮至 4.28%)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.75%至 7.90%之间 (2017 年：4.75%至 7.90%之间)。
- *5 本集团本年末其他借款中无质押借款 (2017 年质押借款的借款利率区间为：5.46%至 5.70%之间)。

32 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
美元债券(i)	美元	8亿元	2013/3/13	5年	2.6250%	780,934,780.71	792,817,996.90	5,164,654,277.22	-	4,136,152.13	832,003.10	793,650,000.00	-	-	-
人民币债券(ii)	人民币	10亿元	2013/12/4	5年	4.5000%	994,771,181.78	998,722,088.09	998,722,088.09	-	41,750,000.00	1,277,911.91	1,000,000,000.00	-	-	-
美元债券(ii)	美元	4亿元	2014/6/4	5年	4.5000%	393,201,265.85	397,868,932.32	2,591,837,585.77	-	18,000,000.00	1,457,752.67	-	399,326,684.99	2,743,613,921.89	2,743,613,921.89
2015年公司债(iii)	人民币	50亿元	2015/9/25	5年	3.5000%	4,969,390,000.00	4,982,761,724.73	4,982,761,724.73	-	175,000,000.00	6,264,378.58	-	4,989,026,103.31	4,989,026,103.31	-
2015年第一期中期 票据(iv)	人民币	15亿元	2015/11/6	5年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-	56,700,000.00	4,617,549.07	-	1,491,339,798.59	1,491,339,798.59	-
2015年第二期中期 票据(iv)	人民币	15亿元	2015/11/6	5年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-	56,700,000.00	4,617,549.07	-	1,491,339,798.59	1,491,339,798.59	-
2016年第一期中期 票据(v)	人民币	15亿元	2016/3/11	5年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-	48,000,000.00	4,547,958.82	-	1,489,765,801.03	1,489,765,801.03	-
2016年第二期中期 票据(v)	人民币	15亿元	2016/3/11	5年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-	48,000,000.00	4,547,958.82	-	1,489,765,801.03	1,489,765,801.03	-
港币债券(ii)	港币	13.75亿元	2016/4/13	3年	2.5000%	1,367,059,375.00	1,371,563,906.90	1,143,472,829.18	-	34,375,000.00	2,725,752.35	-	1,374,289,659.25	1,205,526,889.09	1,205,526,889.09
港币债券(ii)	港币	6.25亿元	2016/4/18	3年	2.5000%	621,390,625.00	623,422,838.05	519,747,620.09	-	15,625,000.00	1,239,424.24	-	624,662,262.29	547,953,736.48	547,953,736.48
港币债券(ii)	港币	16.5亿元	2016/4/29	3年	2.5000%	1,640,200,000.00	1,645,628,052.57	1,371,960,107.43	-	41,250,000.00	3,369,334.85	-	1,648,997,387.42	1,446,500,508.24	1,446,500,508.24
美元债券(ii)	美元	2.2亿元	2016/10/14	5年	2.9500%	216,676,250.00	217,410,172.76	1,416,275,088.44	-	6,490,000.00	643,115.23	-	218,053,287.99	1,498,156,920.46	-
美元债券(ii)	美元	6亿元	2016/12/23	3年	3.9500%	596,360,000.00	597,542,307.55	3,892,569,854.06	-	23,700,000.00	1,213,639.26	-	598,755,946.81	4,113,812,608.15	4,113,812,608.15
人民币债券(iii)	人民币	30亿元	2017/7/18	5年	4.5000%	2,989,390,000.00	2,990,276,878.79	2,990,276,878.79	-	135,000,000.00	2,011,652.83	-	2,992,288,531.62	2,992,288,531.62	-
人民币债券(iii)	人民币	10亿元	2017/8/4	5年	4.5400%	996,800,000.00	997,039,429.63	997,039,429.63	-	45,400,000.00	605,161.84	-	997,644,591.47	997,644,591.47	-
美元债券(ii)	美元	10亿元	2017/11/9	10年	3.9750%	993,452,500.00	993,637,171.40	6,472,850,625.63	-	39,750,000.00	529,536.40	-	994,166,707.80	6,830,521,782.61	-
美元债券(ii)	美元	9.7亿元	2018/4/18	5年	4.1500%	964,797,730.00	-	-	964,797,730.00	28,319,484.72	683,487.94	-	965,481,217.94	6,633,435,255.98	-
美元债券(ii)	美元	6.5亿元	2018/5/25	5年	3个月 LIBOR +1.55%	646,160,000.00	-	-	646,160,000.00	15,132,000.00	413,609.42	-	646,573,609.42	4,442,348,640.88	-
18万科MTN001(vi)	人民币	30亿元	2018/7/10、 2018/7/11	3年	4.6000%	2,973,000,000.00	-	-	2,973,000,000.00	65,166,666.67	3,937,474.41	-	2,976,937,474.41	2,976,937,474.41	-
18万科01(vii)	人民币	15亿元	2018/8/8、 2018/8/9	5年	4.0500%	1,492,670,000.00	-	-	1,492,670,000.00	23,962,500.00	534,525.16	-	1,493,204,525.16	1,493,204,525.16	-
18万科02(vii)	人民币	20亿元	2018/10/26至 2018/10/29	5年	4.1800%	1,994,000,000.00	-	-	1,994,000,000.00	14,630,000.00	193,144.47	-	1,994,193,144.47	1,994,193,144.47	-
18万科MTN002(vi)	人民币	20亿元	2018/11/14	3年	4.0300%	1,982,000,000.00	-	-	1,982,000,000.00	10,298,888.89	732,295.71	-	1,982,732,295.71	1,982,732,295.71	-
美元债券(ii)	美元	6.3亿元	2018/12/11	5.25年	5.3500%	626,176,700.00	-	-	626,176,700.00	1,872,500.00	34,303.48	-	626,211,003.48	4,302,445,320.51	-
合计								38,486,048,292.52					57,152,553,449.68	10,057,407,663.85	

- (i) 公司之子公司 Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行美元债券 8 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司之子公司万科地产(香港)有限公司(以下简称“万科地产香港”)提供不可撤销连带责任保证担保。该笔债券已经于本年到期偿付。
- (ii) 公司之子公司万科地产香港根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (iii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2015 年发行人民币 50 亿元公司债券，2017 年发行二期公司债券合计人民币 40 亿元。
- (iv) 本公司于 2015 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的首期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。
- (v) 本公司于 2016 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的第二期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。
- (vi) 根据本公司 2018 年第一次临时股东大会授权，公司向交易商协会申请注册人民币 50 亿元中期票据。本公司于 2018 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注【2018】MTN304号)项下的首期发行，发行金额为人民币 30 亿元。本公司于 2018 年 11 月发行 2018 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于 2018 年 8 月发行人民币 15 亿元住房租赁专项公司债券，2018 年 10 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券。

33 预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备	4,248,301.56	6,564,263.98	6,133,406.86	4,679,158.68
其他*1	155,618,129.78	2,703,069.92	19,472,515.57	138,848,684.13
合计	159,866,431.34	9,267,333.90	25,605,922.43	143,527,842.81

*1 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

34 其他非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
维护基金*	366,282,262.99	247,531,096.47
长期应付款**	1,966,771,884.93	2,280,529,679.07
其他	4,994,056.27	12,605,234.61
合计	2,338,048,204.19	2,540,666,010.15

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

35 股本

	本年变动增减			年末余额
	年初余额	发行新股	其他	
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	9,026,490.00	-	-	9,026,490.00
有限售条件股份合计	9,026,490.00	-	-	9,026,490.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,715,170,043.00	-	-	9,715,170,043.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	11,030,125,511.00	-	-	11,030,125,511.00
总数	11,039,152,001.00	-	-	11,039,152,001.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

36 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积(注 1)	(872,506,669.56)	434,015,087.88	757,650,523.32	(1,196,142,105.00)
合计	8,329,263,089.01	434,015,087.88	757,650,523.32	8,005,627,653.57

注 1 其他资本公积本年变动主要包括本集团购买子公司少数股权、出售子公司少数股权等形成的资本公积。

37 其他综合收益

	归属于母公司 股东的其他综合 收益年初余额	会计政策变更 的影响	归属于母公司股东 的其他综合收益年 初经调整余额	本年发生额			归属于母公司 股东的其他综合 收益年末余额
				本年所得税 前发生额	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股东	
不能重分类进损益的 其他综合收益							
其中：权益法下不能转损益 的其他综合收益(注 1)	-	-	-	(869,384,605.07)	(723,853,046.45)	(145,531,558.62)	(723,853,046.45)
其他权益工具投资 公允价值变动	-	195,085,800.01	195,085,800.01	(373,621,610.49)	(373,621,610.49)	-	(178,535,810.48)
将重分类进损益的 其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的 其他综合收益(注 2)	(3,022,240.00)	-	(3,022,240.00)	(1,413,464,547.31)	(1,176,856,149.35)	(236,608,397.96)	(1,179,878,389.35)
可供出售金融资产 公允价值变动损益	196,981,863.12	(196,981,863.12)	-	-	-	-	-
现金流量套期储备 以及套期成本	71,605,573.33	-	71,605,573.33	(226,888,525.95)	(226,888,525.95)	-	(155,282,952.62)
外币财务报表折算 差额	(30,587,432.04)	-	(30,587,432.04)	(109,926,804.51)	(130,607,268.40)	20,680,463.89	(161,194,700.44)
合计	234,977,764.41	(1,896,063.11)	233,081,701.30	(2,993,286,093.33)	(2,631,826,600.64)	(361,459,492.69)	(2,398,744,899.34)

注 1 权益法下不能转损益的其他综合收益为根据权益法核算的本集团联营公司的其他权益工具投资的公允价值变动。

注 2 权益法下可转损益的其他综合收益主要是根据权益法核算本集团联营公司的外币财务报表折算差额。

38 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	30,000,180,913.99	11,493,174,212.40	-	41,493,355,126.39
合计	35,900,071,829.04	11,493,174,212.40	-	47,393,246,041.44

39 未分配利润

	金额
年初未分配利润	77,171,850,609.87
加：会计政策变更	2,208,759,472.58
本后经调整后年初余额	79,380,610,082.45
加：本年归属于母公司股东的净利润	33,772,651,678.61
减：提取任意盈余公积	11,493,174,212.40
分配普通股股利	9,935,236,800.90
年末未分配利润	91,724,850,747.76

经 2018 年 6 月 30 日股东大会的批准，向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.90 元 (2017 年：每股人民币 0.79 元)，共人民币 9,935,236,800.90 元 (2017 年：人民币 8,720,930,080.79 元)。

40 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2018 年		2017 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	294,416,773,766.72	185,055,859,456.09	240,380,903,605.93	159,351,708,385.64
其他业务	3,262,557,336.47	1,048,364,785.72	2,516,206,644.59	728,207,517.79
合计	297,679,331,103.19	186,104,224,241.81	242,897,110,250.52	160,079,915,903.43

	2018 年	2017 年
合同产生的收入	294,612,691,210.61	241,524,503,107.90
其他收入	3,066,639,892.58	1,372,607,142.62
合计	297,679,331,103.19	242,897,110,250.52

其他业务收入主要包括向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 873,262,056.72 元 (2017 年：人民币 568,757,027.10 元)。

(2) 主营业务 (分行业)

	2018 年		2017 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产	284,621,125,354.51	177,085,908,339.05	233,013,061,825.96	153,385,191,699.40
物业管理	9,795,648,412.21	7,969,951,117.04	7,367,841,779.97	5,966,516,686.24
合计	294,416,773,766.72	185,055,859,456.09	240,380,903,605.93	159,351,708,385.64

营业收入前五大项目

	2018 年
武汉汉口传奇	5,655,885,916.31
广州山景园	5,299,063,408.73
深圳麓城	5,275,269,285.38
太原万科城	4,911,811,122.83
郑州万科美景万科城	4,610,233,859.93

(3) 营业收入的分解

2018 年本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2018 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 5,208.29 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。


41 税金及附加

	2018 年	2017 年
营业税*	596,273,437.68	4,085,813,810.07
城市维护建设税	1,134,055,679.91	849,020,675.36
教育费附加	833,506,651.70	617,587,297.18
土地增值税	19,613,163,401.16	13,561,204,254.07
房产税	334,835,675.67	142,451,998.53
其他	664,227,393.18	466,152,652.14
合计	23,176,062,239.30	19,722,230,687.35

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

42 销售费用

	2018 年	2017 年
品牌宣传推广费用*	3,047,777,123.86	1,958,647,774.73
销售代理费用及佣金	2,484,225,683.91	2,597,951,248.00
其他	2,336,072,803.25	1,705,382,298.03
合计	7,868,075,611.02	6,261,981,320.76

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标（包括但不限于：中文“万科”、**vanke**、英文“**VANKE**”、“**VHOME**”、图形“”等商标），以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

43 管理费用

	2018 年	2017 年
人工与行政费用	8,931,137,863.78	7,255,362,889.90
财产费用	1,231,792,731.44	729,270,858.14
其他	177,874,589.39	267,753,435.57
合计	10,340,805,184.61	8,252,387,183.61

44 财务费用

	2018 年	2017 年
利息支出	14,145,811,831.75	8,208,089,583.00
减：资本化利息	5,964,476,241.85	4,147,357,524.09
净利息支出	8,181,335,589.90	4,060,732,058.91
减：利息收入	3,839,923,292.95	2,502,616,718.59
利息收支净额	4,341,412,296.95	1,558,115,340.32
汇兑损益	1,320,524,611.51	358,767,161.61
其他	336,637,744.18	158,374,279.35
合计	5,998,574,652.64	2,075,256,781.28

45 资产减值损失

	2018 年	2017 年
存货	1,018,378,158.98	519,896,235.89
预付款项	352,981,903.95	158,260,264.25
投资性房地产	982,894,718.07	74,118,148.24
应收账款	-	(4,310,451.39)
其他应收款	-	570,777,013.20
合计	2,354,254,781.00	1,318,741,210.19

46 信用减值损失

	2018 年
应收账款	(13,303,259.42)
其他应收款	277,120,737.46
合计	263,817,478.04

47 政府补助

本集团本年无金额重大的政府补助。

48 投资收益

投资收益明细情况

项目	2018 年	2017 年
权益法核算的长期股权投资收益	6,279,910,444.74	4,569,160,048.02
处置长期股权投资的收益	433,886,994.61	942,825,013.76
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	27,145,486.15
处置可供出售金融资产的投资收益	-	28,741,262.09
处置交易性金融资产取得的投资收益	37,936,150.90	-
其他权益工具投资的股利收入	12,748,125.00	-
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具 投资相关的股利收入	12,748,125.00	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	23,452,797.91	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量 产生的利得	-	270,236,504.41
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量 产生的利得	-	406,453,373.96
合计	6,787,934,513.16	6,244,561,688.39

报告期内权益法核算的长期股权投资收益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 6.01 亿元 (2017 年：3.73 亿元)。

49 公允价值变动收益

项目	2018 年
交易性金融资产	1,825,250.57
其他非流动金融资产	84,809,390.61
合计	86,634,641.18
其中：因终止确认而转出至投资收益的金额	37,936,150.90

50 营业外收入

	2018 年	2017 年	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	122,974,350.77	166,047,229.16	122,974,350.77
没收订金及违约金收入	105,811,260.85	331,011,313.54	105,811,260.85
其他	245,711,575.51	226,229,452.21	245,711,575.51
合计	474,497,187.13	723,287,994.91	474,497,187.13

51 营业外支出

	2018 年	2017 年	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	341,600,193.33	103,532,292.97	341,600,193.33
其他	171,308,125.09	290,719,444.93	171,308,125.09
合计	512,908,318.42	394,251,737.90	512,908,318.42

52 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2018 年	2017 年
当年所得税费用	24,546,369,983.33	16,487,900,667.83
其中：当年产生的所得税费用	24,603,127,984.29	16,387,295,789.59
汇算清缴差异调整	(56,758,000.96)	100,604,878.24
递延所得税费用	(6,358,463,126.96)	(2,554,335,332.49)
合计	18,187,906,856.37	13,933,565,335.34

递延所得税费用分析如下：

	2018 年	2017 年
减值准备	(247,395,115.33)	(144,478,895.51)
预提成本	(664,628,189.87)	(175,530,616.16)
土地增值税清算准备	(1,449,869,987.09)	(1,880,559,026.86)
可弥补亏损	(2,655,516,025.82)	(98,664,506.11)
收购公司公允价值变动	(958,923.02)	(83,665,660.20)
未实现内部交易利润	(783,385,047.91)	(120,410,116.62)
代扣代缴所得税	17,398,836.59	(27,302,486.43)
合同取得成本	(528,264,379.98)	-
其他	(45,844,294.53)	(23,724,024.60)
合计	(6,358,463,126.96)	(2,554,335,332.49)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2018 年	2017 年
税前利润	67,460,201,390.98	51,141,952,665.41
按法定税率计算的所得税费用	17,714,524,053.57	13,344,512,655.58
非应税收入	(1,579,027,841.91)	(1,318,248,853.14)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,551,521,267.00	1,339,511,550.60
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	736,433,974.33	487,148,672.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(178,786,595.66)	(19,963,568.62)
以前年度汇算清缴差异	(56,758,000.96)	100,604,878.24
本年所得税费用	18,187,906,856.37	13,933,565,335.34

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2018 年	2017 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
基本每股收益 (元 / 股)	3.06	2.54

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	2018 年	2017 年
年初及年末已发行在外普通股股数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00

54 利润表补充资料

	2018 年	2017 年
营业收入	297,679,331,103.19	242,897,110,250.52
投资收益	6,787,934,513.16	6,244,561,688.39
减：存货变动	177,085,908,339.05	153,385,191,699.40
税金及附加	23,176,062,239.30	19,722,230,687.35
职工薪酬费用	14,958,812,861.24	10,334,089,881.77
折旧和摊销费用	2,921,936,171.00	1,929,038,082.01
租金费用	265,879,677.93	216,155,424.29
财务费用	5,998,574,652.64	2,075,256,781.28
其他净费用	12,561,479,152.92	10,666,792,974.41
营业利润	67,498,612,522.27	50,812,916,408.40

55 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年	2017 年
按政策允许收取的购房诚意金	3,975,935,469.85	5,831,418,546.38
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	21,825,941,878.86	38,024,244,886.12
合计	25,801,877,348.71	43,855,663,432.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年	2017 年
经营租赁所支付的现金	638,319,124.30	350,041,631.89
支付的各种保证金、押金	12,313,994,476.00	13,484,844,138.06
支付代垫费用	432,487,572.12	81,558,845.27
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	52,910,119,944.24	32,141,903,453.44
合计	66,294,921,116.66	46,058,348,068.66

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2018 年	2017 年
收到的银行利息和理财产品收益	3,877,859,443.84	1,373,978,281.88
收回理财产品	-	7,473,457,151.29
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注 1)	7,014,497,237.08	2,972,545,586.52
合计	10,892,356,680.92	11,819,981,019.69

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年	2017 年
购买理财产品及其他	11,469,692,512.27	599,768,313.13
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3)注 2)	2,953,477,869.10	275,594,598.43
合计	14,423,170,381.37	875,362,911.56

(5) 本集团其他与筹资活动有关的现金是按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项。

56 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2018 年	2017 年
净利润	49,272,294,534.61	37,208,387,330.07
加：资产减值损失	2,354,254,781.00	1,318,741,210.19
信用减值损失	263,817,478.04	-
固定资产及投资性房地产的折旧	1,697,226,314.44	1,101,115,390.47
无形资产及长期待摊费用摊销	1,224,709,856.56	827,922,691.54
处置固定资产的净损失	3,409,185.58	4,915,545.41
财务费用	5,998,574,652.64	2,075,256,781.28
投资收益	(6,787,934,513.16)	(6,244,561,688.39)
公允价值变动收益	(86,634,641.18)	-
递延所得税资产增加	(5,846,638,660.54)	(2,443,367,185.85)
递延所得税负债减少	(511,824,466.42)	(110,968,146.63)
存货的增加	(111,125,482,849.95)	(106,024,834,484.88)
经营性应收项目的增加	(90,870,839,029.07)	(80,036,035,141.42)
经营性应付项目的增加	188,033,250,745.97	234,646,261,914.71
经营活动产生的现金流量净额	33,618,183,388.52	82,322,834,216.50

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年	2017 年
现金及现金等价物年末余额	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30
减：现金及现金等价物年初余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
现金及现金等价物净增加额	11,342,156,167.35	84,835,992,425.61

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2018 年	2017 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	39,391,432,232.87	33,444,605,089.85
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	17,415,798,073.28	22,651,166,843.45
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,309,163,281.70	5,382,915,531.76
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	2,420,564,324.37	1,074,932,002.94
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	7,014,497,237.08	2,972,545,586.52
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,541,696,353.03	21,315,728,901.15
6. 取得子公司的净资产	46,203,574,081.95	35,471,508,438.33
流动资产	120,609,682,906.83	59,919,379,887.37
非流动资产	12,676,031,225.93	9,332,292,364.06
流动负债	85,418,116,949.15	31,891,620,499.42
非流动负债	1,664,023,101.66	1,888,543,313.68

	2018 年	2017 年
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	2,992,526,943.48	3,645,506,630.44
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	2,490,474,975.56	3,496,794,975.59
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,600,467,380.33	581,200,336.34
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 2)	2,953,477,869.10	275,594,598.43
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,843,485,464.33	3,191,189,237.68
5. 处置子公司的净资产	6,878,075,887.04	5,468,431,874.95
流动资产	46,135,105,237.99	30,335,828,353.77
非流动资产	5,378,029,426.98	2,234,051,676.53
流动负债	44,634,107,777.93	26,031,667,764.82
非流动负债	951,000.00	1,069,780,390.53

注 1：本年所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注 2：本年所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	6,628,363.72	4,198,277.66
可随时用于支付的银行存款	175,295,252,911.94	164,074,277,997.17
可随时用于支付的其他货币资金	366,282,262.99	247,531,096.47
年末现金及现金等价物	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30

于 2018 年 12 月 31 日本集团无使用受限的现金和现金等价物 (2017 年 12 月 31 日：无)。

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于 2018 年 12 月 31 日，本集团未到期的 DF 账面金额为负债人民币 340,060,352.29 元 (2017 年：人民币 1,019,940,196.03 元)，被对冲的外币借款为美元 875,000,000.00 元，等值人民币 6,011,775,000.00 元 (2017 年：被对冲借款金额为美元 1,575,000,000.00 元，港币 3,516,174,883.05 元，等值人民币 13,191,457,500.00 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团未到期的 IRS 账面金额为资产人民币 10,782,930.40 元 (2017 年：资产人民币 11,456,790.18 元)，对本集团外币借款的利率进行互换，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,386,000,000.00 元 (2017 年：外币借款，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,168,500,000.00 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团未到期的 CCS 账面金额为负债 291,498,169.41 元 (2017 年：资产人民币 0.00 元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元 1,716,000,000.00 元，等值人民币 11,789,949,600.00 元 (2017 年：0.00 元)。

截止 2018 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的 DF、IRS 及 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

59 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	Swire Pacific Cold Storage Limited	100.00%	2018 年 7 月	192,244.60
	成都万申冷链物流有限公司	100.00%	2018 年 7 月	
	廊坊万纬冷链物流有限公司	100.00%	2018 年 7 月	
	太古冷链物流(宁波)有限公司	100.00%	2018 年 7 月	
	南京万纬冷链物流有限公司	100.00%	2018 年 7 月	
	太古冷链物流(上海)有限公司	100.00%	2018 年 7 月	
	太古海投冷链物流(厦门)有限公司	65.00%	2018 年 7 月	
2	Filinco Enterprises Limited	75.00%	2018 年 12 月	148,500.00
	LLC Betskoy			
3	Ever Onward Corporation	100.00%	2018 年 10 月	132,881.93
	Hong Kong Chung Loong Limited			
	上海中隆纸业业有限公司			
4	武汉万科锦程房地产有限公司	95.45%	2018 年 6 月	120,351.10
5	北京居正房地产开发有限公司	67.00%	2018 年 4 月	86,621.47
6	港中旅(沈阳)置业有限公司	51.00%	2018 年 10 月	84,000.00
7	贵阳德盛置业有限公司	51.00%	2018 年 7 月	81,662.00
8	珠海沃成瀚丰置业有限公司	100.00%	2018 年 12 月	77,490.00
9	贵阳中航房地产开发有限公司	51.00%	2018 年 10 月	67,358.03
10	上海美源光电材料有限公司	100.00%	2018 年 7 月	59,404.16
11	徐州润彭置业有限公司	78.74%	2018 年 1 月	56,353.00
12	佛山市南海景泰来仓储有限公司	100.00%	2018 年 6 月	51,610.00
13	吉宝湾房地产开发(沈阳)有限公司	100.00%	2018 年 5 月	50,261.65

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制企业合并 (2017 年：无)。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并 (2017 年：无)。

3 处置子公司

重要单次处置对子公司投资即丧失控制权。

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易，也没有发生重要的通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

本集团拥有对下述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

本年新设立的主要子公司：

安徽万科企业有限公司	鞍山东惠房地产开发有限公司
包头万科房地产有限公司	包头万科青岚房地产开发有限公司
包头万青管理咨询有限公司	保定万旭房地产开发有限公司
北京昌弘金顺科技有限公司	北京昌正捷恒科技有限公司
北京大富盈宇科技有限公司	北京枫尘星光文化传媒有限公司
北京歌恒厚德企业管理有限公司	北京光吉多利科技有限公司
北京海厚文石企业管理有限公司	北京海数尼速文化有限公司
北京和顺非凡文化传播有限公司	北京恒焱企业管理有限公司
北京汇圣鸞祥科技有限公司	北京金城万源置业有限公司
北京进禄优熙科技有限公司	北京京睿祥龙文化有限公司
北京康瑞伟业文化有限公司	北京林江台增文化有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

北京六凯农业科技有限公司	北京龙山昌新文化有限公司
北京潞城万筑产城建设有限公司	北京天长通快文化有限公司
北京万旌企业管理有限公司	北京万科天恒产城建设有限公司
北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)	北京万世源产城置业有限公司
北京万思乐学教育咨询有限公司	北京万御众联国际科技发展有限公司
北京欣荣志成文化有限公司	北京长泰进鑫科技有限公司
常州泓成房地产开发有限公司	常州绪阳房地产开发有限公司
成都泊汇公寓管理有限公司	成都泊寓公寓管理有限公司
成都合众致远品牌营销策划有限公司	成都弘煊企业管理有限公司
成都嘉熙企业管理有限公司	成都锦泰弘安企业管理有限公司
成都朴寓房地产经纪有限公司	成都立德思教育投资有限公司
成都泰安融城企业管理有限公司	成都启城创合房地产咨询有限公司
成都万川置业有限公司	成都万成天新置业有限公司
成都万合国鑫企业管理有限公司	成都万丰宸辉企业管理有限公司
成都万合锦天企业管理有限公司	成都万合锦仁企业管理有限公司
成都万合仁峰企业管理有限公司	成都万合眉州企业管理有限公司
成都万合太乙企业管理有限公司	成都万合商置企业管理有限公司
成都万合万成企业管理有限公司	成都万合天利企业管理有限公司
成都万合万云企业管理有限公司	成都万合万商企业管理有限公司
成都万合怡心湖企业管理有限公司	成都万合西月企业管理有限公司
成都万晟鸿城企业管理有限公司	成都万科梦想城建设发展有限公司
成都万兴绿建科技有限公司	成都万馨资产管理有限公司
成都中万天利置业有限公司	成都中万锦天置业有限公司
长春市智科教育发展有限公司	长春万铁盛华房地产开发有限公司
长春万鸿房地产开发有限公司	长春泊寓超市服务有限公司
长春万科华颐房地产开发有限公司	长春万德供应链管理有限公司
长春万科华宜房地产开发有限公司	长春万科地铁置业发展有限公司
长春万享房地产开发有限公司	长春万科华溢房地产开发有限公司
长春万旭房地产开发有限公司	长春万筑房地产开发有限公司
长沙市万龙房地产开发有限公司	长沙市泊时易停车场管理有限公司
长沙市万筑装饰工程有限公司	长沙市万投企业管理有限公司
重庆华府企业管理咨询有限公司	长沙星悦商业管理有限公司
重庆江盈方仓储有限公司	重庆产城科技有限公司
重庆九盈仓储有限公司	重庆华庭企业管理咨询有限公司
重庆万翠置业有限公司	重庆金开企业管理咨询有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

重庆圆畔置业有限公司	重庆蓝湾企业管理咨询有限公司
重庆悦渝企业管理有限公司	重庆悦航企业管理咨询有限公司
大连泊寓公寓管理有限公司	大连泊寓城市青年公寓管理有限公司
大连万航置业有限公司	大连泊寓青年家实业有限公司
大连万岭置业有限公司	大连万科万怡养老服务有限公司
大连万新置业有限公司	大连万上置业有限公司
大连盈珺置业有限公司	大连盈珺置业有限公司
大连盈球置业有限公司	大连盈珑置业有限公司
大连盈珺置业有限公司	大连盈琰置业有限公司
大连市东万凯腾实业投资有限公司	东莞市东万科通实业投资有限公司
东莞市东万睿峰实业投资有限公司	东莞市东万昀峰实业投资有限公司
东莞市东万智峰实业投资有限公司	东莞市科安实业投资有限公司
东莞市科埠实业投资有限公司	东莞市科岑实业投资有限公司
东莞市科殿实业投资有限公司	东莞市万动体育发展有限公司
东莞市科森实业投资有限公司	东莞市科赫实业投资有限公司
东莞市科璆实业投资有限公司	东莞市科沐实业投资有限公司
东莞市科燊实业投资有限公司	东莞市科冉实业投资有限公司
东莞市科亿实业投资有限公司	东莞市科廷实业投资有限公司
东莞市科昀实业投资有限公司	东莞市科益实业投资有限公司
东莞市启淦实业投资有限公司	东莞市科卓实业投资有限公司
东莞市晟沛实业投资有限公司	东莞市尚翔实业投资有限公司
东莞市万科城市发展有限公司	东莞市晟万房地产有限公司
东莞市万民房地产有限公司	东莞市万科酒店管理有限公司
东莞市万颂实业投资有限公司	东莞市万趣体育发展有限公司
东莞市万轩房地产有限公司	东莞市万拓置业房地产有限公司
东莞市万驿停车场管理有限公司	东莞市万颐房地产有限公司
东莞市万志体育发展有限公司	东莞市万裕房地产有限公司
东莞市云航实业投资有限公司	东莞市颐创房地产有限公司
东莞市中万光大酒店管理有限公司	东莞市泽云实业投资有限公司
东莞市中万骏峰实业投资有限公司	东莞市中万恒峰实业投资有限公司
东莞市筑盈实业投资有限公司	东莞市中万筑翔实业投资有限公司
东莞云晟投资服务有限公司	东莞市筑昀实业投资有限公司
佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司	佛山市禅城区万投星荟房地产有限公司
佛山市禅城区万投韵苑房地产有限公司	佛山市禅城区万投域湾房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司	佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司
	佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

佛山市禅城区万投筑隆房地产有限公司	佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司	佛山市梅沙体育科技有限公司
佛山市南海区桂城街道梅沙幼儿园有限公司	佛山市南海区梅域教育培训中心
佛山市南海区万星房地产有限公司	佛山市南海狮山梅沙教育发展有限公司
佛山市祺健晟钺体育科技有限公司	佛山市顺德区万良房地产有限公司
佛山市穗航信息科技有限公司	佛山市万泊一方停车场管理有限公司
佛山市万科企业有限公司	佛山盈石仓储有限公司
福建泊时易鹭科技有限公司	福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司
福建平潭万商美建投资管理有限公司	福建平潭万商美邻资产管理有限公司
福建平潭万熠云辉资产管理有限公司	福建省泊万家投资发展有限公司
福建省平潭万商美里投资有限公司	福建省万美家装修有限公司
福建省万唯家企业管理咨询有限公司	福建万传星媒科技有限公司
福建万家星汇科技有限公司	福州市仓山区梅沙金域华府幼儿园有限公司
福州市万梅教育咨询有限公司	福州市万霖置业有限公司
福州市万雅工程管理有限公司	福州市万深合房地产有限公司
福州市优路家政服务服务有限公司	福州市万颐养老服务有限公司
广州蕙心医疗投资有限公司	广州第六园农业发展有限公司
广州岭万驿投资有限公司	广州精迪房地产有限公司
广州市精庚股权投资管理有限公司	广州市泊时易停车场管理有限公司
广州市精凌股权投资管理有限公司	广州市精皇股权投资管理有限公司
广州市精苗股权投资管理有限公司	广州市精茂股权投资管理有限公司
广州市精绣股权投资管理有限公司	广州市精祥股权投资管理有限公司
广州市天河区梅沙澳吉教育培训中心有限公司	广州市梅沙教育发展咨询有限公司
广州市万村不动产经营有限公司	广州市万缤房地产有限公司
广州市万建房地产有限公司	广州市万赫房地产有限公司
广州市万投房地产有限公司	广州市万沙房地产有限公司
广州万恩产业投资有限公司	广州市正果文旅创意产业开发有限公司
广州万江物流仓储有限公司	贵阳万科富中置业有限公司
贵阳睿投万科房地产开发有限公司	贵阳万科鸣黔会房地产有限公司
贵阳万科骏驰房地产开发有限公司	贵阳万科远通远航房地产有限公司
贵州鸿运友房地产开发有限公司	哈尔滨万科物业服务服务有限公司
哈尔滨桐楠格置业有限责任公司	哈尔滨万立双供应链管理服务有限公司
哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司	海东万盈供应链有限公司
海南万昇房地产开发有限公司	海南万村新象房屋租赁有限公司
海南万众房地产开发有限公司	海宁万臻房地产开发有限公司
海宁万业房地产开发有限公司	杭州泊湘公寓管理有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

杭州泊图公寓管理有限公司	杭州泊阅公寓管理有限公司
杭州泊邮公寓管理有限公司	杭州泊舟公寓管理有限公司
杭州泊之可物业管理有限公司	杭州钢园健康管理有限公司
杭州府苑健康管理有限公司	杭州万巢投资有限公司
杭州随康健康管理有限公司	杭州万辉建筑工程有限公司
杭州万港置业有限公司	杭州万科企业有限公司
杭州万锦置业有限公司	杭州万驿停车场管理有限公司
杭州万科亚运村开发有限公司	杭州长流基业产城发展有限公司
杭州星链投资管理有限公司	合肥海泊公寓管理有限公司
合肥碧合裕祥房产投资有限公司	合肥皖融裕祥房产投资有限公司
合肥市万俊干文供应链有限公司	合肥信万鑫宸房产投资有限公司
合肥万港鑫宸企业管理有限公司	河北冀北万科企业有限公司
河南合众致远房地产咨询有限公司	河南第六园农牧科技有限公司
湖南科筑建设工程有限公司	吉林省梅沙商业管理有限公司
济南泊时易停车场管理有限公司	济南泊寓好望角商业运营管理有限公司
济南东万置业有限公司	济南禾佳商业运营管理有限公司
济南万辰置业有限公司	济南万城商业运营管理有限公司
济南万舸商业运营管理有限公司	济南万航教育咨询有限公司
济南万科物业服务服务有限公司	济南万林商业运营管理有限公司
济南万师傅餐饮管理有限公司	济南万时待商务服务有限公司
济南万食园餐饮有限公司	济南万悦企业管理咨询咨询有限公司
济南万云享商务服务有限公司	济南元贺置业有限公司
嘉善登科商业管理有限公司	嘉善科山商业管理有限公司
嘉善上万商业管理有限公司	嘉兴巴夫洛供应链有限公司
嘉兴万彩置业有限公司	嘉兴万瑾房地产开发有限公司
嘉兴万进房地产开发有限公司	嘉兴万璟实业投资有限公司
嘉兴万楷置业有限公司	嘉兴万培置业有限公司
嘉兴万屏置业有限公司	嘉兴万尚置业有限公司
嘉兴万星置业有限公司	嘉兴万业置业有限公司
嘉兴万盈房地产开发有限公司	江苏万科企业有限公司
江苏万科悦达实业有限公司	江西赣江新区万立新供应链管理有限公司
开封万科房地产开发有限公司	昆明科华房地产开发有限公司
昆明万滨房地产开发有限公司	昆明万淳房地产开发有限公司
昆明万玖房地产开发有限公司	昆明万科物业服务服务有限公司
昆明万澧房地产开发有限公司	昆明万融房地产开发有限公司
昆明万巍房地产开发有限公司	昆明万湔房地产开发有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

昆明万霄房地产开发有限公司	昆明万桢房地产开发有限公司
昆明续万投资有限公司	昆明筑华房地产开发有限公司
昆山塞纳尔企业管理有限公司	兰州合众致远经济顾问有限公司
兰州万辉房地产开发有限公司	兰州万科时代房地产开发有限公司
兰州万时房地产开发有限公司	柳州市万华供应链服务有限公司
南京泊南商业管理有限公司	南京溧水随园嘉木护理院有限公司
南京随园康养管理有限公司	南京万城工程管理有限公司
南京万康产业园运营管理有限公司	南京万怡产业园运营管理有限公司
南京裕新置业有限公司	南宁市乐之家装饰有限公司
南宁市明维投资有限公司	南宁市万科产城资产管理有限公司
南宁市万霖仓储服务有限公司	南宁市万纬冷链物流有限公司
南宁市万物共生投资有限公司	南宁市万物投仓储服务有限公司
南宁市万中亨茂商业管理有限公司	南宁市唯家房地产咨询有限公司
南宁市新成中万物流有限公司	南宁市新宏万轩房地产有限公司
南宁市新顺中桥成物流有限公司	南宁万滨投资有限公司
南通科坤企业管理咨询有限公司	南通科闵企业管理咨询有限公司
南通科宁企业管理咨询有限公司	南通万泊企业管理有限公司
南通万虹企业管理咨询有限公司	南通万沪企业管理咨询有限公司
南通万界商务信息咨询有限公司	南通万联商务信息咨询有限公司
南通万林企业管理咨询有限公司	南通万品商务信息咨询有限公司
南通万生商务信息咨询有限公司	南通万语企业管理咨询有限公司
南通筑新房地产有限公司	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理 有限公司
宁波港丞企业管理咨询有限公司	宁波格翔房地产信息咨询有限公司
宁波海曙随园智汇坊健康管理有限公司	宁波和崇房地产信息咨询有限公司
宁波和隆房地产信息咨询有限公司	宁波和乔房地产信息咨询有限公司
宁波和毅房地产信息咨询有限公司	宁波佳奥房地产信息咨询有限公司
宁波佳驰房地产信息咨询有限公司	宁波佳慈房地产信息咨询有限公司
宁波佳爵房地产信息咨询有限公司	宁波乐全房地产信息咨询有限公司
宁波乐荣房地产信息咨询有限公司	宁波乐挺房地产信息咨询有限公司
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	宁波旅游产城发展有限公司
宁波梅山保税港区鑫春投资管理有限公司	宁波乔源房地产信息咨询有限公司
宁波市海曙区德英乐幼儿园	宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心
宁波万城科创产业发展有限公司	宁波万创产城发展有限公司
宁波万槐置业有限公司	宁波万聚置业有限公司
宁波万凌置业有限公司	宁波万霆产城发展有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

宁波易格房地产信息咨询有限公司	宁波易庆房地产信息咨询有限公司
宁波易全房地产信息咨询有限公司	宁波易展房地产信息咨询有限公司
宁波重驰房地产信息咨询有限公司	宁波重翔房地产信息咨询有限公司
平湖上万商业管理有限公司	平湖万坤置业有限公司
秦皇岛万盈房地产开发有限公司	青岛辉兴置业有限公司
青岛天万合钜置业有限公司	青岛天万置业有限公司
青岛万鼎置业有限公司	青岛万宏置业有限公司
青岛万钜泷投资有限公司	青岛万怡时代养老服务管理有限公司
青岛万怡养老产业有限公司	青岛万盈置业有限公司
青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司	清徐万科恒郡房地产开发有限公司
泉州市泊寓公寓管理有限公司	泉州市万城装修有限公司
泉州市万科云峰房地产有限公司	泉州市万乐装修有限公司
泉州市万莉装修有限公司	泉州市万瑞装修有限公司
三亚梅沙客棠酒店管理有限公司	三亚铭悦酒店管理有限公司
山东万园实业有限公司	山东万建房地产开发有限公司
山东学知研学旅行有限公司	陕西驰筑置业有限公司
陕西安居业置业有限公司	陕西泽筑置业有限公司
陕西万万置地有限公司	上海德英乐培训学校有限公司
上海泊寓酒店管理有限公司	上海市静安区民办德英乐幼儿园
上海浦东德英乐周浦幼儿园有限公司	上海万海泾房地产有限公司
上海万创产城发展有限公司	上海万纬诚拙供应链有限公司
上海万泾置业有限公司	上海万纬鼎淄实业发展有限公司
上海万纬滇春供应链有限公司	上海万纬鄂武供应链有限公司
上海万纬鄂汉供应链有限公司	上海万纬供应链有限公司
上海万纬甘皋供应链有限公司	上海万纬椒兰供应链有限公司
上海万纬冀廊供应链有限公司	上海万纬晋并供应链有限公司
上海万纬津供应链有限公司	上海万纬冷链物流有限公司
上海万纬京供应链有限公司	上海万纬闽鹭供应链有限公司
上海万纬美廓供应链有限公司	上海万纬陕镐供应链有限公司
上海万纬闽榕供应链有限公司	上海万纬武马供应链有限公司
上海万纬皖肥仓储有限公司	上海万纬新乌供应链有限公司
上海万纬湘长供应链有限公司	上海万纬渝供应链有限公司
上海万纬曜光供应链有限公司	上海万纬粤禅供应链有限公司
上海万纬豫郑仓储有限公司	上海万纬粤莞供应链有限公司
上海万纬粤鹅供应链有限公司	上海万纬粤甬供应链有限公司
上海万纬粤穗供应链有限公司	上海万纬浙甬供应链有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

上海万纬浙杭供应链有限公司	上海万至镗企业发展有限公司
上海万臻房地产开发有限公司	上海万亩房地产咨询有限公司
上海万至之企业管理有限公司	四川仁峰置业有限公司
四川理想加空间企业管理咨询有限公司	四川万科眉州置业有限公司
四川万科锦仁置业有限公司	四川万裕丰建设发展有限公司
四川万驿商旅酒店管理有限公司	四川优宇建设劳务有限公司
四川万智汇企业服务有限公司	深圳第六园农业发展有限公司
深汕特别合作区万科投资发展有限公司	深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司
深圳市福科产业运营管理有限公司	深圳市偶米家运营管理有限公司
深圳市龙华区万科双语学校	深圳市深元咨询有限公司
深圳市深湾咨询有限公司	深圳市时代四号房地产有限公司
深圳市时代六号房地产有限公司	深圳市万城百家发展有限公司
深圳市时代五号房地产有限公司	深圳市万村物业发展有限公司
深圳市万城万户发展有限公司	深圳市万科里投资管理有限公司
深圳市万户智城实业有限公司	深圳市万禧实业投资有限公司
深圳市云上筑建筑有限公司	深圳市万兴富裕实业有限公司
深圳市万信富裕实业有限公司	深圳市万众智城实业有限公司
深圳市万易产业园投资有限公司	深圳市兴万实业有限公司
深圳市信万实业有限公司	深圳万仟实业发展有限公司
深圳市中科万信实业有限公司	深圳万选实业发展有限公司
深圳万纬纵横冷链物流有限公司	沈阳齐驿房地产经纪有限公司
沈阳经驿房产经纪有限公司	沈阳市大东区万航教育培训学校
沈阳青驿房产经纪有限公司	沈阳市铁西区万航教育培训学校
沈阳市沈河区万航教育培训学校	沈阳万科保康置业有限公司
沈阳市于洪区万航教育培训学校	沈阳万科宸光房地产开发有限公司
沈阳万科保裕房地产开发有限公司	沈阳万科富华房地产开发有限公司
沈阳万科府铭置业有限公司	沈阳万科金旅置业有限公司
沈阳万科吉宝之辉置业有限公司	沈阳万科融祥房地产开发有限公司
沈阳万科科技产业发展有限公司	沈阳万科盛昌之辉置业有限公司
沈阳万科融祥之辉置业有限公司	沈阳万科万北置业有限公司
沈阳万科泰景之辉置业有限公司	沈阳万科万洲之辉置业有限公司
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	沈阳万科泽运之辉置业有限公司
沈阳万科泽运房地产开发有限公司	沈阳万怡安瑞健康管理有限公司
沈阳万生佳业教育发展有限公司	沈阳优尚教育发展有限公司
沈阳万越和商贸有限公司	石家庄辉阳企业管理有限公司
石家庄泊寓企业管理有限公司	石家庄融泽企业管理有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

石家庄璟阳企业管理有限公司	石家庄万科嘉实房地产开发有限公司
石家庄万合控企业管理有限公司	石家庄万科嘉实盈泽房地产开发有限公司
石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司	石家庄万科宁泽房地产开发有限公司
石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司
石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司	石家庄万乐智能物流有限公司
石家庄万科文泽房地产开发有限公司	石家庄元辉房地产开发有限公司
首铸二号(东莞)房地产有限公司	四川仁峰置业有限公司
四川理想加空间企业管理咨询有限公司	四川万科眉州置业有限公司
四川万科锦仁置业有限公司	四川万裕丰建设发展有限公司
四川万驿商旅酒店管理有限公司	四川优宇建设劳务有限公司
四川万智汇企业服务有限公司	苏州万明供应链有限公司
苏州泊创公寓管理有限公司	苏州泊信酒店有限公司
苏州傅德企业管理咨询有限公司	苏州傅鸿企业管理咨询有限公司
苏州傅江企业管理咨询有限公司	苏州傅镭企业管理咨询有限公司
苏州傅苏企业管理咨询有限公司	苏州傅元企业管理咨询有限公司
苏州傅悦企业管理咨询有限公司	苏州傅泽企业管理咨询有限公司
苏州恒珏企业管理咨询有限公司	苏州深万企业管理咨询有限公司
苏州万科城市酵母投资有限公司	台州万桥置业有限公司
台州市万颖供应链有限公司	台州万椒置业有限公司
台州万科企业有限公司	太仓市万启房地产开发有限公司
太仓市环沪房地产开发有限公司	太仓市科善房地产开发有限公司
太仓市上万房地产开发有限公司	太仓市万昆房地产开发有限公司
太原恒源万科房地产开发有限公司	太原泊寓企业管理有限公司
太原市万科同德房地产开发有限公司	太原晶寓公寓管理有限公司
太原万道企业管理咨询有限公司	太原万辰置业有限公司
太原万嘉企业管理咨询有限公司	太原万阜企业管理咨询有限公司
太原万科国投滨湖置业有限公司	太原万科轨道交通置业有限公司
太原万科嘉盛房地产开发有限公司	太原万科嘉创房地产开发有限公司
太原万科嘉业房地产开发有限公司	太原万科嘉享房地产开发有限公司
太原万科南站房地产开发有限公司	太原万科南馥房地产开发有限公司
太原万科同盛房地产开发有限公司	太原万科同创房地产开发有限公司
太原万科同业房地产开发有限公司	太原万科同享房地产开发有限公司
太原万科长源房地产开发有限公司	太原万科长风之光房地产开发有限公司
太原万清源企业管理有限公司	太原万亩农业科技有限公司
太原万腾企业管理咨询有限公司	太原万尚企业管理咨询有限公司
太原万忻企业管理咨询有限公司	太原万享企业管理咨询有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

太原万寓公寓管理有限公司	太原万赢企业管理咨询有限公司
太原源寓公寓管理有限公司	唐山万富合益房地产开发有限公司
唐山锋投房地产信息咨询有限公司	唐山志投房地产信息咨询有限公司
唐山万合房地产开发有限公司	天津远博万创房地产开发有限公司
天津泊寓北方商业运营管理有限公司	天津泊寓东第商业运营管理有限公司
天津泊寓复康商业运营管理有限公司	天津泊寓津滨商业运营管理有限公司
天津泊寓经纬商业运营管理有限公司	天津泊寓九洲商业运营管理有限公司
天津泊寓中万商业运营管理有限公司	天津博尚万逸房地产开发有限公司
天津达拓房地产信息咨询有限公司	天津方宏房地产信息咨询有限公司
天津海纳万塘共创共担有限公司	天津海庭共创共担有限公司
天津恒万企业管理有限公司	天津恒焱房地产信息咨询有限公司
天津鸿万房地产信息咨询有限公司	天津侯台建城共创共担有限公司
天津华康供应链管理有限公司	天津金海房地产信息咨询有限公司
天津居滨正房地产信息咨询有限公司	天津凯周华房地产信息咨询有限公司
天津瑞风万林房地产开发有限公司	天津瑞风万林共创共担有限公司
天津盛津房地产信息咨询有限公司	天津市万安商业管理有限公司
天津市万江商业运营管理有限公司	天津万沣房地产信息咨询有限公司
天津万合共创共担有限公司	天津万合华盛置业有限公司
天津万津企业管理有限公司	天津万锦华瑞房地产开发有限公司
天津万科滨南共创共担有限公司	天津万利共创共担有限公司
天津万龙华开房地产信息咨询有限公司	天津万顺共创共担有限公司
天津万顺金安置业有限公司	天津万武供应链管理有限公司
天津万鑫企业管理有限公司	天津万越辉房地产信息咨询有限公司
天津万泽房地产信息咨询有限公司	天津祥筑房地产信息咨询有限公司
万科中西部投资发展有限公司	万科(张家口)旅游开发有限公司
万科物流发展有限公司	万科中西部企业有限公司
万物更新商业管理(扬州)有限公司	温州湖成房地产开发有限公司
温州捷成房地产有限公司	温州科城建设开发有限公司
温州平阳县万纬供应链有限公司	温州奇成房地产有限公司
温州瑶成房地产开发有限公司	温州智宸商业管理有限公司
乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	乌鲁木齐万纬新荣供应链管理有限公司
无锡泊寓公寓管理有限公司	无锡狄翰房地产有限公司
无锡敬屏房地产有限公司	无锡市沙岳房地产有限公司
无锡市旭恒房地产有限公司	无锡万宸教育投资有限公司
无锡万合养老服务有限公司	无锡万旭养老服务有限公司
无锡扬聆房地产有限公司	无锡运融房地产开发有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

芜湖万驰房地产有限公司	武汉金色万耀房地产开发有限公司
武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司	武汉市汉宜恒和管理服务有限公司
武汉市宏程万励管理服务有限公司	武汉市金湾誉礼管理服务有限公司
武汉市锦乔万耀管理服务有限公司	武汉市万合创盈管理服务有限公司
武汉市万林青岸管理服务有限公司	武汉市万悦金乔管理服务有限公司
武汉市万云创富管理服务有限公司	武汉万创空间科技企业孵化器有限公司
武汉万地滨江房地产开发有限公司	武汉万地景云房地产开发有限公司
武汉万地阅江房地产开发有限公司	武汉万邻友商网络科技有限公司
武汉万耀之光房地产开发有限公司	武汉万云房地产有限公司
武汉新唐共祥商业管理有限公司	西安富港房地产开发有限公司
西安翰辰教育科技有限公司	西安合众致远经纪顾问有限公司
西安立德思教育投资有限公司	西安万紫合置业有限公司
西安市未央区万知营地文化艺术培训学校有限公司	西咸新区崇胜房地产有限公司
西宁万科企业有限公司	西咸新区昊鼎置业有限公司
西咸新区道诺置业有限公司	咸阳万和林房地产开发有限公司
西咸新区科筑置业有限公司	忻州万科房地产开发有限公司
咸阳万纬仓储有限公司	新疆合众致远房地产经纪有限公司
新疆城建万利房地产开发经营有限公司	新疆万利风尚企业管理咨询有限公司
新疆美好乾德房地产开发有限公司	雄安万创检测有限公司
兴化市耘垛旅游管理有限公司	宿迁万宇企业管理有限公司
雄安万科绿色研发有限公司	徐州产城企业管理有限公司
宿迁万豫置业有限公司	徐州茗顺企业管理有限公司
徐州茗科企业管理有限公司	徐州铭创置业有限公司
徐州茗天企业管理咨询服务有限公司	徐州市茗郡企业管理服务有限公司
徐州市骆驿企业管理服务有限公司	徐州市茗智企业管理服务有限公司
徐州市茗邈企业管理服务有限公司	徐州万超企业管理服务有限公司
徐州市寓驿商业运营管理有限公司	徐州万锦企业管理服务有限公司
徐州万辉商业管理服务有限公司	徐州盈智纬投物流仓储有限公司
徐州万泰企业管理有限公司	厦门市府商商业管理有限公司
厦门市乘商置业有限公司	厦门市睦居商业管理有限公司
厦门市梅沙月美教育咨询有限公司	厦门市森商商业管理有限公司
厦门市卿岱餐饮有限公司	厦门市食乐餐饮管理有限公司
厦门市拾鲜记贸易有限公司	厦门市万村新象建设有限公司
厦门市万岑置业有限公司	厦门市万驹置业有限公司
厦门市万港盛房地产开发有限公司	厦门市万茗置业有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

厦门市万俐置业有限公司	厦门市万商美鼎置业有限公司
厦门市万卿置业有限公司	厦门市万缙置业有限公司
厦门市万商商业管理有限公司	厦门市万羨置业有限公司
厦门市万溪置业有限公司	厦门市万驿立洲投资管理有限公司
厦门市万象星云科技有限责任公司	厦门市万驿洲投资管理有限公司
厦门市万驿全投资管理有限公司	厦门市玺商商业管理有限公司
厦门市万雍置业有限公司	厦门万村新象房屋租赁有限公司
厦门市域商置业有限公司	厦门万物工场文化创意产业有限公司
烟台泊寓公寓管理有限公司	烟台共担企业管理咨询有限公司
烟台共兴投资有限公司	烟台津港置业有限公司
烟台市万高企业管理咨询有限公司	烟台万融企业管理咨询有限公司
烟台万赛企业管理咨询有限公司	烟台裕尊房地产开发有限公司
盐城万科房地产开发有限公司	扬州泊寓公寓管理有限公司
扬州万隅管理咨询有限公司	扬州万之沣管理咨询有限公司
宜昌宏展程房地产开发有限公司	银川万科企业有限公司
余姚市万兆供应链有限公司	云南万科文化旅游发展有限公司
漳州市拾鲜记贸易有限公司	镇江万润置业有限公司
镇江万港置业有限公司	郑州万科百寓房地产开发有限公司
郑州荣望房地产开发有限公司	郑州万科瀚湖房地产开发有限公司
郑州万科方顶企业管理咨询有限公司	郑州万科璞樾房地产开发有限公司
郑州万祥商业管理有限公司	郑州新田万科房地产开发有限公司
中山市梅沙教育咨询有限公司	中山市泊寓物业管理有限公司
中山市东万房地产有限公司	中山市宏通置业有限公司
中山市宏智置业有限公司	中山市科筑建设管理有限公司
周口万科锦南房地产开发有限公司	周口市万晟达房地产开发有限公司
珠海市万创房地产有限公司	珠海唐隆置业有限公司
珠海市万村发展有限公司	珠海市寓驿公寓管理有限公司
珠海市万锦房地产有限公司	珠海市万恒创越商业管理有限公司
珠海市万科诚丰房地产开发有限公司	珠海市万卷博睿教育咨询有限公司
珠海市万迎创意设计顾问有限公司	珠海万唯丰商业运营有限公司
珠海筑城企业管理中心(有限合伙)	诸暨市万斌供应链有限责任公司
涿州市祥筑房地产开发有限公司	涿州中万科技产业发展有限公司

本年新设立的主要子公司：(续)

淄博万科企业有限公司	Amber Shine Limited
Beluga (HK) Company Limited	Cascade Peak Limited
Cedarwood (HK) Company Limited	Cocova (HK) Company Limited
Golden Baycrest (BVI) Limited	Le Pont Property Management Company Limited
Narwhal (BVI) Company Limited	NY VDW 543 A LLC
NY VDW 543 B LLC	Oceanic Jade Limited
Promise Fine Investments Limited	Prosperous Sea Group Limited
Scenic Cascade Limited	Sunshine Praise Limited
Tetris (Asia) Holding Company Limited	Tetris (Overseas) Company Limited
Trend Shine Limited	Unicon (BVI) Company Limited
Union Grace Investments Limited	Unique Fidelity Investments Limited
Vandata Information Technology Company Limited	Vetiver (BVI) Company Limited
Winsteria (BVI) Company Limited	Winmaxi (BVI) Company Limited
Wintergreen (BVI) Company Limited	

本年通过收购方式增加的主要子公司：

霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	北京翰通商业发展有限公司
北京捷盛商业管理有限公司	北京居正房地产开发有限公司
北京凯华房地产开发有限公司	北京联星房地产开发有限责任公司
北京万永房地产开发有限公司	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司
长春宇鑫储运有限公司	常熟新地物流有限公司
成都川云茂通实业有限公司	成都家园经营管理有限公司
成都锦融积物流有限公司	成都万申冷链物流有限公司
成都悦榕第三置业有限公司	成都悦榕第四置业有限公司
成都悦榕第一置业有限公司	重庆初心药业有限公司
慈溪市万辰希供应链有限公司	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	大连樱花园开发有限公司
大连中集铁路装备有限公司	迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司
东莞德华涂料有限公司	东莞市东万盈合房地产有限公司
东莞市祥盛房地产开发有限公司	佛山市南海景泰来仓储有限公司
佛山市南海区优创仓储有限公司	福州丰联酒店管理有限公司
福州市仓山区意华企业管理服务有限公司	福州台江区优家投资管理有限公司
福州优家投资管理有限责任公司	盖世理(无锡)仓储发展有限公司
港中旅(沈阳)置业有限公司	广州志达农业发展有限公司
贵阳德盛置业有限公司	贵阳中航房地产开发有限公司
哈尔滨星海房地产发展有限公司	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司
海门重万置业有限公司	杭州博鼎投资合伙企业(有限合伙)
杭州富阳富茂置业有限公司	杭州君烨信息科技有限公司
杭州乐荣节能动力科技有限公司	杭州青延供应链管理服务有限公司
杭州万晴实业有限公司	杭州左禾贸易有限公司
河南民信置业有限公司	湖北昕景投资有限公司
黄山悦榕旅游发展有限公司	黄山悦榕物业管理有限公司
吉宝湾房地产开发(沈阳)有限公司	吉林华庭置业有限公司
济南佳怡电子商务有限公司	嘉兴荣旺置业有限公司
江苏中瑞化工有限公司	江西江中天宁房地产有限责任公司
江西万胜仓储服务有限公司	江西万纬物流有限公司
金博(天津)建工有限公司	晋中市奥林百和房地产开发有限公司
晋中市凯佳房地产开发有限公司	昆明恒汇置业有限公司
昆明十一物流有限公司	昆明铸创房地产开发有限公司
昆山万昆供应链管理服务有限公司	昆山源检食品科技有限公司
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	廊坊拓达房地产开发有限公司

本年通过收购方式增加的主要子公司：(续)

廊坊万纬冷链物流有限公司	廊坊万泽房地产开发有限公司
丽江悦椿房地产开发有限公司	丽江悦榕国际旅行社有限公司
丽江悦榕酒店有限公司	丽江悦榕物业服务服务有限公司
连江宏晟冷链物流有限公司	南京万纬冷链物流有限公司
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)
宁波万博供应链管理有限公司	宁波艺茂置业有限公司
平度万科置业有限公司	三亚众享共赢商务服务有限公司
厦门市景徽饮料有限公司	山西中凯佳房地产开发有限公司
陕西金玖置地房地产开发有限公司	上海禾美家具有限公司
上海美源光电材料有限公司	上海耐姆克电子有限公司
上海申斯物流有限公司	上海同程仓储有限公司
上海万吉冷藏有限公司	上海徐汇中城商务运营管理有限公司
上海中隆纸业业有限公司	上海卓额实业有限公司
深圳三星视界有限公司	深圳市桦盈实业有限公司
深圳市润信达投资发展有限公司	深圳市万纬物流管理有限公司
深圳万海启佑投资有限公司	沈阳普健仓储有限公司
沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司	沈阳万科中山之辉置业有限公司
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	石狮和安物流有限公司
四川川商置业有限公司	苏州吴中城投万科置业有限公司
苏州希埃姆西体育服务有限公司	苏州宜家开元酒店有限公司
太古海投冷链物流(厦门)有限公司	太古冷链物流(宁波)有限公司
太古冷链物流(上海)有限公司	唐山采宏房地产开发有限公司
天津萃生商业运营管理有限公司	天津海吉星冷链仓储有限公司
天津海吉星农产品电子商务有限公司	天津海吉星中央大厨房物流配送有限公司
天津海庭置业发展有限公司	天津侯台建城房地产开发有限公司
天津生态城生恒生态物业服务服务有限公司	天津万榕企业管理有限公司
天津万悦投资有限公司	天津中孚明夷商业运营管理有限公司
威海威高置地有限公司	无锡万代房地产营销策划有限公司
芜湖万佳房地产开发有限公司	武汉云瑞德置业有限公司
西安翰林壹品房地产开发有限公司	西安市高新区安和物流有限公司
西安泽合房地产开发有限公司	西安中瑞凯达商业管理有限公司
新疆中万火炬房地产开发有限公司	徐州骏茂房地产开发有限公司
徐州润彭置业有限公司	徐州顺祥置业有限公司
烟台赛格置业有限公司	烟台万尚房地产开发有限公司
烟台云祥置业有限公司	盐城悦达交控置业有限公司

本年通过收购方式增加的主要子公司：(续)

盐城悦达天惠置业有限公司	阳朔悦榕酒店有限公司
云南甬商置业有限责任公司	浙江财富兴园置业有限公司
镇江虹孚置业有限公司	镇江万隆置业有限公司
郑州市海创孵化器有限公司	珠海沃成瀚丰置业有限公司
涿州立新诚信化工有限责任公司	涿州裕泰房地产开发有限公司
资阳市明大物流有限公司	淄博世界贸易中心置业有限公司
淄博鑫林置业有限公司	ABM FJ Investment Limited
Banyan Tree Assets (China) Holdings Pte. Ltd.	Changshu Logistics Pte. Ltd.
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	China Logistics Management HK Holding Limited
Ever Onward Corporation	Filinco Enterprises Limited
Gazeley Wuxi 1 Holdings Limited	Hong Kong Chung Loong Limited
HongKong Nemtek International Co., Limited	LLC Betskoy
Sanctuary Assets (S) 1 Pte. Ltd.	Sanctuary Chengdu Development Company No 1 (S) Pte Ltd.
Sanctuary Chengdu Development Company No 3 (S) Pte Ltd.	Sanctuary Chengdu Development Company No. 4 (S) Pte Ltd.
Sanctuary Lijiang (S) Pte Ltd.	Sancturay Jiwa Renga (S) Pte Ltd.
Shenxia Logistics Investment Hong Kong Limited	Swire Pacific Cold Storage Limited
VX Logistics XIII (BVI) Holding Limited	VX Logistics XIII (HK) Holding Limited
VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited	VX Logistics XIV (HK) Holding Limited
VX Logistics XV (BVI) Holding Limited	VX Logistics XV (HK) Holding Limited
VX Logistics XVI (BVI) Holding Limited	VX Logistics XVI (HK) Holding Limited
VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd.	VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd.
Wei E Investment Limited	

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

鞍山市美佳物业服务有限公司	北京翰业通宏咨询有限公司
北京思翼企业管理有限公司	北京万德盈商业运营管理有限公司
北京鑫成鼎盛商业运营管理有限公司	长乐市万乐房地产有限公司
成都锦成行物流有限公司	大连官房房地产开发有限公司
大连万腾置业有限公司	大连万兴置业有限公司
佛山乐维仓储有限公司	佛山市高明纬贵仓储有限公司
佛山万源仓储服务有限公司	福州市万思置业有限公司
广州万墩仓储有限公司	海宁万普仓储有限公司
杭州锦时置业有限公司	杭州元仓置业有限公司
江西万航益富置业有限公司	京亚(南京)供应链管理有限公司
昆明万昆物流有限公司	昆明万普房地产开发有限公司
昆山浩捷信息咨询有限公司	昆山聚卓企业管理有限公司
宁波万晨仓储有限公司	上海上房现代物流有限公司
上海万筠房地产有限公司	上海万锴房地产有限公司
上海万库投资管理有限公司	上海万睿房地产有限公司
深圳市时代二号房地产有限公司	深圳市时代一号房地产有限公司
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	沈阳新兴置业有限公司
世畅自行车配件(深圳)有限公司	苏州高新高吴置地有限公司
苏州和济置业有限公司	天津联祺行远企业管理咨询有限公司
温州万碧金房地产有限公司	温州万茂置业有限公司
温州万贤置业有限公司	温州万誉置业有限公司
温州万祯置业有限公司	武汉商汇物流管理有限公司
武汉万物仓储管理有限公司	武汉长江科技经济开发有限公司
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	云南保谊恒华物流有限公司
云南保谊经贸有限公司	中新(天津)商业管理有限公司

本年注销的子公司：

北京万科四季花城房地产开发有限公司	福州市榕荣房地产有限公司
杭州随安健康管理服务有限公司	济南市历下区万科教育培训学校
沈阳万科天琴湾置业有限公司	苏州万美广投资管理有限公司
天津信科共创共担有限公司	天津兴海房地产开发有限公司
无锡橡树汇养老管理服务有限公司	武汉万普鑫房地产有限公司
扬州万园企业管理有限公司	

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成 —— 主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科(新疆)企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科房地产有限公司	常州	常州	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	19,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科房地产有限公司	南通	南通	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,000,000	60%	3%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	15,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立

截至本报告期末，本集团所持万科物业发展有限公司及其子公司的股权比例为 63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万科物业发展有限公司及其子公司 71.43% 的表决权，可以控制万科物业发展有限公司及其子公司。

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	804,069	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英国	英国	投资	英镑	27,420	-	100%	100%	设立
深圳市万科物流投资有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	90,000	-	100%	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	上海万自投资管理有限公司	2018 年 1 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	南通新万房地产有限公司	2018 年 1 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	常州市沛凌房地产开发有限公司	2018 年 2 月	40.00%	46.67%*1
处置少数股权	郑州万科美景中城房地产开发有限公司	2018 年 4 月	1.45%	68.15%
处置少数股权	温州万聚置业有限公司	2018 年 5 月	58.00%	42.00%*2
处置少数股权	郑州万科美景房地产开发有限责任公司	2018 年 7 月	1.00%	50.00%
处置少数股权	贵州中凯瑞房地产开发有限公司	2018 年 7 月	28.00%	42.00%*3
处置少数股权	浙江华运信德房地产开发有限公司	2018 年 10 月	25.00%	75.00%
收购少数股权	西安智慧美镇置业有限公司	2018 年 1 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	西安万创置业有限公司	2018 年 1 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	宁波盛世华途物流有限公司	2018 年 1 月	10.00%	90.00%
收购少数股权	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	2018 年 2 月	15.00%	90.00%
收购少数股权	东莞市海诚房地产开发有限公司	2018 年 2 月	15.00%	90.00%
收购少数股权	珠海市珠宾置业发展有限公司	2018 年 3 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	佛山市南海区万云房地产投资有限公司	2018 年 3 月	50.00%	100.00%
收购少数股权	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	2018 年 4 月	9.30%	59.30%
收购少数股权	无锡万科房地产有限公司	2018 年 4 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	东莞市凯联实业投资有限公司	2018 年 4 月	33.00%	100.00%
收购少数股权	扬州万维置业有限公司	2018 年 5 月	35.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰置业有限公司	2018 年 5 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰投资有限公司	2018 年 5 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰房地产有限公司	2018 年 5 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科房地产开发建设有限公司	2018 年 5 月	19.00%	70.00%
收购少数股权	青岛万科城地产有限公司	2018 年 5 月	45.00%	100.00%
收购少数股权	青岛广告文化产业园开发有限公司	2018 年 5 月	9.00%	60.00%
收购少数股权	佛山市万桂房地产开发有限公司	2018 年 5 月	2.00%	100.00%
收购少数股权	武汉商汇物流管理有限公司	2018 年 7 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	苏州运河仓储有限公司	2018 年 7 月	12.91%	95.07%
收购少数股权	厦门东森信源置业有限公司	2018 年 7 月	7.00%	97.00%
收购少数股权	无锡万筑房地产有限公司	2018 年 7 月	25.92%	99.00%
收购少数股权	深圳市玛曲科技信息有限公司	2018 年 8 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	广州市万怡房地产有限公司	2018 年 8 月	45.00%	100.00%
收购少数股权	重庆溪畔置业有限公司	2018 年 9 月	50.00%	100.00%
收购少数股权	厦门佳德宏石物流投资有限公司	2018 年 9 月	8.00%	98.00%
收购少数股权	东莞市六泰房地产有限公司	2018 年 11 月	12.85%	63.85%
收购少数股权	陕西瀚博实业有限公司	2018 年 12 月	49.00%	100.00%
收购少数股权	昆明万添房地产开发有限公司	2018 年 12 月	14.00%	70.00%

- *1 本集团于 2018 年 2 月处置常州市沛凌房地产开发有限公司 40%的股权，根据常州市沛凌房地产开发有限公司的章程约定，本集团具备对常州市沛凌房地产开发有限公司的控制权。
- *2 本集团于 2018 年 5 月处置温州万聚置业有限公司 58%的股权，根据温州万聚置业有限公司的章程约定，本集团具备对温州万聚置业有限公司的控制权。
- *3 本集团于 2018 年 7 月处置贵州中凯瑞房地产开发有限公司 28%的股权，根据温贵州中凯瑞房地产开发有限公司的章程约定，本集团具备对贵州中凯瑞房地产开发有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 484 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 137.98 亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	南通新万房地产有限公司	常州市沛凌房地产开发有限公司	浙江华运信德房地产开发有限公司	贵州中凯瑞房地产开发有限公司	上海万自投资管理有限公司
处置对价	478,457,500.00	300,000,000.00	209,232,480.00	70,747,210.19	2,450,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	478,457,500.00	300,000,000.00	98,973,273.27	77,027,373.32	2,450,000.00
差额调增 / (调减) 资本公积	-	-	110,259,206.73	(6,280,163.13)	-

	广州市万怡房地产有限公司	青岛万科城地产有限公司	无锡万科房地产有限公司	扬州万维置业有限公司	西安智慧美镇置业有限公司
购买成本	571,456,918.00	354,911,980.00	204,079,103.00	189,923,184.00	20,000,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	576,143,654.57	367,163,031.62	171,159,641.00	206,003,894.53	14,202,650.43
差额调减 / (调增) 资本公积	(4,686,736.57)	(12,251,051.62)	32,919,462.00	(16,080,710.53)	5,797,349.57

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业：			
- 不重要的合营企业	55,690,654,873.41	41,861,821,173.13	41,550,412,042.09
联营企业：			
- 不重要的联营企业	73,837,000,899.06	39,720,921,690.43	39,673,893,304.50
小计	129,527,655,772.47	81,582,742,863.56	81,224,305,346.59
减：减值准备	-	-	-
合计	129,527,655,772.47	81,582,742,863.56	81,224,305,346.59

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业：			
投资账面价值合计	55,690,654,873.41	41,861,821,173.13	41,550,412,042.09

	2018 年	2017 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	4,613,181,623.62	4,082,721,434.85
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	4,613,181,623.62	4,082,721,434.85

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
联营企业：			
投资账面价值合计	73,837,000,899.06	39,720,921,690.43	39,673,893,304.50

	2018 年	2017 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,666,728,821.12	486,438,613.17
- 其他综合收益	(2,282,849,152.38)	(51,022,240.00)
- 综合收益总额	(616,120,331.26)	435,416,373.17
- 其他权益变动	-	(836,409,349.04)

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2017 年：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2017 年：无)。

八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险，其中采用利率互换合约对冲利率风险的借款未包括在内。

本集团于 2018 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具				
短期借款	3.05% ~ 8.30%	542,998	4.35% ~ 6.80%	1,379,225
长期借款 (包含一年内到期)	2.72% ~ 7.90%	3,955,057	2.38% ~ 7.90%	3,727,530
应付债券 (包含一年内到期)	2.50% ~ 5.35%	5,271,020	2.50% ~ 4.54%	3,848,605
其他流动负债	3.13% ~ 4.60%	1,398,906		-
利率互换合约	1.15%	438,600	1.15%	416,850
合计		11,606,581		9,372,210
浮动利率金融工具金融负债：				
短期借款	基于 Hibor、人行基准利率的浮动利率	467,194	基于 Hibor 的浮动利率	231,661
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、央行同期贷款利率的浮动利率	14,041,349	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	9,875,420
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	444,235		-
利率互换合约	基于 Hibor 的浮动利率	(438,600)	基于 Hibor 的浮动利率	(416,850)
合计		14,514,178		9,690,231

本集团针对 12.2 亿美元 (折合人民币 83.82 亿元) (2017 年 12 月 31 日：固定利率应付债券 12.2 亿美元，折合人民币 79.5 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS，于 2018 年 12 月 31 日，该部分 CCS 账面金额为资产人民币 331,550.84 元 (2017 年 12 月 31 日：1,036,921.22 元)。通过签署 CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分本金及利息，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分本金及利息，通过币种互换，优化融资成本。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2018 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 34,200 万元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 19,661 万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的净利息费用的影响，其中资本化利息比例按 2018 年的资本化利息比例估算。2017 年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产和为套期目的签订的衍生金融工具。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。此外，本集团定期审阅各单项应收账款的可收回金额，以确保已就不可收回的款项计提了充分的坏账准备。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式和组合方式的评估。

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团合同资产、应收票据及应收账款和其他应收款总额 10.18% (2017 年 10.90%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产 (包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十、4 及附注十二、2(2) 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、4 及附注十二、2(2) 披露。

有关应收票据及应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、4、附注五、6 和附注五、8 的相关披露。

衍生工具方面，本集团与银行和金融机构等交易对手方签订衍生工具合同，交易对方须有良好的信用评级，并且已跟本集团订立净额结算协议。鉴于交易对方的信用评级良好，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

下表详细列示了在资产负债表日本集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流 (包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算) 和本集团最早偿还日。

	2018年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	190,065,978,176.38	211,357,730,345.08	77,594,082,226.24	50,225,025,653.53	76,790,065,189.50	6,748,557,275.81
应付债券(包含一年内到期的部分)	57,152,553,449.68	65,549,499,066.02	12,181,706,623.31	9,797,686,701.74	31,342,873,736.52	12,227,232,004.45
应付款项	434,588,825,979.30	434,943,634,158.11	431,330,150,608.29	3,613,483,549.82	-	-
其他流动负债	13,989,064,884.26	14,059,044,380.29	14,059,044,380.29	-	-	-
其他非流动负债	2,338,048,204.19	2,776,082,985.93	-	2,120,012,985.93	656,070,000.00	-
合计	698,134,470,693.81	728,685,990,935.43	535,164,983,838.13	65,756,208,891.02	108,789,008,926.02	18,975,789,280.26

	2018年1月1日及2017年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	152,138,364,765.79	166,358,078,405.55	62,397,124,571.60	39,384,162,151.21	63,934,238,154.23	642,553,528.51
应付债券(包含一年内到期的部分)	38,486,048,292.52	44,002,310,268.53	7,493,839,164.53	23,496,331,570.43	5,238,594,110.62	7,773,545,422.95
应付款项	343,907,653,166.15	344,120,902,211.22	340,752,510,787.95	3,368,391,423.27	-	-
其他非流动负债	2,540,666,010.15	3,259,794,664.41	-	435,160,000.00	2,824,634,664.41	-
合计	537,072,732,234.61	557,741,085,549.71	410,643,474,524.08	66,684,045,144.91	71,997,466,929.26	8,416,098,951.46

4 汇率风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、英镑、人民币、新加坡币、马来西亚币、俄罗斯卢布或欧元计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

- (i) 本集团于年末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2018年12月31日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,315,264,230.13	9,036,654,419.57	5,113,906,278.42	4,485,918,587.43	-	-	-	-
长期借款	776,987,723.22	5,338,371,851.12	2,719,244,800.00	2,385,321,538.56	19,655,000.00	99,088,717.00	168,248,918.12	1,474,230,670.35
其他应付款	31,380,384.85	215,602,072.15	92,405,239.15	81,057,875.78	257,530.57	1,298,314.62	103,065.34	903,079.12
应付债券	1,734,485,826.63	11,916,958,320.44	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(9,333,751.06)	(64,128,470.03)	(669,161,760.00)	(586,988,695.87)	-	-	-	-
其他应收款	(176,405,555.96)	(1,212,012,012.78)	(3,979,539.90)	(3,490,852.40)	(29,793.91)	(150,203.02)	(246,844.69)	(2,162,902.54)
货币资金	(139,771,355.83)	(960,313,077.33)	(169,774,762.43)	(148,926,421.60)	(14,242,024.91)	(71,799,744.38)	(760,216.43)	(6,661,168.40)
合计	3,532,607,501.98	24,271,133,103.14	7,082,640,255.24	6,212,892,031.90	5,640,711.75	28,437,084.22	167,344,922.34	1,466,309,678.53

	2018年1月1日及2017年12月31日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	865,731,735.65	5,639,636,245.56	-	-	-	-	-	-
长期借款	2,148,979,382.42	13,999,096,390.90	1,851,357,332.78	1,543,476,608.34	-	-	84,016,400.00	739,293,910.16
其他应付款	45,388,666.79	295,675,392.07	73,774,892.20	61,506,127.63	75,208.78	366,680.41	885,604.23	7,792,785.86
应付债券	1,706,458,584.03	11,116,383,153.95	124,439,914.47	103,745,556.69	-	-	-	-
可供出售金融资产	(1,599,907.89)	(10,422,279.97)	-	-	-	-	-	-
其他应收款	(109,685,384.37)	(714,523,499.40)	(2,014,852.15)	(1,679,782.24)	(3,889.00)	(18,960.82)	-	-
货币资金	(3,661,517,298.35)	(23,852,222,136.67)	(161,253,761.43)	(134,437,260.91)	(647,154.70)	(3,155,202.74)	(22,969.69)	(202,119.49)
合计	993,755,778.28	6,473,623,266.44	1,886,303,525.87	1,572,611,249.51	(575,834.92)	(2,807,483.15)	84,879,034.54	746,884,576.53

(ii) 敏感性分析

在计算敏感性分析时，本集团设立在香港特别行政区和境外的记账本位币为非人民币的下属子公司持有的非记账本位币资产负债由于金额不重大而未包括在内。

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2017 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 30,750 万元 (2017 年：增加人民币 4,309 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 30,750 万元 (2017 年：增加人民币 4,309 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2017 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 730 万元 (2017 年：减少人民币 631 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 730 万元 (2017：减少人民币 631 万元)。

管理层认为新加坡元对人民币的汇率波动对本集团净利润以及股东权益没有重大影响。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2017 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

- 第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- 第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	11,900,806,302.82	11,900,806,302.82
衍生金融资产 (附注五、3)	-	10,782,930.40	-	10,782,930.40
其他非流动金融资产 (附注五、13)	586,988,695.87	-	465,342,404.33	1,052,331,100.20
其他权益工具投资 (附注五、12)	1,636,583,744.09	-	-	1,636,583,744.09
持续以公允价值计量的资产总额	2,223,572,439.96	10,782,930.40	12,366,148,707.15	14,600,504,077.51
衍生金融负债 (附注五、3)	-	631,226,970.86	-	631,226,970.86
持续以公允价值计量的负债总额	-	631,226,970.86	-	631,226,970.86
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	6,624,631,369.45	6,624,631,369.45
非持续以公允价值计量的资产	-	-	6,624,631,369.45	6,624,631,369.45

2018 年 12 月 31 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2018 年 12 月 31 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产及衍生金融负债为本集团与金融机构签订的多个 IRS、CCS 及 DF 合同，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

4 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。

非持续第三层次公允价值计量的持有待售资产主要为本集团持有的拟出售项目 (附注五、9)。本集团按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售资产进行初始计量和后续计量 (参见附注三、29)。本集团主要参考独立合格专业评估师的评估报告，该评估主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术。

5 本集团截止 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	本集团合营企业
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	本集团合营企业
珠海市贵万生活商业发展有限公司	本集团合营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	本集团联营企业
珠海万维物流发展有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co., Ltd.	本集团联营企业
深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
深圳印力商业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之子公司

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科置业 (香港) 有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	142,577	2014-12-23	2019-12-23	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	209,056	2016-2-19	2020-4-19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	62,109	2016-10-5	2021-4-19	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	438,600	2015-10-30	2020-10-30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	75,355	2016-4-14	2021-4-14	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680	2018-3-28	2019-6-30	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320	2018-3-29	2019-6-30	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万溪房地产有限公司	全资子公司	348,486	2017-7-4	-	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900	2018-1-18	2021-1-18	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	3,000	2017-12-27	2021-6-27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	10,000	2017-12-27	2021-6-27	尚未到期
长春万科房地产有限公司	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司	全资子公司	4,464	2018-3-20	2019-1-7	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燧企业管理有限公司	全资子公司	323,400	2018-10-10	2023-12-31	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	129,124	2016-9-21	2019-10-28	尚未到期
V Capital Limited	上海中区地产有限公司	全资子公司	5,770	2016-9-21	2019-10-28	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	36,000	2014-6-13	2019-6-12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	2,700	2016-2-29	2019-6-12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	4,700	2017-3-1	2019-6-12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	125,000	2017-5-9	2020-5-8	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	80,000	2017-8-4	2020-8-3	尚未到期
万科物业服务发展股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	控股子公司	1,060	2018-5-24	2021-5-24	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	合营公司	34,440	2017-9-15	2022-9-15	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	合营公司	9,396	2017-6-30	2020-6-30	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,681	2016-12-16	2024-12-15	尚未到期
扬州万科房地产有限公司	扬州万景置业有限公司	合营公司	11,554	2018-9-30	2021-9-12	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	47,000	2018-10-10	2021-10-9	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	44,850	2017-2-22	2019-2-20	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	124,884	2017-12-29	2022-12-28	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	联营公司	21,596	2017-12-22	2019-12-22	尚未到期
合肥新辉裕祥房产投资有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司			2017-12-22	2019-12-22	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司			2018-6-28	2021-6-28	尚未到期

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	6,077,618,774.96	-
上海万锴房地产有限公司	合营企业	5,187,333,825.82	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	4,660,433,048.37	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	4,325,082,282.29	3,245,000,000.00
江西万航益富置业有限公司	合营企业	4,243,977,245.70	-
天津万安才智置业有限公司	合营企业	4,207,699,159.63	209,070,166.77
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,156,651,798.97	1,330,315,482.17
昆山聚卓企业管理有限公司	合营企业	3,689,989,172.29	-
万厚(珠海)资本投资管理有限公司	合营企业	3,117,000,000.00	-
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,677,554,502.44	2,593,997,131.14
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	2,424,510,000.00	-
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,280,673,742.23	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	2,280,023,183.01	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	2,230,035,607.63	-
杭州融恒置业有限公司	合营企业	1,977,447,679.00	2,640,000.00
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,971,700,921.05	1,491,453,738.04
中航万科有限公司	合营企业	1,968,922,520.43	2,503,593,281.68
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,751,919,581.41	-
济南碧岑置业有限公司	合营企业	1,635,017,995.47	-
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	1,593,539,519.97	799,419,480.00
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,425,584,214.31	-
青岛万珠置业有限公司	合营企业	1,383,475,000.00	-
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	1,300,020,400.00	-
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,246,776,430.64	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	1,199,325,859.98	529,012,941.55
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,177,604,296.42	1,690,824,801.01
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,143,200,000.00	1,122,000,000.00
厦门煌泰置业有限公司	合营企业	1,015,488,454.87	1,103,054,634.40
北京万越辉置业有限公司	合营企业	1,011,683,172.85	3,120,000,000.00
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	879,940,500.58	600,539,790.87
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	873,465,950.77	-
上海万筠房地产有限公司	合营企业	873,352,823.03	-
厦门市雍景湾置业有限公司	合营企业	851,320,857.31	878,903,000.00
杭州万璟置业有限公司	合营企业	819,465,068.40	474,761,000.00
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	808,068,881.02	1,008,271,986.66
大连万腾置业有限公司	合营企业	750,579,494.89	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	720,893,588.40	-
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	671,635,006.02	-
济南中昇投资有限公司	合营企业	663,500,000.00	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	644,116,855.51	1,777,752,934.01
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	619,338,104.33	445,711,500.00

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
Wkland Investment II Limited	合营企业	551,687,298.24	551,616,762.20
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	530,835,000.00	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	527,016,837.58	422,660,501.00
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	504,654,589.30	416,678,000.00
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	483,145,408.88	160,676,628.33
大连万君置业有限公司	合营企业	481,999,583.33	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	479,466,620.16	466,660,220.49
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	453,558,990.41	-
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	439,277,108.69	-
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	427,655,216.43	1,015,600.00
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	395,638,500.00	287,725,000.00
VX Core II Holding Ltd	合营企业	376,579,149.68	365,382,390.62
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	371,304,000.02	362,483,166.68
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	366,862,861.06	159,033,497.59
上海万忒企业管理有限公司	合营企业	358,494,081.47	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	340,543,866.20	324,598,196.72
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	339,080,362.17	341,934,856.95
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	322,351,000.00	-
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	320,666,082.34	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	313,552,788.18	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	308,803,991.21	344,240,782.00
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	293,526,198.15	-
青岛昌明置业有限公司	合营企业	285,946,059.39	3,622,373,947.82
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	277,041,568.02	275,388,000.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	271,280,260.33	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	266,667,337.67	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	266,200,000.00	-
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	257,892,002.84	-
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	244,762,033.10	-
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	-
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	229,771,634.99	-
御河硅谷(上海)置业有限公司	合营企业	225,261,472.00	225,261,472.00
Ascent Win Limited	合营企业	224,878,912.68	224,839,207.97
天津万疆置业有限公司	合营企业	221,794,223.28	213,144,039.63
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	216,717,721.70	341,766,555.56
China Logistics Platform I Limited	合营企业	216,012,720.56	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	215,354,857.91	-
杭州福盈弘投资管理有限公司	合营企业	210,120,000.00	-
海门申万置业有限公司	合营企业	207,836,963.16	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	206,943,743.29	282,401,956.55
上海万碧房地产有限公司	合营企业	205,700,245.31	634,531,570.61
Quasi Rich Limited	合营企业	198,785,379.35	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	194,426,936.55	227,943,615.38
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	188,125,317.68	11,821,675.00
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	184,490,690.11	146,090,690.11

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
武汉金万置业有限公司	合营企业	184,333,900.92	-
Woolwich JV Sarl	合营企业	171,231,620.56	-
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	165,923,600.00	-
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	162,174,998.32	-
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	161,089,765.40	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	153,754,302.51	489,072,635.47
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	144,902,030.26	113,955,088.27
大连万兴置业有限公司	合营企业	143,910,123.13	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	140,171,802.32	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	134,248,546.56	74,490,245.30
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	133,823,277.26	-
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	133,418,061.52	40,360,000.00
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	122,011,987.40	-
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	120,842,188.43	-
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	105,297,245.96	-
北京国万置业有限公司	合营企业	102,728,503.89	86,129,608.60
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	101,247,485.60	-
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,138,691.97	100,125,033.40
深圳森懋置地有限公司	合营企业	98,152,809.47	577,145,931.00
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	94,269,787.47	81,888,939.50
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	90,751,460.76	87,962,929.88
厦门市安象投资有限公司	合营企业	90,513,227.90	28,855,348.16
济南万中置业有限公司	合营企业	90,024,099.53	-
济南万科众享置业有限公司	合营企业	88,837,052.88	323,582,200.00
广州市万景房地产有限公司	合营企业	86,813,861.00	-
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	86,743,657.21	513,850,836.27
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	86,626,111.41	84,988,087.69
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	78,801,837.14	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	72,996,739.84	162,310,000.00
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	67,157,256.00	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	61,973,574.08	80,540,000.00
温州万誉置业有限公司	合营企业	51,697,744.70	-
中新 (天津) 商业管理有限公司	合营企业	49,990,560.57	-
温州万毅房地产有限公司	合营企业	48,496,187.50	-
无锡国信置业有限公司	合营企业	45,367,403.21	135,699,354.20
海门坤万置业有限公司	合营企业	44,165,000.00	-
海门万和置业有限公司	合营企业	43,962,250.00	-
南京裕宁置业有限公司	合营企业	43,159,175.40	562,754,691.29
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	36,800,083.87	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	36,706,541.41	384,716,684.39
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	36,358,705.00	-
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	21,110,653.39	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	20,228,506.84	-
杭州万东物流园有限公司	合营企业	18,924,603.46	-

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
太仓鹏驰房地产开发有限公司	合营企业	18,603,187.77	48,815,187.77
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	17,875,750.00	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	12,938,724.64	96,720,000.00
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业	12,750,000.00	3,869,657,692.61
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	11,386,850.89	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	9,968,662.93	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	9,928,227.00	-
杭州富临投资有限公司	合营企业	9,475,934.02	273,132,326.73
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	9,276,000.00	-
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	8,820,624.86	5,091,200.33
合肥一航投资有限公司	合营企业	7,500,000.00	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,150,316.24	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	6,298,104.80	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	6,002,311.81	3,576,205.54
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	4,904,588.26	2,759,640.31
成都万新置业有限公司	合营企业	4,590,992.00	191,045,876.60
大连万城万家置业有限公司	合营企业	4,140,200.61	-
宁波天筑置业有限公司	合营企业	3,833,040.67	-
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
温州万享置业有限公司	合营企业	2,702,652.29	-
天津华康物流有限公司	合营企业	2,598,360.32	6,560,000.00
万创置业(上海)有限公司	合营企业	2,221,479.70	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2,041,388.66	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	1,845,306.08	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	1,575,700.23	2,001,887.67
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,501,886.63	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	1,443,065.01	1,000,800.20
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	1,430,137.41	-
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	1,177,859.56	-
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,125,112.32	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,091,657.14	1,004,919.14
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	981,031.49	-
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	664,151.35	-
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	604,109.58	-
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	570,293.40	-
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	445,533.60	-
上海万库投资管理有限公司	合营企业	445,446.78	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	364,806.00	-
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	329,653.62	255,303.29
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	307,539.84	-
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	295,613.96	231,518.80
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	277,442.01	224,820.05
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	255,354.40	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	216,081.23	143,113.95

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00
Ocean Rainbow Limited	合营企业	184,578.74	149,490.74
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	181,938.80	181,938.80
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	179,637.26	-
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	171,533.71	129,607.50
深圳市万科梅沙书院	合营企业	169,638.00	-
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	163,602.44	110,970.31
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	120,000.00	-
中万投资(天津)有限公司	合营企业	108,016.00	-
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	103,122.09	-
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	102,370.64	64,194.25
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	100,322.58	102,867.32
绍兴甄悦房地产开发有限公司	合营企业	92,190.33	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	87,262.01	-
杭州万物坤和物业服务服务有限公司	合营企业	77,763.78	-
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	64,470.23	49,874.67
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	43,010.69	300.00
Apartment Property Holding Limited	合营企业	40,477.57	25,881.64
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	35,303.69	215.69
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	合营企业	35,302.38	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	35,088.00	-
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	35,088.00	-
VX Logistics X (HK) Holding Limited	合营企业	35,088.00	-
VX Logistics XI (HK) Holding Limited	合营企业	35,088.00	-
VX Logistics XII (HK) Holding Limited	合营企业	35,088.00	-
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	30,604.53	30,605.00
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	28,409.93	13,256.60
杭州名城博园置业有限公司	合营企业	26,376.00	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,874.60	24,874.97
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	23,126.47	23,126.50
Buffalo Logistic (2) Limited	合营企业	19,517.70	-
Bountiful Time Limited	合营企业	16,330.87	11,189.37
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
天津联祺行远企业管理咨询咨询有限公司	合营企业	10,000.00	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	54,044.62	-
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	53,014.01	-
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	5,809.70	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1,000.00	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
南京荟宏置业有限公司	合营企业	-	437,531,767.15

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
杭州锦和置业有限公司	合营企业	-	180,375,780.00
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业	-	241,083,069.74
北京天竺万科房地产开发有限公司	合营企业	-	50,524,595.00
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	-	695,805,609.49
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	-	473,848,147.27
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	431,445,638.43
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	-	385,575,000.00
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	-	375,011,192.27
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	-	278,668,390.52
北京万沣房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,795,500,000.00
北京凯华房地产开发有限公司	子公司*1	-	951,584,453.02
宁波康瑞企业管理咨询咨询有限公司	子公司*1	-	721,439,634.85
云南甬商置业有限责任公司	子公司*1	-	636,025,049.53
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	-	524,871,235.87
北京联星房地产开发有限公司	子公司*1	-	353,019,700.22
南通筑新房地产有限公司	子公司*1	-	316,494,087.14
海宁景科房地产开发有限公司	子公司*1	-	261,560,490.00
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	-	210,120,000.00
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	157,990,289.89
深圳前海卓越汇悦投资有限公司	其他*2	-	150,350,485.00
廊坊拓达房地产开发有限公司	子公司*1	-	122,427,480.40
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	-	111,136,156.46
北京万永房地产开发有限公司	子公司*1	-	70,427,178.59
深圳市万纬物流管理有限公司	子公司*1	-	66,410,668.61
南京星润置业有限公司	其他*2	-	51,102,500.00
北京捷盛商业管理有限公司	子公司*1	-	44,209,272.86
廊坊万泽房地产开发有限公司	子公司*1	-	22,597,500.00
苏州万恩教育科技有限公司	合营企业	-	7,239,151.62
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	子公司*1	-	6,205,900.00
杭州万东仓储有限公司	合营企业	-	524,168.00
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	-	250,368.51
重庆星畔置业有限公司	合营企业	-	172,820,498.34
上海顺畅置业有限公司	合营企业	-	107,819,700.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	-	74,618,226.38
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	10,009,000.00
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	-	10,000.57
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	-	0.30
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	-	3,769,518.61
V-In Logistic Property II Holding Limited	合营企业	-	17,111.98
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	-	10,000.00
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Ltd	合营企业	-	214.39
小计		101,166,932,243.49	54,272,539,407.83
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	4,918,734,808.73	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	3,007,916,502.64	2,996,394,972.87
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,008,007,264.40	1,915,035,713.10

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	1,986,777,626.17	-
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	1,873,248,907.29	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	联营企业	1,310,516,588.89	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	1,159,217,441.10	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	1,112,854,832.40	165,000,557.74
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,102,229,836.01	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	1,077,327,684.49	-
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,040,559,409.38	976,031,742.47
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	983,974,956.36	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	903,932,610.65	-
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	846,500,000.00	-
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	807,025,454.78	1,132,094,935.57
南京荟宏置业有限公司	联营企业	746,751,392.99	-
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	688,107,527.42	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	685,645,247.83	535,651,633.09
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	671,076,023.10	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	660,531,683.98	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	598,231,648.83	855,629,201.41
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	553,411,511.55	501,265,280.53
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	533,502,865.49	135,250,930.19
中房万科实业有限公司	联营企业	369,856,748.96	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	367,534,758.00	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	355,242,937.29	-
VANLINK COMPANY LIMITED	联营企业	353,443,633.71	335,105,349.80
南京华侨城置地有限公司	联营企业	298,270,187.00	1,135,127,466.68
济南弘碧置业有限公司	联营企业	296,285,474.90	-
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	287,091,800.00	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	联营企业	264,762,056.36	-
常熟市和瑞房地产开发有限公司	联营企业	248,472,563.77	250,343,061.84
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	214,389,575.46	447,047,344.27
厦门宝呈众华置业有限公司	联营企业	201,948,153.53	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	161,563,947.88	53,711,598.49
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	153,068,133.38	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	152,211,600.00	152,211,600.00
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	148,792,335.26	160,019,157.52
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	145,761,638.20	327,558,944.50
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	138,000,000.00	-
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	137,065,747.52	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	136,907,680.14	535,743,370.00
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	129,974,017.24	291,328,034.48
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	105,773,217.99	66,659,530.96
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	103,408,424.67	39,667,806.05
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	61,792,633.79	38,549,984.88

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	联营企业	98,136,450.00	-
Richford Trading Limited	联营企业	93,602,827.33	82,941,786.25
苏州恒万置地有限公司	联营企业	83,365,279.26	-
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,188,175.00	-
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	78,713,917.64	-
成都锦成行物流有限公司	联营企业	68,256,759.78	-
Radiant Crystal Limited	联营企业	66,228,803.05	-
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	59,579,200.00	59,579,200.00
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	59,036,308.43	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	57,257,020.00	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	53,226,934.03	447,426,423.86
温州万茂置业有限公司	联营企业	48,147,682.40	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	38,202,888.77	54,000,954.14
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	38,084,467.03	38,084,467.03
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	34,216,515.72	5,050,000.00
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	34,183,200.00	-
北京首万物业服务有限公司	联营企业	29,155,991.48	4,327,749.75
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	31,627,649.00	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	31,061,992.88	39,326,988.65
中长胜基金管理有限公司	联营企业	30,492,000.00	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,088,997.77	28,088,997.77
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	21,327,022.91	18,663,771.18
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	19,948,567.26	-
广州万墩仓储有限公司	联营企业	15,631,165.85	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	15,046,508.60	6,705,651.67
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	15,031,997.62	21,221,574.73
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	12,865,957.25	636,841,785.56
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
东莞市万科商业管理有限公司	联营企业	10,537,288.96	168,321.02
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	9,395,211.32	300,000,000.00
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	9,065,000.00	-
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	5,999,422.54	-
广州市万科商业管理有限公司	联营企业	4,995,120.00	25,592,204.20
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	4,743,474.50	-
北京光熙康复医院有限公司	联营企业	4,667,003.14	-
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	4,557,483.64	-
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	3,500,000.00	-
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	3,421,663.00	-
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,080,000.00	3,080,000.00
南通锦隆置业有限公司	联营企业	2,839,838.24	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	2,832,661.36	-
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,737,445.40	-
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	2,722,810.05	-
南宁市兴宁区梅沙幼儿园嘉和城校区	联营企业	2,676,478.69	-
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	2,448,833.30	-

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,308,764.71	-
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,252,624.29	-
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	2,000,000.00	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	1,737,249.77	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	1,713,310.72	-
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	1,606,500.00	-
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	1,523,472.75	1,510,752.75
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,523,422.74	-
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	1,490,980.02	1,649,669.67
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	1,006,712.02	500.00
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	905,292.63	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	876,778.06	-
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	623,000.00	-
北京万链建筑科技有限公司	联营企业之子公司	362,133.10	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	372,599.10	349,713,452.37
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	-
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	202,292.15	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	166,583.66	-
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	163,000.00	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	116,522.91	75,477.08
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	87,955.95	-
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	59,000.00	-
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	47,433.18	-
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,960.00	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	-
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	14,139.00	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	10,000.00	-
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	5,000.00	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	1,900.00	-
杭州锦时置业有限公司	联营企业	1,000.00	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营企业	-	4,225,000,000.00
Quasi Rich Limited	联营企业	-	188,927,691.25
成都万锦南府置业有限公司	联营企业	-	115,648,934.23
首万誉业(北京)物业服务有限公司	联营企业	-	1,837,481.36
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	-	1,000,000.00
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	60,510,216.11
佛山市翔辉房地产有限公司	联营企业	-	35,366,760.00
天津立达房地产投资有限公司	子公司*1	-	685,014,715.37
深圳市建万乐业住房服务有限公司	子公司*1	-	343,427,000.00
沈阳万科中山之辉置业有限公司	子公司*1	-	212,365,449.31
苏州乾道实业有限公司	联营企业	-	118,059,156.00
沈阳东方瑞祥投资有限公司	其他*2	-	31,989,280.84
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	-	181,152,067.77
Ultimate Vantage Limited	联营企业	-	132,871,707.95
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	-	84,197,561.79

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
珠海财富贸易有限公司	联营企业	-	45,594,243.00
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	24,134,508.55
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	-	22,393,107.80
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	-	14,230,768.56
珠海市万维纵横投资发展有限公司	联营企业	-	13,516,372.48
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	12,989,597.22
广州永万预制构件有限公司	联营企业	-	1,721,556.04
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	-	767,324.50
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	474,297.54
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	-	451,378.04
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	-	2,698.57
南宁市南万商业管理有限公司	联营企业	-	3,201,053.25
小计		35,727,848,239.59	22,004,090,281.75
合计		136,894,780,483.08	76,276,629,689.58

*1 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4。

*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 0 元 (2017 年：人民币 132,871,707.95 元) (见附注五、22)。本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 1,595,952,742.09 元 (2017 年：人民币 808,626,029.80 元)。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	12,396,741,883.13	14,426,383,938.38
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	2,674,057,546.58	1,427,559,881.01
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	2,611,921,400.33	979,469,791.88
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,574,211,186.70	503,698,835.67
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	合营企业	1,535,911,100.00	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	1,414,975,437.53	243,273,303.00
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	1,341,261,958.82	738,800,644.49
宁波万应置业有限公司	合营企业	1,321,958,111.88	630,751,646.20
天津信科置业有限公司	合营企业	1,283,992,725.28	460,145,777.39
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	1,266,564,058.95	67,476,753.40
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,172,650,000.00	1,440,650,000.00
大连万嘉之光置业有限公司	合营企业	1,167,069,352.89	765,281,989.10
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	1,043,795,957.57	232,030,013.04
华侨城(南昌)实业发展有限公司	合营企业	992,300,000.00	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	990,402,657.71	416,306,837.81
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	969,891,248.75	1,225,299,403.34
大连万城之光置业有限公司	合营企业	952,469,393.57	318,660,305.73
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	945,460,121.50	63,019,836.43
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	928,790,072.06	1,092,137,733.79
重庆星畔置业有限公司	合营企业	923,661,849.10	-
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	920,720,491.36	859,340,929.51
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	909,465,360.61	446,476,855.62
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	902,220,303.70	346,106,168.43
西安雁顺置业有限公司	合营企业	888,935,458.60	295,380,267.17
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	839,851,434.98	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	819,960,392.47	15,294,146.97
杭州京科置业有限公司	合营企业	817,313,923.18	163,121,457.94
北京万科东方置业有限公司	合营企业	709,003,632.93	-
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	686,649,622.33	556,506,056.34
温州万楷置业有限公司	合营企业	647,375,628.00	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	642,826,427.43	288,010,814.28
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	638,817,485.48	-
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	609,265,706.09	117,331,865.43
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	598,648,660.09	1,115,816.35
温州万瑞置业有限公司	合营企业	597,269,174.91	365,047,075.11
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	564,714,721.46	640,875,432.06
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	531,461,728.16	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	531,292,943.90	740,066,654.40
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	519,975,000.00	-
杭州锦业置业有限公司	合营企业	491,709,176.07	-
温州万福置业有限公司	合营企业	462,851,578.43	1,041,710,889.20
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	450,000,022.97	-
大连奥泰置业有限公司	合营企业之子公司	433,215,562.59	-

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	406,160,300.34	-
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	400,000,000.00
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	394,236,011.61	329,819,501.25
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	384,659,158.89	816,177,941.30
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	378,860,054.45	158,092,675.36
长沙市领域投资有限公司	合营企业	365,928,624.70	369,140,009.14
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	350,867,105.00	-
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	335,357,186.83	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	334,871,520.78	172,668,608.35
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	313,964,898.14	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	313,308,487.76	337,008,424.63
扬州万胜置业有限公司	合营企业	306,450,531.12	-
河南福晟置业有限公司	合营企业	299,634,692.10	251,145,676.32
青岛万湖置业有限公司	合营企业	281,418,788.41	281,418,788.41
杭州万臻置业有限公司	合营企业	280,466,019.20	523,887,903.86
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	251,050,857.26	1,192,713,862.44
上海乐都置业有限公司	合营企业	238,374,697.81	216,488,483.26
杭州万照置业有限公司	合营企业	224,758,715.31	177,742,430.76
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	213,352,821.94	162,244,487.89
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	200,393,301.03	688,373,196.94
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	188,956,784.59	287,361,074.27
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	188,334,144.85	181,237,099.27
富阳东润置业有限公司	合营企业	187,050,337.33	40,000,271.13
杭州万业置业有限公司	合营企业	182,002,606.44	284,644,700.47
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	157,588,120.11	620,401,052.51
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	153,215,010.10	167,003,516.19
中投发展有限责任公司	合营企业	149,000,000.00	269,774,804.66
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	147,520,500.79	80,337,295.02
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	137,991,552.07	178,950,743.43
天万投资控股有限公司	合营企业	125,902,704.96	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	118,030,519.99	98,394,399.45
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	110,864,507.23	139,119,744.15
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	95,765,997.24	102,831,527.99
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,848,716.35	92,850,598.84
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	86,087,055.94	-
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	81,170,757.20	-
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	77,295,299.96	-
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	74,755,238.95	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	74,113,273.77	563,643.11
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,581,126.18	230,057,530.91
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心 (有限合伙)	合营企业	52,951,438.36	-
南京龙西置业有限公司	合营企业	51,608,856.34	70,850,814.05
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	50,113,787.06	-
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	-
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	50,000,000.00	-
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	49,812,073.92	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	30,000,000.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,655,720.00	50,000,000.00
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,470,704.00	29,470,704.00
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,384,395.86	29,384,395.86
武汉万科天地房地产开发有限公司	合营企业	25,500,000.00	-
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
宁波芯科产城发展有限公司	合营企业	25,000,000.00	-
天津万津城置业有限公司	合营企业	24,989,000.00	-
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	22,448,499.81	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	19,532,230.47	-
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	13,502,699.75	18,446,174.66
南宁市南万商业管理有限公司	联营企业	12,907,484.86	-
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,020,226.93	10,036,268.35
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	9,853,454.88	-
福州市泊云投资有限公司	合营企业	9,480,375.33	-
上海万睿房地产有限公司	合营企业	8,320,762.56	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	-
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	5,824,734.70	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,099,000.00	5,099,000.00
深圳市万合创业投资企业(有限合伙)	合营企业	4,280,000.00	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	4,278,496.43	-
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,599,600.00	4,299,600.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,340,340.00	4,800,000.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	2,498,419.84	-
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业之子公司	2,372,172.52	-
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	379,770.91	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	377,556.54	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	357,056.77	222,248.44
扬州万铭置业有限公司	合营企业	114,580.48	-
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	98,382.35	100,352.92
杭州万广置业有限公司	合营企业	77,724.34	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	56,872.78	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	41.22	-
南京裕茂置业有限公司	子公司*1	-	2,127,725,118.90
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	1,514,975,821.79
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	1,500,000,000.00
杭州锦康置业有限公司	合营企业	-	1,195,905,640.85
杭州万鑫置业有限公司	子公司*1	-	1,078,752,875.02

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
合肥万科金湾地产有限公司	子公司*1	-	664,084,297.13
苏州吴中城投万科置业有限公司	子公司*1	-	411,624,045.09
杭州万爵置业有限公司	合营企业	-	402,139,611.04
武汉万科锦程房地产有限公司	子公司*1	-	302,897,158.75
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	290,000,000.00
嘉兴荣旺置业有限公司	子公司*1	-	188,853,705.50
武汉安科联创房地产有限公司	子公司*1	-	176,567,394.53
上海恺熠置业有限公司	合营企业	-	150,761,028.40
成都润万置业有限公司	合营企业	-	138,725,968.89
杭州万疆置业有限公司	子公司*1	-	138,710,128.02
郑州万科荣成房地产开发有限公司	子公司*1	-	96,428,636.05
万创置业(上海)有限公司	合营企业	-	90,265,593.77
平度万科置业有限公司	子公司*1	-	86,511,600.61
吉林华庭置业有限公司	子公司*1	-	79,099,005.03
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司*1	-	61,552,187.09
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	35,000,000.00
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	-	22,814,129.90
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	-	10,170,349.76
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	-	6,500,729.92
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	-	5,000,000.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	-	4,000,000.00
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	-	3,570,789.22
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	-	3,553,418.79
东万共创(平潭)投资管理有限公司	合营企业	-	3,300,000.00
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	227,302.16
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	-	65,340.00
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	-	784.82
青岛万创置业有限公司	合营企业	-	22.97
小计		62,245,218,327.16	50,887,273,353.06
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,583,795,834.83	-
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,278,865,693.25	3,089,028,375.28
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,636,841,963.38	1,910,640,728.70
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,504,339,050.23	1,328,074,663.02
济南盛唐置业有限公司	联营企业	1,282,372,657.37	494,396,966.75
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,505,829.46	846,532,140.43
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	837,136,764.71	956,821,594.95
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	782,687,837.43	-
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	733,695,553.58	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	641,294,997.04	255,805,270.29
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	581,609,712.93	72,621,359.11
杭州锦和置业有限公司	联营企业	540,261,037.20	-
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	511,667,285.66	32,536,357.28
上海港万房地产有限公司	联营企业	446,150,204.21	648,630,009.68
徐州苏科置业有限公司	联营企业	395,886,122.14	590,602,365.94
中投基业(天津)投资有限公司	联营企业	384,243,102.70	-

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
南通锦恒置业有限公司	联营企业	314,744,419.74	174,820,644.21
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	311,780,718.11	413,006,514.80
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	310,000,000.00	-
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	287,013,163.89	328,582,041.59
山东华艺置业有限公司	联营企业	240,318,866.91	271,789,758.24
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	239,985,644.37	615,681,600.91
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	222,325,623.53	-
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	218,503,487.59	232,280,505.93
上海重万置业有限公司	联营企业	213,030,639.38	2,430,029.60
重庆云畔置业有限公司	联营企业	211,340,580.46	74,872,434.72
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	211,101,874.49	246,768,825.12
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	206,619,575.26	411,833,004.02
昆山源翔置业有限公司	联营企业	200,013,437.81	69,000,000.00
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	167,512,959.65	16,380,080.65
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	160,821,046.67	368,757,593.61
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	143,082,151.98	131,366,184.41
淮安万纬智能仓储设施管理有限公司	联营企业	123,670,800.00	-
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	120,234,466.63	11,990,052.50
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	110,721,624.30	-
温州新都置业有限公司	联营企业	98,408,425.01	143,261,701.82
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	98,000,000.00	-
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	82,000,000.00	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	77,516,347.54	77,974,850.46
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	69,022,448.42	110,367,953.20
珠海市万维纵横投资发展有限公司	联营企业	65,114,002.67	-
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	61,860,000.00	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	56,282,914.68	22,073,989.94
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	52,500,000.00	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	50,343,656.99	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	50,000,000.00	-
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	50,000,000.00	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	44,284,025.03	-
佛山市万科商用物业管理有限公司	联营企业	41,031,323.31	4,831,859.53
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	38,080,556.19	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	35,239,266.27	21,147,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	31,558,944.09	37,518,719.54
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	31,219,231.44	-
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	29,976,955.63	990,000.00
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	28,000,000.00	-
珠海财富贸易有限公司	联营企业	26,508,756.78	-
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	25,191,093.84	990,000.00
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	17,831,016.00	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	16,268,678.51	-
福州市万科商业管理有限公司	联营企业	14,337,649.89	7,821,733.54

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	14,179,288.36	-
深圳市臻万实业有限公司	联营企业	10,000,000.00	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	9,900,000.00	9,900,000.00
珠海市万维纵横物业服务服务有限公司	联营企业	8,605,920.13	-
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	7,980,000.00	7,980,000.00
Valliance Capital L.P.	联营企业	7,129,766.28	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,629,766.32	6,780,535.92
广西琼岳房地产有限公司	联营企业	5,800,000.00	-
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	3,398,832.81	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	3,000,000.00	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	2,783,885.64	4,953,900.26
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,646,124.61	1,462,775.86
宁波航万置业有限公司	联营企业	2,154,154.95	655,181,428.77
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	1,754,894.54	-
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	1,678,193.08	-
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,592,459.35	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,446,203.21	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,429,364.06	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	1,174,670.72	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	773,604.29	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	703,927.46	465.06
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	566,564.86	2,678,045.34
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	475,625.49	778,789.89
Ultimate Vantage Limited	联营企业	338,274.92	-
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	334,687.69	-
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	321,700.99	-
厦门市万象更鲜日用百货有限公司	联营企业	271,581.55	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	221,832.98	58,602,588.11
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	199,000.00	-
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	172,334.13	-
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	145,411.15	1,287,874.20
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	88,658.89	-
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	72,783.51	-
中山市科腾商用物业管理有限公司	联营企业	8,641.65	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	274.83	260.57
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	37.81	-
Gold Value Limited	联营企业	17.54	16.67
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	8.42	-
扬州万胜置业有限公司	联营企业	-	25,074,655.83
北京首万物业服务服务有限公司	联营企业	-	12,507.26
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	770,399,157.18
江西江中天宁房地产有限责任公司	子公司*1	-	215,873,086.73
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	-	198,717,898.00
深圳印力管理有限公司	联营企业	-	139,593,936.78

单位名称	与本公司关系	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
深圳市丽晶实业发展有限公司	子公司*1	-	135,148,530.69
上海昱钧房地产开发有限公司	联营公司之子公司	-	48,600,000.00
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	子公司*1	-	15,565,217.26
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	-	509,000.00
小计		21,318,728,511.40	16,346,327,580.15
合计		83,563,946,838.56	67,233,600,933.21

本年对关联方的利息支出为人民币 300,610,602.18 元 (2017 年：人民币 213,249,045.07 元)。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本报告期内，本集团将 13 家物流公司出售给联营公司珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 (有限合伙)，处置对价人民币 143,003.66 万元，公司清单如下：

处置公司名称

佛山万源仓储服务有限公司	成都锦成行物流有限公司
武汉商汇物流管理有限公司	云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司
武汉万物仓储管理有限公司	广州万墩仓储有限公司
昆明万昆物流有限公司	海宁万普仓储有限公司
宁波万晨仓储有限公司	京亚 (南京) 供应链管理有限公司
佛山市高明纬贵仓储有限公司	佛山乐维仓储有限公司
上海上房现代物流有限公司	

本报告期内，本集团将资产贵阳万科城生活广场出售给合营公司之子公司珠海市贵万生活商业发展有限公司，处置对价人民币 1.39 亿元。

本集团于本年度向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 9,895.32 万元 (2017：3,781.9 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2018 年 12 月 31 日，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元)，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 80.88 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 61.58 亿元)。该合作开发项目本报告期结转收入和成本影响金额分别为人民币 10.13 亿元和人民币 5.21 亿元。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2018 年	2017 年
关键管理人员薪酬	76,993,028.98	64,100,114.92
销售商品收入	-	38,358,598.00
销售商品成本	-	15,652,954.38

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划（附注五、26），上述薪酬未包括经济利润奖。报告期内的关键管理人员获得的 2017 年度经济利润奖金为税后人民币 75,966,846.99 元，但最终取得金额仍存在变动的可能。2018 年度经济利润奖金计划在 2018 年度股东大会之后分配，向关键管理人员的分配将在 2019 年年报披露。

2017 年度分配经济利润奖金的税后金额明细如下：

姓名	2017 年度 经济利润奖金 于 2018 年度 分配税后金额
郁亮	14,993,186.05
祝九胜	12,416,965.75
解冻	9,661,008.43
王文金	9,661,008.43
张旭	11,038,987.08
孙嘉	11,038,987.08
朱旭	5,711,532.90
周清平	1,445,171.27
合计	75,966,846.99

十一 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款、超短期融资券以及应付债券），扣除现金和现金等价物。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团		
	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	10,101,917,384.71	16,108,858,651.31	16,108,858,651.31
一年内到期的非流动负债	69,092,413,016.12	46,163,837,744.75	46,163,837,744.75
长期借款	120,929,055,439.40	96,029,044,735.04	96,029,044,735.04
应付债券	47,095,145,785.83	32,322,671,927.21	32,322,671,927.21
短期融资券	13,989,064,884.26	-	-
总债务合计	261,207,596,510.32	190,624,413,058.31	190,624,413,058.31
减：货币资金	188,417,446,836.14	174,121,009,199.93	174,121,009,199.93
经调整的净债务	72,790,149,674.18	16,503,403,858.38	16,503,403,858.38
股东权益	235,620,729,997.58	189,330,333,013.05	186,673,939,158.29
净债务资本率	30.89%	8.72%	8.84%

	本公司	
	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
短期借款	6,655,680,000.00	6,574,750,000.00
一年内到期的非流动负债	46,016,343,200.00	38,568,200,000.00
长期借款	79,460,145,576.49	61,365,200,000.00
应付债券	23,388,237,865.39	14,913,958,216.60
短期融资券	13,989,064,884.26	-
总债务合计	169,509,471,526.14	121,422,108,216.60
减：货币资金	77,677,228,103.71	84,438,255,934.40
经调整的净债务	91,832,243,422.43	36,983,852,282.20
股东权益	80,112,670,318.27	67,061,558,694.36
净债务资本率	114.63%	55.15%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

(1) 约定资本支出

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,682.53 亿元	1,236.41 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	396.32 亿元	384.57 亿元
合计	2,078.85 亿元	1,620.98 亿元

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(2) 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋建筑物等经营租赁协议，本集团于 2018 年 12 月 31 日以后应支付的最低租赁付款额如下：

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第 1 年	2,510,120,100.38	587,588,772.39
资产负债表日后第 2 年	2,394,472,426.43	535,005,838.64
资产负债表日后第 3 年	2,329,710,551.09	501,802,745.15
以后年度	20,847,776,438.17	4,562,933,978.30
合计	28,082,079,516.07	6,187,331,334.48

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2018 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 1,814.54 亿元 (2017：人民币 1,403.55 亿元) 及人民币 0 元 (2017：人民币 3.34 亿元)。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	11,811,892,641.07
--------	-------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.07 元 (2017 年：每股人民币 0.9 元)，共人民币 11,811,892,641.07 元 (2017 年：人民币 9,935,236,800.90 元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

2 广信房产资产包交割

2019 年 1 月 9 日，广东国际信托投资公司破产清算组（“破产清算组”）与本集团子公司广州市万溪房地产有限公司（“广州万溪”）签署相关确认书，向广州万溪移交了广东省信托房产开发公司及广东国际信托投资公司广州房地产分公司的实际控制权。

3 债券发行

自 2018 年 12 月 31 日至本财务报表批准报出日，本集团面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），最终发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.65%；本公司之子公司万科地产香港根据中期票据发行计划发行了金额为 6 亿美元的 5.25 年期固息票据，票面利率为 4.2%。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北方区域、南方区域、上海区域和中西部区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北方区域包含如下城市：北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中、营口、济南、石家庄、平度、哈尔滨、淄博及威海。

南方区域包含如下城市：深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、惠州、三亚、南宁、莆田、泉州及漳州。

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州、常熟、绍兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、盐城，高邮、宿迁、海门及台州等。

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、郑州、兰州、宜昌、渭南、玉溪、银川、西宁、西双版纳及大理等。

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

	2018年							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	69,008,102,680.57	77,307,114,981.21	84,237,638,906.14	55,928,115,986.34	11,170,593,956.00	5,425,531,226.23	(5,397,766,633.30)	297,679,331,103.19
其中：外部销售收入	68,931,595,735.21	77,152,008,794.80	83,857,542,222.25	55,876,325,397.62	9,795,648,412.21	2,066,210,541.10	-	297,679,331,103.19
分部间销售收入	76,506,945.36	155,106,186.41	380,096,683.89	51,790,588.72	1,374,945,543.79	3,359,320,685.13	(5,397,766,633.30)	-
分部费用	54,334,186,738.29	58,584,979,263.40	58,569,086,568.21	48,578,070,262.30	9,989,650,609.76	11,463,106,528.60	(4,467,201,420.88)	237,051,878,549.68
分部利润(注)	14,673,915,942.28	18,722,135,717.81	25,668,552,337.93	7,350,045,724.04	1,180,943,346.24	(6,037,575,302.37)	(930,565,212.42)	60,627,452,553.51
分部资产	322,739,184,775.59	411,709,953,337.79	363,948,651,091.27	278,630,189,979.93	11,963,512,648.27	601,756,978,284.51	(462,169,113,642.55)	1,528,579,356,474.81

	2017年							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	55,960,054,082.72	71,923,377,740.10	67,229,682,514.63	40,112,444,090.92	8,586,742,032.77	3,162,299,018.46	(4,077,489,229.08)	242,897,110,250.52
其中：外部销售收入	55,771,827,288.15	71,730,214,553.06	67,209,346,378.51	39,997,376,704.58	7,367,841,779.97	820,503,546.25	-	242,897,110,250.52
分部间销售收入	188,226,794.57	193,163,187.04	20,336,136.12	115,067,386.34	1,218,900,252.80	2,341,795,472.21	(4,077,489,229.08)	-
分部费用	45,119,956,766.26	51,899,806,171.13	54,133,339,793.73	34,746,633,490.82	7,655,652,463.54	7,095,441,604.50	(2,326,990,304.88)	198,323,839,985.10
分部利润(注)	10,840,097,316.46	20,023,571,568.97	13,096,342,720.90	5,365,810,600.10	931,089,569.23	(3,933,142,586.04)	(1,750,498,924.20)	44,573,270,265.42
分部资产	246,903,759,276.48	329,545,310,580.00	298,984,389,979.45	182,860,476,245.14	10,662,270,205.63	446,076,458,175.92	(349,685,746,658.07)	1,165,346,917,804.55

主营业务收入及主营业务成本在附注五、40中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2018 年	2017 年
分部利润	60,627,452,553.51	44,573,270,265.42
加：投资收益	6,787,934,513.16	6,244,561,688.39
加：公允价变动损益	86,634,641.18	-
减：资产处置损失	3,409,185.58	4,915,545.41
营业利润	67,498,612,522.27	50,812,916,408.40

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2018 年 12 月 31 日			2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日			
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币	
银行存款	人民币	77,669,206,049.21	1.0000	人民币	84,429,547,056.08	1.0000	84,429,547,056.08
	港币	8,629,181.08	0.8772	港币	9,930,456.77	0.8337	8,279,021.81
	美元	65,874.51	6.8706	美元	65,986.60	6.5143	429,856.51
合计			77,677,228,103.71				84,438,255,934.40

2 交易性金融资产

种类	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
理财产品	11,502,044,931.51	-

3 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	308,339,142,925.79	223,502,806,195.17
应收合营 / 联营企业款	25,815,100,860.97	2,270,383,949.86
其他	604,013,266.19	124,518,119.01
小计	334,758,257,052.95	225,897,708,264.04
减：坏账准备	438,662.70	426,659.80
合计	334,757,818,390.25	225,897,281,604.24

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日及 2017 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	334,722,028,185.85	225,897,399,204.06
1 年至 2 年 (含 2 年)	36,213,096.25	309,059.98
2 年至 3 年 (含 3 年)	15,770.85	-
小计	334,758,257,052.95	225,897,708,264.04
减：坏账准备	438,662.70	426,659.80
合计	334,757,818,390.25	225,897,281,604.24

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2018年12月31日					2018年1月1日及2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	334,756,180,170.42	99.99	-	-	334,756,180,170.42	225,896,710,195.18	99.99	-	-	225,896,710,195.18
按组合计提坏账准备	2,076,882.53	0.01	438,662.70	21.12	1,638,219.83	998,068.86	0.01	426,659.80	42.75	571,409.06
合计	334,758,257,052.95	100.00	438,662.70	-	334,757,818,390.25	225,897,708,264.04	100.00	426,659.80	-	225,897,281,604.24

本公司对于应收内部子公司款和应收联营/合营企业款，按照单项计算预期信用损失。对于其他类别的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
年初余额	426,659.80	432,415.00
本年计提	12,002.90	-
本年收回或转回	-	(5,755.20)
年末余额	438,662.70	426,659.80

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	2018年12月31日				
	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	23,359,762,635.56	1年以内	6.98	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	22,107,676,180.09	1年以内	6.60	-
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	19,523,220,884.52	1年以内	5.83	-
深圳市万科物流管理有限公司	子公司往来款	17,478,548,762.77	1年以内	5.22	-
Elbrus Investments Limited	子公司往来款	14,868,163,166.67	1年以内	4.44	-
合计		97,337,371,629.61		29.07	-

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

4 可供出售金融资产

被投资单位	2017年12月31日
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00
中小企业发展基金(深圳南山有限合伙)	75,000,000.00
其他	8,000,000.00
合计	211,560,000.00

本公司2018年末无可供出售金融资产。

5 其他非流动金融资产

参见附注五、13

6 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
对子公司的投资	23,025,950,166.07	17,210,511,432.86
对联营 / 合营企业的投资	5,502,135,563.15	2,266,581,644.48
合计	28,528,085,729.22	19,477,093,077.34

(2) 对子公司投资

被投资单位	2018年度				合计
	深圳市万科 房地产有限公司	北京万科 企业有限公司	上海万科 投资管理有限公司	其他	
年初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	11,891,630,462.93	17,210,511,432.86
本年增加	-	-	-	5,935,901,115.21	5,935,901,115.21
本年减少	-	-	-	(120,462,382.00)	(120,462,382.00)
年末余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	17,707,069,196.14	23,025,950,166.07
本年计提减值准备	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	2018年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	1,963,617,508.33	302,964,136.15	2,266,581,644.48
本年变动			
- 追加投资	-	3,168,858,884.79	3,168,858,884.79
- 减少投资	-	-	-
- 权益法下确认的投资收益	194,764,598.53	31,930,435.35	226,695,033.88
- 宣告发放现金股利或利润	(160,000,000.00)	-	(160,000,000.00)
- 合并抵销	-	-	-
年末余额	1,998,382,106.86	3,503,753,456.29	5,502,135,563.15
减值准备年末余额	-	-	-

7 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

8 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
可弥补亏损	-	160,834,282.64

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
可弥补亏损	-	643,337,130.56

9 其他非流动资产

参见附注五、22。

10 短期借款

种类	2018年12月31日		2018年1月1日及 2017年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他借款				
信用借款				
- 人民币	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00	6,574,750,000.00	6,574,750,000.00
合计		6,655,680,000.00		6,574,750,000.00

11 应付票据及应付账款

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
应付账款	1,572,656,341.93	-
商业承兑汇票	760,888,568.83	807,811,408.88
合计	2,333,544,910.76	807,811,408.88

上述金额均为一年内到期的应付票据。

12 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,133,938,875.00	2,244,395,984.26	637,288,157.76	2,741,046,701.50
离职后福利				
- 设定提存计划	6,469.66	7,996,406.98	7,732,441.21	270,435.43
辞退福利	-	-	-	-
合计	1,133,945,344.66	2,252,392,391.24	645,020,598.97	2,741,317,136.93

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,133,914,111.06	2,225,020,835.71	619,344,352.24	2,739,590,594.53
职工福利费	16,036.50	3,348,738.07	2,493,810.58	870,963.99
社会保险费	375.36	3,175,745.19	3,113,413.96	62,706.59
其中：医疗保险费	375.36	2,948,520.69	2,886,189.46	62,706.59
工伤保险费	-	58,854.97	58,854.97	-
生育保险费	-	168,369.53	168,369.53	-
住房公积金	8,352.08	12,850,665.29	12,336,580.98	522,436.39
合计	1,133,938,875.00	2,244,395,984.26	637,288,157.76	2,741,046,701.50

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	6,279.56	7,921,082.18	7,660,351.40	267,010.34
失业保险费	190.10	75,324.80	72,089.81	3,425.09
合计	6,469.66	7,996,406.98	7,732,441.21	270,435.43

本年无向职工提供的非货币性福利(2017年：无)。

13 应交税费

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
增值税	6,160,544.97	107,663,807.42
个人所得税	3,462,378.14	3,561,074.41
城市维护建设税	3,608,868.82	10,861,579.17
教育费附加	1,003,866.93	6,184,701.57
房产税	90,539.25	90,539.26
合计	14,326,198.11	128,361,701.83

14 其他应付款

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
应付内部子公司款	166,050,453,140.81	124,651,253,673.97
应付合营联营企业款	17,822,829,315.49	13,832,677,570.79
分期付息到期还本的长期借款利息	362,246,299.81	278,833,958.00
应付企业债券利息	665,951,256.90	220,877,222.23
其他	13,180,144,231.55	693,075,876.19
合计	198,081,624,244.56	139,676,718,301.18

15 其他流动负债

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
待转销项税	203,165,501.89	-
短期融资券	13,989,064,884.26	-
合计	14,192,230,386.15	-

注：待转销项税主要为本公司向子公司转让开发运营权中收取的增值税销项税。

16 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2018年12月31日	2018年1月1日及 2017年12月31日
一年内到期的长期借款	46,016,343,200.00	38,568,200,000.00

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2017年12月31日：无)。

17 长期借款

长期借款分类

种类	2018年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	87,241,835,000.00	1.0000	87,241,835,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	34,666,343,200.00	1.0000	34,666,343,200.00	信用
小计			52,575,491,800.00	
其他借款				
其中：人民币	38,234,653,776.49	1.0000	38,234,653,776.49	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,350,000,000.00	1.0000	11,350,000,000.00	信用
小计			26,884,653,776.49	
合计			79,460,145,576.49	

种类	2018年1月1日及2017年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	73,249,700,000.00	1.0000	73,249,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	38,559,200,000.00	信用
小计			34,690,500,000.00	
其他借款				
其中：人民币	26,683,700,000.00	1.0000	26,683,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	9,000,000.00	信用
小计			26,674,700,000.00	
合计			61,365,200,000.00	

18 应付债券

见附注五、32。

19 股本

见附注五、35。

20 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	9,573,713,477.35	-	-	9,573,713,477.35

21 盈余公积

见附注五、38。

22 未分配利润

	金额
年初未分配利润	10,548,621,386.97
加：本年归属于母公司股东的净利润	22,986,348,424.81
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	11,493,174,212.40
分配普通股股利	9,935,236,800.90
年末未分配利润	12,106,558,798.48

本年未对年初未分配利润进行过调整。

23 营业收入及成本

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,032,416,659.54	-	1,838,776,027.68	-
其他业务	31,080,954.54	460,862.29	17,022,458.96	463,265.40
合计	3,063,497,614.08	460,862.29	1,855,798,486.64	463,265.40

24 税金及附加

	2018年	2017年
城市维护建设税	12,078,560.38	9,421,682.64
教育费附加	8,627,215.82	6,729,773.33
其他	9,806,959.81	4,175,421.10
合计	30,512,736.01	20,326,877.07

25 财务费用

	2018年	2017年
利息支出	9,038,045,524.88	5,523,667,660.74
减：利息收入	6,220,945,908.83	4,194,082,411.99
利息收支净额	2,817,099,616.05	1,329,585,248.75
汇兑损失 / (收益)	58,249,497.51	(947,003.30)
其他	-	119,540.56
合计	2,875,349,113.56	1,328,757,786.01

26 投资收益

投资收益明细

	2018年	2017年
成本法核算的长期股权投资收益	25,257,322,361.97	14,007,925,010.56
权益法核算的长期股权投资收益	226,695,033.88	3,226,761.29
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	5,000,000.00	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	14,233,236.15
出售被投资单位收益	-	(980,885.05)
合计	25,489,017,395.85	14,024,404,122.95

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	金额
资产处置损益	(3,409,185.58)
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	160,771,714.99
出售、处理部门或投资单位收益	255,939,060.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(38,411,131.29)
所得税影响	(84,672,383.91)
少数股东损益影响	(7,644,751.02)
合计	282,573,323.61

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

(1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净利润	
	2018年	2017年
按中国企业会计准则	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36
按国际财务报告准则	33,772,651,678.61	28,051,814,882.36

	归属于母公司股东的净权益		
	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
按中国企业会计准则	155,764,131,544.43	134,882,178,702.80	132,675,315,293.33
按国际财务报告准则	155,764,131,544.43	134,882,178,702.80	132,675,315,293.33

(2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

(3) 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.24%	3.06	3.06
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	23.05%	3.03	3.03

第十三节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、公司章程。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。