
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中國恒大集團證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA EVERGRANDE GROUP

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

主要交易

收購萬科企業股份有限公司的股份

董事會函件載於本通函第3至7頁。

2017年1月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 萬科之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本收購」	指	本公司收購共161,932,084股萬科A股；
「該公佈」	指	本公司日期為2016年11月9日有關本收購的公佈；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中國恒大集團，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「H股」	指	萬科已發行股本中每股面值人民幣1.00元之境外上市股份（以外幣認購）；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	2017年1月11日，即本通函付印前確認當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其不時之修改；
「中國」	指	中華人民共和國，就收購協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

釋 義

「Spread Glory」	指	Spread Glory Investments Limited，一間於香港成立的控股公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01美元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所主板上市（A股股票編號：00002；H股股份代號：2202）；
「萬科A股」	指	萬科已發行股本中每股面值人民幣1.00元之境內上市內資股（以人民幣認購）；
「鑫鑫」	指	鑫鑫(BVI)有限公司，本公司之主要股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本的68.46%；及
「%」	指	百分比。



CHINA EVERGRANDE GROUP

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

執行董事：

許家印先生(主席)

夏海鈞先生(副主席兼總裁)

何妙玲女士

潘大榮先生

徐文先生

黃賢貴先生

獨立非執行董事：

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

廣東省廣州市

黃埔大道西78號

恒大中心

43樓

郵編：510620

香港主要營業地點：

香港金鐘道88號

太古廣場一座

1501-1507室

敬啟者：

主要交易

緒言

於2016年11月9日，董事會宣佈本公司透過其附屬公司在市場上收購共161,932,084股萬科A股。本收購連同本公司過往於2016年8月已收購的萬科A股合計構成上市規則第14.07條項下本公司的主要交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)本收購詳情之資料及萬科若干資料。

本收購

茲提述本公司日期為2016年8月4日及2016年8月15日的公佈。

董事會於2016年11月9日宣佈，從2016年8月15日至2016年11月9日，本公司透過其附屬公司在市場上進一步收購共161,932,084股萬科A股，連同本集團之前已收購的萬科A股，本公司於該公佈日期於合共914,595,375股萬科A股中擁有權益，佔萬科已發行股本總額約8.285%。本收購及前收購總代價約為人民幣187.6億元。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出售萬科A股的賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

收購萬科A股

本收購合共收購161,932,084股萬科A股，佔萬科於該公佈日期的已發行股本總額約1.467%。

本收購的總代價約為人民幣42億元。代價按萬科A股於購買時之市價釐定。代價由本公司的內部資源支付。

本公司於2016年8月4日及2016年8月15日公佈已收購共752,633,291股萬科A股，連同本收購所收購的額外161,932,084股萬科A股，本公司已持有合共914,595,375股萬科A股，佔於該公佈日期萬科已發行股本總額約8.285%。

董事會函件

本收購後的進一步收購

由該公佈日期起及直至最後實際可行日期，本集團已進一步收購共638,615,599股萬科A股。有關進一步收購之詳情載列如下：

進一步收購日期	收購方式	收購股份數目	代價 人民幣 十億元	於上市規則 第14章項下 適用之交易規模	上市規則涵義
2016年11月10日 至2016年11月 17日	市場內	128,784,376股	3.48	逾5%但低於 25%	須予披露交易
2016年11月18日 至2016年11月 29日	市場內及 大宗交易	509,831,223股	14.01	逾5%但低於 25%	須予披露交易

於最後實際可行日期，本集團於1,553,210,974股萬科A股中擁有權益，佔萬科已發行股本約14.07%。本集團就收購有關萬科A股須支付總代價約為人民幣362.73億元。

本公司於萬科之權益將於本集團之財務報表內入賬為可供出售金融資產，而萬科之業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。

有關萬科的資料

萬科為一間於中國成立的股份有限公司，其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所主板上市（A股股票編號：00002；H股股份代號：2202）。萬科主要從事中國房地產開發業務。

根據萬科已刊發的財務報表，萬科於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨利潤	29,986,822	40,516,708
除稅後淨利潤	19,287,524	25,949,438

萬科於2015年12月31日的資產淨值為人民幣136,309,617,000元。

進行本收購的原因

本集團主要在中國從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。

萬科為中國的最大房地產開發商之一，其表現強勁。本收購為本集團的投資。鑒於萬科的強勁財務表現，董事相信投資萬科將為本公司提供一個良好投資機會，並有助本集團為股東創造可持續及可觀的回報。

鑒於本收購乃按當時現行市價進行，董事(包括獨立非執行董事)認為本收購乃按一般商業條款進行，該等條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，本公司無意進一步收購萬科股份。

本收購對本集團之財務影響

於萬科的投資將列賬為可供出售金融資產，猶如所有代價已以現金支付，且並無因其出現相關負債。其將重新分類至總資產，而本收購及後續收購並無對總資產／總負債／淨資產造成影響。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本收購的適用百分比率連同本公司之前已收購的萬科A股合計時高於25%但低於100%，本收購構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。由於概無股東於交易中擁有權益及須於為批准本收購而召開的股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條經鑫鑫(於本公告日期持有本公司已發行股本約68.46%的股東)的書面批准後通過本收購，並獲豁免遵守召開股東大會以批准本收購的規定。

根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條，本公司通函應載列萬科的會計師報告。此外，根據上市規則第5.02條，由於萬科主要在中國從事物業發展業務，故本公司通函應載列萬科的物業權益的估值。

董事會函件

鑒於萬科A股於深圳證券交易所上市，而萬科H股於聯交所上市，本公司獲豁免遵守上市規則第4.01(3)條及第5.02A(3)條於本通函內載入萬科的會計師報告及萬科的物業權益估值。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

2017年1月13日

I. 本集團截至2015年12月31日止三個財政年度及截至2016年6月30日止六個月的財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度及截至2016年6月30日止六個月的財務資料，分別於本公司截至2013年12月31日止年度的年報第89至170頁、本公司截至2014年12月31日止年度的年報第69至162頁、本公司截至2015年12月31日止年度的年報第67至180頁及本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告第25至68頁披露，全部已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.evergrande.com)登載。本公司年報及中期報告的快速連結載列如下：

本公司截至2013年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0429/LTN20140429684_C.pdf

本公司截至2014年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN201504291179_C.pdf

本公司截至2015年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0421/LTN20160421038_C.pdf

本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0930/LTN20160930220_C.pdf

II. 債務

借款

於2016年11月30日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借款約為人民幣519,689百萬元，詳情載列如下：

	有抵押及 有擔保 人民幣 百萬元	無抵押但 有擔保 人民幣 百萬元	無抵押及 無擔保 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
借款				
銀行借款	218,968	30,389	—	249,357
其他借款	173,011	13,570	8,049	194,630
優先票據	21,947	—	—	21,947
中國企業債券	—	—	53,755	53,755
	<u>413,926</u>	<u>43,959</u>	<u>61,804</u>	<u>519,689</u>

財務擔保及或然負債

於2016年11月30日營業時間結束時，本集團之財務擔保及或然負債如下：

	人民幣百萬元
若干物業買家的按揭融資(附註a)	244,300
就授予第三方的信貸融資作出的擔保	<u>6,607</u>
	<u>250,907</u>

附註(a)：於2016年11月30日營業時間結束時，本集團就若干銀行為本集團若干附屬公司開發的物業若干買家安排的按揭貸款所授予的按揭融資提供擔保。該等擔保項下的未償還按揭貸款約為人民幣244,300百萬元。根據擔保條款，於該等買家出現按揭還款違約事項後，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的法定業權及擁有權。

III. 營運資金

經考慮本集團的現有資源，包括內部產生的資金、外部借款、目前可動用銀行融資額度及從投資協議所提供的若干第三方所得的注資，如並無未能預見的情況，董事認為，本集團將有充足的營運資金應付自本通函日期起未來十二個月的目前需要。

IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2015年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

V. 展望及前景

本收購乃本公司之投資項目。完成本收購後，本集團將繼續主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理、物業建造、酒店及其他業務。

VI. 其他資料

(a) 流動資金及財務資源

於2016年6月30日，本集團現金、現金等值物及受限制現金總額為人民幣2,120.0億元。

於2016年6月30日，本集團的計息借款及其他借款約為人民幣3,812.6億元，並按浮動利率計息。

(b) 資本負債比率

截至2016年6月30日，本集團的資本負債比率約為38%，計算方法為總借款除以總資產。

(c) 僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團共有79,665名僱員。本集團根據彼等的長處和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團乃參照個人表現和現行市價，釐定向全體僱員(包括董事)的薪酬待遇。

(d) 本集團的重大收購

自2015年12月31日(即本公司已編製的最新已刊發經審核賬目日期)起,本集團已進行了以下重大收購(不包括收購萬科股份):

自本年度年初至2016年4月28日期間,本集團已收購盛京銀行股份有限公司(「**盛京銀行**」)的577,180,500股H股股份及1,001,680,000股內資股(盛京銀行為一間於中國成立的商業銀行,主要從事銀行業務),總代價為6,926,166,000港元及人民幣10,016,800,000元。盛京銀行的H股股份於聯交所主板上市。本集團於2016年5月6日已出售盛京銀行的577,180,500股H股股份,以恢復其公眾持股量,售價為6,926,166,000港元,與該等H股股份的購買價相若。於出售後,本集團擁有盛京銀行的1,001,680,000股內資股之權益,佔盛京銀行已發行股本約17.28%。收購及出售盛京銀行股份的詳情於本公司日期為2016年2月29日、2016年4月28日及2016年5月6日的公佈中披露。

於2016年4月24日,本集團已收購952,292,202股嘉凱城集團股份有限公司(「**嘉凱城集團**」)股份,總代價為人民幣3,609,187,445.58元。該等股份佔嘉凱城集團已發行股本約52.78%。嘉凱城集團主要於中國從事房地產發展,其股份於深圳證券交易所上市。收購事項的詳情於本公司日期為2016年4月24日的公佈中披露。

1. 萬科之財務資料概要

萬科截至2013年12月31日止年度的財務資料，連同隨附財務報表的附註，於萬科日期為2014年6月23日的招股章程第III-1至III-58頁披露。

萬科截至2014年12月31日止年度的財務資料，連同隨附財務報表的附註，於萬科於2015年4月24日刊發之截至2014年12月31日止年度的年報第245至388頁披露。

萬科截至2015年12月31日止年度的財務資料，連同隨附財務報表的附註，於萬科於2016年4月28日刊發之截至2015年12月31日止年度的年報第254至388頁披露。

萬科截至2016年6月30日止六個月的未經審核財務資料，連同隨附財務報表的附註，於萬科於2016年9月28日刊發之截至2016年6月30日止六個月的中期報告第97至147頁披露。

萬科之年度報告及中期報告的快速連結載列如下：

萬科於2014年6月23日之招股章程：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0623/LTN20140623016_C.pdf

萬科截至2014年12月31日止年度之年度報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0424/LTN20150424689_C.pdf

萬科截至2015年12月31日止年度之年度報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428028_C.pdf

萬科截至2016年6月30日止六個月之中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0928/LTN20160928625_C.pdf

2. 有關萬科業績的管理層討論及分析

以下有關萬科業績之管理層討論及分析乃摘自日期為2014年6月23日之萬科招股章程、截至2014年及2015年12月31日止年度各自之年度報告，以及截至2016年6月30日止六個月之中期報告。

截至2013年12月31日止年度之萬科業績管理層討論及分析

財務資料

以下論述應與本上市文件附錄一、二及三所載我們於2011年、2012年及2013年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務報表連同相關附註一併閱讀。我們的綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製，已經中國註冊執業會計師畢馬威華振(特殊普通合伙)根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審計準則審核。

以下論述及分析載有若干反映我們現時對未來事件及我們財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們對過往趨勢、現時情況及預期未來發展以及我們認為適用於有關情況的其他因素的經驗及見解所作的假設及分析而作出。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測取決於多項風險及不明朗因素。可導致或引致該等差異的因素包括「風險因素」及「業務」兩節所述因素。

概覽

我們是中國領先的住宅物業開發商，主要專注開發、銷售及管理優質住宅物業。根據中國房地產測評中心及中國房產信息集團的資料，以合同銷售額計，2011年、2012年及2013年我們在中國排名第一。

我們有25年以上的房地產行業經驗，專注物業開發、銷售及管理，著重開發面向大眾市場的優質中小型單位的住宅物業，項目覆蓋中國廣深區域、上海區域、北京區域及成都區域65個主要城市，所開發物業包括低層住宅單位、多層住宅單位、高層住宅單位、商用單位及商住混合物業。我們的絕大部分收入來自物業銷售收入。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們錄得合同銷售面積分別為10,752,680平方米、12,956,285平方米及14,898,901平方米，合同銷售額分別為人民幣121,540.4百萬元、人民幣141,227.4百萬元及人民幣170,935.6百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的物業結算收入分別為人民幣65,313.2百萬元、人民幣94,001.0百萬元及人民幣123,545.8百萬元，分別約佔總收入的96.5%、97.1%及96.9%。

截至2014年3月31日，我們在中國擁有406個處於不同開發階段的物業項目(包括我們透過聯營公司及合營公司開發的項目)，其中120個位於廣深區域，92個位於上海區域，121個位於北京區域，73個位於成都區域，包括竣工項目建築面積1,859,809平方米(不包括已出售並結算面積)(建築面積1,484,904平方米為本公司應佔物業權益)，發展中項目建築面積41,118,550平方米(建築面積28,995,506平方米為本公司應佔物業權益)及持作未來發展的項目建築面積59,726,992平方米(建築面積42,688,355平方米為本公司應佔物業權益)。

財務資料

編製基準

根據國際財務報告準則，我們按歷史成本法編製綜合財務報表，惟金融衍生工具及可供出售投資按公允價值入賬。編製綜合財務報表時，所有集團內公司間交易結餘及集團內公司間交易產生的未變現利潤悉數抵銷。

影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

以下因素為影響及我們預期會持續影響我們業務、經營業績、財務狀況及前景的主要因素。以下內容應與本上市文件「風險因素」一節一併閱讀。

中國的經濟增長、城鎮化步伐及房地產需求

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平一直是市場對房地產需求日漸增加的主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府的財政及貨幣政策的變動。預料中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平會繼續對潛在物業買家數量以及住宅物業的價格與利潤產生重大影響，從而重大影響我們的表現及經營業績。倘全球、中國或我們經營所在物業市場的經濟衰退、或城鎮化步伐放緩，則我們的財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策及措施直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，透過監管(其中包括)土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人房地產市場的發展。近年來，中國政府為應對全國房地產價格不斷上漲，實施一系列措施規管房地產市場。多個行政機關已推行政策及措施抑制投機活動，並對房地產開發商實行更嚴格的規定。該等措施規定(其中包括)提高買家的最低首付規定、購買物業的新限制、對物業項目中經濟適用房及商品房的最低投資比例及增加按揭融資的銀行借貸利率等。我們的大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買我們的物業，因此中國政府所實施旨在提高首付規定限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的經營業績造成不利影響。中國政府調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資的措施亦對我們的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府或會推行可能影響我們的融資能力，以及我們可能為房地產開發提供資金的途徑的措施。

我們收購適當土地以供未來發展的能力

我們的成功及持續增長很大程度上取決於我們以能夠產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業的需求仍然強勁，我們預期

財務資料

房地產開發商之間對土地的競爭將持續加劇。此外，以公開招標、拍賣及掛牌出售方式授出國有土地使用權亦可能加劇土地的競爭及增加土地收購成本。為發展而面臨的中國土地競爭日益加劇，或會對我們收購足夠土地以供發展產生不利影響及增加土地收購成本。

融資渠道及融資成本

銀行貸款及金融機構借款、債券及子公司非控股股東的墊款是我們發展物業的重要資金來源。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們尚未償還的即期與非即期銀行貸款及金融機構借款與應付債券合共分別為人民幣50,392.6百萬元、人民幣71,593.4百萬元及人民幣76,705.8百萬元。預期我們的融資來源組合未來會保持相對穩定。我們的融資渠道及融資成本受銀行貸款的現行利率（與中國人民銀行的基準借款利率掛鉤）、中國政府對物業發展的銀行借貸實施的限制以及國內及全球資本市場的整體情況所影響。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的計息借款利息成本分別為人民幣4,208.2百萬元、人民幣5,782.3百萬元及人民幣6,574.8百萬元。此外，任何利率上調或會使我們承擔額外利息成本（尤其是新增貸款）。

營業紀錄期間，我們亦通過信託融資為若干項目提供資金。與銀行貸款相比，信託融資在渠道方面一般更為靈活，但該等信託融資安排的融資成本一般高於銀行貸款。倘我們日後無法按有利條款訂立該等信託融資安排，或甚至根本不會訂立該等信託融資安排，則或會對我們的經營業績及財務狀況有不利影響。

物業開發的時間

房地產項目開發需時較長，於開始開發後經歷數月、數年乃至更長時間方能開始預售所開發的物業。房地產竣工、出售並達到交付條件後方確認收入。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確定的收入亦可能受特定房地產項目在預售或銷售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對我們項目的時間安排有不利影響，從而對我們確認項目的收入有不利影響。

物業預售

物業預售屬我們在項目發展過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工項目，但要求我們將預售所得款項用作特定預售項目的資金。更多詳情請參閱本上市文件「業務—物業開發流程—銷售及市場推廣」各段。預售所得現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們項目的開發時間安排、中國政府對預售施加的限制、我們的買家可取得及可負擔的按揭融資、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目等。此外，我們預售物業所得的現金流量減少，可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本及影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

財務資料

土地增值稅

我們的房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的本地及海外投資者均須就所出售物業的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。營業紀錄期間，我們支付截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的土地增值稅人民幣3,413.7百萬元、人民幣4,685.5百萬元及人民幣4,901.1百萬元。我們參考已確認的銷售及根據中國相關法律法規估計應付的土地增值稅對土地增值稅計提準備。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們就土地增值稅準備人民幣3,705.4百萬元、人民幣4,825.0百萬元及人民幣3,414.9百萬元。截至最後可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的中國相關土地增值稅法律及法規，計提全部土地增值稅準備及／或繳清土地增值稅。實際的土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由相關稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額或會影響相關稅務部門最終確定該等稅項期間我們的除稅後溢利及遞延稅項準備。中國土地增值稅法規的更多資料載於本上市文件「附錄八一 稅項及外匯 — 本公司稅項 — 中國稅項 — 土地增值稅」。

土地收購及建築成本

我們的經營業績受佔我們銷售成本絕大部分的土地收購及建築成本影響。近年來，中國主要城市的地價顯著增長。近年建築成本亦有所增長，主要是由於支付建築承包商的費用增加(反映勞工成本及原材料成本增加)，從而增加銷售成本及項目整體成本。倘我們出售物業時無法提高價格以足以補足成本增幅，則我們的盈利將受不利影響。

主要會計政策、估計及判斷

根據國際財務報告準則編製財務報表要求我們的管理層作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗以及認為在特定情況下屬合理的其他各項因素為基礎。我們的估計及假設乃對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面價值作出判斷的基礎。實際結果或會有別於該等估計。

我們持續審閱估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計期間內確認會計估計修訂，而倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間確認有關修訂。過往作出的相關估計或假設與營業紀錄期間的實際業績基本一致。我們認為相關估計或假設於未來不大可能有重大變動。

管理層對應用國際財務報告準則所作出對財務報表及估計不確定因素重大來源有重大影響的判斷於本上市文件附錄一、二及三所載綜合財務報表附註3討論。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們的財務報表時須予考慮的因素。我們認為以下主要會計政策涉及我們編製綜合財務報表時使用的最重大判斷及估計。

財務資料

收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。當經濟利益有可能流向本集團，且收入及成本(如有)能可靠計量時，將按以下方式於損益確認收入。

銷售物業

銷售物業所得收入於簽訂買賣協議及根據買賣協議收取按金及確認餘下銷售所得款項結算安排或按買賣協議的規定達致可向客戶交吉的情況時(以較遲者為準)確認。確認收入日期前就所出售物業收取的按金及分期付款於綜合財務報表呈列為「貿易及其他應付款項」的「預收款項」。

提供服務

服務收入於提供服務時確認。

合同收入

當能夠可靠估計建造合同的結果時：

- 固定價格合同收入參考截至有關日期產生的合同成本佔合同估計總成本的比例按竣工百分比方法確認；及
- 成本加成合同所得收入參考期內產生的可收回成本加適當比例的總費用按截至有關日期產生的成本佔合同估計總成本的比例確認。

當無法可靠估計建造合同的結果時，確認收入僅以已產生而很可能收回的合同成本為限。

經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或然租金在產生的會計期間確認為收益。

股息

投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。

利息收益

利息收益採用實際利息法於產生時確認。

財務資料**政府補助**

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合該補助所附條件，則初步於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支方式於損益實際確認。

物業發展

有關物業發展活動的存貨以成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

擬發展物業及在建物業

擬發展物業及在建物業的成本包含已明確識別的成本，包括土地收購成本及發展、物料及供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例的間接費用及撥充資本的借貸成本。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及出售物業所產生的成本後的金額。

持作出售的物業

本集團發展的已完工開發產品之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售已完工開發產品之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨維護至現狀所產生之其他成本。

投資物業

投資物業包括為賺取租金收入及／或為實現資本增值而根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，包括正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業折舊按估計可使用年期(12.5至40年)，在扣除其剩餘價值(0%至4%) (如有)後，以直線法撇銷其成本計算。每年檢討可使用年期及剩餘價值(如有)。

借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可做擬定用途或出售的資產直接應佔的借貸成本撥充該資產的成本。其他借貸成本於產生期間支銷。就資產產生開支、招致借貸成本及進行令資產達致擬定用途或銷售狀況的必要活動，即表示借貸成本開始撥充為未完成資產的成本。絕大部分令未完成資產達致擬定用途或銷售狀況的必要活動中斷或完成時暫停或終止將借貸成本撥充資本。

財務資料

所得稅

稅項開支包括即期及遞延稅項，即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟與業務合併相關者或與直接於權益或其他全面收益確認的項目相關者則另當別論。

即期稅項指報告期內預期就應課稅收入或虧損應付或應收的稅款(按報告日期已生效或實際已生效的稅率計算)與過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括宣派股息產生的任何稅務責任。

遞延稅項乃就資產及負債財務申報所用賬面價值與計稅所用金額之間的暫時性差額確認。

經營業績

下表載列所示年度我們篩選綜合損益表的項目。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	67,709,396	96,859,914	127,453,765
銷售成本	(43,249,418)	(65,454,228)	(92,814,352)
毛利	24,459,978	31,405,686	34,639,413
其他收入	820,643	1,008,346	741,218
其他收益淨額	138,306	200,521	66,246
分銷成本	(2,556,775)	(3,056,378)	(3,864,714)
管理費用	(2,666,722)	(2,845,761)	(3,089,148)
其他經營開支	(97,004)	(165,250)	(149,678)
經營利潤	20,098,426	26,547,164	28,343,337
財務費用	(1,252,354)	(1,739,414)	(1,495,502)
應佔聯營公司利潤減虧損	397,783	570,657	511,614
應佔合營公司利潤減虧損	246,205	319,130	487,784
稅前利潤	19,490,060	25,697,537	27,847,233
所得稅	(7,890,454)	(10,034,949)	(9,549,684)
年度利潤	11,599,606	15,662,588	18,297,549
以下人士應佔：			
本公司股東	9,624,875	12,551,182	15,118,549
非控股權益	1,974,731	3,111,406	3,179,000

財務資料

節選損益表項目說明

收入

我們的收入主要是年內賺取的物業銷售、建造合同及物業管理與相關服務收入。銷售物業所得收入幾乎是我們所有的收入。下表載列所示年度我們按來源劃分的收入。

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	數額 (人民幣千元)	佔總額 百分比 (%)	數額 (人民幣千元)	佔總額 百分比 (%)	數額 (人民幣千元)	佔總額 百分比 (%)
收入						
物業銷售	65,313,204	96.46	94,000,979	97.05	123,545,835	96.93
建造合同	1,324,755	1.96	1,415,632	1.46	1,431,580	1.12
物業管理與相關 服務	540,406	0.80	807,186	0.83	1,384,676	1.09
其他	531,031	0.78	636,117	0.66	1,091,674	0.86
總計	67,709,396	100.00	96,859,914	100.00	127,453,765	100.00

物業銷售

銷售物業收入於物業已向買家出售亦已達到買賣協議所載的交付條件後方可確認。

與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規的預售條件時與買家簽訂銷售合同。詳情請參閱本上市文件「業務—物業開發流程—銷售及市場推廣」各段。達致物業銷售的確認標準前，自買家收取的付款計入綜合財務報表「貿易及其他應付款項」的「預收款項」。

下表載列所示年度我們按地區劃分的物業結算收入、結算面積及結算平均售價明細。

	截至12月31日止年度											
	2011年				2012年				2013年			
	結算收入 (人民幣 千元)	結算面積 % (平方米)	結算 平均售價 (人民幣元 /平方米)	結算收入 (人民幣 千元)	結算面積 % (平方米)	結算 平均售價 (人民幣元 /平方米)	結算收入 (人民幣 千元)	結算面積 % (平方米)	結算 平均售價 (人民幣元 /平方米)			
廣深區域	23,413,680	35.84	1,775,145	13,190	26,728,777	28.43	2,398,703	11,143	41,618,398	33.68	3,963,547	10,500
上海區域	18,552,881	28.41	1,391,878	13,329	19,428,139	20.67	1,426,061	13,624	25,188,490	20.39	1,942,960	12,964
北京區域	15,995,163	24.49	1,551,015	10,313	31,419,980	33.43	3,119,394	10,072	32,035,545	25.93	3,457,700	9,265
成都區域	7,351,480	11.26	906,221	8,112	16,424,083	17.47	2,048,799	8,016	24,703,402	20.00	2,945,738	8,386
總計	65,313,204	100.00	5,624,259	11,613	94,000,979	100.00	8,992,957	10,453	123,545,835	100.00	12,309,945	10,036

財務資料

下表載列有關結算平均售價的敏感度分析，說明結算平均售價增減5%而所有可變因素維持不變的情況下對我們於所示年度除稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
除稅前利潤增加／(減少)：			
倘結算平均售價增加5%	3,265,660	4,700,049	6,177,292
佔除稅前利潤百分比	16.76%	18.29%	22.18%
倘結算平均售價減少5%	(3,265,660)	(4,700,049)	(6,177,292)
佔除稅前利潤百分比	(16.76%)	(18.29%)	(22.18%)

建造合同

我們來自建造合同的收入指與客戶就建造一項資產或一組資產特別商定的建造合同收入，而客戶能指定設計的主要結構要素。我們來自建造合同的收入主要來自地方政府保障性住房的建造。作為本公司社會責任的一部分，我們致力於建設保障性住房。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，建造合同所產生的收入分別為人民幣1,324.8百萬元、人民幣1,415.6百萬元及人民幣1,431.6百萬元，建造合同的毛利分別為人民幣16.4百萬元、人民幣42.4百萬元及人民幣40.4百萬元。

物業管理及相關服務

我們的物業管理及相關服務收入主要指向我們所管理物業的擁有人提供物業管理服務所得收入。該收入於我們提供物業管理及相關服務期間確認。

其他

我們亦有自有物業的租金收入及來自合營公司與聯營公司的管理費收入。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括就房地產開發業務直接產生的成本，亦包括物業管理業務產生的成本。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的銷售成本分別為人民幣43,249.4百萬元、人民幣65,454.2百萬元及人民幣92,814.4百萬元，相當於我們收入約63.9%、67.6%及72.8%。

財務資料

下表載列所示年度與銷售成本有關的資料。

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
物業銷售成本						
— 建築成本	20,504,162	47.41	32,807,471	50.12	46,041,928	49.60
— 土地收購成本	15,618,335	36.11	21,805,286	33.31	31,517,567	33.96
— 其他	5,216,432	12.06	8,615,005	13.16	12,594,571	13.57
小計	41,338,929	95.58	63,227,762	96.59	90,154,066	97.13
建造合同成本	1,308,403	3.03	1,373,189	2.10	1,391,144	1.50
物業管理及相關 服務成本	450,321	1.04	724,800	1.11	1,163,558	1.25
其他	151,765	0.35	128,477	0.20	105,584	0.12
總計	43,249,418	100.00	65,454,228	100.00	92,814,352	100.00

營業紀錄期間，我們的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣2,707元、人民幣2,790元及人民幣3,516元。我們的每平方米平均土地收購成本於2011年及2012年維持穩定，於2012年至2013年則增加約26.0%，主要是由於在一線城市以及在已擁有成熟或較為成熟配套設施的地區的土地收購增加。2013年，我們在一線城市的投資比例由2012年的20.0%增至2013年的32.0%，而在已擁有成熟或較為成熟配套設施地區的投資比例則由2012年的74.0%增至2013年的85.0%。

物業銷售成本

物業銷售成本主要包括建築成本、土地收購成本及其他成本。我們於指定期間確認物業銷售成本，惟限於該期間該等物業的收入均獲確認。

建築成本

建築成本指項目設計與建設的成本，主要包括支付予負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修等的承包商的款項以及基建成本與設計成本。我們的建築成本受建築材料價格變動、建設物業的地點與類型及配套設施的投資等多種因素影響。

財務資料

下表載列有關建築成本的敏感度分析，說明建築成本增減5%而所有可變因素維持不變的情況下對我們於所示年度除稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前利潤增加／(減少)：			
倘建築成本增加5%	(1,025,208)	(1,640,374)	(2,302,096)
佔除稅前利潤百分比	(5.26%)	(6.38%)	(8.27%)
倘建築成本減少5%	1,025,208	1,640,374	2,302,096
佔除稅前利潤百分比	5.26%	6.38%	8.27%

土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付的地價。我們的土地收購成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。我們亦可能須支付拆遷費用。

下表載列有關土地收購成本的敏感度分析，說明土地收購成本增減5%而所有可變因素維持不變的情況下對我們於所示年度除稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前利潤增加／(減少)：			
倘土地收購成本增加5%	(780,917)	(1,090,264)	(1,575,878)
佔除稅前利潤百分比	(4.01%)	(4.24%)	(5.66%)
倘土地收購成本減少5%	780,917	1,090,264	1,575,878
佔除稅前利潤百分比	4.01%	4.24%	5.66%

由於不同地區的土地收購成本並不相同，且本公司僅於物業符合交付條件後方會確認，因此各期間的每平方米土地收購成本總額會因已交付項目總建築面積的組合差異而轉變。例如，某期間大部分已交付物業可能位於土地收購成本較低的地區，令該期間每平方米土地收購成本總額較低，而在另一段期間則可能因大部分已交付物業位於土地收購成本較高的地區而導致每平方米土地收購成本總額較高。基於日後已竣工及已交付的物業位置或與過往期間不同，上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過份依賴。

財務資料**其他**

其他成本主要包括資本化利息開支、間接開發成本及其他配套設施的成本。

建造合同成本

建造合同成本主要包括建築成本、安裝成本與基礎及配套設施的成本。我們於指定期間確認建造合同成本，惟限於該期間該等建造合同的收入均獲確認。

物業管理及相關服務成本

物業管理及相關服務成本主要包括我們物業管理公司的相關員工成本以及管理物業及提供相關服務的其他相關成本。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。我們截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的毛利分別為人民幣24,460.0百萬元、人民幣31,405.7百萬元及人民幣34,639.4百萬元，毛利率分別為36.1%、32.4%及27.2%。

董事相信，本公司短期內的毛利率會維持穩定。2013年的合同價格較2012略有增加，由2012年每平方米人民幣10,900元增至2013年每平方米人民幣11,473元，顯示雖然2013年的結算平均售價輕微下跌，但該年度的物業價格仍維持穩定，主要是由於市場價格2013年符合交付條件的大部分物業早於2011年及2012年中國物業市價因2011年市場不景氣而下跌時預售。另外，我們參與土地競投持十分審慎的態度，並遵守嚴格的土地收購準則，避免收購過多土地或過份積極，亦避免就任何土地支付過多土地出讓金，以維持土地收購成本在合理水平。2011年及2012年的每平方米土地收購成本維持穩定，而2013年則有所增加，主要是由於2013年我們增加在一線城市及已擁有成熟或較為成熟配套設施的地區的土地收購。一般而言，該等城市及地區的物業價格較高，因此我們預期2013年土地收購成本的增加對短期內的毛利率不會有重大不利影響。

分銷成本

分銷成本主要包括廣告與宣傳開支、銷售代理佣金及與本集團銷售及市場推廣活動有關的其他成本。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的分銷成本分別為人民幣2,556.8百萬元、人民幣3,056.4百萬元及人民幣3,864.7百萬元，分別相當於我們收入約3.8%、3.2%及3.0%。

財務資料

下表載列所示年度我們的分銷成本。

	截至12月31日止年度		
	2011年 數額 (人民幣千元)	2012年 數額 (人民幣千元)	2013年 數額 (人民幣千元)
分銷成本			
廣告與宣傳開支	899,481	1,156,355	1,561,487
銷售代理佣金	625,104	714,242	959,901
其他	1,032,190	1,185,781	1,343,326
總計	<u>2,556,775</u>	<u>3,056,378</u>	<u>3,864,714</u>

管理費用

管理費用主要包括員工成本、辦公管理費用及本集團管理活動的其他相關費用。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的管理費用分別為人民幣2,666.7百萬元、人民幣2,845.8百萬元及人民幣3,089.1百萬元，各相當於我們收入約3.9%、2.9%及2.4%。

下表載列所示年度我們的管理費用。

	截至12月31日止年度		
	2011年 數額 (人民幣千元)	2012年 數額 (人民幣千元)	2013年 數額 (人民幣千元)
管理費用			
員工成本及辦公室管理成本	2,207,023	2,316,481	2,503,610
折舊、攤銷、租金開支及房產稅	332,090	437,012	447,409
其他	127,609	92,268	138,129
總計	<u>2,666,722</u>	<u>2,845,761</u>	<u>3,089,148</u>

其他收入

我們的其他收入包括利息收益及股息收益。

下表載列所示年度我們的其他收入明細。

	截至12月31日止年度		
	2011年 數額 (人民幣千元)	2012年 數額 (人民幣千元)	2013年 數額 (人民幣千元)
其他收入			
利息收益	801,677	981,158	739,813
股息收益	18,966	27,188	1,405
總計	<u>820,643</u>	<u>1,008,346</u>	<u>741,218</u>

財務資料

其他收益淨額

我們的其他收益淨額包括(i)沒收客戶按金及賠償；(ii)出售子公司收益；(iii)匯兌收益／虧損淨額；(iv)出售物業、廠房及設備的收益／虧損淨額；(v)處置其他投資的收益／虧損；(vi)金融衍生工具的已變現及未變現虧損淨額；及(vii)其他雜項收益。

下表載列所示年度我們的其他收益淨額明細。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他收益淨額			
沒收客戶按金及賠償	27,777	68,154	60,698
出售子公司收益	35,395	33,180	4,645
匯兌收益／(虧損)淨額	29,370	58,951	(49,716)
出售物業、廠房及設備的收益／ (虧損)淨額	2,901	(4,671)	(4,475)
處置其他投資的收益／(虧損)	881	(16,201)	(1,539)
金融衍生工具的已變現及 未變現虧損淨額	(2,869)	(8,719)	(572)
其他雜項收益	44,851	69,827	57,205
總計	138,306	200,521	66,246

其他經營開支

其他經營開支包括(i)呆賬準備；(ii)給予客戶的賠償；(iii)捐贈；及(iv)其他雜項開支。

下表載列所示年度其他經營開支明細。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他經營開支			
呆賬準備	64,627	83,818	67,202
給予客戶的賠償	11,132	15,780	35,460
捐贈	5,530	48,907	10,086
其他雜項開支	15,715	16,745	36,930
	97,004	165,250	149,678

財務資料

財務費用

我們的財務費用主要包括計息借款的利息，扣除資本化為存貨及在建工程的利息開支。

下表載列所示年度我們的財務費用。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
計息借款的利息	4,208,214	5,782,312	6,574,831
扣除：資本化為存貨及 在建工程的利息開支	(2,955,860)	(4,042,898)	(5,079,329)
總計	1,252,354	1,739,414	1,495,502

所得稅

我們於特定年度或期間的所得稅開支包括於該年度或期間的企業所得稅及土地增值稅款項及準備。營業紀錄期間至最後可行日期，我們已付清相關到期稅項，與任何相關稅務機構均無爭議或未決事宜。

企業所得稅

根據企業所得稅法，我們的中國子公司一般須繳納25%的企業所得稅。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的實際企業所得稅稅率分別為26.6%、25.7%及24.7%，保持相對穩定。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們的房地產開發業務須就相關土地的增值及其上的改造繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就物業銷售按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目總額(定義見相關稅法)的20%，則普通住宅物業銷售可獲特定豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格乃由當地政府釐定。過往，高端物業及商用物業的銷售具有較高增值潛力，因此有關土地增值稅率一般較高。2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於2007年2月1日起生效。該通知進一步明確土地增值稅的清算。當地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制訂自有實施規則。2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於2009年6月1日起生效，進一步闡明清算土地增值稅的特定條件及程序。我們參考已確認的銷售及根據中國相關法律法規估計應付的土地增值稅計提土地增值

財務資料

稅準備，惟按當地稅務機關的規定且根據現行市場慣例，每年僅預付1.0%至5.0%的預售所得款項。營業紀錄期間，我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度分別支付土地增值稅人民幣3,413.7百萬元、人民幣4,685.5百萬元及人民幣4,901.1百萬元。2011年、2012年及2013年，我們分別計提土地增值稅準備人民幣3,705.4百萬元、人民幣4,825.0百萬元及人民幣3,414.9百萬元。有關中國土地增值稅的法規詳情請參閱本上市文件附錄八「稅項及外匯—本公司稅項—中國稅項—土地增值稅」。

年度利潤

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的利潤分別為人民幣11,599.6百萬元、人民幣15,662.6百萬元及人民幣18,297.5百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司股東應佔利潤分別為人民幣9,624.9百萬元、人民幣12,551.2百萬元及人民幣15,118.5百萬元。

管理層討論與經營業績分析

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

收入

我們2013年的收入為人民幣127,453.8百萬元，較2012年的人民幣96,859.9百萬元增加人民幣30,593.9百萬元(即約31.6%)，主要是由於物業銷售收入由2012年的人民幣94,001.0百萬元增至2013年的人民幣123,545.8百萬元。物業銷售收入增加主要是由於我們的已達到交付條件的物業結算面積由2012年的8,992,957平方米增加3,316,988平方米至2013年的12,309,945平方米，增幅約36.9%。我們物業結算平均售價由2012年的每平方米人民幣10,453元下降4.0%至2013年每平方米人民幣10,036元。

我們來自建造合同的收入由2012年的人民幣1,415.6百萬元增加人民幣16.0百萬元(即約1.1%)至2013年的人民幣1,431.6百萬元，同比相對穩定。

我們來自物業管理及相關服務的收入為人民幣1,384.7百萬元，較2012年的人民幣807.2百萬元增加人民幣577.5百萬元(即約71.5%)，主要是由於我們管理的物業數量由2012年的317項增至2013年的411項以及我們向有關業主收取的管理費上升。

2013年我們的其他收入(主要包括我們自有物業的租金收入及來自合營公司及聯營公司的管理費收入)為人民幣1,091.7百萬元，較2012年的人民幣636.1百萬元增加人民幣455.6百萬元(即約71.6%)，主要是由於我們為發展物業項目而成立的合營公司及聯營公司增加。

銷售成本

我們2013年的銷售成本為人民幣92,814.4百萬元，較2012年的人民幣65,454.2百萬元增加人民幣27,360.2百萬元(即約41.8%)，該增加與我們結算面積由2012年的8,992,957平方米增至2013年的12,309,945平方米相一致，亦主要是由於(i)土地收購及建築成本按整體行業趨勢增加及(ii)已裝修單位結算銷量增加，其成本高於未裝修單位。其中，我們的建築成本由2012年的人民幣32,807.5百萬元增加人民幣13,234.4百萬元(即40.3%)至2013年的人民幣46,041.9百萬元。土地收購成本由2012年的人民幣21,805.3百萬元增加人民幣9,712.3百萬元(即44.5%)至2013年的人民幣31,517.6百萬元。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2012年的人民幣31,405.7百萬元增加人民幣3,233.7百萬元(即約10.3%)至2013年的人民幣34,639.4百萬元。我們的毛利率由2012年的32.4%降至2013年的27.2%。毛利率降低是由於2012年至2013年的銷售成本增幅較收入增幅更為顯著，主要是由於(i)土地收購及建築成本按整體行業趨勢增加；(ii)我們的較大部分已確認銷量來自已裝修單位，其毛利低於未裝修單位；及(iii)我們2013年結算平均售價整體低於2012年，結算平均售價降低乃主要由於我們於2013年已達到交付條件的大部分物業於2011年及2012年底市場價格下降時預售。

分銷成本

我們2013年的分銷成本為人民幣3,864.7百萬元，較2012年的人民幣3,056.4百萬元增加人民幣808.3百萬元(即約26.4%)，主要是由於訂約出售物業增加令(i)廣告及推廣費用增加；及(ii)支付銷售代理的佣金增加所致。

管理費用

我們2013年的管理費用為人民幣3,089.1百萬元，較2012年的人民幣2,845.8百萬元增加人民幣243.3百萬元(即約8.5%)，主要是由於員工數量由2012年的31,019名增至2013年的35,330名，導致員工成本及辦公室管理成本增加所致。

財務費用

我們2013年的財務費用為人民幣1,495.5百萬元，較2012年的人民幣1,739.4百萬元下降人民幣243.9百萬元(即約14.0%)，主要是由於2013年新增借款及發行公司債券導致計息借款的利息由2012年的人民幣5,782.3百萬元增至2013年的人民幣6,574.8百萬元，而在建物業的建築面積由2012年的26,163,292平方米增至2013年的31,617,949平方米，導致可以資本化的利息開支由2012年的人民幣4,042.9百萬元增至2013年的人民幣5,079.3百萬元，後者高於前者所致。

所得稅

我們2013年的所得稅開支為人民幣9,549.7百萬元，較2012年的人民幣10,034.9百萬元減少人民幣485.2百萬元(即約4.8%)，主要是由於我們2013年須計提的土地增值稅準備減少，而所須計提的土地增值稅準備減少乃由於我們項目適用的土地增值稅平均稅率降低所致。由於上文所述導致我們2013年毛利率減少的因素，我們部分物業項目的毛利率亦有所減少，導致有關物業項目適用的土地增值稅稅率降低。

財務資料

年度利潤及純利率

我們2013年的年度利潤為人民幣18,297.5百萬元，較2012年的人民幣15,662.6百萬元增加人民幣2,634.9百萬元(即約16.8%)。純利率由2012年的16.2%降至2013年的14.4%，主要是由於引致毛利率降低的因素所致，但該等因素部分由我們採取成本控制措施控制分銷成本、管理費用。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

收入

我們2012年的收入為人民幣96,859.9百萬元，較2011年的人民幣67,709.4百萬元增加人民幣29,150.5百萬元(即約43.1%)，主要是由於物業銷售收入由2011年的人民幣65,313.2百萬元增至2012年的人民幣94,001.0百萬元。物業銷售收入增加主要是由於我們於2012年已達到交付條件的物業結算面積增加所致。我們的結算面積由2011年的5,624,259平方米增加3,368,698平方米至2012年的8,992,957平方米，增幅約59.9%。我們物業結算平均售價由2011年的每平方米人民幣11,613元下降10.0%至2012年每平方米人民幣10,453元，主要是由於(i)我們業務擴張至二、三線城市導致2012年一線城市已達到交付條件的項目比例減少所致，而一線城市項目的結算平均售價一般較高；及(ii) 2011年以來中國物業市場低迷，影響我們於2011年底售出並於2012年已達到交付條件的物業的價格。

我們2012年來自建造合同的收入為人民幣1,415.6百萬元，較2011年的人民幣1,324.8百萬元增加人民幣90.8百萬元(即約6.9%)。

我們2012年來自物業管理及相關服務的收入為人民幣807.2百萬元，較2011年的人民幣540.4百萬元增加人民幣266.8百萬元(即約49.4%)，是由於我們管理的物業數量由2011年的259項增至2012年的317項以及我們向有關業主收取的平均管理費上升。

銷售成本

我們2012年的銷售成本為人民幣65,454.2百萬元，較2011年的人民幣43,249.4百萬元增加人民幣22,204.8百萬元(即約51.3%)，該增加與結算面積的增加相一致，亦由於(i)土地收購及建築成本按整體行業趨勢增加；及(ii)已裝修單位結算銷量增加，其成本高於未裝修單位所致。其中，我們的建築成本由2011年的人民幣20,504.2百萬元增加60.0%至2012年的人民幣32,807.5百萬元，確認為銷售成本的土地收購成本由2011年的人民幣15,618.3百萬元增加39.6%至2012年的人民幣21,805.3百萬元。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2011年的人民幣24,460.0百萬元增加人民幣6,945.7百萬元(即約28.4%)至2012年的人民幣31,405.7百萬元。我們的毛利率由2011年的36.1%降至2012年的32.4%，主要是由於(i)物業(尤其在廣深區域)的結算平均售價由2011年的每平方米人民幣11,613元降至2012年的每平方米人民幣10,453元；及(ii) 2012年我們的較大部分已確認銷量來自已裝修單位，其毛利率相對低於未裝修單位。

財務資料

分銷成本

我們2012年的分銷成本為人民幣3,056.4百萬元，較2011年的人民幣2,556.8百萬元增加人民幣499.6百萬元(即約19.5%)，主要是由於物業合同銷售額銷量增加令廣告及推廣費用由2011年的人民幣899.5百萬元增至2012年的人民幣1,156.4百萬元。

管理費用

我們2012年的管理費用為人民幣2,845.8百萬元，較2011年的人民幣2,666.7百萬元增加人民幣179.1百萬元(即約6.7%)，主要是由於員工數量由2011年的27,951名增至2012年的31,019名，導致員工成本及辦公室管理成本增加所致。

財務費用

我們2012年的財務費用為人民幣1,739.4百萬元，較2011年的人民幣1,252.4百萬元增加人民幣487.0百萬元(即約38.9%)，主要是由於因銀行及其他借款餘額增加，使計息借款利息由2011年的人民幣4,208.2百萬元增至2012年的人民幣5,782.3百萬元，惟財務費用增幅因資本化作存貨之利息費用由2011年的人民幣2,955.9百萬元增至2012年的人民幣4,042.9百萬元而被部分抵銷。

所得稅

我們2012年的所得稅開支為人民幣10,034.9百萬元，較2011年的人民幣7,890.5百萬元增加人民幣2,144.4百萬元(即約27.2%)，主要是由於物業銷售增長令利潤增加所致。

年度利潤及純利率

我們2012年的年度利潤為人民幣15,662.6百萬元，較2011年的人民幣11,599.6百萬元增加人民幣4,063.0百萬元(即約35.0%)。我們的純利率由2011年的17.1%降至2012年的16.2%，主要是由於引致毛利率降低的因素所致，但該等因素部分由我們採取成本控制措施控制分銷成本及管理費用所抵銷。

財務資料

流動資金及資金來源

物業開發須投資大量資金進行土地收購及建設。迄今我們主要以經營所得現金(主要包括預售及銷售物業所得款項以及銀行貸款及金融機構借款及公司債券)撥付營運。

現金流量

下表載列所示年度我們的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
節選現金流量表數據			
經營活動所產生現金淨額	3,389,424	3,725,959	1,923,869
投資活動所用現金淨額	(5,652,567)	(2,453,453)	(7,954,417)
融資活動所產生/(所用)現金淨額	806,859	16,285,510	(2,057,646)
匯率變動的影響	(26,539)	(51,904)	(27,881)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,482,823)	17,506,112	(8,116,075)
年初現金及現金等價物	35,096,935	33,614,112	51,120,224
年末現金及現金等價物	33,614,112	51,120,224	43,004,149

經營活動所產生現金淨額

2013年，經營活動產生現金淨額人民幣1,923.9百萬元，主要是由於(i)訂約銷售物業向客戶收取現金人民幣153,437.1百萬元，及(ii)其他經營活動產生現金人民幣22,239.7百萬元，主要包括來自聯營公司及合營公司的金額，與2012年相比大幅增加，乃由於我們通過聯營公司及合營公司開發的物業項目增多，因而自彼等收取更多開發資金由總部集中管理現金，惟部分由(i)主要就地價及付予建築承包商的建築費用等向供應商所付現金人民幣128,657.0百萬元，(ii)其他經營活動所用現金人民幣20,409.3百萬元(主要包括為發展物業而向聯營公司及合營公司的出資)，(iii)就其他稅項所付現金人民幣9,419.3百萬元，(iv)就中國企業所得稅及香港利得稅所付現金人民幣6,893.6百萬元，及(v)就土地增值稅所付現金人民幣4,901.1百萬元所抵銷。

2012年，經營活動產生現金淨額人民幣3,726.0百萬元，主要是由於(i)訂約銷售物業向客戶收取現金人民幣116,108.8百萬元，及(ii)其他經營活動產生現金人民幣5,480.6百萬元，惟部分由(i)主要就地價及付予建築承包商的建築費用等向供應商所付現金人民幣87,323.7百萬元，(ii)其他經營活動所用現金人民幣9,549.4百萬元，(iii)就其他稅項所付現金人民幣7,723.7百萬元，(iv)就中國企業所得稅及香港利得稅所付現金人民幣5,672.4百萬元，及(v)就土地增值稅所付現金人民幣4,685.5百萬元。

財務資料

2011年，經營活動產生現金淨額人民幣3,389.4百萬元，主要是由於(i)訂約銷售物業向客戶收取現金人民幣103,648.9百萬元及(ii)其他經營活動產生現金人民幣6,894.7百萬元，惟部分由(i)主要就地價及付予建築承包商的建築費用等向供應商所付現金人民幣84,918.2百萬元，(ii)就中國企業所得稅所付現金人民幣6,304.6百萬元，(iii)就其他稅項所付現金人民幣4,979.9百萬元，(iv)就土地增值稅所付現金人民幣3,413.7百萬元，(v)向員工及就員工所付現金人民幣2,480.8百萬元，及(vi)其他經營活動所用現金人民幣5,056.9百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣7,954.4百萬元，主要是由於(i)我們成立的聯營公司及合營公司增加而產生投資聯營公司及合營公司人民幣3,159.8百萬元，(ii)我們的其他投資為人民幣2,575.1百萬元，當中主要包括投資於徽商銀行股份有限公司(香港股份代號：3698)的股權投資，(iii)投資物業增加而產生收購物業、廠房及設備與投資物業人民幣2,439.4百萬元，及(iv)收購子公司(扣除所收購現金)人民幣1,058.9百萬元，惟部分由(i)出售於子公司的權益所得款項人民幣746.4百萬元，(ii)已收來自聯營公司及合營公司的股息人民幣734.5百萬元，及(iii)已收利息人民幣425.2百萬元所抵銷。

2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣2,453.5百萬元，主要是由於(i)就收購子公司支付現金(扣除所收購現金)人民幣2,537.1百萬元，(ii)投資聯營公司及合營公司人民幣488.5百萬元，及(iii)就收購物業、廠房及設備支付現金人民幣150.7百萬元，惟部分由(i)所得利息人民幣554.0百萬元及(ii)已收股息人民幣167.2百萬元所抵銷。

2011年，投資活動所用現金淨額為人民幣5,652.6百萬元，主要是由於(i)就收購子公司支付現金(扣除所收購現金)人民幣3,865.7百萬元，(ii)出售子公司產生現金淨額流出人民幣985.5百萬元，(iii)投資聯營公司及合營公司人民幣790.0百萬元，(iv)就收購子公司額外權益支付現金人民幣405.1百萬元，及(v)就收購物業、廠房及設備支付現金人民幣261.6百萬元，惟部分由(i)所得利息人民幣427.5百萬元，(ii)出售投資所得款項人民幣207.9百萬元，及(iii)已收股息人民幣18.8百萬元所抵銷。

融資活動所產生/所用現金淨額

2013年，融資活動所用現金淨額人民幣2,057.6百萬元，主要用於(i)償還銀行貸款及金融機構借款人民幣48,430.3百萬元，及(ii)支付股息及利息人民幣8,755.5百萬元，惟部分由(i)來自銀行貸款、金融機構借款及公司債券所得款項人民幣51,944.6百萬元，及(ii)非控股權益出資人民幣3,183.5百萬元所抵銷。

2012年，融資活動產生現金淨額人民幣16,285.5百萬元，主要來自銀行貸款及金融機構借款所得款項人民幣47,477.3百萬元，惟部分由(i)償還銀行貸款及金融機構借款人民幣26,864.4百萬元，及(ii)就股息及利息支付現金人民幣7,318.5百萬元所抵銷。

財務資料

2011年，融資活動產生現金淨額人民幣806.9百萬元，主要來自貸款及借款所得款項人民幣23,574.6百萬元，惟部分由(i)償還貸款及借款人民幣19,974.6百萬元及(ii)就股息及利息支付現金人民幣6,698.0百萬元所抵銷。

營運資金

2013年12月31日本集團發展中項目及／或持作未來發展的項目的估計合同資本開支約為人民幣870億元，包括物業發展建築費用約人民幣766億元及地價人民幣104億元。

我們計劃主要以經營所得現金(主要包括物業預售及銷售所得款項、銀行貸款及金融機構借款以及公司債券)支付資本開支。預售所得款項屬於經營現金流入。我們可於達致若干標準後預售物業，而預售所得款項受我們物業項目開發所在北京及廣州等部分城市地方政府規管。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項須存入地方政府或我們指定銀行的規管賬戶，主要用於相關項目的建設及開發。對於預售所得款項不受有關法規限制的城市，預售所得款項由總部管理。我們的銀行貸款主要由中國主要商業銀行提供。過往，我們部分項目亦通過信託融資及公司債券獲得資金。詳情請參閱本上市文件「業務—項目融資」一節。

經計及經營所得現金、現有銀行貸款及其他借款，董事作出審慎查詢後認為，我們的營運資金足以應付本上市文件日期起至少12個月的需求。

財務資料

節選若干財務狀況表項目

流動資產淨值

下表載列所示日期流動資產及流動負債明細。

	12月31日			4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)
流動資產				
存貨	208,661,350	253,622,152	329,731,930	341,112,317
貿易及其他應收款項	40,071,647	56,988,250	68,218,739	82,903,180
現金及現金等價物	33,614,112	51,120,224	43,004,149	42,912,462
已抵押存款	625,403	1,171,318	1,361,261	1,191,211
金融衍生工具	—	—	—	3,223
流動資產總值	<u>282,972,512</u>	<u>362,901,994</u>	<u>442,316,079</u>	<u>468,122,393</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	168,893,596	215,529,570	287,930,076	310,571,746
貸款及借款	23,570,276	35,557,359	32,624,307	29,354,760
即期稅項	8,243,247	8,720,876	8,355,764	7,472,579
金融衍生工具	17,042	25,761	11,687	4,445
流動負債總額	<u>200,724,161</u>	<u>259,833,566</u>	<u>328,921,834</u>	<u>347,403,530</u>
流動資產淨值	<u>82,248,351</u>	<u>103,068,378</u>	<u>113,394,245</u>	<u>120,718,863</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日與2014年4月30日，我們的流動資產淨值分別為人民幣82,248.4百萬元、人民幣103,068.4百萬元、人民幣113,394.2百萬元及人民幣120,718.9百萬元。我們的流動資產淨值由2011年12月31日人民幣82,248.4百萬元增加人民幣20,820.0百萬元至2012年12月31日人民幣103,068.4百萬元，增幅約25.3%，再增加人民幣10,325.8百萬元至2013年12月31日人民幣113,394.2百萬元，增幅約10.0%，主要是由於物業開發業務擴充使我們的存貨與貿易及其他應付款項增加所致。我們的流動資產淨值由2013年12月31日人民幣113,394.2百萬元增加人民幣7,324.7百萬元至2014年4月30日的人民幣120,718.9百萬元，增幅約6.5%。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列所示日期我們的貿易及其他應收款項。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項	1,470,067	1,886,549	3,078,970
預付款項	20,116,219	33,373,612	28,653,665
其他應收款項	8,286,197	10,784,562	18,146,944
應收聯營公司款項	6,026,183	5,642,821	5,827,704
應收合營公司款項	4,128,234	3,465,502	10,840,669
應收客戶合同工程款項總額	44,747	1,835,204	1,670,787
總計	40,071,647	56,988,250	68,218,739

貿易應收款項

貿易應收款項主要指我們物業買家尚未付清的購買價以及應收客戶款項(主要來自地方政府的建築合同業務)。已售物業的購買價須由各個買家按照相關買賣協議的條款支付。客戶可選擇一次性或通過按揭貸款付清餘額。對於建築合同業務，我們根據建築工程(主要為經濟適用房)進展記錄收入。於建築工程進度達至可計入收益的基準前，已竣工建築工程的任何成本及開支計入應收客戶合同工程總額。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貿易應收款項的結餘分別為人民幣1,470.1百萬元、人民幣1,886.5百萬元及人民幣3,079.0百萬元。營業紀錄期間貿易應收款項增加，主要是由於(i)我們已達到交付條件的總建築面積增加及(ii)建築工程進度理想。

2011年、2012年及2013年，貿易應收款項的週轉天數分別為7.7天、6.3天及7.1天。貿易應收款項的週轉天數以該年年初與年末應收賬款的平均值除以該年收入再乘以365日計算。

財務資料

下表載列所示日期貿易應收款項的賬齡(基於貿易應收款項確認日期)概要。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	1,315,122	1,653,991	2,650,005
一至兩年	128,307	154,308	264,508
兩至三年	17,560	55,874	143,763
三年以上	9,078	22,376	20,694
總計	1,470,067	1,886,549	3,078,970

於2014年4月30日，截至2013年12月31日我們的貿易應收款項中約人民幣1,106.6百萬元(未經審核)或35.9%已隨後結清。

預付款項

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的預付款項分別為人民幣20,116.2百萬元、人民幣33,373.6百萬元及人民幣28,653.7百萬元。預付款項主要指於土地使用權招標中中標後但於簽訂相關土地出讓合同前付予相關政府的地價以及土地租賃預付款項。

預付款項由2011年12月31日的人民幣20,116.2百萬元增加人民幣13,257.4百萬元(或65.9%)至2012年12月31日的人民幣33,373.6百萬元，主要是由於預付相關政府的地價增加所致。預付款項由2012年12月31日的人民幣33,373.6百萬元減少人民幣4,719.9百萬元(或約14.1%)至2013年12月31日的人民幣28,653.7百萬元，主要是由於我們於2013年12月收購的土地較2012年12月少所致。

其他應收款項

其他應收款項主要指我們與業務夥伴就共同開發項目提供的開發資金。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的其他應收款項結餘分別為人民幣8,286.2百萬元、人民幣10,784.6百萬元及人民幣18,146.9百萬元。營業紀錄期間，其他應收款項增加主要是由於共同開發項目數量由2011年的32項(建築面積5.1百萬平方米)增至2012年的37項(建築面積5.4百萬平方米)，再增至2013年的60項(建築面積8.6百萬平方米)。

應收聯營公司及合營公司款項之詳情，請參閱本節「一 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」一段。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列所示日期貿易及其他應付款項明細。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預收款項	111,075,180	130,989,093	155,518,071
應付賬款及應付票據	29,777,063	49,838,127	78,742,359
其他應付款項及應計費用	24,464,680	31,839,905	40,804,149
應付合業企業款項	2,680,299	1,919,788	10,346,141
應付聯營公司款項	869,836	907,773	2,519,356
應付客戶合同工程款項總額	26,538	34,884	—
總計	168,893,596	215,529,570	287,930,076

預收款項

預收款項主要指尚未確認的已售物業的按金及預售所得款項。2011年、2012年及2013年12月31日，我們的預收款項分別為人民幣111,075.2百萬元、人民幣130,989.1百萬元及人民幣155,518.1百萬元。營業紀錄期間，預收款項的增加與合約銷售額從2011年的人民幣1,215億元增至2012年的人民幣1,412億元，再增至2013年的人民幣1,709億元大致相符。

應付賬款及應付票據

我們的應付賬款及應付票據主要包括應付第三方款項，例如供應商、建築承包商及銷售代理。2011年、2012年及2013年12月31日，我們的應付賬款及應付票據分別為人民幣29,777.1百萬元、人民幣49,838.1百萬元及人民幣78,742.4百萬元。營業紀錄期間應付賬款及應付票據的增加與物業開發業務的擴充大致相符。

下表載列所示日期應付賬款及應付票據的賬齡概要。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即時償還或按要求償還	29,477,063	49,387,127	78,195,359
一年後到期	300,000	451,000	547,000
總計	29,777,063	49,838,127	78,742,359

2011年、2012年及2013年12月31日，我們應付賬款及應付票據的週轉日數分別為197.1天、222.0天及252.8天。應付賬款總額及應付票據的週轉日數按特定年度年初及年底應付賬款及應付票據的平均值除以年內銷售成本，再乘以365計算。營業紀錄期間，

財務資料

我們的應付賬款及應付票據周轉天數有所增加，主要是由於應付商業票據的增加。根據與我們建築承包商訂立的一般合約的條款及條件，我們一般按建築工程進度每月支付款項，於有關項目竣工後六個月支付不多於建築費用總額的95%。一般而言，我們將保留餘下的5%款項作為保留金額約兩年。保留金額用於彌補任何因建築缺陷而導致的或然開支。

2014年4月30日，2013年12月31日應付賬款及應付票據中約人民幣16,313.2百萬元(未經審核)或20.7%已經結清。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要指我們的業務夥伴向共同開發項目注入的開發資金。2011年、2012年及2013年12月31日，我們的應付賬款及應付票據結餘分別為人民幣24,464.7百萬元、人民幣31,839.9百萬元及人民幣40,804.1百萬元。營業紀錄期間，應付賬款及應付票據增加主要是由於共同開發項目的數目由2011年的32個(5.1百萬平方米)增至2012年的37個(5.4百萬平方米)，再增至2013年的60個(8.6百萬平方米)所致。

應付聯營公司及合營公司款項之詳情，請參閱本節「關聯方交易—與關聯方的結餘」一段。

營業紀錄期間至截至最後可行日期，據董事所知，貿易及其他應付款項的付款方面並無重大拖欠。

存貨

下表載列所示日期我們的存貨明細。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
在建物業	138,330,541	160,676,827	187,280,382
擬發展物業	62,985,176	76,733,826	124,374,532
待售已完工開發產品	7,239,386	15,993,829	17,717,311
其他	106,247	217,670	359,705
總計	208,661,350	253,622,152	329,731,930

我們的在建物業價值由2011年12月31日的人民幣138,330.5百萬元增加人民幣22,346.3百萬元至2012年12月31日的人民幣160,676.8百萬元，其後再增加人民幣26,603.6百萬元至2013年12月31日的人民幣187,280.4百萬元。我們的在建物業價值於營業紀錄期間增加主要是由於我們的在建物業數目增加及施工進度所致。

我們的擬發展物業價值由2011年12月31日的人民幣62,985.2百萬元增加人民幣13,748.6百萬元至2012年12月31日的人民幣76,733.8百萬元，其後再增加人民幣47,640.7百萬元至2013年12月31日的人民幣124,374.5百萬元。營業紀錄期間，我們的擬發展物業價值增加主要由於我們中國物業發展活動的土地儲備增加。

財務資料

確認為支出並計入綜合損益表的存貨分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
已售庫存賬面價值	41,236,819	63,195,149	90,137,365
撥回存貨撇減	—	—	(7,048)
總計	<u>41,236,819</u>	<u>63,195,149</u>	<u>90,130,317</u>

2013年撥回存貨撇減是由於若干地區物業市場復甦，令若干物業的估計可變現淨值增加所致。

可供出售已完工開發產品包括截至各報告期間末未售或已售但未交付的竣工項目。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的可供出售已完工開發產品分別為人民幣7,239.4百萬元、人民幣15,993.8百萬元及人民幣17,717.3百萬元。截至2014年4月30日，我們已售出於2013年12月31日可供出售已完工開發產品的48.1%，約人民幣8,521.8百萬元（未經審核）。

已抵押存款

我們的已抵押存款包括政府要求用於擔保物業開發的特別存款及建築及按揭的擔保存款，但不包括受預售法規所限的預售所得款項，乃由於我們根據預售法規仍可使用該等款項。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的已抵押存款分別為人民幣625.4百萬元、人民幣1,171.3百萬元及人民幣1,361.3百萬元。

其他金融資產

我們的其他金融資產指可供出售證券。下表載列我們於所示日期的可供出售證券。

	12月31日		
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
可供出售證券			
股本證券			
— 非上市	519,026	81,215	110,680
— 於中國上市	4,764	4,764	1,302
— 於香港上市	—	—	2,460,264
	<u>523,790</u>	<u>85,979</u>	<u>2,572,246</u>

2013年12月31日的可供出售證券大幅增加，主要是由於我們於2013年11月作為投資徽商銀行股份有限公司（香港股份代號：3698）（「徽商銀行」）香港首次公開發售的基石投資者對其投資所致。我們期望透過該投資加強與徽商銀行的合作，從而拓展融資渠道，同時為客戶及業務夥伴提供更便捷的金融服務，進一步強化我們的競爭力。

財務資料

徽商銀行向我們的物業買家提供按揭，我們提供擔保。另外，我們向徽商銀行介紹若干供應商成為其貸款客戶，惟該等供應商仍須通過徽商銀行的信貸評估和符合貸款審批要求。除上述我們與徽商銀行在日常業務中進行的業務外，截至最後可行日期，我們概無因在徽商銀行的投資而與徽商銀行訂有任何合作及融資安排。

關聯方交易

與關聯方的結餘

與關聯方的結餘主要與我們與業務夥伴為合作開發物業而訂立的資金安排有關。我們總部集中管理聯營公司及合營公司的物業開發資金，而我們負責該等公司的日常經營管理。業務夥伴向聯營公司及合營公司提供的物業開發資金將轉至總部的資金管理部以集中管理現金。此外，倘聯營公司及合營公司位於預售所得款項用途不受法規限制的城市，則預售所得款項轉由總部資金管理部管理。我們總部的資金管理部會根據聯營公司及合營公司所需，不時向該等公司分配資金。我們的中國法律顧問廣東信達律師事務所表示，在總部與聯營公司及合營公司之間轉撥物業開發資金並不違反中國法律法規。雖然中國人民銀行於1997年頒佈的《貸款通則》禁止非銀行企業進行資金拆借活動，但我們的中國法律顧問廣東信達律師事務所表示，我們總部與聯營公司及合營公司之間分配物業開發資金不大可能遭受嚴重處罰。

我們應收關聯方款項於2011年、2012年及2013年12月31日的結餘載列如下：

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收關聯方款項			
— 應收聯營公司款項	6,026,183	5,642,821	5,827,704
— 應收合營公司款項	4,128,234	3,465,502	15,209,798
總計	10,154,417	9,108,323	21,037,502

於2011年、2012年及2013年12月31日，應收聯營公司及合營公司款項分別為人民幣10,154.4百萬元、人民幣9,108.3百萬元及人民幣21,037.5百萬元，其中人民幣5,625百萬元、人民幣5,713百萬元及人民幣8,487百萬元，均以市場利率計息，無抵押及按要求償還。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自該等聯營公司及合營公司的利息收益分別為人民幣331百萬元、人民幣384百萬元及人民幣537百萬元。其餘應收聯營公司及合營公司款項為無抵押，免息及按要求償還。

財務資料

我們應付關聯方款項於2011年、2012年及2013年12月31日的結餘載列如下：

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應付關聯方款項			
— 應付聯營公司款項	869,836	907,773	2,519,356
— 應付合營公司款項	2,680,299	1,919,788	10,346,141
總計	3,550,135	2,827,561	12,865,497

於2011年、2012年及2013年12月31日，應付聯營公司及合營公司款項分別人民幣3,550.1百萬元、人民幣2,827.6百萬元及人民幣12,865.5百萬元，其中人民幣1,230百萬元、人民幣959百萬元及人民幣1,123百萬元，均以市場利率計息，無抵押及按要求償還。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，向該等聯營公司及合營公司支付的利息開支分別為人民幣64百萬元、人民幣74百萬元及人民幣53百萬元。其餘應付聯營公司及合營公司款項為無抵押，免息及按要求償還。

我們2012年12月31日應付／應收關聯方款項的結餘與2011年12月31日相比略微減少，而2013年12月31日應付／應收關聯方款項的結餘與2012年12月31日相比大幅增加，乃由於我們通過聯營公司及合營公司開發的物業項目數量由2012年的37項(建築面積5.4百萬平方米)增至2013年的60項(建築面積8.6百萬平方米)所致。

來自關聯方的貸款

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們有來自華潤的子公司華潤信託的貸款結餘分別人民幣1,000百萬元、人民幣5,100百萬元及人民幣4,100百萬元。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等貸款利息分別為人民幣5.3百萬元、人民幣370.8百萬元及人民幣390.3百萬元。該等貸款利息不高於年內自獨立第三方所借其他信託貸款的利息。該等貸款為無抵押及按合約規定償還。

已授出財務擔保

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們為若干聯營公司所借貸款提供若干擔保，金額分別為人民幣1,650百萬元、人民幣427百萬元及人民幣146百萬元。

董事認為，我們不大可能因該等擔保而面臨申索，故並無就此確認任何遞延收益。

對於本上市文件附錄一、二及三的綜合財務報表所載的關聯方交易，董事確認，該等交易乃以一般商業條款及／或以不遜於獨立第三方所提供的條款進行，視為公平合理，符合股東整體利益，不會歪曲我們營業紀錄期間的經營業績或使經營業績無法反映未來表現。

財務資料

資本承擔

下表載列所示日期我們對我們的發展中項目的土地及開發費用的承擔。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
建設及開發合同	32,200,196	45,734,215	76,575,250
土地出讓協議	7,963,627	20,991,522	10,440,577
總計	<u>40,163,823</u>	<u>66,725,737</u>	<u>87,015,827</u>

下表載列所示日期應付的未來最低租金總額。

	12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	31,478	45,839	62,148
一年後兩年內	18,877	39,489	85,137
兩年後三年內	16,407	33,241	63,750
三年後	80,223	41,087	27,399
總計	<u>146,985</u>	<u>159,656</u>	<u>238,434</u>

財務資料

債項

下表載列所示日期貸款及借款明細。

	12月31日			4月30日
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元) (未經審核)
即期				
有抵押				
— 銀行貸款	1,636,415	3,358,380	1,353,026	1,550,091
— 金融機構借款	1,600,000	2,690,400	—	—
— 應付債券	—	2,985,306	—	—
	<u>3,236,415</u>	<u>9,034,086</u>	<u>1,353,026</u>	<u>1,550,091</u>
有擔保				
— 金融機構借款	—	—	320,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>320,000</u>	<u>—</u>
無抵押				
— 銀行貸款	11,946,031	10,247,981	8,945,619	8,205,146
— 金融機構借款	8,387,830	13,378,980	22,005,662	19,599,523
— 應付債券	—	2,896,312	—	—
	<u>20,333,861</u>	<u>26,523,273</u>	<u>30,951,281</u>	<u>27,804,669</u>
	<u>23,570,276</u>	<u>35,557,359</u>	<u>32,624,307</u>	<u>29,354,760</u>
非即期				
有抵押				
— 銀行貸款	4,635,821	5,055,824	1,763,364	1,626,351
— 金融機構借款	3,062,067	—	—	—
— 應付債券	2,960,450	—	—	—
	<u>10,658,338</u>	<u>5,055,824</u>	<u>1,763,364</u>	<u>1,626,351</u>
有擔保				
— 銀行貸款	—	190,000	—	—
— 金融機構借款	320,000	320,000	—	—
	<u>320,000</u>	<u>510,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
無抵押				
— 銀行貸款	8,324,630	10,190,210	22,613,347	25,608,190
— 金融機構借款	4,629,444	20,280,036	12,306,417	21,932,900
— 應付債券	2,889,947	—	7,398,392	7,483,380
	<u>15,844,021</u>	<u>30,470,246</u>	<u>42,318,156</u>	<u>55,024,470</u>
	<u>26,822,359</u>	<u>36,036,070</u>	<u>44,081,520</u>	<u>56,650,821</u>

附註：

(1) 信託融資計入金融機構借款。

財務資料

2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，未償還即期及非即期銀行貸款、金融機構借款及應付債券合共分別為人民幣50,392.6百萬元、人民幣71,593.4百萬元、人民幣76,705.8百萬元及人民幣86,005.6百萬元。

我們的有抵押銀行貸款以若干存貨及投資物業抵押，或以本集團若干子公司的股份質押。有抵押其他借款以若干子公司的股份質押。有擔保借款由第三方無償擔保，原因是我們已向第三方提供反擔保。

營業紀錄期間，我們訂立利率掉期協議以對沖外幣貸款利率波動的風險。截至2011年、2012年、2013年12月31日以及2014年4月30日，利率掉期的公允價值分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣25.8百萬元、人民幣11.7百萬元以及人民幣4.4百萬元，有關金額入賬為流動負債。營業紀錄期間，我們並無因利率掉期協議而遭受任何重大損失，有關協議對我們的財務業績亦無重大影響。利率掉期的詳情請參閱本上市文件「業務一對沖」各段。

我們受與若干銀行及信託公司所訂立貸款及融資協議的若干限制契約的規限。我們與若干銀行訂立的貸款協議載有若干連帶違約條款。倘發生任何連帶違約，該等銀行將有權要求我們提前償還該等銀行發放的全部或部分貸款，並對該等債務的全部或任何抵押品採取行動。根據相關部分協議，我們的營運子公司不得向其股東分派股息，或承諾在並無貸方同意的情況下不會合併、重組、分拆、減少註冊資本、轉讓重大資產、清盤、變更股權或管理架構或成立任何合營公司。

我們的信託融資協議一般載有若干契約，我們承諾在並無取得相關信託公司同意的情況下，不會重組股權、減少註冊股本、或進行可能對我們正常業務營運或償還責任產生重大不利影響的合併或分拆、轉讓該等信託融資協議的全部或部分責任或濫用貸款所得款項。

我們於2008年發行兩批(一批為有擔保債券，一批為無擔保債券)本金總值人民幣5,900百萬元的公司債券，均於2013年到期及結算。有抵押公司債券與無抵押公司債券的固定年利率分別為5.5%及7%。

2013年3月4日，我們宣佈透過全資子公司Bestgain Real Estate Limited (「Bestgain Real Estate」)發行8億美元五年期固息美元債券，息率為2.625%。該債券於2013年3月14日於香港聯交所上市。債券的全部付款責任由萬科地產(香港)提供無條件、不可撤銷擔保。此外，Bestgain Real Estate與萬科地產(香港)已分別承諾，自債券發行日期起，且倘任何債券仍未兌換，萬科地產(香港)應隨時保持其股本總額不低於人民幣20億元或等值。此外，Bestgain Real Estate不會(萬科地產(香港)及本公司亦將促使Bestgain Real Estate不會)進行債券相關業務以外的任何商業活動。

2013年7月16日，我們實施2013年中期票據計劃，所涉金額20億美元。截至最後可行日期，我們的2013年中期票據計劃已發行(i)1.40億新加坡元四年期固息公司債券，年息率為3.275%，須每半年還息，債券於2013年11月6日於新加坡證券交易所上市，(ii)人

財務資料

人民幣10億元五年期固息公司債券，年息率為4.5%，須每半年還息，債券於2013年12月5日於香港聯交所上市，(iii)人民幣10億元三年期固息公司債券，年息率為4.05%，須每半年還息，債券於2013年12月17日於香港聯交所上市，及(iv)4億美元五年期固息公司債券，年息率為4.5%，須每半年還息，債券於2014年6月5日於香港聯交所上市。萬科地產(香港)為2013年中期票據計劃中已發行的公司債券提供無條件、不可撤銷擔保。我們計劃發行2013年中期票據計劃的其他票據，未來會根據財務需求及市況制訂更多中期票據計劃。

中國證監會及中國人民銀行批准在證券市場及信貸市場提供信貸評級之評級公司中誠信證券評估有限公司表示，本公司在2008年發行公司債券時的信貸評級為AA+，自2011年4月6日以來已上升為AAA。2013年3月4日，本公司獲全球三大知名信用評級機構標準普爾評級服務公司(「標準普爾」)、惠譽國際信用評等公司及穆迪投資者服務公司分別授予BBB+、BBB+及Baa2的評級，成為境內評級最高的房地產開發企業。此外，本公司獲標準普爾授予cnA+的長期大中華區信用評級。截至最後可行日期，本公司的信貸評級並無變動。

營業紀錄期間至截至最後可行日期，並無違反我們貸款及融資協議所載上述限制契約的任何重大內容及我們對公司債券持有人的承諾，銀行貸款、金融機構借款及應付債券的付款方面亦無重大拖欠。我們的上市無須獲得銀行、債券持有人或信託融資提供方的同意或批准。

下表載列所示日期我們應付非即期計息借款及債券明細：

	12月31日			4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年至2年	19,865,824	27,286,992	17,207,875	20,337,372
2年至5年	6,956,535	8,749,078	26,873,645	36,313,449
	<u>26,822,359</u>	<u>36,036,070</u>	<u>44,081,520</u>	<u>56,650,821</u>

我們確認自2014年4月30日起，我們的債務狀況並無重大變更。

截至2014年4月30日(即本債務聲明的最後可行日期)，除本上市文件「一債項」一節所披露者外，我們並無未償還按揭、抵押、債券、資本貸款、銀行透支、貸款、債務證券或其他同類債務、融資租賃或租購承諾、承兌匯票或承兌信用證負債。

財務資料

或有負債**按揭擔保**

我們就物業買家向銀行提供按揭擔保。2013年12月31日，本集團向銀行提供的擔保金額為人民幣40,949百萬元，其中人民幣40,860百萬元將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止，人民幣89百萬元將於買家悉數償還銀行按揭貸款後終止。

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

已授出財務擔保

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們為若干聯營公司所借貸款提供若干擔保，金額分別為人民幣1,650百萬元、人民幣427百萬元及人民幣146百萬元。

董事認為，我們不大可能因該等擔保而面臨申索，故並無就此確認任何遞延收益。

法律或有事項

我們的日常業務涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然法律訴訟或其他訴訟等法律或有事項的結果目前無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的負債無論個別或共同概不會對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

截至最後可行日期，除本上市文件所披露者外，我們並無其他重大或有負債。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔擔保第三方責任。我們並無擁有為我們提供融資、流動資金、市場風險或信用支持或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未合併公司的可變權益。

財務資料

市場風險

我們因在日常生產經營過程中使用金融工具而面對各種市場風險，主要包括信用風險、流動性風險、利率風險和匯率風險。

信用風險

信用風險指因金融工具交易對手違約而引致損失的風險。信用風險主要來自現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、其他應收款和其他金融資產。我們已制定信用政策，不斷監察信用風險敞口。

我們所持現金及現金等價物與已抵押存款主要存放于商業銀行等具備較高信譽和資產狀況的金融機構，管理層因而認為相關信用風險較低。我們根據金融機構信用風險制訂限額政策。

貿易應收款項方面，由於我們通常在轉移房屋產權前收取全部款項，因此信用風險較小。

應收聯營公司及合營公司款項方面，我們評估及密切監察聯營公司及合營公司的財務狀況及盈利能力，向彼等提供資金支持。

其他應收第三方款項方面，我們根據業務需要審查風險敞口，進行管理。

2013年12月31日，我們應收五大貿易債務人的款項佔應收款項總額的23.5%。

除本上市文件「一 或有負債」所載本集團給予的財務擔保外，我們並無提供任何涉及重大信貸風險的其他擔保。

流動風險

流動風險指企業遭遇資金短缺而不足以履行金融負債的相關責任。我們定期檢查資金流動性需求，以及是否符合借款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足長短期的流動資金需求。

財務資料

下表詳細列示所示日期我們的非衍生金融負債和衍生金融負債的合同到期日，乃基於合同未折現現金流量(包括按照合同利率計算的利息，若為浮動利率，則根據12月31日的利率計算)和我們的最早償還日計算：

	2013年12月31日				
	合同未折現		1年以內或	1至2年	2至5年
	賬面價值	現金流量總值	於要求時		
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
銀行貸款及金融機構的					
其他借款	69,307,435	77,401,937	36,114,292	20,645,220	20,642,425
應付債券	7,398,392	8,621,772	235,472	235,472	8,150,828
應付賬款及應計款項	135,898,318	137,098,856	135,668,157	921,047	509,652
衍生金融工具	11,687	11,687	11,687	—	—
應計利息	291,244	291,244	291,244	—	—
其他非流動負債	42,955	42,955	—	—	42,955
合計	<u>212,950,031</u>	<u>223,468,451</u>	<u>172,320,852</u>	<u>21,801,739</u>	<u>29,345,860</u>
	2012年12月31日				
	合同未折現		1年以內或	1至2年	2至5年
	賬面價值	現金流量總值	於要求時		
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行貸款及金融機構的					
其他借款	65,711,812	75,554,883	34,959,538	30,443,032	10,152,313
應付債券	5,881,618	6,145,333	6,145,333	—	—
應付賬款及應計款項	88,061,192	88,174,864	86,786,154	994,105	394,605
衍生金融工具	25,761	25,761	25,761	—	—
應計利息	649,688	649,688	649,688	—	—
其他非流動負債	15,678	15,678	—	—	15,678
合計	<u>160,345,749</u>	<u>170,566,207</u>	<u>128,566,474</u>	<u>31,437,137</u>	<u>10,562,596</u>

財務資料

	2011年12月31日				
	合同未折現		1年以內或	1至2年	2至5年
	賬面價值	現金流量總值	於要求時		
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
銀行貸款及金融機構的					
其他貸款	44,542,238	49,385,740	26,075,856	15,112,360	8,197,524
應付債券	5,850,397	6,513,333	368,000	6,145,333	—
應付賬款及應計款項	61,684,798	61,728,874	61,025,998	461,086	241,790
衍生金融工具	17,042	17,042	17,042	—	—
應計利息	272,299	272,299	272,299	—	—
其他非流動負債	11,798	11,798	—	—	11,798
合計	<u>112,378,572</u>	<u>117,929,086</u>	<u>87,759,195</u>	<u>21,718,779</u>	<u>8,451,112</u>

利率風險

我們面對的利率風險主要來源於現金及銀行貸款與金融機構借款，按浮動利率獲得的現金及借貸使我們面對現金流量利率風險。

假定其他變量不變，截止2013年12月31日，我們的現金及銀行貸款與金融機構借款的利率每增加／減少50個基點將會導致我們的稅後利潤以及股東權益減少／增加約人民幣59百萬元。

假定其他變量不變，截止2012年12月31日，我們的現金及銀行貸款與金融機構借款的利率每增加／減少50個基點將會導致我們的稅後利潤以及股東權益減少／增加約人民幣81百萬元。

假定其他變量不變，截止2011年12月31日，我們的現金及銀行貸款與金融機構借款的利率每增加／減少50個基點將會導致我們的稅後利潤以及股東權益減少／增加人民幣50百萬元。

上述敏感度分析假定利率在所示日期變動，且已應用於所有的浮動利率貸款及金融機構借款而不計及利息資本化的影響。

貨幣風險

我們面對的貨幣風險主要來自以美元、港元、新加坡元及日圓計值的現金及現金等價物、可供出售證券、貿易及其他應收款項以及借款。

財務資料

營業紀錄期間，我們持有若干外幣現金結餘，以支持海外業務。以外幣計值的現金及現金等價物如下：

	2011年 <small>(人民幣千元)</small>	2012年 <small>(人民幣千元)</small>	2013年 <small>(人民幣千元)</small>
美元	967,212	1,305,831	1,234,916
港元	12,681	333,206	403,784
新加坡元	—	—	5,810
日圓	1,384	—	—

下表載列營業紀錄期間以外幣計值的可供出售證券。

	2011年 <small>(人民幣千元)</small>	2012年 <small>(人民幣千元)</small>	2013年 <small>(人民幣千元)</small>
港元	—	—	2,460,264

下表載列營業紀錄期間以外幣計值的貿易及其他應收款項。

	2011年 <small>(人民幣千元)</small>	2012年 <small>(人民幣千元)</small>	2013年 <small>(人民幣千元)</small>
港元	—	—	574,382
新加坡元	—	—	284,005

營業紀錄期間，我們亦持有以外幣計值的貸款及借款，以擴大融資渠道。以外幣計值的貸款及借款如下：

	2011年 <small>(人民幣千元)</small>	2012年 <small>(人民幣千元)</small>	2013年 <small>(人民幣千元)</small>
美元	4,503,506	3,972,044	6,928,847
港元	—	—	869,930
新加坡元	—	—	666,862
日圓	—	—	1,989,317

假定港元與美元繼續掛鈎，管理層預計美元／港元兌人民幣的匯率上升／下降3%，我們2013年的利潤將增加／減少人民幣51百萬元，而我們的股東權益將減少／增加約人民幣94百萬元；美元／港元兌人民幣的匯率上升／下降10%對本集團2011年及2012年的利潤並無重大影響，而2012年我們的股東權益將減少／增加約人民幣522百萬元(2011年：人民幣370百萬元)。管理層估計，新加坡元兌人民幣的匯率上升／下降3%不會對我們2013年的利潤產生影響，而我們的股東權益將減少／增加約人民幣12百萬元。管理層估計，日圓匯率變動不會對本集團2011年的利潤及股東權益產生重大影響。

財務資料

上述敏感度分析假定匯率在相關報告期末變動，而其他變量不變。

上市開支

我們的上市開支主要包括就獨家保薦人、物業估值師、法律顧問及申報會計師等所提供上市方面的服務而待付彼等的專業費用。截至2013年12月31日，我們已產生上市開支約人民幣11.9百萬元，於2013年綜合財務報表入賬為管理費用。上市開支總額估計約為人民幣52.2百萬元。董事預計營業紀錄期間後不會產生會嚴重影響截至2014年12月31日止年度財務業績的上市開支。

股息政策及可分派儲備

董事會負責提交派付股息(如有)的建議供股東大會審批。股息分派以可供分派的利潤為基礎，且計及財務狀況、業務計劃、股東回報、資金需求、財務費用及外部融資環境。根據公司法及組織章程細則，持有同類股份的所有股東擁有按持股比例享有股息及其他分派的同等權利。我們於2011年、2012年及2013年分別支付現金股息人民幣1,429.4百萬元、人民幣1,981.4百萬元及人民幣4,516.1百萬元，相當於每股人民幣0.13元、人民幣0.18元及人民幣0.41元。根據組織章程細則，最近三年以現金股息形式分派的總利潤不得少於本公司最近三年平均年度可分派利潤的30%。過往期間支付的股息並非未來派付股息的指標。我們無法保證未來何時、會否及以何種形式支付股息。

截至2013年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣4,971.8百萬元。

主要財務比率

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
毛利率(%) ⁽¹⁾	36.1	32.4	27.2
純利率(%) ⁽²⁾	17.1	16.2	14.4
股本回報率(%) ⁽³⁾	19.8	21.5	21.5
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	1.41	1.40	1.34
資本負債率(%) ⁽⁵⁾	23.8	23.5	30.7
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	5.32	5.14	4.97

附註：

- (1) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的毛利率以相關年度的毛利除以相關年度的收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的純利率以相關年度的利潤除以相關年度的收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的股本回報率以相關年度股東應佔純利除以相關年度結算日股東應佔平均股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2011年、2012年及2013年12月31日的流動比率以相關年度的流動資產總額除以相關年度的流動負債總額計算。

財務資料

- (5) 截至2011年、2012年及2013年12月31日的資本負債率以相關日期的負債淨額除以本公司權益總額計算。負債淨額以相關日期的銀行貸款、金融機構借款及應付債券總額減現金及現金等價物以及已抵押存款計算。
- (6) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的利息覆蓋率以除所得稅開支前年度利潤，加回財務費用、折舊及攤銷以及於本公司綜合財務報表確認為銷售成本之資本化財務費用除以相關年度計息借貸的利息(包括資本化的利息)計算。

毛利率

我們2011年、2012年及2013年的毛利率分別為36.1%、32.4%及27.2%。毛利率由2011年的36.1%降至2012年的32.4%，主要是由於(i) 2011年以來中國物業市場低迷導致結算平均售價由2011年的每平方米人民幣11,613元降至2012年的每平方米人民幣10,453元，影響2011年底所售及2012年已達到交付條件的物業的價格，及(ii) 2012年我們的較大部分銷量來自已裝修單位，其毛利率相對低於未裝修單位；毛利率進一步降低至2013年的27.2%，乃由於(i)土地收購及建築成本按整體行業趨勢增加，(ii)結算平均售價再降至每平方米人民幣10,036元，及(iii) 2013年已裝修單位已確認銷量比例上升所致。

純利率

我們2011年、2012年及2013年的純利率分別為17.1%、16.2%及14.4%。營業紀錄期間純利率下降，主要是由於引致毛利率降低的因素所致，但該等因素部分由我們採取成本控制措施及經營效率提高使管理費用及分銷成本佔我們收入的百分比降低所抵銷。

股本回報率

2011年、2012年及2013年12月31日止年度的股本回報率分別為19.8%、21.5%及21.5%。股本回報率由2011年的19.8%增至2012年的21.5%，主要是由於純利增加所致。2013年的股本回報率保持穩定。

流動比率

2011年、2012年及2013年12月31日的流動比率分別為1.41、1.40及1.34。2011年及2012年12月31日的流動比率保持穩定。流動比率由2012年12月31日的1.40降至2013年12月31日的1.34，主要是由於流動負債增加，而流動負債增加主要是由於(i)尚未確認的合同銷售預收款項增加及(ii)應付賬款及應付票據增幅大於流動資產增幅，主要是由於我們持作發展的物業增加所致。

財務資料

資本負債率

2011年、2012年及2013年12月31日，我們的資本負債率分別為23.8%、23.5%及30.7%。2011年至2012年的資本負債率保持相對穩定。2012年至2013年資產負債率上升，主要是由於計息債務(包括2013年3月4日發行的五年期固息美元債券及2013年中期票據計劃)增加所致。我們的資產負債率保持在合理水平。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率保持相對穩定，截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度分別為5.32、5.14及4.97。

上市規則要求的披露

董事確認，截至最後可行日期概無任何假設股份於該日在香港聯交所上市的前提下須根據香港上市規則第13.13至13.19條的要求作出披露的事件。

無重大不利變動

董事確認，自2013年12月31日至本上市文件刊發日期，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本上市文件附錄一、二及三所載綜合財務報表所示資料有重大不利影響的事件。

上市後綜合財務資料的會計準則

上市後，我們將分別根據國際財務報告準則及中國企業會計準則為H股及A股股東編製綜合財務資料。我們根據國際財務報告準則及根據中國企業會計準則編製之截至12月31日止年度的綜合財務資料將分別經香港執業會計師事務所畢馬威及中國註冊會計師事務所畢馬威華振(特殊普通合夥)審核。倘我們採用的會計準則變更或我們的核數師有所變動，我們會根據相關法律、法規及上市規則盡快通知股東及相關機構。

財務資料

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估我們於2014年3月31日的物業權益，認為於該日期物業權益的總價值為人民幣390,342百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於本上市文件附錄五所載物業估值報告。

下表列示本上市文件附錄三所載2013年12月31日綜合財務報表所反映的若干物業總價值與本上市文件附錄五所載物業估值報告所載該等物業於2014年3月31日的估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
本上市文件附錄五所載物業估值報告所載 於2014年3月31日物業的估值		390,342
本上市文件附錄三所載於2013年12月31日 下列物業的賬面淨值：		
— 酒店及其他自用樓宇	1,896	
— 租賃土地預付款	368	
— 在建工程	914	
— 投資物業 ^{附註}	11,710	
— 擬發展物業	124,375	
— 在建物業	187,280	
— 待售已完工開發產品	17,717	
於2013年12月31日的賬面淨值	344,260	
2014年1月1日至2014年3月31日期間的變動	7,791	
豁免估值的物業活動權益	(46,713)	
豁免估值的非物業活動相關物業權益	(1,781)	
於2014年3月31日的賬面淨值		303,557
估值盈餘淨額		86,785

附註：包括我們投資物業所在的租賃土地。

近期收購

截至最後可行日期，本公司於營業紀錄期間後已收購或正收購以下公司的股權，而該等公司全部成為或視為本公司之子公司。

財務資料

下表載列該等收購的基本資料：

編號	被收購公司名稱	地點	被收購公司的 主要業務範疇	項目現狀	被收購土地 的地盤面積 (平方米)	收購完成日期	收購前 持股	收購後 持股	代價 (倘適用)	代價基準	收購理由
(A)	大連合眾房地產開發有限公司	大連	物業開發及銷售	日後發展	39,223	2014年4月17日	0%	100%	人民幣 10百萬元	按各方參考 同區可資比較 物業價格 估計的相關 物業價值釐定	發展新項目
(B)	廣州市騰創貿易有限公司	廣州	投資管理、物業管理、 租賃及諮詢	日後發展	26,667	2014年3月31日	0%	70%	人民幣 186.7百萬元	按各方參考 同區可資比較 物業價格 估計的相關 物業價值釐定	發展新項目
(C)	Radiant Group										
(i)	— Radiant Merit Limited	英屬維珍 群島	投資	日後發展	650	2014年4月28日	0%	100%	220.0百萬港元	按獨立第三方 評估的物業 價值釐定	發展新項目
(ii)	— Charm Shine Limited ⁽¹⁾	香港	物業開發								
(iii)	— Honour Vantage Limited ⁽¹⁾	英屬維珍 群島	投資								
(iv)	— Kong Fortune Investment Limited ⁽¹⁾	香港	物業開發								
(D)	南昌地鐵時代置業有限公司 (「南昌地鐵」)	南昌	物業開發及經營、 物業管理	日後發展	83,846	2014年2月19日	0%	30% ⁽²⁾	人民幣 41.0百萬元	按各方參考 同區可資比較 物業價格 估計的相關 物業價值釐定	發展新項目

財務資料

編號	被收購公司名稱	地點	被收購公司的 主要業務範疇	項目現狀	被收購土地 的地盤面積 (平方米)	收購前 持股	收購後 持股	代價 (倘適用)	代價基準	收購理由
(E)	上海資賢投資發展有限公司	上海	投資及資產管理、 物業開發等	日後發展	43,876	0%	60%	人民幣 127.2百萬元	按上海聯合 產權交易所 公佈的價格 釐定	發展新項目
(F)	深圳萬疆城投資發展有限公司	深圳	物業開發及股權投資	日後發展	60,603	0%	90%	人民幣 72百萬元	按各方參考 同區可資比較 物業價格 估計的相關 物業價值釐定	發展新項目
(G)	鄭州美景置業有限公司	鄭州	物業開發、銷售及租賃	日後發展	—	0%	51%	人民幣 100百萬元	按各方估計 所收購公司 資產的價值 釐定	發展新項目

附註：

(1) Honour Vantage Limited、Charm Shine Limited及Kong Fortune Investment Limited均為Radiant Merit Limited的全資子公司。

(2) 江西萬科益達置業投資有限公司(「江西益達」)，我們持有其一半股權)收購南昌地鐵60%的股權。雖然我們僅持江西益達一半股權，但有權委任該公司的大多數董事，亦擁有董事會半數投票權，故有權支配其財務及經營決策。因此，江西益達與南昌地鐵均分類為我們的子公司。

財務資料

鑑於我們所持上述被收購公司權益對本集團並不重大，且該等被收購公司的前擁有人及／或管理層限制我們查閱過往的賬簿及紀錄，因此我們實在難以取得上述各子公司的過往財務資料，故我們已就收購該等公司股權向香港聯交所申請而香港聯交所已批准我們豁免嚴格遵守香港上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定。以下載列該等被收購公司於有關年度的重要財務數據，作為替代披露資料。

(A) 大連合眾房地產開發有限公司

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽¹⁾	2013年 ⁽²⁾
	人民幣千元	人民幣千元
經營收益	—	—
經營利潤	—	—
年度純利	—	—
資產淨值	10,000	10,000
資產總值	35,650	16,593

附註：

- (1) 大連合眾房地產開發有限公司截至2012年12月31日止年度的主要財務數據摘錄自境內會計師事務所按中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)編製的經審核財務報表。
- (2) 大連合眾房地產開發有限公司截至2013年12月31日止年度的主要財務數據乃摘錄自管理賬目。

(B) 廣州市騰創貿易有限公司

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽¹⁾	2013年 ⁽¹⁾
	人民幣千元	人民幣千元
經營收益	2,415	1,131
經營利潤	518	14
年度純利	498	3
資產淨值	14,538	14,502
資產總值	112,596	159,191

附註：

- (1) 廣州市騰創貿易有限公司的主要財務數據乃摘錄自境內會計師事務所按中國企業會計準則編製的經審核財務報表。

財務資料

(C)(i) Radiant Merit Limited⁽¹⁾

	截至12月31日 止年度	
	2013年 ⁽²⁾	
	港元	
收入	—	
除稅前利潤	(34,440)	
年度純利	(34,440)	
資產淨值	(34,432)	
資產總值	8	

附註：

- (1) Radiant Merit Limited於2013年7月3日於英屬維珍群島註冊成立。
- (2) Radiant Merit Limited的主要財務數據乃摘錄自境內會計師事務所按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的經審核財務報表。

(C)(ii) Charm Shine Limited⁽¹⁾

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽²⁾	2013年 ⁽²⁾
	千港元	千港元
收入	51	953
除稅前利潤	(27,891)	51,651
年度純利	(27,891)	51,651
資產淨值	(27,891)	23,761
資產總值	98,949	469,151

附註：

- (1) Charm Shine Limited為Radiant Merit Limited的全資子公司。
- (2) Charm Shine Limited的主要財務數據乃摘錄自境內會計師事務所按香港財務報告準則編製的經審核財務報表。

(C)(iii) Honour Vantage Limited⁽¹⁾

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽²⁾	2013年 ⁽²⁾
	港元	港元
收入	—	—
除稅前利潤	(4,680)	(152,695)
年度純利	(4,680)	(152,695)
資產淨值	(4,672)	(157,367)
資產總值	97,591	100,001

附註：

- (1) Honour Vantage Limited為Radiant Merit Limited全資子公司。
- (2) Honour Vantage Limited的主要財務數據乃摘錄自境內會計師事務所按香港財務報告準則編製的經審核財務報表。

財務資料

(C)(iv) Kong Fortune Investment Limited⁽¹⁾

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽²⁾	2013年 ⁽²⁾
	千港元	千港元
收入	2,617	691
除稅前利潤	40,484	210,588
年度純利	39,877	209,959
資產淨值	(29,281)	180,777
資產總值	162,401	376,349

附註：

- (1) Kong Fortune Investment Limited為Radiant Merit Limited全資子公司。
- (2) Kong Fortune Investment Limited的主要財務數據乃摘錄自境內會計師事務按香港財務報告準則編製的經審核財務報表。

(D) 南昌地鐵時代置業有限公司⁽¹⁾

	截至12月31日 止年度	
	2013年 ⁽²⁾	
	人民幣千元	
經營收益	—	
經營利潤	—	
年度純利	—	
資產淨值	50,000	
資產總值	1,239,757	

附註：

- (1) 南昌地鐵時代置業有限公司於2013年10月15日於中國註冊成立。
- (2) 南昌地鐵時代置業有限公司的主要財務數據乃摘錄自管理賬目。

財務資料

(E) 上海資賢投資發展有限公司⁽¹⁾

	截至12月31日 止年度 2013年 ⁽²⁾ 人民幣千元
經營收益	—
經營利潤	—
年度純利	—
資產淨值	10,000
資產總值	387,200

附註：

- (1) 上海資賢投資發展有限公司於2013年2月22日在中國註冊成立。
 (2) 上海資賢投資發展有限公司的主要財務數據乃摘錄自管理賬目。

(F) 深圳萬疆城投資發展有限公司

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽¹⁾	2013年 ⁽¹⁾
	人民幣千元	人民幣千元
經營收益	—	—
經營利潤	(2)	(0.8)
年度純利	(2)	(0.8)
資產淨值	7,998	7,997
資產總值	8,003	31,417

附註：

- (1) 深圳萬疆城投資發展有限公司的主要財務數據乃摘錄自管理賬目。

財務資料

(G) 鄭州美景置業有限公司

	截至12月31日止年度	
	2012年 ⁽¹⁾	2013年 ⁽²⁾
	人民幣千元	人民幣千元
經營收益	—	—
經營利潤	(4,777)	(1,284)
年度純利	(4,786)	(1,315)
資產淨值	91,249	89,935
資產總值	292,241	800,246

附註：

- (1) 截至2012年12月31日止年度的主要財務數據乃摘錄自按中國企業會計準則編製的經審核財務報表。
- (2) 截至2013年12月31日止年度的主要財務數據乃摘錄自管理賬目。

本公司就已收購Radiant Group聘請獨立估值師戴德梁行有限公司對Radiant Group持有的物業進行估值。根據戴德梁行有限公司的估值報告，Radiant Group所持物業的公允價值為860百萬港元。

本公司並無聘請任何估值師就收購大連合眾房地產開發有限公司、廣州市騰創貿易有限公司、南昌地鐵時代置業有限公司、上海資賢投資發展有限公司、深圳萬疆城投資發展有限公司及鄭州美景置業有限公司進行估值。收購大連合眾房地產開發有限公司、廣州市騰創貿易有限公司、南昌地鐵時代置業有限公司及深圳萬疆城投資發展有限公司的代價是根據訂約各方參考同區可資比較物業價格估計的物業資產價值釐定。收購上海資賢投資發展有限公司的代價是根據上海資賢投資發展有限公司在上海聯合產權交易所公布的價格釐定。收購鄭州美景置業有限公司的代價是根據訂約各方估計的被收購公司資產價值釐定。因此，上述被收購資產並無公允價值。本公司認為該等收購代價均經過公平磋商釐定。

截至2014年12月31日止年度之萬科業績管理層討論及分析

四、董事會報告 IV. Directors' Report

1. 管理層討論與分析

市場環境變化與管理層看法

2014年中國住宅市場進入調整期。報告期內，全國商品住宅銷售面積約為10.52億平方米，銷售金額約為人民幣6.24萬億元，較2013年分別下降9.1%和7.8%。為促進市場穩定發展，2014年3月，政府工作報告提出針對不同市場進行分類調控；6月份開始，全國40多個城市陸續對原有限購政策進行調整；9月底，央行、銀監會下發通知，對限貸政策進行調整，提出支持居民合理住房貸款需求以及房企合理融資需求等多項措施；11月，央行兩年多來首次下調存貸款基準利率。在一系列因素的推動下，4季度市場信心有所恢復。2014年前3季度，全國商品住宅成交面積同比分別下降5.7%、9.3%和14.2%，降幅不斷擴大，4季度降幅收窄至6.9%。

相比全國市場，主要城市成交變動更加明顯。北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州等14個有較多年歷史數據可觀察的城市，2014年前3季度新房成交面積同比分別下降24.2%、17.9%和19.5%，4季度同比上升8.3%。

1. Management Discussion and Analysis

Changes in market environment and the Company's perspective

After the sharp rebound of the housing market in 2013, the turnover in 2014 entered into its adjustment period. During the Reporting Period, sales area and sales amount of commodity housing in the country amounted to 1,052 million sq.m. and RMB6.24 trillion respectively, representing year-on-year decreases of 9.1% and 7.8% respectively, but it was still higher than 2012 by 6.8% and 18.4% respectively. In order to stabilize the development in the market, the working report prepared by the government in March 2014 stated that different market segments would be subject to different macro-economic control measures. Since June, more than 40 cities across the country altered the original policy on limiting property purchase. By the end of September, the Central bank and China Banking Regulatory Commission issued a notice and altered the policy on limiting borrowing policy. It was proposed that supports should be given to people in obtaining property loans and fulfilling the financing needs of the property developers. In November, the central bank reduced benchmark deposit and lending rates first time for more than two years. Driven by a number of factors, confidence was restored in the market during the fourth quarter. Sales area of commodity housing for the first, second and third quarter of 2014 decreased by 5.7%, 9.3% and 14.2%, respectively, with the extent further increasing quarter by quarter, and it was only until the fourth quarter that the rate of decrease was reduced to 6.9%.

Compared to the national market, the changes in the transaction amounts at the major cities were more appealing. During the Reporting Period, the area of new residential properties sold in the 14 major cities (Beijing, Shanghai, Shenzhen, Guangzhou, Tianjin, Shenyang, Hangzhou, Nanjing, Chengdu, Wuhan, Dongguan, Foshan, Wuxi, and Suzhou) with relatively more historical and observable information, decreased by 24.2%, 17.9% and 19.5% in the first three quarters of 2014 as compared with the same period last year, whilst we recorded an increase of 8.3% in the fourth quarter of 2014 as compared with the same period last year.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

報告期內，上述城市的住宅批准預售面積同比增長4.3%。年初，由於新推盤不多，14城市1季度住宅成交面積與批准預售面積基本保持在1:1的比例；隨著新盤入市加快，2、3季度成交批售比（住宅成交面積／同期批准預售面積）下降至0.65和0.66；4季度在成交回升的帶動下，批售比回升至0.96，新房供應與成交重新回到較為均衡的狀態。

截至2014年底，上述城市的新房庫存（已取得銷售許可、尚未售出的面積）約1.52億平方米，較13年年底的1.22億平方米有所上升。8、9月份，上述城市的庫存去化週期（庫存面積／最近三月移動平均成交面積）一度攀升至16.5個月，年底隨著成交的好轉，庫存去化週期回落至11.3個月（2013年底：9.8個月）。

During the Reporting Period, the approved pre-sales area of new housing at the above cities was 4.3% higher as compared with the same period last year. At the beginning of the year, as there were not much new projects launched, the sales area of commodity housing to approved pre-sales area of new housing in the 14 cities during the first quarter was basically maintained at the proportion of 1:1. As more projects were launched into the market, the sales to approved pre-sales ratio (sales area of commodity housing/approved pre-sales area of the same period) for the second and the third quarter fell to 0.65 and 0.66. During the fourth quarter, being driven by the recovery in sales, the sales to approved pre-sales ratio increased to 0.96. The supply of new housing and the sales resumed to a more balanced state.

As at the end of 2014, new housing inventory (those area that had already obtained sales permit but not yet sold) in the abovementioned cities amounted to 152 million sq.m., up from 122 million sq.m. as at the end of 2013. The duration for the market to absorb housing inventory once increased to 16.5 months in August and September (inventory area/3-month moving average of sales area of commodity house). Upon the recovery of turnover at the end of the year, the duration for the market to absorb housing inventory fell back to 11.3 months (end of 2013: 9.8 months).

四、董事會報告

IV. Directors' Report

報告期內，全國住宅開發投資增速由2013年的19.4%大幅降至9.2%；住宅新開工面積由2013年的14.6億平方米降至12.5億平方米，為2010年以來最低。住宅開發投資和新開工面積的放緩將減少未來一到兩年的新房供應。

主要城市土地市場量縮價漲。2014年下半年，上述主要城市的住宅（含商住）土地供應、成交面積同比大幅萎縮，降幅分別為40.0%和45.1%。但成交下滑的同時土地出讓底價繼續攀升。4季度上述城市的平均土地出讓底價相比上年同期增長71.9%。由於企業普遍加大了在核心城市的佈局，部分熱點城市的土地競拍依然激烈，成交地價不斷創出新高。本集團堅持理性投資的策略，回避估值過於樂觀的地塊，合理補充項目資源。

本集團業務回顧

本集團為專業化房地產公司，主營業務包括房地產開發和物業服務。

2014年，本集團營業額為人民幣1,379.9億元，較2013年的人民幣1,274.5億元上升8.3%；歸屬於股東的淨利潤為人民幣157.5億元，較2013年的人民幣151.2億元增長4.2%；基本每股盈利為人民幣1.43元，較2013年的人民幣1.37元增長4.2%。

During the Reporting Period, investment in residential property development in China fell from 19.4% in 2013 to 9.2%. The floor area of new housing commencing construction decreased from 1.46 billion sq.m. in 2013 to 1.25 billion, which was the lowest since 2010. The slow down with investment in resident property development and the floor area of new housing commencing construction will reduce the supply of new properties in the coming one to two years and provide more room for the market to absorb housing inventory.

The major land market showed fall in volume and rise in price. The land supply and area traded on housing (including commercial and residential) at the above cities fell by 40.0% and 45.1%. Despite the fall in transaction the auction bottom price for the transfer of land will continue to increase. During the fourth quarter the auction bottom price for the above cities increased by 71.9% as compared with the same period last year. As the enterprises generally expanded their coverage in the central business districts of the cities, the land auction at certain popular hot urban cities were still intense with land premium hitting new heights. The Company remained cautious to land lots with too positive valuation, and insisted at rational investment through scientific judgments during auctions.

Business Review

The Company is engaged in professional property development with its principal operation including property development and property services.

In 2014, the turnover of the Group was RMB137.99 billion, an increase of 8.3% from RMB127.45 billion in 2013. Net profit attributable to the shareholders was RMB15.75 billion, an increase of 4.2% from RMB15.12 billion in 2013. Basic earnings per share was RMB1.43, an increase of 4.2% from RMB1.37 in 2013.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：人民幣千元

Unit: RMB'000

行業 Sector	營業額 Revenue		營業成本 Cost of sales		營業利潤率 ^註 Operating profit margin ^{Note}	
	金額 Amount	增減 Change	金額 Amount	增減 Change	數值 Value	增減 Change
	1. 主營業務 1. Core businesses	137,174,024	8.56%	103,283,899	11.41%	21.33%
其中：房地產 Include: Property development	135,300,006	8.26%	101,675,669	11.07%	21.43%	-2.26個百分點
物業服務 Property services	1,874,018	35.34%	1,608,230	38.22%	14.05%	1.10個百分點
2. 其他業務 2. Other businesses	820,019	-24.88%	75,236	-28.74%	73.47%	-17.71個百分點
合計 Total	137,994,043	8.27%	103,359,135	11.36%	21.64%	-2.51個百分點

註：營業利潤率數據已扣除土地增值稅。

Note: The operating profit margin had already deducted the LATs.

(1) 分業務類型**房地產業務**

本集團主要產品為商品住宅。報告期內，本集團堅持主流產品定位，貫徹積極銷售策略，銷售業績穩步增長。2014年本集團實現銷售面積1,806.4萬平方米，銷售金額人民幣2,151.3億元，同比分別增長21.2%和25.9%，按2014年全國商品房銷售金額人民幣76,292.4億元計算，本集團在全國的市場佔有率為2.82%（2013年：2.09%）。

2014年本集團產品延續了以中小戶型普通商品房為主的特徵，所銷售的住宅中，144平方米以下的戶型佔比超過90%。

(1) Business segments**Property development business**

The key products of the Group are commodity residential properties. During the Reporting Period, the Group insisted at the positioning of mainstream products and consistently implemented its aggressive sales strategies. As such there recorded stable growth in the sales result. In 2014, the Group's sales area and sales amount were 18.064 million sq.m. and RMB215.13 billion respectively, representing year-on-year increases of 21.2% and 25.9% respectively. In terms of the total sales of commodity housing in the PRC at an amount of RMB7.62924 trillion, the Group accounted for 2.82% of the domestic market in 2014 (2013: 2.09%).

In 2014, the Group's products remained to focus at small and medium-sized general commodity housing. Among the commodity housing sold by the Group in 2014, over 90% were units of floor area below 144 sq.m..

四、董事會報告 IV. Directors' Report

本集團堅持聚焦城市圈帶的發展戰略。截至2014年底，本集團進入中國大陸65個城市，分佈在以珠三角為核心的廣深區域、以長三角為核心的上海區域、以環渤海為核心的北京區域，以及由中西部中心城市組成的成都區域。

The Group insists on the development strategy of focusing to develop around the urban area. As at the end of 2014, the Group had presence at 65 cities in Mainland China, which were distributed at Guangshen Region with the Pearl River Delta as the core, the Shanghai Region with the Changjiang River Delta as the core, the Beijing Region with the Bohai-Rim Region as the the core and the Chengdu Region comprised of core cities at Central and Western China.

國內分區域的銷售情況

Domestic sales in terms of geographical regions

		銷售面積 (平方米) Sales area (sq m)	比例 Proportion	銷售金額 (人民幣 百萬元) Sales amount (RMB mn)	比例 Proportion
廣深區域	Guangshen Region	4,837,964	26.78%	61,857	28.75%
上海區域	Shanghai Region	4,911,325	27.19%	69,045	32.10%
北京區域	Beijing Region	4,343,555	24.05%	50,896	23.66%
成都區域	Chengdu Region	3,971,215	21.98%	33,331	15.49%
合計	Total	18,064,059	100.00%	215,129	100.00%

此外，本集團自2013年開始嘗試海外投資。截至報告期末，本集團已進入三藩市、香港、新加坡、紐約等4個海外城市，參與6個房地產開發項目。

Moreover, since 2013, the Group began to invest in overseas market. As at the end of the Reporting Period, the Group already entered four cities overseas, namely San Francisco, Hong Kong, Singapore and New York, and participated in the development of six property projects.

2014年，本集團房地產項目結算面積1,259.0萬平方米，同比增長2.3%；結算收入人民幣1,353.0億元，同比增長8.3%。截至報告期末，本集團有1670.0萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣1946.0億元，較2013年末分別增長16.2%和19.9%。

In 2014, the booked area and booked revenue of the Group's property projects were 12.59 million sq.m. and RMB135.30 billion respectively, representing increases of 2.3% and 8.3% respectively when compared the same period last year. As of the end of the reporting period, the Group had an area of 16.70 million sq m of resources sold but not yet booked with a total contract amount of about RMB194.60 billion, represented an increase of 16.2% and 19.9% respectively as compared with the end of 2013.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

近年來，受市場調整、行業競爭以及地價佔比日益提升的影響，房地產行業的利潤率普遍有所下降。2014年，本集團房地產業務的結算毛利率為21.43%，比上年減少2.26個百分點；結算淨利率為12.07%，較2013年下降0.69個百分點。

物業服務業務

本集團物業服務業務以萬科物業發展有限公司為主體展開。截止2014年底，本集團物業服務已覆蓋中國大陸61個大中城市，服務項目457個，合同管理面積10,340萬平方米。2014年本集團物業服務業務實現合併報表範圍內主營業務收入人民幣18.7億元、同比增長35.3%。物業服務營業利潤率14.05%，比2013年上升1.10個百分點。

In recent years, as the industry became increasingly affected by macro-economic control measures over the market, competition and the increasing proportion of land premium, the profit margin of real estate industry generally declined. In 2014, the booked gross profit margin of the property development business of the Group was 21.43%, 2.26 percentage points decrease from the previous year. Net profit margin was 12.07%, with 0.69 percentage points lower than that in year 2013.

Property Services Business

The Group is engaged with property services through China Vanke Property Development Co., Ltd. ("Vanke Property"). At the end of 2014, the group property service had presence at 61 cities in Mainland China with 457 service projects. Area with management contract up to 103.40 million sq.m.. In 2014, the group property service business achieved revenue of RMB1.87 billion from its core businesses representing an increase of 35.3%. Property service sector's operating profit margin in 2014 was 14.05%, which was 1.10 percentage points higher than that in 2013.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

(2) 分區域經營情況

2014年，本集團實現營業額人民幣1,379.9億元，淨利潤為人民幣157.5億元。按地域來看廣深區域佔比較高，成都區域佔比較低。

國內分區域的結算收入和利潤情況

		結算面積 (平方米) Booked area (sq m)	比例 Proportion	結算收入 (人民幣千元) Booked revenue (RMB'000)	比例 Proportion	淨利潤 (人民幣千元) Booked profit (RMB'000)	比例 Proportion
廣深區域	Guangshen Region	3,768,937	29.93%	42,251,615	31.22%	7,433,210	45.39%
上海區域	Shanghai Region	2,833,604	22.51%	37,164,998	27.47%	5,448,285	33.27%
北京區域	Beijing Region	3,257,816	25.88%	33,630,191	24.86%	1,923,748	11.75%
成都區域	Chengdu Region	2,729,721	21.68%	22,253,202	16.45%	1,570,228	9.59%
合計	Total	12,590,078	100.00%	135,300,006	100.00%	16,375,471	100.00%

註：報告期內有項目結算的城市，廣深區域包括：廣州、深圳、佛山、東莞、清遠、福州、莆田、廈門、長沙、惠州、珠海、中山、三亞；上海區域包括上海、杭州、嘉興、南通、南京、無錫、鎮江、蘇州、揚州、徐州、合肥、蕪湖、寧波、溫州、南昌；北京區域包括北京、廊坊、唐山、秦皇島、天津、瀋陽、太原、大連、鞍山、撫順、長春、濟南、青島、煙臺；成都區域包括成都、重慶、武漢、西安、鄭州、貴陽、昆明、烏魯木齊。

(2) Geographical segments

In 2014, the Group achieved turnover of RMB137.99 billion and net profit of RMB15.75 billion. In terms of geographical region, the Guangshen Region shared a higher proportion whilst the Chengdu region shared a lower proportion.

Analysis of booked revenue and profit in terms of geographical regions

Note: During the Reporting Period, regarding the cities with projects booked, as to Guangshen Region, there included Guangzhou, Shenzhen, Foshan, Dongguan, Qingyuan, Fuzhou, Putian, Xiamen, Changsha, Huizhou, Zhuhai, Zhongshan, Sanya; as to Shanghai Region, there included Shanghai, Hangzhou, Jiaxing, Nantong, Nanjing, Wuxi, Zhenjiang, Suzhou, Yangzhou, Xuzhou, Hefei, Wuhu, Ningbo, Wenzhou, Nanchang; as to Beijing Region, there included Beijing, Langfang, Tangshan, Qinhuangdao, Tianjin, Shenyang, Taiyuan, Dalian, Anshan, Fushun, Changchun, Jinan, Qingdao, Yantai; as to Chengdu Region there included Chengdu, Chongqing, Wuhan, Xi'an, Zhengzhou, Guiyang, Kunming, Urumqi.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

公司主要全資附屬企業經營情況

Operation and operating results of the Company's major wholly-owned subsidiaries

單位：人民幣千元
Unit: RMB'000

公司名稱	權益	2014年 營業額	2014年 淨利潤	2014年 末總資產	2014年主要開發項目
Name of company	Equity interests	Turnover in 2014	Net profit in 2014	Total assets at the end of 2014	Major projects developed in 2014
杭州良渚文化村開發有限公司 Hangzhou Liangzhu New Town Development Co., Ltd.	100%	2,945,841	679,613	2,925,183	白鷺郡南、七賢郡西 South section of Heron Hill, West section of Seven Saints Hill
廣州市萬合房地產有限公司 Guangzhou City Real Estate Co., Ltd	100%	1,942,044	483,217	6,967,196	歐泊 European Village
杭州萬普置業有限公司 Hangzhou Million Cape Ltd	100%	1,890,296	333,073	2,079,153	紫台 Zitai
佛山市萬科中心城房地產有限公司 Foshan Vanke Center City Real Estate Co., Ltd.	100%	1,721,201	334,604	4,710,002	萬科廣場 Vanke Plaza
南京金域藍灣置業有限公司 Nanjing The Paradiso Property Co., Ltd.	100%	1,639,263	229,346	3,006,538	金域藍灣 The Paradiso
佛山市順德區萬科置業有限公司 Foshan Shunde Vanke Real Estate Co., Ltd.	100%	1,313,766	213,256	1,843,071	新城灣畔 New Town Bayshore
成都萬科成華置業有限公司 Chengdu Vanke Chenghua Ltd	100%	1,129,333	228,217	971,573	鑽石廣場 Diamond Plaza
福州市萬榕房地產開發有限公司 Fuzhou Wanrong Real Estate Development Co., Ltd.	100%	1,109,659	233,746	3,398,946	萬科廣場 Vanke Plaza
東莞市萬悅房地產有限公司 Dongguan Bonanza City Real Estate Co.	100%	1,052,630	223,096	398,826	金域國際 Jinyu International
昆明申城房地產開發有限公司 Kunming Shencheng Real Estate Development Co., Ltd.	100%	998,112	248,932	1,438,496	白沙潤園 Dew Garden, Baisha

四、董事會報告

IV. Directors' Report

項目發展和開發情況

本集團堅持審慎的拿地策略，在嚴格控制風險的前提下，根據實際發展的需要擇機補充優質項目資源。2014年，公司新增加物業項目41個，按歸屬於本公司權益計算的佔地面積約206萬平方米，對應的規劃建築面積約591萬平方米，平均樓面地價約人民幣4,372元/平方米。關於公司新增項目的具體信息，詳見本報告「非募集資金投資情況」之「項目投資」。

報告期內，本集團實現新開工面積1,728萬平方米，較年初計劃有所下降。年內，為更好的應對市場調整，本集團加大了市場研究力度，根據潛在客戶的需求對部分項目的規劃設計方案進行了調整和優化，增加了項目前期撥備工作，導致部分項目的新開工進度慢於預期。儘管如此，對產品方案的動態優化有助於進一步提升本集團的產品競爭力和市場表現，使本集團保持安全合理的庫存結構。

報告期內，本集團完成竣工面積1,385萬平方米，較2013年竣工面積增加6.2%，低於年初制定的竣工面積計劃。

Project development and status of progresses

The Group insists at a prudent strategy in acquiring land. Under the premises of strictly controlling investment risks, we selectively replenish premier project resources according to actual development needs. In 2014, the Group added 41 new development projects with site area attributable to Vanke of approximately 2.06 million sq.m. and GFA attributable to Vanke of approximately 5.91 million sq.m.. The average GFA cost was approximately RMB4,372/sq.m.. For details about the new project of the Company, please refer to the section "Project Investments" under "Use of Capital not from the capital market" in this report.

During the Reporting Period, the Group's newly stat construction areas were 17.28 million sq. m, which was less than that was planned at the beginning of the year. During the year, in order to better adapt to the adjustment in the market, the Group devoted more efforts in market research. The design plan for certain projects were revised and optimized according to the needs of the potential customers. As a result there were additional preliminary works for the projects and resulted in the delay on the commencement of work for certain projects. Notwithstanding the above, the Group considered that these initiatives are necessary and the optimization of the products will further enhance the competitiveness and performances of the Group's products. This will ensure the inventory structure is safe and rational.

During the Reporting Period, the area actual completed by the Group amounted to 13.85 million sq.m., which was 6.2% higher than 2013' actual completion area and lower than the planned area at the beginning of the year.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

2014年主要項目開發情況

Development of major projects in 2014

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
廣深區域							
Guangshen Region							
深圳天琴灣	鹽田區	100.0%	253,990	30,028	-	-	19,608
Vega Villa, Shenzhen	Yantian District						
深圳壹海城	鹽田區	50.0%	137,250	354,695	-	110,025	110,025
Shenzhen One city	Yantian District						
深圳安托山項目	南山區	100.0%	48,804	219,967	-	-	-
Antuoshan Project, Shenzhen	Nanshan District						
深圳留仙洞	南山區	79.2%	394,044	1,335,510	95,000	-	-
Liuxiandong (留仙洞), Shenzhen	Nanshan District						
深圳地鐵紅樹灣項目	南山區	49.0%	68,285	419,000	-	-	-
Shenzhen Metro Mangrove Bay Project	Nanshan District						
深圳溪之穀	寶安區	60.0%	158,639	47,270	-	-	-
Ravine Village, Shenzhen	Baoan District						
深圳翡麗郡	寶安區	100.0%	77,045	264,075	-	106,731	149,968
Philippe Castle, Shenzhen	Baoan District						
深圳金域縵香	坪山新區	100.0%	104,801	323,624	-	72,754	204,209
Golden Paradise, Shenzhen	Pingshan New District						
深圳第五園	龍崗區	100.0%	421,916	595,982	-	81,245	595,982
The Village, Shenzhen	Longgang District						
深圳天譽	龍崗區	100.0%	118,132	690,219	-	18,162	85,474
Tianyu (天譽), Shenzhen	Longgang District						
深圳萬科紅三期	龍崗區	50.0%	43,713	178,241	-	76,027	76,027
Home III, Shenzhen	Longgang District						
深圳布吉水徑項目	龍崗區	60.0%	164,982	456,405	99,971	17,020	17,020
Shuijing Project, Buji, Shenzhen	Longgang District						

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
深圳公園裡 Park Avenue, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	65.0%	104,876	478,318	121,337	101,182	244,188
深圳八意府 Bayifu (八意府), Shenzhen	龍崗區 Longgang District	100.0%	28,894	115,040	-	40,718	88,298
深圳浪騎項目 Langqi Project, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	100.0%	41,487	22,380	-	-	-
深圳嘉悅山花園 Jiayueshan Garden	龍崗區 Longgang District	60.0%	37,982	113,950	113,950	-	-
深圳三館項目 Sanguan Project, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	34.0%	66,600	250,600	-	-	-
深圳金域九悅花園 Jinyu Jiuyue Garden, Shenzhen	龍華新區 Longhua New Area District	94.9%	61,000	146,000	-	-	-
深圳大甲島 Dajia Island, Shenzhen	惠州市 Huizhou	100.0%	364,450	93,340	-	-	-
惠州雙月灣 Lunas Del Mar (雙月灣), Huizhou	惠東縣 Huidong County	67.0%	704,223	1,068,191	82,864	93,428	213,023
惠州金域華庭 Jinyu Huating, Huizhou	惠城區 Huicheng District	100.0%	151,298	327,550	-	38,577	257,414
東莞雙城水岸 Watersity (雙城水岸), Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	596,786	414,759	-	19,828	210,139
東莞朗潤園 Spring Dew Mansion, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	51.0%	128,144	256,287	-	159,739	178,516
東莞金色城市 Golden City, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	32,002	96,006	-	29,712	29,712
東莞四季花城 Wonderland (四季花城), Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	51,263	92,273	-	21,243	21,243

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
東莞金域松湖 Jinyu Songhu (金域松湖), Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	51.0%	135,049	381,000	-	121,377	332,158
東莞松湖中心一期 Songhu Centre (松湖中 心) I, Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	34.0%	95,506	73,872	-	17,957	41,466
東莞松湖中心 Songhu Centre, Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	25.0%	30,084	30,084	-	11,219	30,084
東莞萬科大廈 Vanke Building, Dongguan	南城區 Nanchang District	100.0%	4,771	42,937	-	-	-
東莞金域華府 King Metropolis, Dongguan	南城區 Nanchang District	51.0%	189,934	493,827	-	113,668	493,827
東莞翡麗山 Feilishan(翡麗山), Dongguan	南城區 Nanchang District	50.0%	249,534	374,302	-	50,778	101,495
東莞香樹麗舍 Xiangshu Lishe (香樹麗 舍), Dongguan	南城區 Nanchang District	51.0%	43,851	109,626	-	37,822	37,822
東莞萬科中心 Vanke Centre, Dongguan	莞城區 Guancheng District	55.0%	53,887	215,547	-	-	-
東莞金域華庭 Jinyu Huating, Dongguan	莞城區 Guancheng District	55.0%	9,185	29,393	-	-	-
東莞紫台 Zitai, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	100.0%	60,570	151,426	-	-	151,426
東莞金色里程 Gold Milestone, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	100.0%	17,374	69,495	-	-	-
東莞虎門萬科城 Dream Town, Humen, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	57.5%	349,805	784,136	354,124	-	-
東莞長安萬科中心 Chang'an Vanke Centre, Dongguan	長安鎮 Chang'an Town	100.0%	75,653	249,658	-	103,958	150,530

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
東莞金色悅府 Joying Gold House	長安鎮 Chang'an Town	75.1%	46,666	116,666	-	-	-
東莞金域國際 Jinyu International, Dongguan	厚街鎮 Houjie Town	10.0%	88,788	257,486	-	171,149	257,486
東莞厚街廣場 Houjie Plaza, Dongguan	厚街鎮 Houjie Town	67.0%	32,002	113,856	-	-	-
東莞常平萬科城 Dream Town, Changping, Dongguan	常平鎮 Changping Town	100.0%	635,971	442,460	-	-	357,792
東莞松湖傳奇 Songhu Chuanqi (松湖傳 奇), Dongguan	寮步鎮 Liaobu Town	100.0%	68,431	150,548	-	-	-
廣州金域藍灣 The Paradiso, Guangzhou	白雲區 Baiyun District	50.0%	144,657	433,584	-	27,342	433,584
廣州峰境花園 Fengjing Huayuan (峰境 花園), Guangzhou	白雲區 Baiyun District	100.0%	24,052	93,803	-	-	-
廣州金域華庭 Jinyu Huating, Guangzhou	海珠區 Haizhu District	100.0%	9,117	85,682	-	-	41,444
廣州萬科派廣場 Guangzhou Vanke Plaza	海珠區 Haizhu District	68.0%	16,831	52,765	-	-	-
廣州新隆沙AF020122 地塊	荔灣區	100.0%	7,141	30,706	-	-	-
Land Lot AF020122, Xinlongsha, Guangzhou	Liwan District						
廣州府前花園 Fuqian Garden, Guangzhou	南沙區 Nansha District	95.0%	134,760	269,520	-	-	269,520
廣州南方公元花園 Guangzhou Southern Legend Garden	南沙區 Nansha District	95.0%	156,555	250,488	229,491	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
廣州蘭喬聖菲 Racho Sante Fe, Guangzhou	花都區 Huadu District	49.0%	210,252	126,172	-	12,709	106,828
廣州熱橙花園 Guangzhou Valencia Garden	花都區 Huadu District	50.0%	126,941	279,270	129,254	-	-
廣州東薈城 Donghui Town, Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	55.0%	177,588	444,943	-	87,307	199,280
廣州東薈城(擴展) Donghui Town (Expanding), Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	33.0%	109,748	271,463	-	71,897	71,897
廣州金色夢想 Golden Dream (金色夢 想), Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	51.0%	115,671	289,178	86,990	-	-
廣州金色悅府 Jinse Yuefu, Guangzhou	黃埔區 Huangpu District	100.0%	24,056	63,591	-	-	63,591
廣州黃埔客運站項目 Huangpu Bus Station Project	黃埔區 Huangpu District	65.0%	26,700	96,700	96,700	-	-
廣州幸福譽花園 Xinfuyu Garden	黃埔區 Huangpu District	17.3%	259,300	543,939	71,124	-	-
廣州萬科雲廣場 Vanke Cloud Plaza	天河區 Tianhe District	100.0%	30,995	82,962	-	-	-
廣州雲啟家園 Guangzhou Yunkai Home Town	天河區 Tianhe District	25.0%	13,200	49,236	49,236	-	-
廣州萬科雲二期 Guangzhou Vanke Cloud Phase 2	天河區 Tianhe District	98.9%	89,229	357,433	-	-	-
廣州新光城市花園 Xinguang City Garden (新光城市花園), Guangzhou	番禺區 Panyu District	100.0%	364,651	591,662	57,603	120,109	301,738

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
清遠萬科城 Dream Town, Qingyuan	清城區 Qingcheng District	100.0%	1,219,450	2,438,901	372,011	199,132	553,322
清遠萬科華府 Vanke Huafu, Qingyuan	清城區 Qingcheng District	100.0%	79,336	316,002	-	51,799	170,074
佛山金域藍灣 The Paradiso, Foshan	南海區 Nanhai District	55.0%	221,035	564,226	-	165,692	510,417
佛山金色溪穀花園 Jinse Xigu Huayuan (金色溪穀花園), Foshan	南海區 Nanhai District	49.0%	66,533	81,080	-	5,627	81,080
佛山金融C區B21地塊 Lang Lot B21, Finance District C, Foshan	南海區 Nanhai District	96.6%	30,984	130,000	130,000	-	-
佛山金融C區B23-24地塊 Lang Lot B23-24, Finance District C, Foshan	南海區 Nanhai District	49.9%	188,996	793,784	156,960	-	-
佛山萬科大廈 Foshan Vanke Tower	南海區 Nanhai District	100.0%	25,178	146,000	-	-	-
佛山金色領域廣場 Respecte Chateau Plaza (金色領域廣場), Foshan	南海區 Nanhai District	50.0%	47,254	354,404	101,581	-	-
佛山繽紛四季 Binfen Siji (繽紛四季), Foshan	順德區 Shunde District	100.0%	156,840	426,617	-	143,329	426,617
佛山水晶城 Crystal City, Foshan	順德區 Shunde District	49.0%	284,036	710,092	41,199	102,253	335,003
佛山沁園 Qinyuan, Foshan	順德區 Shunde District	100.0%	80,571	241,712	-	88,916	238,663
佛山天傲灣 Tianaowan Project, Foshan	順德區 Shunde District	50.0%	30,382	74,335	15,962	-	58,373
佛山金域濱江廣場 Foshan Golden Paradise Binjiang Plaza	順德區 Shunde District	50.0%	113,224	452,880	123,566	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積 Area commenced construction in 2014	14年竣工面積 Completed area in 2014	截至14年 未竣工面積 Accumulated completion area by the end of 2014
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA			
佛山繽紛西園 Binfen Xiyuan (繽紛西園), Foshan	順德區 Shunde District	100.0%	43,748	153,000	104,978	-	-
佛山萬科廣場 Vanke Plaza, Foshan	禪城區 Chancheng District	88.0%	114,429	555,819	107,027	161,121	161,121
佛山萬科城 Dream Town, Foshan	禪城區 Chancheng District	100.0%	337,544	776,350	43,680	74,730	371,106
佛山金域國際 Jinyu International, Foshan	禪城區 Chancheng District	51.0%	89,009	373,820	116,519	92,077	101,720
珠海珠寶花園 Zhubin Garden (珠寶花園), Zhuhai	香洲區 Xiangzhou District	100.0%	109,917	146,497	-	-	109,873
珠海金域港灣 Jinyu Gangwan (金域港灣), Zhuhai	香洲區 Xiangzhou District	50.0%	78,000	196,358	-	-	-
珠海魅力之城 Glamorous City, Zhuhai	斗門區 Doumen District	100.0%	137,061	274,122	102,335	52,138	52,138
珠海城市花園 City Garden, Zhuhai	金灣區 Jinwan District	51.0%	63,233	186,446	-	81,066	132,399
珠海金域縵香 Golden Paradise	香洲區 Xiangzhou District	50.0%	11,333	70,480	70,480	-	-
中山金悅華庭 Jinyue Huating (金悅華庭), Zhongshan	坦洲鎮 Tangzhou Town	100.0%	32,103	127,264	-	33,888	127,264
中山朗潤園 Spring Dew Mansion, Zhongshan	中山東區 Eastern District of Zhongshan	100.0%	76,387	175,133	-	-	175,133
中山金色家園 Golden Home (金色家園), Zhongshan	東鳳鎮 Dongfeng Town	100.0%	255,623	789,453	-	110,768	252,381
中山柏悅灣 Le Bonheur, Zhongshan	火炬區 Huoju District	65.0%	251,900	469,359	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
中山金域藍灣 The Paradiso, Zhongshan	石岐區 Shiqi District	75.0%	143,852	429,779	93,655	-	-
廈門湖心島 Heart of Lake, Xiamen	湖裡區 Huli District	100.0%	95,098	199,710	-	13,431	68,227
廈門金色悅城 Joying Gold, Xiamen	翔安區 Xiang'an District	100.0%	54,441	109,000	-	2,908	109,000
廈門金域華府 King Metropolis, Xiamen	集美區 Jimei District	100.0%	102,427	446,842	-	170,896	312,350
廈門萬科廣場 Vanke Plaza, Xiamen	集美區 Jimei District	100.0%	137,934	710,000	-	-	-
廈門海滄萬科城 Dream Town, Haicang, Xiamen	海滄區 Haicang District	40.0%	189,752	517,690	176,586	99,954	99,954
泉州萬科城 Dream Town, Quanzhou	豐澤區 Fengze District	60.0%	136,741	478,591	134,857	-	-
泉州石獅金域中央 Jinyu Zhongyang (金域中央), Shishi, Quanzhou	石獅市 Shishi City	70.0%	82,769	211,503	-	-	-
漳州萬科城 Dream Town, Zhangzhou	芩城區 Xiangcheng District	38.1%	235,606	805,195	135,172	-	-
福州金域榕郡 Jinyu Rongjun (金域榕 郡), Fuzhou	晉安區 Jinan District	100.0%	166,736	383,296	37,802	-	324,098
福州金域華府 King Metropolis, Fuzhou	倉山區 Cangshan District	100.0%	16,168	37,614	-	-	34,399
福州三江口項目 Sanjiangkou Project, Fuzhou	倉山區 Cangshan District	99.0%	80,014	412,488	-	-	-
福州萬科廣場 Vanke Plaza, Fuzhou	台江區 Taijiang District	100.0%	93,360	443,107	94,878	49,947	309,310
福州金域花園 Jinyu Garden (金域花園), Fuzhou	台江區 Taijiang District	60.0%	25,397	130,795	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
福州永泰萬科城 Dream Town, Yongtai, Fuzhou	永泰縣 Yongtai County	51.0%	392,000	418,919	48,555	28,848	28,848
福州金域藍灣 The Paradiso, Fuzhou	閩侯縣 Minhou County	50.0%	213,602	687,507	4,597	-	-
莆田萬科城 Dream Town, Putian	荔城區 Licheng District	80.0%	250,708	537,772	61,964	177,221	325,966
長沙金域華府 King Metropolis, Changsha	雨花區 Yuhua District	60.0%	238,066	509,624	-	169,700	509,624
長沙魅力之城 Glamorous City, Changsha	雨花區 Yuhua District	40.0%	460,237	1,335,730	142,544	63,487	121,057
長沙金域藍灣 The Paradiso, Changsha	芙蓉區 Furong District	100.0%	120,208	362,976	-	-	102,956
長沙城市花園 City Garden, Changsha	岳麓區 Yuelu District	100.0%	40,461	137,910	-	-	137,910
長沙金域緹香 Golden Paradise, Changsha	岳麓區 Yuelu District	100.0%	43,737	128,996	-	23,138	23,138
長沙金域濱江 Jinyu Bingjiang, Changsha	岳麓區 Yuelu District	58.0%	58,287	207,995	85,231	-	-
長沙白鷺郡 Heron Hill, Changsha	岳麓區 Yuelu District	100.0%	100,351	297,167	82,814	33,273	33,273
長沙金域國際 Jinyu International, Changsha	岳麓區 Yuelu District	51.0%	159,393	587,739	172,356	-	-
長沙梅溪郡 Meixi County, Changsha	岳麓區 Yuelu District	99.4%	129,323	310,517	152,982	-	-
長沙萬科城 Dream Town, Changsha	開福區 Kaifu District	70.0%	206,251	489,617	48,030	149,499	441,587
長沙紫台 Zitai, Changsha	天心區 Tianxin District	70.0%	116,486	270,177	62,944	4,158	4,158
南寧萬科大廈 Vanke Building, Nanning	良慶區 Liangqing District	100.0%	25,545	117,685	117,685	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
南寧魅力之城 Glamorous City, Nanning	良慶區 Liangqing District	47.6%	104,174	332,381	107,041	-	-
三亞森林度假公園 Forest Holiday Park, Sanya	田獨鎮 Tiandu Town	65.0%	942,745	470,814	65,017	28,754	189,795
三亞高知園項目 Gaozhiyuan Project, Sanya	田獨鎮 Tiandu Town	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185
三亞湖畔度假公園 Lakeside Holiday Park, Sanya	河東區 Hedong District	80.0%	338,410	423,315	45,528	97,301	97,301
廣深區域小計 Guangshen Region subtotal			18,621,303	41,204,737	4,944,180	4,408,734	13,141,634
上海區域 Shanghai Region							
上海五玠坊 Wujiefang, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	100.0%	121,463	126,887	-	49,804	126,887
上海海上傳奇 Haishang Chuanqi (海上 傳奇), Shanghai	浦東新區 Pudong New District	60.0%	140,981	310,159	-	54,711	138,491
上海金色城市 Golden City, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	60.0%	264,646	549,046	35,340	-	296,741
上海翡翠濱江 Feicui Bingjiang Project, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	50.0%	11,834	49,920	49,920	-	-
上海濱江項目 Bingjiang Project, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	50.0%	78,334	233,885	181,166	-	-
上海張江東地塊 Zhangjiang East Land Lot, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	45.0%	79,548	216,569	135,361	-	-
上海張江西地塊 Zhangjiang West Land Lot, Shanghai	浦東新區 Pudong New District	45.0%	24,756	74,269	74,269	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
上海禦河企業公館 Yuhe Mansion	浦東新區 Pudong New District	22.6%	137,270	162,141	-	-	-
上海七寶53# 53# Qibao, Shanghai	閔行區 Minhang District	50.0%	48,932	126,800	126,800	-	-
上海城花新園 New City Garden, Shanghai	閔行區 Minhang District	51.0%	269,476	401,070	15,815	25,956	240,292
上海虹橋商務區核心區一 期03號地塊南塊 Southern portion of Land Lot No. 03, Shanghai Hongqiao Business District Core District Phase I	閔行區 Minhang District	10.0%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠別墅 Firenze, Shanghai	閔行區 Minhang District	49.0%	304,830	199,071	-	28,276	190,174
上海虹橋時一區 Shiyi District, Hongqiao, Shanghai	閔行區 Minhang District	61.0%	112,864	177,885	46,171	65,933	65,933
上海萬科城 Dream Town, Shanghai	閔行區 Minhang District	70.0%	210,615	501,833	48,751	99,950	99,950
上海南站商務區地塊 Nanzhan Business District Land Lot, Shanghai	徐匯區 Xuhui District	51.0%	107,486	493,447	-	-	-
上海尚源 Shangyuan, Shanghai	青浦區 Qingpu District	49.0%	116,524	142,858	-	-	136,829
上海趙巷有山 Zhao Lane at the Mountain	青浦區 Qingpu District	8.5%	95,991	97,911	64,971	-	-
上海松江商務區14# 14# Songjiang Business District, Shanghai	松江區 Songjiang District	60.0%	57,734	143,220	39,305	63,044	63,044

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
上海新城西部 New Town West	松江區 Songjiang District	100.0%	57,433	80,405	-	-	-
上海南橋傳奇 Southbridge Legend	奉賢區 Fengxian District	17.0%	43,900	87,752	87,752	-	-
上海金域南橋 Golden Paradise South Bridge	奉賢區 Fengxian District	85.0%	58,531	134,622	-	-	-
上海金色領域 Respecte Chateau, Shanghai	嘉定區 Jiading District	50.0%	90,013	180,026	-	24,848	97,465
南通金域藍灣 The Paradiso, Nantong	港閘區 Gangzha District	55.0%	99,910	218,650	-	100,366	218,650
南通任港路地塊 Rengang Road Land Lot, Nantong	崇川區 Chongchuan District	100.0%	53,277	141,700	46,503	-	-
南京安品街項目 Anpin Street Project, Nanjing	白下區 Baixia District	100.0%	27,325	20,340	-	-	-
南京金域藍灣 The Paradiso, Nanjing	江甯區 Jiangning District	100.0%	272,298	545,280	41,661	107,986	380,829
南京新都薈 Metropolis, Nanjing	江甯區 Jiangning District	34.0%	36,043	107,606	24,538	-	-
南京金色領域 Respecte Chateau, Nanjing	棲霞區 Qixia District	100.0%	91,751	201,828	-	138,788	201,212
南京金色半山 Golden Hill, Nanjing	浦口區 Pukou District	100.0%	62,291	102,127	-	99,536	99,536
南京九都薈 Jiuduhui, Nanjing	雨花臺區 Yuhuatai District	80.0%	126,058	317,203	133,975	-	-
南京薈東 Metropolis, east section	雨花臺區 Yuhuatai District	99.6%	55,308	144,316	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
南京溧水萬科城 Nanjing Lishui Dream Town	溧水區 Lishui District	98.8%	218,800	525,400	111,203	-	-
鎮江魅力之城 Glamorous City, Zhenjiang	潤州區 Runzhou District	100.0%	795,100	942,820	39,024	53,076	527,735
鎮江藍山花園 Blue Mountain Garden, Zhenjiang	潤州區 Runzhou District	60.0%	285,683	416,285	13,161	28,931	119,181
蘇州玲瓏灣 Nimble Bay, Suzhou	工業園區 Industrial District	70.0%	384,042	835,281	-	61,262	797,876
蘇州金域緋香 Golden Paradise, Suzhou	工業園區 Industrial District	10.0%	47,177	118,027	-	-	118,027
蘇州玲瓏東區 Nimble East District, Suzhou	工業園區 Industrial District	50.0%	104,486	179,075	-	-	-
蘇州新都會 New Metropolis, Suzhou	新區 New District	55.0%	89,098	83,220	-	-	56,064
蘇州金色里程 Golden Milestone, Suzhou	金閶區 Jinchang District	49.0%	99,093	247,732	-	52,573	139,712
蘇州萬科城 Dream Town, Suzhou	吳中區 Wuzhong District	55.0%	144,535	361,338	85,634	124,592	124,592
蘇州金域平江 Jinyu Pingjiang, Suzhou	姑蘇區 Gusu District	46.0%	80,948	189,677	59,605	-	-
蘇州VC小鎮 VC Small Town, Suzhou	相城區 Xiangcheng District	51.0%	138,601	415,804	111,309	-	-
昆山高爾夫 Golf Project, Kunshan	巴城鎮 BachengTown	100.0%	433,916	327,891	-	-	-
昆山魅力花園 Glamorous Garden, Kunshan	花橋開發區 Huaqiao Development District	92.0%	309,217	773,042	91,556	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
無錫魅力之城 Glamorous City, Wuxi	濱湖區 Binhu District	60.0%	962,116	1,346,963	51,286	68,214	1,110,327
無錫金域藍灣 The Paradiso, Wuxi	濱湖區 Binhu District	100.0%	154,468	386,170	-	27,581	190,456
無錫信成道 Xincheng Road, Wuxi	濱湖區 Binhu District	100.0%	154,119	385,299	88,609	52,422	89,131
無錫金域縵香 Golden Paradise, Wuxi	新區 New District	100.0%	224,118	620,713	-	44,796	373,948
常州萬科城 Dream Town, Changzhou	武進區 Wujin District	100.0%	93,994	234,983	87,378	-	-
揚州萬科城 Dream Town, Yangzhou	邗江區 Hanjiang District	65.0%	297,139	313,970	97,518	99,698	201,334
揚州金域華府 King Metropolis, Yangzhou	邗江區 Hanjiang District	65.0%	59,835	129,512	19,484	-	-
徐州萬科城 Dream Town, Xuzhou	九裡區 Jiuli District	100.0%	396,349	716,021	144,025	148,622	148,622
徐州淮海天地 Huaihai Paradiso, Xuzhou	泉山區 Quanshan District	85.0%	226,776	810,587	300,189	-	-
徐州萬科城B地塊 Dream Town, Xuzhou Lot B	鼓樓區 Gulou District	100.0%	295,688	648,096	34,860	-	-
杭州良渚文化村 Liangzhu Cultural Village, Hangzhou村	余杭區 Yuhang District	100.0%	3,108,146	2,361,628	-	244,505	1,223,110
杭州北宸之光 Beichenzhiguang, Hangzhou	余杭區 Yuhang District	50.0%	115,683	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未來城 Hangzhou Liangzhu Culture Village Future Town	余杭區 Yuhang District	30.9%	56,286	140,715	140,715	-	-
杭州西廬一期 Hangzhou West Court Phase 1	西湖區 Xihu District	51.0%	80,140	151,996	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
杭州西廬二期 Hangzhou West Court Phase 2	西湖區 Xihu District	50.0%	30,403	60,806	-	-	-
杭州玉泉 Hangzhou Yuquan	西湖區 Xihu District	48.1%	58,667	99,734	-	-	-
杭州草莊 Caozhuang, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	100.0%	45,709	89,644	-	55,350	89,644
杭州公園大道 Park Avenue, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	50.0%	68,564	150,841	-	-	-
杭州紫台 Zitai, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	100.0%	46,069	110,566	-	110,566	110,566
杭州大都會79號 Hangzhou Metropolis No. 79	江幹區 Jianggan District	50.0%	21,915	76,703	-	-	-
杭州萬科大家錢塘府 Vanke Dajia Qiantang Mansion, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	42.5%	51,945	135,057	-	-	-
杭州璞悅灣 Puyuewan, Hangzhou	濱江區 Binjiang District	60.0%	66,521	166,204	-	-	-
杭州金辰之光 Hangzhou Brilliant Splendor	蕭山區 Xiaoshan District	50.0%	67,425	188,790	188,790	-	-
杭州公望 Gongwang, Hangzhou	富陽市 Fuyang	100.0%	517,900	208,981	-	14,516	97,005
杭州君望A+D Junwang A+D, Hangzhou	富陽市 Fuyang	20.0%	129,874	164,845	-	-	-
杭州君望B+C Junwang B+C, Hangzhou	富陽市 Fuyang	20.0%	138,233	152,231	79,858	-	-
嘉興金域縹香 Golden Paradise, Jiaxing	秀州新區 Xiuzhou New District	100.0%	85,286	137,495	-	-	123,622

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
嘉興金色夢想 Golden Dream, Jiaxing	秀州新區 Xiuzhou New District	100.0%	80,987	144,699	-	69,761	69,761
嘉興海上傳奇 Haishang Chuanqi (海上 傳奇), Jiaxing	經濟開發區 Economic Development Zone	100.0%	31,945	66,904	-	-	-
嘉興海上家園 Jiaxing Cruise Home Town	經濟開發區 Economic Development Zone	70.0%	25,100	60,200	60,200	-	-
寧波雲鷺灣 Yunluwan, Ningbo	江北區 Jiangbei District	100.0%	314,208	394,764	49,291	105,829	181,196
寧波金色城市 Golden City, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	100.0%	95,242	171,425	-	9,814	171,425
寧波金域國際 Jinyu International, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	55.0%	41,080	73,940	-	66,195	73,940
寧波金域傳奇 Legend On Midtown, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	54.6%	43,752	100,630	100,630	-	-
寧波萬科城 Dream Town, Ningbo	鎮海區 Zhenhai District	49.0%	226,777	491,525	-	80,869	219,107
寧波萬科城東 Dream Town East, Ningbo	鎮海區 Zhenhai District	49.0%	70,795	127,431	127,431	-	-
寧波江東府 Jiangdong Mansion, Ningbo	江東區 Jiangdong District	100.0%	66,833	133,666	-	-	-
寧波公園裡 Park Avenue, Ningbo	高新區 Gaoxin District	76.6%	48,004	105,609	-	-	-
溫州龍灣花園 Longwan Golden, Wenzhou	龍灣區 Longwan District	60.0%	125,219	179,733	-	-	90,424
溫州金域傳奇 Legend On Midtown, Wenzhou	龍灣區 Longwan District	100.0%	45,864	128,396	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
溫州金域中央 Jinyuzhongyang (金域中 央), Wenzhou	甌海區 Ouhai District	60.0%	53,765	144,939	-	-	-
合肥金域華府 King Metropolis, Hefei	蜀山區 Shushan District	50.0%	115,628	412,101	23,676	61,666	265,650
合肥萬科城 Dream Town, Hefei	濱湖區 Binhu District	55.0%	107,220	375,272	86,605	109,825	225,883
合肥藍山花園 Blue Mountain Garden, Hefei	濱湖區 Binhu District	55.0%	165,584	463,635	134,302	138,500	138,500
合肥森林公園 Forest Park, Hefei	廬陽區 Luyang District	100.0%	516,459	1,394,439	283,041	-	-
合肥城市之光 Hefei City Twilight	廬陽區 Luyang District	49.0%	151,514	424,239	-	-	-
蕪湖萬科城 Dream Town, Wuhu	鳩江區 Jiujiang District	100.0%	274,404	493,926	21,782	62,441	278,212
蕪湖海上傳奇 Haishang Chuanqi (海上 傳奇), Wuhu	弋江區 Yijiang District	48.5%	121,895	405,464	112,239	-	-
南昌青山湖名邸 Qingshan Lake Mingdi (青山湖名邸), Nanchang	青山湖區 Qingshan Lake District	50.0%	97,061	133,693	-	-	133,076
南昌金色名郡 Jinse Minjun (金色名郡), Nanchang	青山湖區 Qingshan Lake District	50.0%	16,888	50,381	-	-	-
南昌潤園 Dew Garden, Nanchang	青雲譜區 Qingyunpu District	50.0%	97,109	144,011	-	-	144,011
南昌洪都05號地 Nanchong Hongdu Lot 05	青雲譜區 Qingyunpu District	24.8%	27,879	94,053	-	-	-
南昌萬科城 Dream Town, Nanchang	高新區 Gaoxin District	32.5%	299,708	417,362	100,978	135,826	205,261
南昌海上傳奇 Haishang Chuanqi (海上 傳奇), Nanchang	高新區 Gaoxin District	50.0%	163,213	355,802	182,297	26,510	26,510

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積 Area commenced construction in 2014	14年竣工面積 Completed area in 2014	截至14年 未竣工面積 Accumulated completion area by the end of 2014
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA			
南昌粹疊園 Cuidieyuan (粹疊園), Nanchang	紅谷灘區 Honggutan District	50.0%	80,120	181,738	181,738	-	-
南昌時代廣場 Nanchong Times Square	紅谷灘區 Honggutan District	30.0%	83,800	293,400	89,171	-	-
上海區域小計 Shanghai Region subtotal			17,561,716	30,060,216	4,449,883	2,913,138	10,219,941
北京區域							
Beijing Region							
北京如園C1 Ruyuan C1, Beijing	海澱區 Haidian District	50.0%	85,099	187,218	-	-	-
北京如園C3 Ruyuan C3, Beijing	海澱區 Haidian District	50.0%	33,745	79,306	-	35,849	79,306
北京公園5號 No. 5 Park Front Boutique Apartment, Beijing	朝陽區 Chaoyang District	60.0%	37,917	97,044	-	-	97,044
北京大都會 The Metropolis (大都會), Beijing	朝陽區 Chaoyang District	100.0%	5,329	36,465	-	-	36,465
北京北河沿甲77號 No. 77 Beihe Yanjia (北 河沿甲), Beijing	東城區 Dongcheng District	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372
北京紅獅家園 Hongshi Jiayuan (紅獅家 園), Beijing	豐台區 Fengtai District	100.0%	59,800	180,152	-	-	180,152
北京萬科藍 Vanke Lan (萬科藍), Beijing	豐台區 Fengtai District	100.0%	14,449	36,084	-	36,084	36,084
北京西華府 Xihuafu, Beijing	豐台區 Fengtai District	15.0%	233,209	629,170	-	-	-
北京公園裡010·014· 015·017·019號地塊 Land Lots 010, 014, 015, 017, 019 Park Avenue, Beijing	通州區 Tongzhou District	50.0%	88,767	210,738	192,563	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
北京公園裡007號地塊 Land Lot 007 Park, Beijing	通州區 Tongzhou District	35.0%	34,657	122,483	29,676	-	-
北京公園裡005、008、 009號地塊 Land Lot 005, 008, 009 Park Avenue, Beijing	通州區 Tongzhou District	50.0%	61,717	124,579	27,124	-	-
北京金隅萬科城 Jinyu Vanke City, Beijing	昌平區 Changping District	49.0%	178,908	485,234	-	57,292	474,434
北京金域華府 King Metropolis, Beijing	昌平區 Changping District	50.0%	198,007	559,214	61,399	120,195	192,966
北京七裡渠地塊 Beijing Qiliqu Lot	昌平區 Changping District	50.0%	68,944	240,089	-	-	-
北京長陽半島 Changyang Bandaο, Beijing	房山區 Fangshan District	50.0%	437,179	859,085	-	46,280	453,005
北京雲灣家園 Yunwan Jiayuan, Beijing	房山區 Fangshan District	50.0%	61,567	157,984	-	127,721	151,630
北京幸福匯 Xingfuhui (幸福匯), Beijing	房山區 Fangshan District	68.0%	71,912	141,665	2,295	47,766	82,388
北京新里程 New Milestone, Beijing	房山區 Fangshan District	20.0%	77,834	142,612	-	-	59,838
北京金域縵香 Golden Paradise, Beijing	房山區 Fangshan District	40.0%	65,967	156,993	6,143	82,975	82,975
北京金域公園 Jinyu Park (金域公園), Beijing	房山區 Fangshan District	51.0%	27,528	55,056	-	24,465	24,465
北京長陽天地 Changyang Tiandi (長陽 天地), Beijing	房山區 Fangshan District	38.0%	112,673	208,351	102,037	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
北京長陽半島·中央城 Changyang Bandao, Beijing-CBD	房山區 Fangshan District	34.0%	63,950	156,384	49,988	-	-
北京朗潤園 Spring Dew Mansion, Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	67,651	173,215	-	54,448	54,448
北京金域東郡 Eastern Metropolis, Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	57,826	144,564	-	-	-
北京萬科橙 Vanke Cheng (萬科橙), Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	43,446	155,207	53,795	-	-
北京首開萬科中心 Shoukai Vanke Centre (首開萬科中心), Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	41,092	122,923	71,034	-	-
北京萬科天地 Beijing Vanke City	大興區 Daxing District	14.4%	47,000	94,797	-	-	-
北京天竺悅城 Tianzhu Joying City (天 竺悅城), Beijing	順義區 Shunyi District	47.1%	17,985	30,034	30,034	-	-
北京天竺萬科中心 Beijing Tianzhu Vanke Center	順義區 Shunyi District	97.0%	25,112	46,191	-	-	-
北京高麗營項目 Gaoliying Project, Beijing	順義區 Shunyi District	35.0%	187,830	170,568	-	-	-
北京28街區項目 Beijing Street 28 Project	順義區 Shunyi District	49.6%	22,913	41,200	-	-	-
廊坊歡慶城 Huanqingcheng, Langfang	香河縣 Xianghe County	50.0%	168,245	297,477	112,398	-	-
秦皇島假日風景 Holiday Views (假日風 景), Qinghuangdao	海港區 Haigang District	48.0%	75,526	188,816	-	67,929	173,682
秦皇島北戴河小鎮 Beidaihe Town (北戴河小 鎮), Qinghuangdao	北戴河區 Beidaihe District	50.0%	238,561	278,286	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
唐山紅郡 Stratford, Tangshan	路南區 Lunan District	100.0%	200,534	152,080	-	24,095	128,540
唐山金域華府 King Metropolis, Tangshan	路北區 Lubei District	60.0%	78,977	166,159	-	41,593	128,943
唐山金域藍灣 The Paradiso, Tangshan	路北區 Lubei District	40.0%	53,440	154,828	89,460	65,368	65,368
唐山新里程 New Milestone, Tangshan	鳳凰新城 Fenghuang New City	48.0%	88,848	264,639	208,699	-	-
天津東麗湖 Waterfront, Tianjin	東麗區 Dongli District	100.0%	2,708,886	1,763,059	84,597	99,682	997,894
天津魅力之城 A Glamorous City, Tianjin	東麗區 Dongli District	100.0%	176,773	258,579	-	6,698	258,579
天津新里程 New Milestone, Tianjin	東麗區 Dongli District	51.0%	136,524	206,863	-	-	206,863
天津金色雅築 Jinse Yazhu (金色雅築), Tianjin	東麗區 Dongli District	49.0%	90,792	173,937	-	-	173,937
天津金域華府 King Metropolis, Tianjin	東麗區 Dongli District	51.0%	221,217	360,069	72,520	30,478	30,478
天津假日潤園 Holiday Dew Garden, Tianjin	西青區 Xiqing District	100.0%	229,201	343,101	-	22,515	329,217
天津四季花城 Wonderland, Tianjin	西青區 Xiqing District	51.0%	409,701	502,892	173,708	-	-
天津濱海時尚 Binhai Modern, Tianjin	開發區 Development District	100.0%	6,538	43,473	-	-	-
天津柏翠園 Park Residence, Tianjin	開發區 Development District	60.0%	32,270	48,709	-	25,436	48,709
天津海港城 Harbor (海港城), Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	51.0%	149,483	373,048	-	104,438	262,095

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
天津錦廬 Jinlu (錦廬), Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	95.0%	90,604	127,095	-	59,473	106,828
天津東海岸 East Coast, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	60.0%	255,311	377,516	-	23,157	23,157
天津金城國際 Jinyu International, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	51.0%	108,389	189,160	-	48,156	48,156
天津仕林苑 Shilinyuan (仕林苑), Tianjin	津南區 Jinnan District	40.0%	63,582	114,474	-	110,690	110,690
天津梅江柏翠園 Park Residence, Meijiang (梅江柏翠園), Tianjin	河西區 Hexi District	80.0%	62,205	124,410	61,969	-	-
瀋陽萬科城 Dream Town, Shenyang	和平區 Heping District	49.0%	361,320	868,373	-	85,015	868,373
瀋陽鹿特丹 Rotterdam, Shenyang	和平區 Heping District	100.0%	120,333	360,999	40,431	74,664	141,748
瀋陽金城藍灣 The Paradiso, Shenyang	渾南新區 Hunnan New District	100.0%	226,356	601,439	34,716	64,838	479,234
瀋陽明天廣場 Shenyang Tomorrow City	渾南新區 Hunnan New District	69.5%	199,319	597,957	-	148,118	237,843
瀋陽柏翠園 Park Residence, Shenyang	沈河區 Shenhe District	55.0%	83,229	290,681	62,819	38,092	159,363
瀋陽春河裡 Chunheli, Shenyang	沈河區 Shenhe District	82.0%	81,378	431,232	-	107,186	183,670
瀋陽惠斯勒小鎮 Whistler (惠斯勒小鎮), Shenyang	東陵區 Dongling District	70.0%	285,599	286,141	-	-	60,717
瀋陽朗園 Spring Dew Mansion (Long Mansion), Shenyang	鐵西區 Tiexi District	100.0%	66,547	178,598	-	93,178	178,598

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
瀋陽潤園 Spring Dew Mansion Shenyang	鐵西區 Tiexi District	100.0%	57,030	150,315	11,882	54,995	54,995
瀋陽鐵西藍山 Shenyang Tiexi Blue Mountain	鐵西區 Tiexi District	99.3%	51,832	155,497	45,950	-	-
瀋陽香湖盛景苑北區 Lakeside Grand View (香湖盛景) North, Shenyang	于洪區 Yuhong District	49.0%	190,156	342,360	16,437	43,589	127,958
瀋陽香湖盛景苑南區 Lakeside Grand View (香湖盛景) South, Shenyang	于洪區 Yuhong District	51.0%	135,464	304,520	-	-	8,816
瀋陽公園大道 Park Avenue, Shenyang	于洪區 Yuhong District	100.0%	169,774	407,374	65,567	101,280	101,280
瀋陽假日風景 Holiday Views, Shenyang	皇姑區 Huanggu District	100.0%	200,000	475,936	86,340	-	-
撫順金城藍灣 The Paradiso, Fushun	開發區 Development District	100.0%	300,150	1,034,003	35,342	37,142	150,421
撫順金城國際 Jinyu International (金城 國際), Fushun	順城區 Shuncheng District	100.0%	72,560	316,582	31,300	-	-
營口海港城 Yinkou Habor (營口海港 城), Shenyang	鮫魚圈區 Bayujuan District	100.0%	138,990	399,449	12,413	-	-
鞍山惠斯勒小鎮 Whistler Town, Anshan	鐵東區 Tiedong District	100.0%	422,171	713,400	-	-	263,494
鞍山萬科城 Dream Town, Anshan	高新區 Gaixin District	100.0%	167,664	375,002	23,502	-	316,813
鞍山金城國際 Jinyu International, Anshan	鐵西區 Tiexi District	51.0%	225,715	677,000	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
大連溪之穀 Ravine Village, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	363,716	380,922	-	-	380,922
大連朗潤園 Spring Dew Mansion, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	118,506	229,822	-	91,801	91,801
大連西山項目 Xishan Project, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	55.0%	90,404	91,308	-	67,150	67,150
大連藍山 Blue Mountain, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	125,100	214,470	80,375	-	-
大連公園裡 Park Avenue, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	93.4%	19,131	37,627	37,627	-	-
大連現在城 Dalin Xianzai Town	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	39,224	71,254	71,254	-	-
大連海港城 Harbor, Dalian	普灣新區 Puwan New District	55.0%	581,172	968,300	-	42,695	144,316
大連櫻花園 Cherry Blossom Garden, Dalian	高新技術產業園 區 High-Tech Industrial Zone	100.0%	146,677	342,625	-	88,208	88,208
大連萬科城 Dream Town, Dalian	金州區 Jinzhou District	100.0%	284,806	620,607	114,513	-	-
大連城花東項目 Chenghua East Project, Dalian	沙河口區 Shahekou District	100.0%	35,757	64,260	-	-	-
長春藍山 Blue Mountain, Changchun	二道區 Erdao District	100.0%	228,670	501,678	-	65,929	332,860
長春惠斯勒小鎮 Whistler (惠斯勒), Changchun	淨月區 Jingyue District	50.0%	399,715	484,714	51,516	44,399	156,028

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
長春萬科城 Dream Town, Changchun	淨月區 Jingyue District	51.0%	350,965	1,068,964	-	17,192	141,766
長春柏翠園 Park Residence, Changchun	朝陽區 Chaoyang District	100.0%	267,981	503,349	-	31,016	196,158
長春金域長春 Changchun Golden Paradise Fantasy	南關區 Nanguan District	50.0%	121,109	343,058	104,857	-	-
吉林萬科城 Dream Town, Jinlin	高新區 Gaoxin District	65.0%	728,139	2,001,721	-	123,199	550,515
吉林松花湖項目 Songhua Lake Project, Jinlin	豐滿區 Fengman District	100.0%	531,598	681,890	86,217	-	-
青島魅力之城 A Glamorous City, Jinlin	城陽區 Chengyang District	80.0%	200,289	341,136	-	-	341,136
青島玫瑰裡 Rose Lane (玫瑰裡), Qingdao	城陽區 Chengyang District	51.0%	340,069	539,173	39,250	82,862	82,862
青島春陽花園 Chunyang Garden, Qingdao (青島春陽花 園)	城陽區 Chengyang District	51.0%	86,493	182,637	47,996	-	-
青島桃花源 Taohuayuan (桃花源), Qingdao	城陽區 Chengyang District	51.5%	129,032	230,294	98,169	-	-
青島桃花源二期 Taohuayuan (桃花源), Qingdao 二期	城陽區 Chengyang District	57.4%	78,560	148,104	-	-	-
青島金色城品 Aureate City, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	61,873	173,945	-	-	173,945
青島萬科城 Dream Town, Qingdao	市北區 Shibei District	55.0%	154,607	375,523	70,514	71,743	311,226
青島福州路萬科中心 Vanke Centre, Fuzhou, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	38,775	123,703	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積 Area commenced construction in 2014	14年竣工面積 Completed area in 2014	截至14年 未竣工面積 Accumulated completion area by the end of 2014
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA			
青島山東路萬科中心 Vanke Centre, Shandong Road, Qingdao	市北區 Shibei District	70.0%	18,646	70,486	-	-	-
青島藍山 Blue Mountain, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	68,153	208,462	-	41,058	186,770
青島紫台 Zitai, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	68,562	184,075	114,495	-	-
青島生態城 Ecological Town, Qingdao	李滄區 Licang District	100.0%	141,346	261,571	-	8,920	256,880
青島生態新城 Ecological New Town, Qingdao	李滄區 Licang District	100.0%	110,919	348,663	-	-	-
青島小鎮 Qingdao Town	開發區 Huangdao District	34.0%	933,293	1,004,599	45,927	124,976	188,231
青島東郡 Qingdao Dongjun	即墨市 Jimo District	55.0%	196,446	436,874	-	120,347	120,347
青島平度萬科城 Pingdu Dream Town, Qingdao	平度市 Pingdu District	51.0%	59,308	178,017	43,129	74,566	74,566
青島平度新城 Pingdu New City, Qingdao	平度市 Pingdu District	51.0%	75,701	81,370	41,429	-	-
煙臺海雲台 Haiyuntai, Yantai	芝罘區 Zhifu District	100.0%	311,614	444,000	-	-	113,986
煙臺假日風景 Holiday Views, Yantai	福山區 Fushan District	70.0%	190,281	362,813	-	63,574	217,361
煙臺假日潤園 Holiday Dew Garden, Yantai	福山區 Fushan District	70.0%	65,733	152,466	-	152,466	152,466
煙臺禦龍山 Yulongshan (禦龍山), Yantai	芝罘區 Zhifu District	51.0%	341,943	615,200	28,884	13,120	13,120
煙臺萬科城 Dream Town, Yantai	開發區 Development District	51.0%	241,167	627,813	123,603	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積 Area commenced construction in 2014	14年竣工面積 Completed area in 2014	截至14年 未竣工面積 Accumulated completion area by the end of 2014
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA			
濟南金域國際 Jinyu International (金域 國際), Jinan	高新區 Gaoxin District	63.0%	127,759	405,306	94,594	116,160	116,160
濟南萬科城 Dream Town, Jinan	曆下區 Lixia District	50.0%	191,418	481,072	172,139	-	-
濟南新里程 New Milestone, Jinan	曆城區 Licheng District	100.0%	113,132	324,074	117,749	-	-
濟南公園裡 Park Avenue, Jinan	槐蔭區 Huaiyin District	45.2%	48,763	149,225	149,225	-	-
太原紫台 Zitai, Taiyuan	迎澤區 Yingze District	51.0%	95,687	334,330	-	109,940	246,165
太原藍山 Blue Mountain, Taiyuan	萬柏林區 Wanbailin District	51.0%	198,392	692,107	267,274	-	-
太原公交公司地塊 Transportation Company Land Lot, Taiyuan	萬柏林區 Wanbailin District	100.0%	37,060	177,415	-	-	-
晉中朗潤園 Spring Dew Mansion, Jinzhong	榆次區 Yuci District	51.0%	218,143	480,326	155,520	106,860	210,543
北京區域小計 Beijing Region subtotal			21,111,144	40,075,853	4,052,394	3,869,061	13,401,519
成都區域 Chengdu Region							
成都魅力之城 A Glamorous City, Chengdu	成華區 Chenghua District	60.0%	308,501	761,258	-	63,920	761,258
成都萬科鑽石廣場 Vanke Diamond Plaza, Chengdu	成華區 Chenghua District	85.0%	15,404	92,422	-	92,422	92,422
成都萬科華茂廣場 Vanke Huamao Plaza, Chengdu	成華區 Chenghua District	51.0%	29,720	208,037	-	-	-
成都金色樂府音樂廣場 Jinse Yuefu Music Plaza (金色樂府音樂廣場), Chengdu	成華區 Chenghua District	60.0%	152,852	759,036	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
成都金域西嶺 Jinyu Xiling (金域西嶺), Chengdu	金牛區 Jinniu District	60.0%	79,331	361,100	-	-	361,100
成都金色領域 Golden Domain, Chengdu	青羊區 Qingyang District	100.0%	49,628	244,459	-	49,563	244,459
成都金潤華府 Jinrun Huafu, Chengdu	錦江區 Jinjiang District	100.0%	52,895	267,928	-	32,084	267,928
成都金色海蓉 Golden Hairong, Chengdu	武侯區 Wuhou District	49.0%	54,970	234,125	-	101,373	234,125
成都五龍山公園 Wulong Mountain Garden, Chengdu	新都區 Xindu District	100.0%	345,168	356,503	-	104,962	356,503
成都金域縹香 Jinyu Tixiang, Chengdu	新都區 Xindu District	100.0%	111,166	329,000	83,543	-	-
成都金域名邸 Jinyu Mingdi (金域名邸), Chengdu	高新區 Gaoxin District	50.0%	48,345	145,034	85,260	-	-
成都公園5號 No. 5 Park Front Boutique Apartment, Chengdu	高新區 Gaoxin District	50.0%	87,822	263,464	-	-	-
成都金色城市 Golden City, Chengdu	龍泉驛區 Longquanyi District	55.0%	72,102	288,410	-	-	-
成都金色城品 Aureate City, Chengdu	龍泉驛區 Longquanyi District	55.0%	47,245	141,642	-	-	-
成都海悅匯城 Haiyue Huicheng, Chengdu	雙流縣 Shuangliu County	90.0%	104,307	524,843	-	122,891	328,898
南充金潤華府 Jinrun Huafu, Nanchong	高坪區 Gaoping District	60.0%	182,012	518,004	68,878	67,585	70,316
武漢金域華府 King Metropolis, Wuhan	武昌區 Wuchang District	100.0%	59,790	191,300	-	-	140,020

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
武漢漢陽國際 Hanyang International, Wuhan	漢陽區 Hanyang District	70.0%	166,817	568,974	127,856	168,500	273,483
武漢萬科城 Dream Town, Wuhan	江漢區 Jiangnan District	100.0%	65,901	299,337	-	32,119	263,917
武漢金域湖庭 Wuhan Golden Lake Courtyard	江漢區 Jiangnan District	100.0%	17,413	105,657	-	-	-
武漢漢口傳奇 Hankou Chuanqi (漢口傳 奇), Wuhan	江漢區 Jiangnan District	50.0%	42,385	228,430	-	-	-
武漢紅郡 Startford, Wuhan	東湖新技術開發 區 East Lake High-Tech Development Zone	100.0%	230,894	349,607	-	-	349,607
武漢聯投萬科生態城 Liantou Vanke Ecological Town, Wuhan	東湖新技術開發 區 East Lake High-Tech Development Zone	50.0%	199,709	299,563	-	-	-
武漢城花璟苑 Luxuriant Scenery (城花 璟苑), Wuhan	東湖新技術開發 區 East Lake High-Tech Development Zone	50.0%	89,665	409,600	116,772	-	-
武漢嘉園 Jiayuan (嘉園), Wuhan	東湖新技術開發 區 East Lake High-Tech Development Zone	50.0%	67,259	324,100	268,032	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積 Area commenced construction in 2014	14年竣工面積 Completed area in 2014	截至14年 未竣工面積 Accumulated completion area by the end of 2014
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA			
武漢錦程	東湖新技術開發區	25.5%	38,286	202,620	151,380	-	-
Jincheng (錦程), Wuhan	East Lake High-Tech Development Zone						
武漢金域藍灣	武漢經濟技術開發區	100.0%	213,440	533,600	-	58,585	287,953
The Paradiso, Wuhan	Economic & Technological Development Zone						
武漢金色城市	洪山區	100.0%	273,850	896,484	-	251,159	697,983
Golden City, Wuhan	Hongshan District						
武漢長征村項目	洪山區	100.0%	77,387	239,083	130,119	-	-
Changzheng Village Project, Wuhan	Hongshan District						
重慶友誠生態名苑	渝北區	51.0%	229,581	344,372	-	16,162	344,372
Youcheng Ecological Garden, Wuhan	Yubei District						
重慶錦程	渝中區	100.0%	105,406	533,486	-	-	533,486
Jincheng (錦程), Chongqing	Yuzhong District						
重慶緹香郡	北部新區	100.0%	41,448	145,067	-	-	145,067
Wonder Town, Chongqing	Northern New District						
重慶悅府	北部新區	100.0%	137,996	376,737	-	166,074	376,737
Palace of Pleasure, Chongqing	Northern New District						
重慶萬科城	北部新區	55.0%	278,167	647,378	-	315,046	315,046
Dream Town, Chongqing	Northern New District						
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	649,158	18,595	88,661	88,661
Yuewan, Chongqing	Jiangbei District						
重慶溉瀾溪	江北區	100.0%	129,535	652,785	138,062	-	-
Gailanxi, Chongqing	Jiangbei District						

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
重慶金域學府 Chongqing Golden Paradise Academy	南岸區 Nan'an District	47.4%	241,314	845,611	105,540	-	-
重慶金色悅城 Joying Gold, Chongqing	沙坪壩區 Shapingba District	80.0%	175,000	700,000	108,385	-	-
重慶萬科西九 Vanke Xijiu (萬科西九), Chongqing	九龍坡區 Jiulongpo District	50.0%	26,515	145,688	-	-	-
重慶萬科西城 Vanke Xicheng (萬科西 城), Chongqing	九龍坡區 Jiulongpo District	100.0%	60,276	271,207	60,359	-	-
重慶錦尚 Chongqing Jinshang	九龍坡區 Jiulongpo District	96.2%	69,160	167,677	57,863	-	-
西安金域曲江 Jinyu Qujiang (金域曲 江), Xi'an	曲江新區 Qujiang New District	55.0%	152,667	390,176	-	-	348,466
西安萬科城7#地 Land Lot 7# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	85.0%	186,849	619,806	93,921	129,439	425,976
西安萬科城3#地 Land Lot 3# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	60.0%	113,231	352,802	61,329	87,276	87,276
西安萬科城8#地 Land Lot 8# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	100.0%	89,377	201,569	-	-	-
西安金域華府 King Metropolis, Xi'an	未央區 Weiyang District	51.0%	106,667	372,461	-	243,637	243,637
西安大明宮項目 Daminggong Project, Xi'an	未央區 Weiyang District	70.0%	69,052	221,603	26,280	66,538	66,538
西安幸福裡 Xi'an Happiness Garden	未央區 Weiyang District	100.0%	65,628	229,698	-	-	-
西安金色悅城 Joying Gold, Xi'an	蓮湖區 Lianhu District	80.0%	193,571	664,643	146,383	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
西安金色悅城DK1	蓮湖區	100.0%	36,708	146,831	-	-	-
Joying Gold DK1, Xi'an	Lianhu District						
西安金域國際	高新區	95.0%	23,831	150,132	-	-	-
Jinyu International, Xi'an	Gaoxin District						
西安金域東郡	滄瀾生態區	100.0%	175,387	686,388	187,644	-	-
Eastern Metropolis, Xi'an	Chanba Ecological District						
西安高新華府	雁塔區	75.0%	114,745	476,559	-	-	-
Xi'an Prestigious Academy	Yanta District						
鄭州萬科美景龍門龍堂	管城區	51.0%	79,457	296,123	82,209	-	-
Vanke Meijing Longmen Longtang, Zhengzhou	Guancheng District						
鄭州美銘科技產業園	高新區	51.0%	130,818	457,863	58,816	-	-
Meiming Science and Technology Industrial Park, Zhengzhou	Gaoxin District						
鄭州萬科美景萬科城	高新區	51.0%	324,897	1,066,524	346,805	-	-
Vanke Meijing Dream Town, Zhengzhou	Gaoxin District						
鄭州萬科美景魅力之城	航空港區	51.0%	224,474	593,713	159,191	-	-
Vanke Meijing, Glamorous City, Zhengzhou	Airport Area						
貴陽金城華府	小河區	100.0%	351,800	581,217	31,223	62,238	312,586
King Metropolis, Guiyang	Xiaohe District						
貴陽大都會	小河區	95.1%	159,972	649,917	128,312	40,904	40,904
Metropolis (大都會), Guiyang	Xiaohe District						
貴陽大都會商業綜合體	小河區	51.0%	21,264	111,270	111,270	-	-
Guiyang Metropolis Commercial Complex	Xiaohe District						
貴陽玲瓏灣	雲岩區	100.0%	80,594	200,705	25,069	54,525	64,481
Nimble Bay, Guiyang	Yunyan District						

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
貴陽悅城 Joy City (悅城), Guiyang	雲岩區 Yunyan District	51.0%	85,341	262,728	24,298	-	-
貴陽萬科城 Dream Town, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	30.0%	347,872	914,893	-	-	-
貴陽公園5號 No. 5 Park Front Boutique Apartment, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	65.1%	10,927	98,132	-	-	-
昆明白沙潤園 Dew Garden (潤園), Baishi, Kunming	盤龍區 Panlong District	100.0%	192,104	247,394	30,780	86,180	162,067
昆明雲上城 Yunshangcheng, Kunming	五華區 Wuhua District	23.0%	34,293	177,468	-	10,685	23,457
昆明金色領域 Respecte Chateau (金色 領域), Kunming	高新區 Gaoxin District	67.0%	105,484	314,459	74,799	78,811	118,221
昆明魅力之城 A Glamorous City, Kunming	官渡區 Guandu District	55.0%	417,919	1,662,861	323,454	-	-
昆明公園裡 Park Avenue, Kunming	官渡區 Guandu District	48.0%	213,037	580,438	176,542	-	-
烏魯木齊金城華府 King Metropolis, Urumqi	新市區 New District	82.0%	83,366	245,779	16,841	-	115,004
烏魯木齊金城國際 Jinyu International, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	100.0%	24,150	60,376	-	-	-
烏魯木齊金城緹香 Jinyu Tixiang, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	100.0%	20,078	50,196	50,196	-	-
烏魯木齊蘭喬聖菲 Rancho Sante Fe, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	60.0%	204,628	204,628	-	63,418	63,418
烏魯木齊中央公園 Central Park, Urumqi	水磨溝區 Shuimogou District	100.0%	80,698	201,745	44,416	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米

Unit: sq.m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	14年開工面積	14年竣工面積	截至14年 未竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2014	Completed area in 2014	Accumulated completion area by the end of 2014
烏魯木齊四季花城	高新區	39.7%	188,748	566,243	103,637	-	-
Urumqi Wonderland	Gaoxin District						
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	14,900	9,883	-	-
Urumqi Southern Hillside	Urumqi County						
成都區域小計			9,956,093	29,695,026	3,833,942	2,654,757	8,605,372
Chengdu Region subtotal							
合計			67,250,256	141,035,832	17,280,399	13,845,690	45,368,466
Total							

截至2014年末，本集團在中國大陸擁有417個主要開發項目，在建項目權益建築面積合計約2,776萬平方米，規劃中項目權益建築面積合計約3,801萬平方米。此外，本集團還參與了7個城市更新改造類項目，目前拆遷與相關手續辦理尚在進行中，根據當前規劃條件，相關項目按萬科權益計算的佔地面積約64萬平方米，對應萬科權益規劃建築面積約295萬平方米。

As at the end of 2014, the Group had 417 development projects in Mainland China. GFA attributable to Vanke's equity holding of the projects under construction amounted to approximately 27.76 million sq.m. and GFA attributable to Vanke's equity holding of the projects under planning amounted to approximately 38.01 million sq.m. in total. In addition, the Group also participated in 7 urban redevelopment projects. At present, the demolition and relevant procedures are still in progress. According to the prevailing planning conditions, site area attributable to Vanke's equity holding in the relevant projects amounted to approximately 0.64 million sq.m., and the planned gross floor area attributable to Vanke's equity holding amounted to approximately 2.95 million sq.m..

四、董事會報告

IV. Directors' Report

經營和財務狀況分析

淨資產收益率

本集團2008年以來明確了質量效益型增長思路。近年來，公司在利潤率下降的背景下，仍然保持了較高的淨資產收益率。2012-2013年，公司全面攤薄的淨資產收益率達到19.66%，為多年來歷史高位。

報告期內，本集團繼續以股東利益為導向，努力提升經營效益，本集團全面攤薄的淨資產收益率為17.86%，較2012-2013年的高點有所下降，但仍保持在較高水準。為推動戰略轉型，本集團加大了與城市配套相關的新業務嘗試，這些投入短期內可能難以體現為收益率的提升，但長期而言將為本集團發展提供更大空間。

投資收益

報告期內，本集團實現投資收益人民幣41.6億元，較2013年大幅增長313.8%。本集團投資收益主要來源於聯營合營公司實現的萬科權益利潤、以股權轉讓方式實現項目合作而實現的收益。因本集團不斷深化合作經營，此類「投資收益」屬於經常性收益，並非一次性所得。本集團雖出讓了部分開發項目或商用物業股權，或在部分聯營合營項目中公司僅佔較低的股權比例，但一般情況下此類項目或物業的經營管理仍由本集團負責，本集團因此可收取一定管理費、或要求獲得高於股權比例的超額分配權。這樣的安排，有利於提升公司的投資回報率。

Analysis of operation and financial condition

Return on equity

Since 2008, the Company has apparently to achieve growth through quality and efficiency. During the recent years, under the premises with a fall in gross profit margin, the Group still maintained a relatively high return on equity. Between 2012 and 2013, the Group's fully diluted return on equity was 19.66%, which was maintained at its historical high level.

During the Reporting Period, the Group continued to position an orientation towards the interests of shareholders, and used its best endeavours to improve the operation efficiency. The Group's fully diluted return on equity was 17.86%, representing a decrease from the historical high level of 2012 and 2013, but still maintained at a relatively high level. In order to facilitate the change in strategy, the Group tried to expand new businesses as an urban ancillary service provider. The investment in new businesses will hardly bring immediate and foreseeable revenue in the short term, but may provide more possibilities to the development of the Group in the long-term.

Investment gain

During the Reporting Period, the Group achieved investment gain of RMB4.16 billion, representing a substantial increase of 313.8% year-on-year. The substantial increase in investment gain was related to the emphasis of light asset-based operational model by the Group. The investment gain was mainly derived from the share of profit by Vanke in associates and joint ventures and gains from equity transfer through venture cooperation. Under the light asset-based operational model, such "investment gain" is recorded in the usual course of business and is not one-off. Although the Group already disposed certain development projects or equity interests in commercial properties, or certain associated or joint venture companies with related low percentage of shareholding, such projects or properties are still managed by the Group under usual circumstances. Therefore the Group may receive certain management fee, or require options exceeding the percentage of shareholding. These arrangements will be beneficial to increase the return on equity to the Group.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

存貨跌價撥備

報告期內，部分城市房價、地價調整幅度較大，本集團基於審慎的財務策略，根據市場情況對溫州龍灣花園、煙臺海雲台、唐山紅郡、撫順金域藍灣、烏魯木齊南山郡、烏魯木齊金域縵香等6個可能存在風險的項目計提存貨跌價撥備人民幣7.6億元。考慮遞延所得稅因素後，該等存貨跌價撥備影響本報告期稅後淨利潤人民幣6.7億元，影響歸屬於母公司所有者的淨利潤5.7億元。未來本集團將持續關注市場環境的變化，根據實際情況對存貨跌價撥備進行調整。隨著房地產行業進入白銀時代，局部市場發生波動的可能性增加，這也再次提醒本集團，在進行項目投資決策時需要有更強的風險管控意識。報告期內，本集團推出項目跟投制度，將項目經營成果與員工利益直接掛鉤，這有助於推動一線公司進一步完善項目投資決策過程，控制項目風險。

銷售和管理費用

期內，本集團繼續強調費用控制，2014年全年銷售費用為人民幣45.2億元，佔銷售金額的比例為2.10%，較2013年下降0.16個百分點；管理費用為人民幣39.9億元，佔銷售金額的比例為1.85%，較2013年上升0.05個百分點。

Asset impairment provision

During the Reporting Period, the adjustment in the price of housing and land in the urban area was relatively high. On the basis of prudent financial strategies, the Group made provision to inventory impairment of RMB760 million for 6 projects, namely Longwan Garden, Wenzhou, Haiyuntai, Yantai, Hongjun, Tongshan, The Paradiso, Fushun, Nanshanjun, Urumqi, Golden Paradise, Urumqi that may have risks subsisting according to the market conditions. After deducting deferred taxation, the effect of inventory impairment to the net profit after tax for the Reporting Period was RMB670 million and the effect to the net profit attributable to the owners of the parent was RMB570 million. In future the Group will continue to monitor the change of market environment, and adjust the asset impairment provision according to the actual situation. With the property sector entering into the Silver Era, the possibility that the fluctuation in the certain part of the market can occur will increase. This will also remind the Group that more awareness in risk control is needed in making decisions about how to invest in projects. During the Reporting Period, the Group introduced the project co-investment system, which directly linked the operating results of the project with the interests of the staff. This facilitated the subsidiaries to further improve the decision making process regarding investment of projects and control of risks over the investment projects. In future the Group will also continue to pay attention to the change in market environment, and adjust the inventory impairment provision according to the actual situation.

Distribution costs and administrative expenses

During the Period, the Group continued to focus on cost-efficiency ratio, and tightened its expense control. The distribution costs and administrative expenses in 2014 was RMB4.52 billion, accounting for 2.1% of the sales amount, representing a decline of 0.16 percentage point from that of the same period last year. Administrative expenses was RMB3.99 billion, accounting for 1.85% of the sales amount, representing an increase of 0.05 percentage point from that of the same period last year.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

現金狀況

本集團堅持積極銷售、審慎投資，資金狀況保持良好。年內，本集團以現金流為核心加強運營管控，實現經營性現金流淨額人民幣417.2億元，資金實力進一步增強。截至報告期末，本集團共有貨幣資金（包含受監管資金）人民幣627.2億元，較2013年底大幅增加41.36%。充沛的資金為公司未來進行項目發展和新業務創新提供了有力支持。

期末本集團持有的貨幣資金中，人民幣佔比96.32%，美元佔比2.46%，港幣佔比1.22%，其餘為新加坡幣。

有息負債情況

截至2014年底，本集團有息負債合計人民幣689.8億元，佔總資產的比例為13.57%，較2013年底減少2.44個百分點。

本集團有息負債中，銀行借款佔比為39.94%，應付債券佔比為16.83%，其他借款佔比為43.23%。

本集團有息負債中，固定利率負債佔比16.83%，浮動利率負債佔比83.17%。本集團有抵押的有息負債人民幣11.7億元，佔總體有息負債的1.70%。

Cash position

The Group insisted in proactive sales and conducted its investment prudently. Its funding position had been maintained at a sound position. During the year, the Group applied cash flow as the core to enhance to control over operation and achieved net cash from operations of RMB41.72 billion. As such, the strength in funding was further enhanced. As at the end of the Reporting Period, the cash and cash equivalents (including pledged deposits) held by the Group amounted to RMB62.72 billion, which was 41.36% more than that of the end of 2013. A pool of sufficient funding provided powerful support to the Group for its project development and new businesses innovation in future.

At the end of the year, among the cash and cash equivalents held by the Group, Renminbi, US dollars, and Hong Kong dollars accounted for 96.32%, 2.46% and 1.22% respectively. The rest was Singapore dollars.

Interest-bearing borrowings

As at the end of 2014, the Group's total interest-bearing borrowings amounted to RMB68.98 billion, which accounted for 13.57% to total assets, a decrease of 2.44 percentage points from that of the end of 2013.

As at the end of the Reporting Period, within the interest-bearing borrowings of the Group, bank borrowings accounted for 39.94%, bonds payable accounted for 16.83% and other borrowings accounted for 43.23%.

Out of the interest bearing liabilities, fixed interest rate liabilities accounted for 16.83% and floating rate liabilities accounted for 83.17%. The Group has secured interest bearing liabilities of RMB1.17 billion, and accounted for 1.70% of total interest bearing liabilities.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

截至報告期末，本集團有息負債中一年以內到期的有息負債合計人民幣228.3億元，佔總體有息負債的比例為33.10%；一年以上有息負債人民幣461.5億元，佔總體有息負債的比例為66.90%。

報告期內，本集團發揮境外融資優勢，充分利用境外低成本資金支援本集團發展。截至報告期末，本集團有息負債中，境內負債佔比80.35%，境外負債佔比19.65%。人民幣負債佔比83.24%，外幣負債佔比16.76%，外幣負債佔比較2013年底提高了5.68個百分點。

報告期內，本集團資本化的利息支出合計人民幣52.9億元，沒有資本化的利息支出人民幣15.5億元。

負債率

報告期末，剔除並不構成實際償債壓力的預收賬款後，本集團其它負債佔總資產的比例為41.46%，較2013年底下降4.09個百分點。由於貨幣資金大幅增長，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為5.41%，較2013年底下降25.27個百分點，為2006年以來最低水準。

Among the interest-bearing borrowings, the total amount of short term borrowings and interest-bearing borrowings due within one year was RMB22.83 billion, representing 33.10% of the total interest-bearing borrowings. interest-bearing borrowings due over one year amounted to RMB46.15 billion, accounting for 66.90% of total interest-bearing borrowings.

During the Reporting Period, the Group capitalized on its advantages in financing overseas and adequately utilised the low costs of funding from overseas to finance the development of the Company. As at the end of the Reporting Period, among the Group's total interest-bearing borrowings, 80.35% were domestic borrowings, and 19.65% were overseas borrowings. Meanwhile, among total interest-bearing borrowings 83.24% were denominated in RMB and 16.76% were denominated in foreign currencies. Borrowings denominated in foreign currencies increased by 5.68 percentage points from that of the same period in 2013.

During the Reporting Period, within the Group's total interest expense, there was a total capitalised amount of RMB5.29 billion. The rest interest expense amounted to RMB1.55 billion.

Gearing ratio

As at the end of the Reporting Period, the proportion of the Group's liabilities excluding the receipts in advance that did not constitute any actual repayment obligation accounted for 41.46% to total assets, representing a decrease of 4.09 percentage points as compared with the end of 2013. Due to a substantial increase in cash and cash equivalent, the net gearing ratio (interest-bearing borrowings less cash and cash equivalents, divided by net assets) of the Group was 5.41%, representing a decrease of 25.27 percentage points, which was the lowest level since 2006.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

融資和評級情況

2013年下半年，本集團設立了20億美元中期票據計劃。2014年6月，本集團基於該中期票據計劃進行了第四次發行，發行金額為4億美元的5年期定期息債券，債券票面利率4.5%。

為拓寬融資管道，優化債務結構，本集團啟動債務融資工具計劃。2014年11月，本公司臨時股東大會審議並批准本公司在不超過人民幣150億元的範圍內發行債務融資工具。2014年12月26日，本公司完成人民幣18億元中期票據的發行。此次中期票據的期限為3年，發行利率為4.7%。

報告期內，標準普爾、穆迪和惠譽繼續維持公司BBB+、Baa2和BBB+的長期企業信用評級，評級展望為穩定。本集團穩健的經營風格、審慎的財務管理和良好的資本市場信用繼續獲得國際權威評級機構的認可。

資本開支承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔為人民幣842.4億元，主要包括本集團已簽訂的正在或撥備履行的建安合同，以及已簽訂的正在或撥備履行的土地合同。

Financing and Rating

In the second half of 2013, the Group established a US\$2 billion Medium Term Notes ("MTN") Programme. In June 2014, the Group conducted its fourth bond issuance in accordance with the MTN Programme, issuing US\$400 million five-year fixed rate bonds with an annual coupon rate of 4.5%.

In order to expand the financing channels and optimize the debt structure, the Company kicked off the its domestic interbank financing program. In November 2014, it was considered and approved in the extraordinary general meeting of the Company that the Company would issue debt financing instruments not exceeding the limit of RMB15 billion. On 26 December 2014, the Company completed its issue of medium term note with an amount of RMB1.8 billion. The tenor for this medium term notes is three years and the coupon rate is 4.7%.

During the Reporting Period, Standard & Poor's, Moody's and Fitch's Ratings continued to maintain BBB+, Baa2 and BBB+ ratings for the Group's long-term credit rating and a stable rating for its outlook. The Company's sound business management, prudent financial management and strong credibility built in the capital market continued to gain recognition from authoritative international rating agencies.

Capital expenditure commitments

As of the end of the reporting period, the capital commitments of the Group reached RMB84.24 billion, including the construction contract entered into or to be executed by the Group, as well as the land contract signed.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

或有負債

按照行業慣例，本集團為按揭購房客戶的按揭貸款提供階段性擔保。階段性擔保的擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約人民幣558.5億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

匯率波動風險

本集團在中國境內經營絕大部分業務，大部分收入與開支均以人民幣計值，人民幣匯率的波動對公司經營的影響十分有限。2014年，由於人民幣兌換港元、美元的匯率波動，公司共產生約人民幣0.6億元的匯兌收益。

為了鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，報告期內公司針對3.3億美元外幣借款簽署了無本金交割遠期外匯契約(NDF)。NDF價值變動對本集團損益沒有影響，報告期內，NDF價值變動對本集團資本公積的影響為人民幣4,782萬元。NDF在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，控制匯率變動風險。

Contingent liabilities

In accordance with industry practice, the Group will provide provisional guarantee for mortgage loans taken by purchasers of the Group's properties. The term of the provisional guarantee commenced on the day the guarantee agreement becoming effective up to the day on which the ownership certificates of the properties purchased by the customers being obtained and the mortgage being registered in favor of the mortgage banks. As at the end of the Reporting Period, the aggregate guarantees provided by the Group for mortgage loans taken by its customers amounted to approximately RMB55.85 billion. The Company has not suffered any material loss due to the aforesaid guarantees. The Company is of the view that it does not need to make provisions for such guarantees in the financial statements.

Risk of fluctuations in exchange rates

The Company conducts a majority of its business operations in the PRC. As such, a large portion of revenue and expenses are denominated in Renminbi. Fluctuations in the exchange rates of Renminbi would have limited impact on the Group's operations. In 2014, fluctuations in the exchange rates of Renminbi to Hong Kong dollars and to US dollars generated an exchange gain of approximately RMB60 million for the Group.

In order to limit the risk associated with the fluctuations of exchange rate of foreign currency loan, the Group entered into non-deliverable forward ("NDF") contract to hedge a foreign currency loan of US\$330 million. The fluctuation in the NDF value will not have any impact on the Group's profit and loss. During the Reporting Period, the change in the NDF value contributed RMB47.82 million to the Group's equity reserve. In respect of the term and amount of the foreign currency loan, NDF limits the risk of fluctuations of exchange rate through fixed forward exchange rate.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

公司主要財務指標變動情況

Change of key performance indicators of the Company

單位：人民幣千元

Unit: RMB'000

項目 Item	2014/12/31 2014/12/31	2013/12/31 2013/12/31	變動幅度 Change	說明 Description
非流動資產 Non-current assets	43,603,058	37,158,739	17.34%	經營規模擴大 Expansion in the scale of operation
貨幣資金 Cash and cash equivalents	61,653,320	43,004,149	43.37%	銷售回款加快 Speed up in the collection of sales receipts
存貨 Inventories	314,930,234	329,731,930	-4.49%	新獲取項目減少 Reduction of new projects acquired
應付債券 Bonds payable	11,612,232	7,398,392	56.96%	新發行中期票據 Medium term notes newly issued
預收賬款 Advanced receipts	181,749,337	155,518,071	16.87%	銷售規模增長 Growth in scale of sales
銀行貸款及其他金融機構借款 Bank loans and borrowings from other financial institutions	57,369,070	69,307,435	-17.23%	借款結構優化 Optimisation of borrowing structure
本公司股東應佔權益總額 Total equity attributable to the shareholders of the Company	88,164,570	76,895,983	14.65%	本年淨利潤增加 Increase in net profit for the year

項目 Item	2014年1-12月 Jan – Dec 2014	2013年1-12月 Jan – Dec 2013	變動幅度 Change	說明 Description
營業額 Turnover	137,994,043	127,453,765	8.27%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
稅前利潤 Profit before taxation	29,986,821	27,847,233	7.68%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
所得稅 Income tax	-10,699,298	-9,549,684	12.04%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
歸屬於非控股股東淨利潤 Net profit attributable to the non-controlling shareholder	3,542,069	3,179,000	11.42%	合作方分享合作項目利潤增加 Increase in net profit shared from cooperation projects by the venture parties
歸屬於母公司淨利潤 Net profit attributable to the parent	15,745,454	15,118,549	4.15%	利潤總額增加 Increase in total profit

截至2015年12月31日止年度之萬科業績管理層討論及分析

四、董事會報告 IV. Directors' Report

1. 管理層討論與分析

市場環境變化與管理層看法

報告期內，全國商品住宅銷售量逐漸恢復增長，全年商品住宅銷售面積為11.24億平方米，銷售金額為人民幣7.28萬億元，較上年分別上升6.9%和16.6%。

各地市場表現不一。本集團持續觀察的14個城市（北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州），商品住宅銷售面積從2014年4季度開始率先回升，2015年銷售面積較2014年增長35.1%，較2013年增長18.2%。而剔除這14個主要城市後，全國其它地區的銷售面積從2014年1季度開始持續同比下滑，直至2015年2季度才恢復增長，且全年同比增幅僅為3.3%，全年銷售面積並未恢復到2013年的水準。

報告期內，前述14個主要城市的住宅成交面積明顯回升，而住宅批准預售面積較2014年減少5.3%。2015年，14城市分季度的成交批售比（住宅成交面積／同期批准預售面積）分別為1.10、1.19、0.99和1.24，新房成交總體上超過供應。2015年底，14城市的新房庫存（已取得銷售許可、尚未售出的面積）由年初的1.55億平方米下降至1.39億平方米，庫存去化週期（庫存面積／最近三月移動平均成交面積）由11.5個月下降至8.4個月。

1. Management Discussion and Analysis

Changes in market environment and the management's perspective

During the Reporting Period, the sales amount of commodity residential units in China gradually recovered to positive growth. The sales area of commodity residential units for the year amounted to 1.124 billion sq.m., and the sales amount reached RMB7,280 billion, representing an increase of 6.9% and 16.6% as compared with last year respectively.

The performances at different cities varied. The Group continued to monitor 14 cities (Beijing, Shanghai, Shenzhen, Guangzhou, Tianjin, Shenyang, Hangzhou, Nanjing, Chengdu, Wuhan, Dongguan, Foshan, Wuxi, Suzhou). Sales area of commodity residential units began to increase from the fourth quarter of 2014. The sales area in 2015 increased by 35.1% as compared with 2014, an increase of 18.2% over 2013. Excluding the above 14 major cities, the sales area from the rest of the country continued to decline year on year since the first quarter of 2014, and only resumed its growth in the second quarter of 2015. Besides, the increase for the country as a whole was only 3.3%, whilst the sales area for the year did not resume the level in 2013.

During the Reporting Period, the area transacted on residential units in the above 14 major cities had notably recovered. The area of residential units approved for pre-sale decreased by 5.3% as compared with 2014. In 2015, the proportion of sales to approval for sales in the four quarters (area of residential units transacted/area approved for pre-sale during the same period) in the above 14 cities were 1.10, 1.19, 0.99 and 1.24 by quarter respectively. The sales of new homes as a whole was more than supply. As at the end of 2015, new home inventory at the above 14 cities (those that obtained sales permit but area not yet sold) decreased from 155 million sq.m. at the beginning of the year to 139 million sq.m. The inventory cycle (inventory area/area sold on moving average for the last three months) was decreased from 11.5 months to 8.4 months.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

除部份主要城市外，全國其他地區仍然面臨較大的去庫存壓力，房地產行業開發、投資活動依然低迷。2015年，全國住宅新開工面積僅為10.7億平方米，繼2014年萎縮14.4%後，再度下滑14.6%。這是歷史上全國住宅新開工面積首次低於同期商品住宅銷售面積。全國住宅開發投資完成額增速連續兩年下滑，2015年僅為0.4%，同樣創出歷史新低。住宅新開工持續萎縮，開發投資持續放緩，反映出當前大部份地區的住房市場仍然面臨較大挑戰，另一方面，也有助於減少未來一至兩年的新房供應，為行業庫存逐步消化贏得空間。

Apart from certain major cities, other parts of the country were still facing relatively greater pressure in the de-stocking. The development and investment activities in the real estate sector remained sluggish. In 2015, the floor area of new housing commencing construction was just 1.07 billion sq.m., which further fell by 14.6% after a decrease of 14.4% in 2014. This was the first time in history that the floor area of new housing commencing construction was less than the sales area of commodity residential units. The growth rate of investment in development of residential units throughout the country fell for the second consecutive year. It was only 0.4% in 2015, a historical low figure. The continuous decrease in the floor area of new housing commencing construction and ongoing slow down with investment reflected that residential properties market in a majority of areas at present were still facing a relatively substantial challenge. On the other hand, it may facilitate to reduce the supply of new homes in the coming one to two years. There will be rooms for development of the industry upon the gradual de-stocking.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

鑒於各地市場分化較大，2015年以來，政府在「分類指導、因地施策」的原則下，陸續推出支持居民合理自住和改善型需求的系列舉措，包括將個人住房轉讓營業稅徵稅時限由5年下調為2年，降低非限購城市的居民家庭首次購買普通住房、以及購買二套房的商業貸款最低首付比例，調整房地產交易環節的契稅和營業稅優惠政策等，以降低居民購房門檻，減少購房成本，促進購房需求的釋放。年內，為應對國內外宏觀經濟形勢變化，央行5次下調存貸款基準利率，5次下調存款準備金率，國內金融機構存貸款基準利率降至歷史低位，相對寬鬆的信貸環境，也為居民購房提供了有利條件。

報告期內，由於住宅市場分化，企業普遍收縮投資佈局，聚焦核心城市，土地市場冷熱不均。熱點城市的優質地塊始終面臨激烈競爭。2015年上半年，前述14個主要城市的住宅（含商住）土地供應面積同比下降36.9%，成交面積同比下降50.9%，而地價高企不下；下半年土地供應面積、成交面積有所回升，同比分別增長1.6%和23.5%，而土地成交單價更是創出新高。14城市的土地溢價率（成交土地的平均實際成交樓面價／成交土地的平均起拍樓面價）由2014年年底的1.15，上升至2015年中期時的1.23，年底又進一步升至1.35。

Given the material differences in the markets of various cities, since 2015, the government introduced series of measures to support the residents households in owning their own homes and those demands of improving living under the principles of "segmental guidance and implementation of policy according to actual conditions". These measures included reducing the time limit on imposing sales tax upon the transfer of housing by individuals from 5 years to 2 years, reducing the minimum down payment ratio of household that purchase ordinary residential units for the first time at cities without purchase restrictions, and the commercial loans for the purchase of second residential units, adjusting the deed taxes for real estate transactions and launching favourable policies in business tax, so as to lower the threshold for the residents to purchase residential units, and to reduce the purchase cost. As such, the demand for housing was released. During the year, in response to the changes in the macroeconomic situation within China and overseas, the central bank cut deposit and lending benchmark rate five times and reduced the deposit required reserve ratio five times. The benchmark deposit and lending interest rate for financial institutions in China fell to a historic low level. Under such loose credit environment, the residents were provided with favorable conditions for the purchase of residential units.

During the Reporting Period, due to the diversification in the residential units market, developers began to reduce their investment layout, and focused on core urban area. The land market became varied in demand. Quality lots at popular cities continued to face intense competition. During the first half of 2015, the area supplied for residential units in the aforementioned 14 major cities (including mixed use) fell by 36.9%, and the area transacted fell by 50.9% as compared with the end of last year. However, the prices stayed at a high level. During the second half of the year, both the area supplied and transacted recovered, with an increase of 1.6% and 23.5% respectively as compared with the same period last year. The transaction price of land even reached new height. The land premium rates (the average actual transaction price of floor area/average auction price of floor area for land transactions) at 14 cities increased from 1.15 as at the end of 2014 to 1.23 by mid-2015, and further to 1.35 at the end of 2015.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

公司業務回顧

本集團為專業化房地產公司，主營業務包括房地產開發和物業服務。

2015年，本集團實現收入人民幣1,843.2億元，較2014年的人民幣1,379.9億元上升33.6%；實現歸屬於股東的淨利潤人民幣181.2億元，較2014年的人民幣157.5億元增長15.1%；公司毛利率為21.13%，較2014年下降0.51個百分點，包含非控股權益的淨利率為14.08%（2014年：13.98%）。基本每股收益為人民幣1.64元，較2014年的人民幣1.43元增長14.8%。

Business Review

The Group is engaged in professional property development with its principal operation including property development and property services.

In 2015, the Group achieved a revenue of RMB184.32 billion, an increase of 33.6% from RMB137.99 billion in 2014. Net profit attributable to the shareholders was RMB18.12 billion, an increase of 15.1% from RMB15.75 billion in 2014. The Group achieved a gross profit margin of 21.13%, a decrease of 0.51 percentage point as compared with 2014. The net profit margin including non-controlling interests was 14.08% (2014: 13.98%). Basic earnings per share was RMB1.64, an increase of 14.8% from RMB1.43 in 2014.

單位：人民幣千元

Unit: RMB'000

行業 Segment	營業額 Revenue		營業成本 Cost of sales		營業利潤率 [#] Profit margin ^{Note}	
	金額 Amount	增減 Change	金額 Amount	增減 Change	數值 Value	增減 Change
	1. 主營業務 Core business	182,087,522	32.74%	138,288,721	33.89%	20.35%
其中：房地產 Including: Property development	179,287,745	32.51%	136,005,331	33.76%	20.38%	-1.05個百分點 -1.05pp
物業服務 Property service	2,799,777	49.40%	2,283,390	41.98%	18.44%	4.39個百分點 4.39pp
2. 其他業務 Other business	2,230,021	171.95%	336,877	347.76%	84.89%	11.42個百分點 11.42pp
合計 Total	184,317,543	33.57%	138,625,598	34.12%	21.13%	-0.51個百分點 -0.51pp

註：營業利潤率數據已扣除土地增值稅。

Note: The operating profit margin had already deducted the LATs.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

(1) 分業務類型

房地產業務

本集團房地產開發業務的主要產品為商品住宅，以及其它與城市配套相關的消費地產、產業地產。

報告期內，本集團持續強化產品競爭力，銷售業績穩步增長。2015年本集團實現合約物業銷售面積2,067.1萬平方米，銷售金額人民幣2,614.7億元，同比分別增長14.3%和20.7%，按2015年全國商品房銷售金額為人民幣87,280億元計算，本集團在全國的市場佔有率上升至3.00%（2014年：2.82%）。

2015年本集團所銷售的住宅中，144平方米以下中小戶型普通商品房套數佔比為93%。

本集團在中國大陸堅持聚焦城市圈帶的發展戰略。截至2015年底，本集團進入中國大陸66個城市，分佈在以珠三角為核心的廣深區域、以長三角為核心的上海區域、以環渤海為核心的北京區域，以及由中西部中心城市組成的成都區域。

(1) Business segments

Property development business

The key products of the Group's property development business are commodity residential properties, as well as other retail properties and industrial properties related to the urban auxiliary purposes.

During the Reporting Period, the Group continued to consolidate the competitiveness of its products and recorded stable growth in the sales result. In 2015, the Group's contracted sales area and amount were 20.671 million sq.m. and RMB261.47 billion respectively, representing year-on-year increases of 14.3% and 20.7% respectively. In terms of the total sales of commodity housing in the PRC at an amount of RMB8.728 trillion, the Group accounted for 3.00% of the domestic market in 2015 (2014: 2.82%).

Among the residential units sold by the Group in 2015, over 93% were small to medium ordinary commodity residential units with floor area below 144 sq.m..

The Group insists on megalopolises-focused development strategy of focusing to develop around the urban area in the Mainland China. As of the end of 2015, the Group had presence at 66 cities in Mainland China, which were distributed at Guangshen Region with the Pearl River Delta as the core, the Shanghai Region with the Changjiang River Delta as the core, the Beijing Region with the Bohai-Rim Region as the the core and the Chengdu Region comprised of core cities at Central and Western China.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

國內分區域的銷售情況

Domestic sales in terms of geographical regions

		銷售面積 (平方米) Sales area (sq.m.)	比例 Proportion	銷售金額 (人民幣百萬元) Sales amount (RMB mn)	比例 Proportion
廣深區域	Guangshen Region	5,557,628	26.93%	80,505.55	31.13%
上海區域	Shanghai Region	5,413,524	26.22%	85,695.91	33.14%
北京區域	Beijing Region	5,256,551	25.46%	57,869.72	22.38%
成都區域	Chengdu Region	4,415,790	21.39%	34,521.88	13.35%
合計	Total	20,643,493	100.00%	258,593.06	100.00%

此外，本集團以「國際化」為發展方向，自2013年開始投資海外項目。截至2015年底，本集團已進入三藩市、香港、新加坡、紐約、倫敦等5個海外城市。2015年本集團的銷售業績中，海外項目貢獻銷售面積2.8萬平方米，貢獻銷售收入人民幣28.8億元。

2015年本集團房地產項目結算面積1,704.6萬平方米，同比增長35.4%；結算收入人民幣1,792.9億元，同比增長32.5%；房地產業務的結算毛利率為20.38%（2014年：21.43%）。

截至報告期末，本集團有1,840.9萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,150.5億元，較2014年末分別增長10.2%和10.5%。

Moreover, since 2013, the Group began to invest in overseas market with an orientation of "internationalization" in its development. As at the end of the Reporting Period, the Group already entered five cities overseas, namely San Francisco, Hong Kong, Singapore, New York and London. With respect to the sales results of the Group in 2015, the sales area attributable to overseas project amounted to 28,000 sq.m., and sales income of RMB2.88 billion was contributed.

In 2015, the recognised area of the Group's property projects were 17.046 million sq.m., an increase of 35.4% as compared with the end of 2014. Recognised revenue was RMB179.29 billion, an increase of 32.5%; the recognised gross profit margin of the property development business was 20.38% (2014: 21.43%).

As of the end of the Reporting Period, the Group had an area of 18.409 million sq.m. of resources sold but not yet booked with a total contract amount of about RMB215.05 billion, represented an increase of 10.2% and 10.5% respectively as compared with the end of 2014.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

物業服務業務

本集團物業服務業務以萬科物業發展有限公司（「萬科物業」）為主體展開。截至2015年底，本集團物業服務覆蓋中國大陸64個大中城市，提供服務的合同項目980個，服務合同約定的建築面積21,487萬平方米，同比增長107.8%。其中包干制項目14,347萬平方米，酬金制項目4,607萬平方米，睿服務管理面積2,533萬平方米。

2015年物業服務業務實現合併報表範圍內主營業務收入人民幣28.0億元，同比2014年增長49.4%。物業服務營業利潤率18.44%，較2014年上升4.39個百分點。2015年萬科物業在經營規模快速擴張及人工成本剛性增長情況下，通過深化組織變革及加強IT信息建設，提升了公司運營效率，確保經營業績可持續增長。

Property Services Business

The Group is engaged with property services through China Vanke Service Co., Ltd. ("Vanke Service"). At the end of 2015, the Group's property services had presence at 64 middle to large cities in Mainland China with 980 contracted service projects. GFA managed under service contracts amounted to 214.87 million sq.m., an increase of 107.8% as compared with the end of 2014. Of which, 143.47 million sq.m. were attributable to lump-sum projects, 46.07 million sq.m. were attributable to remuneration projects and 25.33 million sq.m. of management area were attributable to "RE Solution" system.

In 2015, the Group's property services business achieved revenue of RMB2.8 billion from its core businesses representing an increase of 49.4% as compared with the end of 2014. The gross profit margin of property services business segment was 18.44%, which was 4.39 percentage points higher than that in 2014. In 2015, under the circumstances of rapid expansion in operation scale and fast growth in labor cost, Vanke Service improved operational efficiencies through further reform in organizational structure and strengthening construction of IT infrastructure. A sustainable growth in business performance was thus ensured.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

(2) 分區域經營情況

2015年，本集團實現收入人民幣1,843.2億元，歸屬於股東的淨利潤人民幣181.2億元。分地域看，上海區域佔比較高，成都區域佔比較低。

國內分區域的房地產業務收入和利潤情況

		結算面積 (平方米)	比例	結算收入 (人民幣千元)	比例	歸屬於 股東的 淨利潤 (人民幣千元)	比例
		Recognised area (sq.m.)	Proportion	Revenue (RMB'000)	Proportion	Net profit attributable to shareholders (RMB'000)	Proportion
廣深區域	Guangshen Region	3,967,990	23.28%	48,220,658	26.90%	5,461,586	32.71%
上海區域	Shanghai Region	4,140,667	24.29%	55,331,387	30.85%	6,675,731	39.99%
北京區域	Beijing Region	4,222,338	24.77%	41,356,486	23.07%	3,340,629	20.01%
成都區域	Chengdu Region	4,715,359	27.66%	34,379,214	19.18%	1,216,799	7.29%
合計	Total	17,046,354	100.00%	179,287,745	100.00%	16,694,745	100.00%

註：報告期內有項目結算的城市，廣深區域包括：廣州、深圳、佛山、東莞、清遠、福州、莆田、廈門、長沙、惠州、珠海、中山、三亞；上海區域包括上海、杭州、嘉興、南通、南京、無錫、鎮江、蘇州、昆山、揚州、徐州、合肥、蕪湖、寧波、溫州、南昌；北京區域包括北京、唐山、秦皇島、天津、瀋陽、太原、晉中、大連、鞍山、撫順、吉林、長春、濟南、青島、煙臺；成都區域包括成都、重慶、武漢、西安、鄭州、貴陽、昆明、烏魯木齊。

(2) Geographical segments

In 2015, the Group achieved revenue of RMB184.32 billion and net profit attributable to the shareholders was RMB18.12 billion. In terms of geographical region, the Shanghai region shared a higher proportion whilst the Chengdu region shared a lower proportion.

Analysis of revenue and profit of property development sector in terms of geographical regions

Note: During the Reporting Period, regarding the cities with projects booked, as to Guangshen Region, there included Guangzhou, Shenzhen, Foshan, Dongguan, Qingyuan, Fuzhou, Putian, Xiamen, Changsha, Huizhou, Zhuhai, Zhongshan, Sanya; as to Shanghai Region, there included Shanghai, Hangzhou, Jiaxing, Nantong, Nanjing, Wuxi, Zhenjiang, Suzhou, Kunshan, Yangzhou, Xuzhou, Hefei, Wuhu, Ningbo, Wenzhou, Nanchang; as to Beijing Region, there included Beijing, Tangshan, Qinhuangdao, Tianjin, Shenyang, Taiyuan, Jinzhong, Dalian, Anshan, Fushun, Jilin, Changchun, Jinan, Qingdao, Yantai; as to Chengdu Region there included Chengdu, Chongqing, Wuhan, Xi'an, Zhengzhou, Guiyang, Kunming, Urumqi.

四、董事會報告 IV. Directors' Report

公司主要全資附屬企業經營情況

Operation and operating results of the Company's major wholly-owned subsidiaries

單位：人民幣千元

Unit: RMB'000

公司名稱 Name of company	權益 Equity interests	2015年營業收入 Revenue in 2015	2015年淨利潤 Net profit in 2015	2015年末總資產 Total assets at the end of 2015	2015年主要開發項目 Major projects developed in 2015
廣州市萬合房地產有限公司 Guangzhou City Real Estate Co., Ltd	100%	2,969,021	486,313	3,479,048	歐泊 European Village
深圳市萬科九州房地產開發有限公司 Shenzhen Vanke Jiuzhou Property Development Co., Ltd.	100%	2,815,405	330,344	1,499,277	天譽 Tianyu
合肥萬科瑞翔地產有限公司 Hefei Vanke Ruixiang Real Estate Co. Ltd.	100%	2,205,520	406,457	7,664,689	森林公園 Forest Park
南京金域藍灣置業有限公司 Nanjing The Paradiso Property Co., Ltd.	100%	2,120,587	425,191	2,681,788	金域藍灣 The Paradiso
武漢萬科萬威房地產開發有限公司 Wuhan Vanke Wanwei Real Estate Co. Ltd.	100%	1,884,132	271,956	1,651,627	金域藍灣 The Paradiso
長沙市萬科房地產開發有限公司 Changsha Vanke Real Estate Development Company Limited	100%	1,572,055	158,802	2,285,417	白鷺郡 Heron Hill
深圳市萬科城市風景房地產開發有限公司 Shenzhen Vanke City View Real Estate Development Company Limited	100%	1,455,403	175,769	963,555	金域緹香 Golden Paradise
武漢萬科城花璟苑房地產有限公司 Wuhan Dream Town Huajingyuan Real Estate Company Limited	100%	1,435,532	222,288	2,650,855	城花璟苑 Luxuriant Scenery
東莞市新萬房地產開發有限公司 Dongguan Xinwan Real Estate Development Company Limited	100%	1,327,335	106,888	593,276	雙城水岸 Watersity
深圳市廣盛榮投資有限公司 Shenzhen Guangshengrong Investment Co., Ltd.	100%	1,125,716	285,918	1,417,377	翡麗郡 Philippe Castle

四、董事會報告

IV. Directors' Report

項目發展和開發情況

報告期內，公司堅持和城市同步發展的策略，深耕現有城市，積極發掘產業升級、軌道交通延伸等城市再發展以及城市更新改造所帶來的發展機會，同時，公司圍繞客戶的生命週期、不斷豐富和拓展產品服務，積極嘗試投資新的物業領域。

鑒於公開市場土地價格不斷攀升，公司對存量土地市場保持密切關注，結合不同合作方的訴求，靈活創新合作模式，合作物件和方式更加多元化。年內，公司嚴格把控投資品質，新獲取項目大多實現底價或低溢價成交。

期內，公司在傳統業務領域新增加開發項目105個，按公司權益計算的佔地面積約630萬平方米，對應的規劃建築面積約1,580萬平方米，平均樓面地價約人民幣4,941元/平方米。關於公司新增項目的具體資訊，詳見公司「非募集資金投資情況」之「項目投資」。

報告期內，公司境內項目實現新開工面積2,127萬平方米，較2014年增長23.1%，高於年初計劃的1,681萬平方米；完成竣工面積1,729萬平方米，較2014年增長24.9%，高於年初計劃的1,581萬平方米。

Project development and status of progresses

During the Reporting Period, the Company adhered to the policies of synchronous development with the municipalities. Through further development of existing cities, the Company actively explored development opportunities such as industry upgrade and urban rail transit extension as well as redevelopment and renewal projects. At the same time, the Company focused on the life cycle of its customers, constantly enrich and expand its products and services, so as to proactively seek to invest in new scope of the real estate sector.

Given the rising of land prices in the open market, the Company closely monitored the stock of the land market. By combining the needs of different partners, flexible and innovative new modes of cooperation were developed. Cooperation partners and modes became more diversified. During the year, the Company strictly control the quality of investment. New projects were mostly secured at minimum floor price or low premium.

During the period, the Company added 105 new development regarding traditional business scope. Site area attributable to the Company's equity holding amounted to approximately 6.30 million sq.m. and planned a GFA attributable to the Company amounted to approximately 15.80 million sq.m. The average GFA cost was approximately RMB4,941/sq.m. For details on the new projects of the Company, please refer to "Project investment" under the "Use of capital not from the capital market" section.

During the Reporting Period, the planned floor areas of new starts of the Company's domestic projects were 21.27 million sq.m., an increase of 23.1% as compared with 2014, which was more than 16.81 million sq.m. that was planned at the beginning of the year. The area completed by the Group amounted to 17.29 million sq.m., which was 24.9% higher than 2014 actual completion area and more than 15.81 million sq.m. that was planned at the beginning of the year.

四、董事會報告 IV. Directors' Report

2015年境內主要項目開發情況

Development of major domestic projects in 2015

單位：平方米
Unit: sq.m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
廣深區域							
Guangshen Region							
深圳車公廟項目	福田區	90.0%	5,775	57,750	-	-	-
Chegongmiao Project,	Futian District						
Shenzhen							
深圳蘭江山第項目	福田區	50.0%	16,370	77,515	77,515	-	-
Lanjiang Hillside Project	Futian District						
深圳深南道68號	羅湖區	65.0%	12,841	129,990	129,990	-	-
No.68 Shennan Road,	Luohu District						
Shenzhen							
深圳天琴灣	鹽田區	100.0%	253,990	30,028	-	-	19,608
Vega Villa, Shenzhen	Yantian District						
深圳壹海城	鹽田區	50.0%	137,250	354,695	-	12,617	122,641
Shenzhen One City	Yantian District						
深圳安托山項目	南山區	100.0%	48,804	219,967	-	-	-
Antuoshan Project,	Nanshan District						
Shenzhen							
深圳留仙洞	南山區	78.4%	394,044	1,335,510	281,493	-	-
Liuxiandong, Shenzhen	Nanshan District						
深圳地鐵紅樹灣項目	南山區	24.0%	68,285	419,000	-	-	-
Shenzhen Metro	Nanshan District						
Mangrove Bay Project							
深圳溪之穀	寶安區	60.0%	158,639	47,270	-	-	-
Ravine Village, Shenzhen	Baoan District						
深圳翡麗郡	寶安區	100.0%	77,045	264,075	-	78,074	228,042
Philippe Castle, Shenzhen	Baoan District						
深圳金域縵香	坪山新區	100.0%	104,801	323,624	-	119,415	323,624
Golden Paradise,	Pingshan New						
Shenzhen	District						
深圳天譽	龍崗區	100.0%	118,132	690,219	334,855	149,743	235,216
Tianyu, Shenzhen	Longgang District						
深圳萬科紅三期	龍崗區	50.0%	43,713	178,241	-	102,214	178,241
Home III, Shenzhen	Longgang District						

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
深圳布吉水徑項目 Shuijing Project, Buji, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	60.0%	164,982	456,405	120,942	106,239	123,258
深圳公園裡 Park Avenue, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	65.0%	104,876	478,318	126,035	8,397	252,585
深圳浪騎項目 Langqi Project, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	100.0%	41,487	22,380	-	-	-
深圳八意府 Bayifu, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	100.0%	28,894	115,040	-	26,742	115,040
深圳三館項目 Sanguan Project, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	34.0%	66,600	250,600	20,690	-	-
深圳嘉悅山花園 Jiayueshan Garden, Shenzhen	龍崗區 Longgang District	58.0%	37,982	113,950	-	-	-
深圳金域九悅花園 Jinyu Jiuyue Garden, Shenzhen	龍華新區 Longhua New Area District	88.0%	61,000	146,000	146,000	-	-
深圳北站項目 North Railway Station, Shenzhen	龍華新區 Longhua New Area District	49.0%	20,339	142,400	-	-	-
深圳雅園學校項目 Yayuan School Project, Shenzhen	龍華新區 Longhua New Area District	100.0%	19,963	18,500	-	-	-
惠州金域華庭 Jinyu Huating, Huizhou	惠城區 Huicheng District	100.0%	151,298	327,550	-	70,137	327,550
深圳大甲島 Dajia Island, Shenzhen	惠州市 Huizhou	100.0%	364,450	93,340	-	-	-
惠州雙月灣 Lunas Del Mar, Huizhou	惠東縣 Huidong County	100.0%	704,223	1,068,191	195,544	-	213,023
東莞雙城水岸 Watersity, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	596,786	414,759	-	100,572	310,711
東莞朗潤園 Spring Dew Mansion, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	51.0%	128,144	256,287	-	77,771	256,287

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
東莞四季花城 Wonderland, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	51,263	92,273	-	71,030	92,273
東莞金色城市 Golden City, Dongguan	塘廈鎮 Tangxia Town	100.0%	32,002	96,006	-	66,294	96,006
東莞金域松湖 Jinyu Songhu, Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	51.0%	135,049	381,000	-	48,842	381,000
東莞松湖中心一期 Songhu Centre I, Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	34.0%	95,506	73,872	-	32,406	73,872
東莞松湖中心 Songhu Centre, Dongguan	松山湖園區 Songshan Lake District	25.0%	30,084	30,084	-	-	30,084
東莞萬科大廈 Vanke Building, Dongguan	南城區 Nancheng District	100.0%	4,771	42,937	-	-	-
東莞翡麗山 Feilishan, Dongguan	南城區 Nancheng District	50.0%	249,534	374,302	-	50,027	151,522
東莞香樹麗舍 Xiangshu Lishe, Dongguan	南城區 Nancheng District	51.0%	43,851	109,626	-	70,472	108,294
東莞萬科中心 Vanke Centre, Dongguan	莞城區 Guancheng District	55.0%	53,887	215,547	-	15,075	15,075
東莞金域華庭 Jinyu Huating, Dongguan	莞城區 Guancheng District	55.0%	9,185	29,393	-	29,393	29,393
東莞金色里程 Gold Milestone, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	100.0%	17,374	69,495	-	69,495	69,495
東莞虎門萬科城 Dream Town, Humen, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	57.4%	349,805	784,136	430,012	79,812	79,812

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
東莞虎門花園 Humen Garden, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	94.0%	52,922	116,429	116,429	-	-
東莞雲廣場 Cloud Plaza, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	77.9%	124,395	373,182	-	-	-
東莞城市之光廣場 City Twilight Plaza, Dongguan	虎門鎮 Humen Town	97.5%	29,391	136,422	-	-	-
東莞長安萬科中心 Chang'an Vanke Centre, Dongguan	長安鎮 Chang'an Town	100.0%	75,653	249,658	-	-	150,530
東莞金色悅府 Joying Gold House	長安鎮 Chang'an Town	69.6%	46,666	116,666	-	-	-
東莞金域國際 Jinyu International, Dongguan	厚街鎮 Houjie Town	10.0%	88,788	257,486	-	-	257,486
東莞厚街廣場 Houjie Plaza, Dongguan	厚街鎮 Houjie Town	67.0%	32,002	113,856	-	31,640	31,640
東莞松湖傳奇 Songhu Chuanqi, Dongguan	寮步鎮 Liaobu Town	100.0%	68,431	150,548	-	40,166	40,166
東莞湖畔花園 Lakefront Garden, Dongguan	寮步鎮 Liaobu Town	95.1%	21,593	47,055	-	-	-
東莞常平萬科城 Dream Town, Changping, Dongguan	常平鎮 Changping Town	100.0%	635,971	442,460	-	84,668	442,460
東莞珠江東岸 Zhujiang Dongan, Dongguan	麻涌鎮 Machong Town	70.1%	303,695	542,650	289,374	-	-
東莞松朗花園 Songlang Garden, Dongguan	大朗鎮 Dalang Town	97.0%	75,663	238,779	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
東莞金域縵香 Golden Paradise, Dongguan	大嶺山鎮 Dalingshan Town	100.0%	29,692	74,229	-	-	-
廣州峰境花園 Fengjing Huayuan, Guangzhou	白雲區 Baiyun District	100.0%	24,052	93,803	-	-	-
廣州金域華庭 Jinyu Huating, Guangzhou	海珠區 Haizhu District	100.0%	9,117	85,682	-	44,238	85,682
廣州萬科派廣場 Guangzhou Vanke Plaza	海珠區 Haizhu District	68.0%	16,831	52,765	-	52,765	52,765
廣州新隆沙AF020122地塊 Land Lot AF020122, Xinlongsha, Guangzhou	荔灣區 Liwan District	100.0%	7,141	30,706	-	-	-
廣州南方西元花園 Guangzhou Southern Legend Garden	南沙區 Nansha District	89.5%	156,555	250,488	20,997	31,120	31,120
廣州蘭喬聖菲 Racho Sante Fe, Guangzhou	花都區 Huadu District	49.0%	210,252	126,172	-	15,556	122,384
廣州熱橙花園 Guangzhou Valencia Garden	花都區 Huadu District	50.0%	126,941	263,624	59,467	34,284	34,284
廣州東薈城 Donghui Town, Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	55.0%	177,588	444,943	-	111,965	311,245
廣州東薈城(擴展) Donghui Town (Expanding), Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	33.0%	109,748	271,463	-	164,489	236,386
廣州金色夢想 Golden Dream, Guangzhou	黃埔區 Huangpu District	100.0%	115,671	289,178	-	44,396	44,396
廣州嶺頭項目 Lingtou Project, Guangzhou	蘿崗區 Luogang District	99.7%	192,923	373,634	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
廣州亨元崗項目 Hengyuangang Project, Guangzhou	黃埔區 Huangpu District	100.0%	127,226	368,959	-	-	-
廣州金色城市 Golden City Project, Guangzhou	黃埔區 Huangpu District	90.0%	103,306	310,230	-	-	-
廣州黃埔倉 Guangzhou Huangpucang	黃埔區 Huangpu District	58.0%	26,700	96,700	-	-	-
廣州幸福譽花園 Xinfuyu Garden, Guangzhou	黃埔區 Huangpu District	14.3%	259,300	543,939	89,518	-	-
廣州歐泊 European Village, Guangzhou	番禺區 Panyu District	100.0%	364,651	591,662	-	161,690	463,428
清遠萬科城 Dream Town, Qingyuan	清城區 Qingcheng District	100.0%	1,219,450	2,438,901	-	102,958	656,280
清遠萬科華府 Vanke Huafu, Qingyuan	清城區 Qingcheng District	100.0%	79,336	316,002	-	42,597	212,671
廣州萬科雲廣場 Vanke Cloud Plaza, Guangzhou	天河區 Tianhe District	100.0%	30,995	82,962	-	48,220	48,220
廣州雲啟家園 Guangzhou Yunkai Home Town	天河區 Tianhe District	25.0%	13,200	49,236	-	-	-
廣州萬科雲二期 Guangzhou Vanke Cloud Phase 2	天河區 Tianhe District	98.9%	89,229	357,433	201,544	-	-
佛山金域藍灣 The Paradiso, Foshan	南海區 Nanhai District	55.0%	221,035	564,226	-	53,808	564,225
佛山城東花園 Chengdong Garden, Foshan	南海區 Nanhai District	92.2%	30,984	130,000	-	-	-
佛山金域中央 Jinyu Zhongyang, Foshan	南海區 Nanhai District	50.0%	188,996	793,784	322,188	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
佛山萬科大廈 Foshan Vanke Tower	南海區 Nanhai District	100.0%	25,178	146,000	-	-	-
佛山金色領域廣場 Respecte Chateau Plaza, Foshan	南海區 Nanhai District	50.0%	47,254	354,404	97,549	48,659	48,659
佛山萬科湖岸 Vanke Lake, Foshan	南海區 Nanhai District	95.0%	5,112	12,781	-	-	-
佛山金色城市 Golden City, Foshan	南海區 Nanhai District	99.7%	70,248	210,744	-	-	-
佛山金域國際 Jinyu International, Foshan	南海區 Nanhai District	51.0%	89,009	373,820	-	22,765	124,485
佛山水晶城 Crystal City, Foshan	順德區 Shunde District	49.0%	284,036	710,092	84,691	154,365	489,368
佛山沁園 Qinyuan, Foshan	順德區 Shunde District	100.0%	80,571	241,712	-	3,049	241,712
佛山天傲灣 Tianaowan Project, Foshan	順德區 Shunde District	50.0%	30,382	74,335	-	15,962	74,335
佛山金域濱江廣場 Foshan Golden Paradise Binjiang Plaza	順德區 Shunde District	50.0%	113,224	452,880	51,769	-	-
佛山繽紛西園 Binfen Xiyuan, Foshan	順德區 Shunde District	100.0%	43,748	153,000	-	71,859	71,859
佛山萬科廣場 Vanke Plaza, Foshan	禪城區 Chancheng District	88.0%	114,429	555,819	40,776	3,275	164,396
佛山萬科城 Dream Town, Foshan	禪城區 Chancheng District	100.0%	337,544	776,350	41,097	118,349	489,455
珠海珠寶花園 Zhuhai Garden, Zhuhai	香洲區 Xiangzhou District	100.0%	109,917	161,391	14,894	-	109,873
珠海金域港灣 Jinyu Gangwan, Zhuhai	香洲區 Xiangzhou District	50.0%	78,000	196,358	42,320	-	-
珠海金域縵香 Zhuhai Golden Paradise	香洲區 Xiangzhou District	43.0%	11,333	70,480	-	69,760	69,760

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
珠海萬科城	香洲區	46.7%	193,150	625,358	498,287	-	-
Dream Town, Zhuhai	Xiangzhou District						
珠海魅力之城	斗門區	100.0%	137,061	274,122	-	83,483	135,621
Glamorous City, Zhuhai	Doumen District						
珠海城市花園	金灣區	51.0%	63,233	186,447	-	54,047	186,447
City Garden, Zhuhai	Jinwan District						
中山金色家園	東鳳鎮	100.0%	255,623	826,472	129,061	91,873	344,254
Golden Home, Zhongshan	Dongfeng Town						
中山柏悅灣	火炬區	65.0%	251,900	445,960	161,419	76,577	76,577
Le Bonheur, Zhongshan	Huoju District						
中山金域藍灣	石岐區	73.9%	143,852	415,850	44,586	-	-
The Paradiso, Zhongshan	Shiqi District						
廈門湖心島	湖裡區	100.0%	95,098	199,710	-	9,008	77,235
Heart of Lake, Xiamen	Huli District						
廈門雲璽項目	湖裡區	100.0%	19,134	151,188	151,188	-	-
Yunxi Project, Xiamen	Huli District						
廈門兆豐金項目	湖裡區	100.0%	5,609	18,827	18,827	-	-
Zhaofengjin Project, Xiamen	Huli District						
廈門金域華府	集美區	100.0%	102,427	446,842	-	54,719	367,069
King Metropolis, Xiamen	Jimei District						
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	137,934	710,000	145,495	-	-
Vanke Plaza, Xiamen	Jimei District						
廈門東森項目	集美區	90.0%	47,454	148,110	44,947	-	-
Dongsen Project, Xiamen	Jimei District						
廈門宏謙項目	集美區	51.0%	50,159	136,041	136,041	-	-
Hongqian Project, Xiamen	Jimei District						
廈門海滄萬科城	海滄區	40.0%	189,752	517,690	-	127,373	227,327
Dream Town, Haicang, Xiamen	Haicang District						
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	37,588	-	-
Dream Town, Quanzhou	Fengze District						
泉州石獅金域中央	石獅市	70.0%	82,769	211,503	101,331	-	-
Jinyu Zhongyang, Shishi, Quanzhou	Shishi City						

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
漳州萬科城	薌城區	38.1%	235,606	805,195	272,451	-	-
Dream Town, Zhangzhou	Xiangcheng District						
福州金域榕郡	晉安區	100.0%	166,736	375,711	-	24,872	348,970
Jinyu Rongjun, Fuzhou	Jinan District						
福州金域華府	倉山區	100.0%	16,168	37,599	-	-	34,399
King Metropolis, Fuzhou	Cangshan District						
福州金域濱江	倉山區	99.0%	80,014	412,488	57,111	-	-
Jinyu Binjiang, Fuzhou	Cangshan District						
福州煙臺山項目	倉山區	100.0%	83,099	92,114	-	-	-
Yantai Hill Project, Fuzhou	Cangshan District						
福州福灣項目	倉山區	85.0%	53,923	69,400	-	-	57,400
Fuwan Project, Fuzhou	Cangshan District						
福州萬科廣場	台江區	100.0%	93,360	440,690	-	-	309,510
Vanke Plaza, Fuzhou	Taijiang District						
福州金域花園	台江區	60.0%	25,397	128,691	-	128,691	128,691
Jinyu Garden, Fuzhou	Taijiang District						
福州金融港中心	台江區	99.0%	41,761	104,700	104,700	-	-
The Financial Harbour Centre, Fuzhou	Taijiang District						
福州永泰萬科城	永泰縣	51.0%	392,000	418,919	-	-	28,848
Dream Town, Yongtai, Fuzhou	Yongtai County						
福州金域藍灣	閩侯縣	50.0%	213,602	687,507	101,465	-	-
The Paradiso, Fuzhou	Minhou County						
莆田萬科城	荔城區	80.0%	250,708	537,368	-	76,689	402,655
Dream Town, Putian	Licheng District						
莆田萬科城G地塊	荔城區	69.8%	78,420	256,600	256,600	-	-
Land Lot G, Dream Town, Putian	Licheng District						
長沙金域華府	雨花區	60.0%	238,066	509,624	-	-	509,624
King Metropolis, Changsha	Yuhua District						
長沙魅力之城	雨花區	80.0%	460,237	1,335,730	82,605	-	121,057
Glamorous City, Changsha	Yuhua District						

四、董事會報告

IV. Directors' Report

							單位：平方米 Unit: sq m
項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
長沙金域藍灣	芙蓉區	98.6%	120,208	362,976	72,319	-	102,956
The Paradise, Changsha	Furong District						
長沙金域縵香	岳麓區	100.0%	43,737	128,996	49,563	56,295	79,433
Golden Paradise, Changsha	Yuelu District						
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	9,633	-	-
Jinyu Binjiang, Changsha	Yuelu District						
長沙白鷺郡	岳麓區	100.0%	100,351	297,167	-	174,498	207,771
Heron Hill, Changsha	Yuelu District						
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	587,739	-	-	-
Jinyu International, Changsha	Yuelu District						
長沙梅溪郡	岳麓區	99.4%	129,323	310,517	-	47,647	47,647
Changsha Meixi County	Yuelu District						
長沙萬科城	開福區	70.0%	206,251	489,617	-	48,030	489,617
Dream Town, Changsha	Kaifu District						
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	270,177	-	47,627	51,785
Zitai, Changsha	Tianxin District						
南寧萬科大廈	良慶區	100.0%	25,545	117,685	-	-	-
Vanke Building, Nanning	Liangqing District						
南寧魅力之城	良慶區	43.0%	104,174	332,381	225,340	-	-
Glamorous City, Nanning	Liangqing District						
南寧金域藍灣	良慶區	94.5%	71,599	214,796	-	-	-
The Paradise, Nanning	Liangqing District						
南寧萬科城	青秀區	97.8%	355,063	1,408,482	203,629	-	-
Dream Town, Nanning	Qingxiu District						
三亞森林度假公園	田獨鎮	65.0%	942,745	470,814	-	13,258	203,053
Forest Holiday Part	Tiandu Town						
三亞高知園	田獨鎮	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185
Gaozhiyuan, Sanya	Tiandu Town						
三亞湖畔度假公園	河東區	80.0%	338,410	474,516	-	26,895	124,196
Lakeside Holiday Park, Sanya	Hedong District						
廣深區域小計			19,429,470	44,634,284	6,239,875	4,098,952	14,233,249
Guangshen Region subtotal							

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
上海區域							
Shanghai Region							
上海海上傳奇	浦東新區	60.0%	140,981	310,159	58,282	92,801	231,292
Haishang Chuanqi, Shanghai	Pudong New District						
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	549,046	140,773	10,830	307,571
Golden City, Shanghai	Pudong New District						
上海翡翠濱江	浦東新區	70.0%	11,834	49,920	-	-	-
Feicui Binjiang, Shanghai	Pudong New District						
上海濱江項目	浦東新區	50.0%	78,334	233,885	52,719	-	-
Binjiang Project, Shanghai	Pudong New District						
上海張江東地塊	浦東新區	87.2%	79,548	216,569	29,284	-	-
Zhangjiang East Land Lot, Shanghai	Pudong New District						
上海張江西地塊	浦東新區	45.0%	24,756	74,269	-	-	-
Zhangjiang West Land Lot, Shanghai	Pudong New District						
上海禦河企業公館	浦東新區	22.6%	137,270	162,141	-	-	-
Yuhe Mansion	Pudong New District						
上海張江國創中心	浦東新區	50.0%	63,143	99,035	99,035	-	-
Zhangjiang Guochuang Centre, Shanghai	Pudong New District						
上海金域瀾灣	浦東新區	26.0%	104,361	125,233	-	-	-
Jin Yu Lan Wan, Shanghai	Pudong New District						
上海七寶萬科廣場	閔行區	50.0%	48,932	126,800	-	-	-
Vanke Plaza, Qibao, Shanghai	Minhang District						
上海城花新園	閔行區	51.0%	269,476	451,437	137,765	66,576	313,672
New City Garden, Shanghai	Minhang District						

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
上海虹橋萬科中心 Vanke Centre, Hongqiao, Shanghai	閔行區 Minhang District	10.0%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠別墅 Firenze, Shanghai	閔行區 Minhang District	49.0%	304,830	199,071	-	8,897	199,071
上海虹橋時一區 Shiyi District, Hongqiao, Shanghai	閔行區 Minhang District	61.0%	112,864	177,885	-	90,020	155,954
上海萬科城 Dream Town, Shanghai	閔行區 Minhang District	70.0%	210,615	501,833	-	179,924	279,874
上海徐匯萬科中心 Vanke Centre, Xuhui, Shanghai	徐匯區 Xuhui District	51.0%	107,486	493,447	58,599	105,988	105,988
上海尚源 Shangyuan, Shanghai	青浦區 Qingpu District	49.0%	116,524	142,858	-	6,029	142,858
上海趙巷有山 Zhao Lane at the Mountain, Shanghai	青浦區 Qingpu District	8.5%	95,991	97,911	32,941	-	-
上海夢想派 Mengxiangpai, Shanghai	松江區 Songjiang District	60.0%	57,734	144,134	-	81,090	144,134
上海雲間傳奇 Yunjian Chuanqi, Shanghai	松江區 Songjiang District	47.3%	57,433	98,660	98,660	-	-
上海南橋傳奇 Southbridge Legend, Shanghai	奉賢區 Fengxian District	17.0%	43,900	87,752	-	-	-
上海金域南橋 Golden Paradise South Bridge	奉賢區 Fengxian District	84.1%	58,531	134,622	134,622	-	-
上海金色領域 Respecte Chateau, Shanghai	嘉定區 Jiading District	50.0%	90,013	180,026	-	82,561	180,026
上海安亭新鎮項目 Anting New Town Project, Shanghai	嘉定區 Jiading District	80.0%	633,891	633,891	-	-	170,639

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
上海鐵獅門項目 Tishman Speyer Project, Shanghai	楊浦區 Yangpu District	64.0%	106,000	180,250	-	-	180,250
南通金域藍灣 The Paradiso, Nantong	港閘區 Gangzha District	55.0%	99,910	218,650	-	-	218,650
南通公園裡 Park Avenue, Nantong	港閘區 Gangzha District	88.5%	65,009	156,170	70,334	-	-
南通濠河傳奇 Haohe Chuangqi, Nantong	崇川區 Chongchuan District	100.0%	53,277	141,700	-	64,779	64,779
南通金域華府 King Metropolis, Nantong	崇川區 Chongchuan District	100.0%	149,409	243,940	-	-	-
南京安品園舍 Anpin Huanshe, Nanjing	白下區 Baixia District	100.0%	27,325	22,770	12,350	-	-
南京金域藍灣 The Paradiso, Nanjing	江甯區 Jiangning District	100.0%	272,298	545,280	-	133,877	514,706
南京新都薈 Metropolis, Nanjing	江甯區 Jiangning District	34.0%	36,043	107,275	49,051	-	-
南京翡翠公園 Feicui Park, Nanjing	江甯區 Jiangning District	49.7%	94,624	262,200	176,768	-	-
南京金色領域 Respecte Chateau, Nanjing	棲霞區 Qixia District	100.0%	91,751	201,828	-	616	201,828
南京金色半山 Golden Hill, Nanjing	浦口區 Pukou District	100.0%	62,291	102,127	-	-	99,536
南京璞悅山 Puyue Mountain, Nanjing	浦口區 Pukou District	60.0%	122,645	168,426	81,057	-	-
南京九都薈 Jiuduhui, Nanjing	雨花臺區 Yuhuatai District	80.0%	126,058	317,203	100,450	24,216	24,216
南京尚都薈 Shangduhui, Nanjing	雨花臺區 Yuhuatai District	49.0%	55,308	144,316	67,440	-	-
南京九都薈南項目 Site south to Vanke Jiuduhui Project, Nanjing	雨花臺區 Yuhuatai District	100.0%	42,401	108,934	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
鎮江魅力之城 Glamorous City, Zhenjiang	潤州區 Runzhou District	100.0%	795,100	942,820	62,770	93,521	621,256
鎮江藍山花園 Blue Mountain Garden, Zhenjiang	潤州區 Runzhou District	60.0%	285,683	416,285	31,550	-	119,181
南京萬科城 Dream City, Nanjing	溧水區 Lishui District	69.7%	218,753	525,400	34,156	-	-
蘇州玲瓏灣 Nimble Bay, Suzhou	工業園區 Industrial District	70.0%	384,042	835,281	-	37,405	835,281
蘇州金域縵香 Golden Paradise, Suzhou	工業園區 Industrial District	10.0%	47,177	118,027	-	-	118,027
蘇州玲瓏東區 Nimble East District, Suzhou	工業園區 Industrial District	100.0%	104,486	179,075	-	93,687	93,687
蘇州新都會 New Metropolis, Suzhou	新區 New District	55.0%	89,098	83,220	27,156	-	56,064
蘇州金色里程 Golden Milestone, Suzhou	金閘區 Jinchang District	49.0%	99,093	247,732	-	30,721	170,433
蘇州萬科城 Dream Town, Suzhou	吳中區 Wuzhong District	55.0%	144,535	361,338	-	79,640	204,232
蘇州湖西玲瓏 Huxi Emerald, Suzhou	吳中區 Wuzhong District	57.0%	122,976	270,546	-	-	-
蘇州金域平江 Jinyu Pingjiang, Suzhou	姑蘇區 Gusu District	95.0%	80,948	189,677	54,533	55,372	55,372
蘇州VC小鎮 VC Small Town, Suzhou	相城區 Xiangcheng District	51.0%	138,601	415,804	110,330	46,649	46,649
常熟公望項目 Gongwang Project, Changshu	文化片區 Cultural District	36.3%	82,469	197,926	133,736	-	-
昆山高爾夫 Gold Project, Kunshan	巴城鎮 Bacheng Town	100.0%	433,916	327,891	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
昆山魅力花園 Glamorous Garden, Kunshan	花橋開發區 Huaqiao Development District	92.0%	309,217	773,042	155,026	216,917	216,917
無錫魅力之城 Glamorous City, Wuxi	濱湖區 Binhu District	60.0%	962,116	1,346,963	25,881	89,910	1,200,237
無錫金域藍灣 The Paradiso, Wuxi	濱湖區 Binhu District	100.0%	154,468	386,170	-	26,026	216,482
無錫信成道 Xincheng Road, Wuxi	濱湖區 Binhu District	100.0%	154,119	385,299	-	38,967	128,098
無錫周新老街4號項目 No.4 Zhouxin Old Street Project	濱湖區 Binhu District	77.5%	51,822	145,091	-	-	-
無錫金域緹香 Golden Paradise, Wuxi	新區 New District	100.0%	224,118	620,713	64,322	71,171	445,119
無錫潤園 Runyuan, Wuxi	南長區 Nanchang District	88.3%	18,298	24,378	24,378	-	-
常州萬科城 Dream Town, Changzhou	武進區 Wujin District	100.0%	93,994	234,983	23,309	-	-
揚州萬科城 Dream Town, Yangzhou	邗江區 Hanjiang District	65.0%	297,139	313,970	-	56,509	257,843
揚州金域華府 King Metropolis, Yangzhou	邗江區 Hanjiang District	65.0%	59,835	130,609	-	130,609	130,609
揚州金色夢想 Golden Dream, Yangzhou	邗江區 Hanjiang District	70.0%	87,325	218,313	98,761	-	-
徐州萬科城 Dream Town, Xuzhou	鼓樓區 Gulou District	100.0%	692,037	1,351,698	303,023	128,026	276,648
徐州淮海天地 Huaihai Paradiso, Xuzhou	泉山區 Quanshan District	85.0%	226,776	818,574	147,186	29,629	29,629
杭州良渚文化村 Liangzhu Cultural Village, Hangzhou	余杭區 Yuhang District	100.0%	3,108,146	2,361,628	354,939	159,870	1,382,980

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
杭州北宸之光 Beichenzhiguang, Hangzhou	余杭區 Yuhang District	50.0%	115,683	293,409	-	132,573	132,573
杭州良渚文化村未來城 Hangzhou Liangzhu Culture Village Future Town	余杭區 Yuhang District	28.7%	56,286	140,715	-	-	-
杭州良渚文化村未來城二期 Hangzhou Liangzhu Culture Village Future Town Phase 2	余杭區 Yuhang District	99.0%	99,814	249,535	249,535	-	-
杭州星空 Hangzhou Xingkong	余杭區 Yuhang District	95.0%	21,760	43,520	-	-	-
杭州杭宸 Hangzhou Hangchen	余杭區 Yuhang District	98.0%	38,333	84,333	-	-	-
杭州未來科技城地塊項目 Land Lot, Future Sci-tech City Project, Hangzhou	余杭區 Yuhang District	33.3%	68,771	103,157	-	-	-
杭州西廬一期 Hangzhou West Court Phase 1	西湖區 Xihu District	51.0%	80,140	151,996	-	151,996	151,996
杭州西廬二期 Hangzhou West Court Phase 2	西湖區 Xihu District	41.3%	30,403	60,806	60,806	-	-
杭州玉泉 Hangzhou Yuquan	西湖區 Xihu District	48.1%	58,667	99,734	99,734	-	-
杭州玉泉二期 Hangzhou Yuquan Phase 2	西湖區 Xihu District	50.0%	17,407	27,851	-	-	-
杭州公園大道 Park Avenue, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	100.0%	68,564	150,841	-	-	-
杭州大都會79號 Hangzhou Metropolis No. 79	江幹區 Jianggan District	50.0%	21,915	76,703	76,703	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
杭州萬科大家錢塘府 Vanke Dajia Qiantang Mansion, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	50.0%	51,945	135,057	-	-	-
杭州彭埠地塊項目 Land Lot Peng Port Project, Hangzhou	江幹區 Jianggan District	99.0%	59,413	95,061	-	-	-
杭州璞悅灣 Puyuewan, Hangzhou	濱江區 Binjiang District	99.6%	66,521	166,204	-	-	-
杭州金辰之光 Hangzhou Brilliant Splendor	蕭山區 Xiaoshan District	50.0%	67,425	188,790	-	-	-
杭州世紀之光 Shijizhiguang, Hangzhou	蕭山區 Xiaoshan District	32.0%	123,505	244,094	244,094	-	-
杭州寶龍南地塊項目 Baolong South Land Lot Project, Hangzhou	蕭山區 Xiaoshan District	33.0%	57,571	143,925	-	-	-
杭州公望 Gongwang Hangzhou	富陽市 Fuyang	100.0%	517,900	208,981	17,735	-	97,005
杭州君望A+D Junwang A+D, Hangzhou	富陽市 Fuyang	20.0%	129,874	164,845	71,332	-	-
杭州君望B+C Junwang B+C, Hangzhou	富陽市 Fuyang	20.0%	138,233	152,231	-	-	-
嘉興金域緹香 Golden Paradise, Jiaxing	秀州新區 Xiuzhou New District	100.0%	85,286	137,495	-	-	123,622
嘉興金色夢想 Golden Dream, Jiaxing	秀州新區 Xiuzhou New District	100.0%	80,987	144,699	-	-	69,761
嘉興吳越 Jiaxing Wuyue	秀洲區 Xiuzhou District	95.0%	26,457	39,685	39,685	-	-
嘉興海上傳奇 Haishang Chuanqi, Jiaxing	經濟開發區 Economic Development Zone	100.0%	31,945	66,904	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
嘉興海上家園 Jiaxing Cruise Home Town	經濟開發區 Economic Development Zone	68.0%	25,100	60,200	-	-	-
杭州文暉J地塊項目 Wenhui J Land Lot Project, Hangzhou	下城區 Xiacheng District	99.0%	24,477	61,193	-	-	-
寧波雲鷺灣 Yunluwan, Ningbo	江北區 Jiangbei District	100.0%	314,208	387,966	52,897	52,266	233,462
寧波金色城市 Golden City, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	100.0%	95,242	171,425	-	-	171,425
寧波金域傳奇 Legend On Midtown, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	55.0%	43,752	100,630	-	-	-
寧波江灣府 Jiangwanfu, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	62.1%	38,907	97,266	97,266	-	-
寧波江灣府二期 Jiangwanfu Phase 2, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	100.0%	21,787	47,931	-	-	-
寧波中河項目 Zhonghe Project, Ningbo	鄞州區 Yinzhou District	92.0%	30,804	73,930	73,930	-	-
寧波萬科城 Dream Town, Ningbo	鎮海區 Zhenhai District	49.0%	297,572	618,956	89,000	90,490	309,597
寧波江東府 Jiangdong Mansion, Ningbo	江東區 Jiangdong District	100.0%	66,833	133,666	-	-	-
寧波公園裡 Park Avenue, Ningbo	高新區 Gaoxin District	100.0%	48,004	105,609	-	-	-
寧波公園裡二期 Park Avenue Phase 2, Ningbo	高新區 Gaoxin District	39.4%	30,995	68,181	68,181	-	-
溫州龍灣花園 Longwan Garden, Wenzhou	龍灣區 Longwan District	60.0%	125,219	179,733	-	89,309	179,733

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
溫州金域傳奇 Legend On Midtown, Wenzhou	龍灣區 Longwan District	100.0%	45,864	128,396	-	-	-
溫州金域中央 Jinyuzhongyang, Wenzhou	甌海區 Ouhai District	60.0%	53,765	144,939	-	144,939	144,939
溫州城市之光 City Twilight, Wenzhou	鹿城區 Lucheng District	31.0%	13,311	32,125	-	-	-
溫州學院路七號 7 Xueyuan Road, Wenzhou	鹿城區 Lucheng District	69.0%	36,240	79,792	-	-	-
溫州洪殿地塊 Land Lot Hongdian, Wenzhou	鹿城區 Lucheng District	100.0%	24,017	96,068	-	-	-
合肥金域華府 King Metropolis, Hefei	蜀山區 Shushan District	50.0%	115,628	412,101	60,411	59,953	325,603
合肥萬科城 Dream Town, Hefei	濱湖區 Binhu District	55.0%	107,220	375,272	-	70,012	295,895
合肥藍山花園 Blue Mountain Garden, Hefei	濱湖區 Binhu District	55.0%	165,584	463,635	99,154	105,802	244,302
合肥森林公園 Forest Park, Hefei	廬陽區 Luyang District	100.0%	516,459	1,394,439	257,977	217,705	217,705
合肥城市之光 Hefei City Twilight	廬陽區 Luyang District	49.0%	151,514	424,239	262,063	-	-
蕪湖萬科城 Dream Town, Wuhu	鳩江區 Jiujiang District	100.0%	274,404	493,926	21,018	-	278,212
蕪湖海上傳奇 Haishang Chuanqi, Wuhu	弋江區 Yijiang District	48.5%	121,895	405,464	120,347	-	-
南昌青山湖名邸 Qingshan Lake Mingdi, Nanchang	青山湖區 Qingshan Lake District	50.0%	97,061	133,693	-	617	133,693
南昌金色名郡 Jinse Mingjun, Nanchang	青山湖區 Qingshan Lake District	50.0%	16,888	50,381	-	50,381	50,381

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
南昌公園裡 Park Avenue, Nanchang	青山湖區 Qingshan Lake District	46.7%	110,163	176,260	176,260	-	-
南昌萬科城 Dream Town, Nanchang	高新區 Gaoxin District	32.5%	299,708	417,362	-	50,309	255,570
南昌海上傳奇 Haishang Chuanqi, Nanchang	高新區 Gaoxin District	50.0%	163,213	355,802	44,228	104,671	131,181
南昌粹疊園 Cuidieyuan, Nanchang	紅谷灘區 Honggutan District	50.0%	80,120	184,273	2,535	156,226	156,226
南昌時代廣場 Nanchang Times Square	紅谷灘區 Honggutan District	30.0%	83,800	293,400	119,960	-	-
南昌洪都05號地 Nanchang Hongdu Lot 05	青雲譜區 Qingyunpu District	24.8%	27,879	94,785	-	-	-
南昌金域國際 Jinyu International, Nanchang	經開區 Economic and Technological Development Zone	67.6%	129,142	322,839	100,755	-	-
上海區域小計 Shanghai Region subtotal			19,927,486	34,501,016	5,556,792	3,810,082	13,842,669
北京區域 Beijing Region							
北京如園C1 Ruyuan C1, Beijing	海淀區 Haidian District	50.0%	85,099	187,218	29,611	30,952	30,952
北京稻香湖項目 Daoxianghu Project, Beijing	海淀區 Haidian District	100.0%	20,680	62,041	-	-	-
北京大都會 The Metropolis, Beijing	朝陽區 Chaoyang District	100.0%	5,329	36,465	-	-	36,465
北京北河沿甲77號 No. 77 Beihe Yanjia, Beijing	東城區 Dongcheng District	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
北京西華府 Xihuafu, Beijing	豐台區 Fengtai District	15.0%	233,209	629,170	121,091	47,854	47,854
北京四合莊項目 Sihezhuang Project, Beijing	豐台區 Fengtai District	50.0%	27,500	120,000	-	-	-
北京公園裡010、014、 015、017、019號地塊 Land Lots 010, 014, 015, 017, 019 Park Avenue, Beijing	通州區 Tongzhou District	50.0%	88,767	210,738	-	-	-
北京公園裡007號地塊 Land Lot 007 Park, Beijing	通州區 Tongzhou District	35.0%	34,657	122,483	92,807	-	-
北京公園裡005、008、 009號地塊 Land Lot 005,008,009 Park Avenue, Beijing	通州區 Tongzhou District	50.0%	61,717	124,579	-	-	-
北京台湖020項目 Taihu 020 Project, Beijing	通州區 Tongzhou District	33.0%	144,005	258,968	-	-	-
北京金隅萬科城 Jinyu Vanke City, Beijing	昌平區 Changping District	49.0%	178,908	485,234	10,800	-	474,434
北京金域華府 King Metropolis, Beijing	昌平區 Changping District	50.0%	198,007	559,214	-	49,705	242,671
北京北七家項目 Qijia North Project, Beijing	昌平區 Changping District	50.0%	255,088	430,900	-	-	-
北京長陽半島 Changyang Bandao, Beijing	房山區 Fangshan District	50.0%	437,179	859,085	5,920	316,415	769,420
北京雲灣家園 Yunwan Jiayuan, Beijing	房山區 Fangshan District	50.0%	61,567	157,984	6,354	-	151,630
北京幸福匯 Xingfuhui, Beijing	房山區 Fangshan District	68.0%	71,912	141,665	-	22,397	104,785
北京金域縹香 Golden Paradise, Beijing	房山區 Fangshan District	40.0%	65,967	156,993	-	74,018	156,993
北京新里程 New Milestone, Beijing	房山區 Fangshan District	20.0%	77,834	142,612	-	82,774	142,612

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
北京金域公園 Jinyu Park, Beijing	房山區 Fangshan District	51.0%	27,528	55,056	-	30,591	55,056
北京長陽天地 Changyang Tiandi, Beijing	房山區 Fangshan District	69.0%	112,673	208,351	101,373	-	-
北京長陽半島·中央城 Changyang Bandaο, Beijing-CBD	房山區 Fangshan District	34.0%	63,950	156,384	-	-	-
北京朗潤園 Spring Dew Mansion, Beijing	大興區 Daxing District	62.2%	67,651	173,215	-	51,869	106,317
北京金域東郡 Eastern Metropolis, Beijing	大興區 Daxing District	62.2%	57,826	144,564	-	22,543	22,543
北京萬科橙 Vanke Cheng, Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	43,446	155,207	-	48,680	48,680
北京首開萬科中心 Shoukai Vanke Centre, Beijing	大興區 Daxing District	50.0%	41,092	122,923	51,889	-	-
北京天竺悅城 Tianzu Joying City, Beijing	順義區 Shunyi District	47.1%	17,985	30,034	-	30,034	30,034
北京天竺萬科中心 Beijing Tianzu Vanke Center	順義區 Shunyi District	97.0%	25,112	46,191	46,191	-	-
北京高麗營項目 Gaoliying Project Beijing	順義區 Shunyi District	43.5%	187,830	170,568	30,969	-	-
北京香河2012 Beijing Xianghe 2012	香河縣 Xianghe County	50.0%	168,245	261,868	75,175	-	-
北京七裡渠地塊 Beijing Qiliqu Lot	昌平區 Changping District	50.0%	68,944	240,089	-	-	-
北京28街區項目 Beijing Street 28 Project	順義區 Shunyi District	50.0%	22,913	41,200	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
北京萬科天地 Beijing Vanke City	大興區 Daxing District	16.0%	47,000	94,797	-	-	-
北京城建萬科城 Construction Dream Town, Beijing	延慶區 Yanqing District	20.0%	166,117	232,564	130,723	69,872	69,872
北京門頭溝項目 Mentougou Project, Beijing	門頭溝區 Mentougou District	50.0%	65,821	252,082	-	-	-
唐山紅郡 Stratford, Tangshan	路南區 Lunan District	100.0%	200,534	192,143	-	-	168,343
唐山金域華府 King Metropolis, Tangshan	路北區 Lubei District	60.0%	84,194	153,424	-	14,252	143,524
唐山金域藍灣 The Paradise, Tangshan	路北區 Lubei District	40.0%	53,440	154,828	-	-	65,368
唐山金域華府A-02-02 King Metropolis A-02-02, Tangshan	路北區 Lubei District	46.1%	39,462	130,681	130,681	-	-
唐山新里程 New Milestone, Tangshan	鳳凰新城 Fenghuang New City	48.0%	88,848	264,639	55,940	56,168	56,168
秦皇島假日風景 Holiday Views, Qinhuangdao	海港區 Haigang District	60.0%	75,526	188,816	-	-	173,682
秦皇島北戴河小鎮 Beidaihe Town, Qinhuangdao	北戴河區 Beidaihe District	50.0%	238,561	278,286	21,427	53,641	53,641
天津東麗湖 Waterfront, Tianjin	東麗區 Dongli District	100.0%	2,708,886	1,763,059	167,158	94,163	1,092,057
天津金域華府 King Metropolis, Tianjin	東麗區 Dongli District	51.0%	221,217	359,884	49,842	56,616	87,094
天津民和巷項目 Minhe Lane Project, Tianjin	東麗區 Dongli District	86.6%	180,880	282,481	185,245	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
天津小王莊地塊 Xiaowang Town Land Lot, Tianjin	東麗區 Dongli District	25.0%	72,358	144,717	-	-	-
天津假日潤園 Holiday Dew Garden, Tianjin	西青區 Xiqing District	100.0%	229,201	343,101	-	13,884	343,101
天津四季花城 Wonderland, Tianjin	西青區 Xiqing District	51.0%	409,701	502,892	109,761	184,364	184,364
天津東第項目 Dongdi Project, Tianjin	西青區 Xiqing District	41.9%	139,798	293,560	-	-	-
天津濱海時尚 Binhai Modern, Tianjin	開發區 Development District	100.0%	6,538	43,473	-	43,473	43,473
天津海港城 Harbor, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	51.0%	149,483	373,053	-	-	262,095
天津錦廬 Jinlu, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	95.0%	90,604	127,095	-	20,267	127,095
天津東海岸 East Coast, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	60.0%	14,127	23,157	-	-	23,157
天津金城國際 Jinyu International, Tianjin	濱海新區 Binhai New Area District	51.0%	108,389	189,160	-	-	48,156
天津仕林苑 Shilinyuan, Tianjin	津南區 Jinnan District	40.0%	63,582	114,474	-	3,784	114,474
天津梅江柏翠園 Park Residence, Meijiang, Tianjin	河西區 Hexi District	80.0%	62,205	124,410	62,441	-	-
天津天拖北項目 Tiantuo North Project, Tianjin	南開區 Nankai District	51.0%	40,068	139,099	-	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
瀋陽鹿特丹 Rotterdam, Shenyang	和平區 Heping District	100.0%	120,333	360,999	92,119	56,288	198,036
瀋陽金域藍灣 The Paradiso, Shenyang	渾南新區 Hunnan New District	100.0%	226,356	601,439	-	87,492	566,726
瀋陽明天廣場 Shenyang Tomorrow City	渾南新區 Hunnan New District	69.5%	199,319	597,957	160,163	31,612	269,455
瀋陽柏翠園 Park Residence, Shenyang	沈河區 Shenhe District	55.0%	83,229	290,681	29,010	20,351	179,714
瀋陽春河裡 Chunheli, Shenyang	沈河區 Shenhe District	82.0%	81,378	431,232	65,886	39,421	223,091
瀋陽惠斯勒小鎮 Whistler, Shenyang	東陵區 Dongling District	100.0%	285,599	286,141	-	-	60,717
瀋陽潤園 Spring Dew Mansion, Shenyang	鐵西區 Tiexi District	100.0%	57,030	150,315	24,833	-	54,996
鞍山金域國際 Jinyu International, Anshan	鐵西區 Tiexi District	51.0%	225,715	677,000	-	66,756	66,756
瀋陽鐵西藍山 Shenyang Tiexi Blue Mountain	鐵西區 Tiexi District	99.1%	51,832	155,497	66,215	-	-
瀋陽香湖盛景苑北區 Lakeside Grand View North, Shenyang	于洪區 Yuhong District	100.0%	190,156	342,360	100,128	55,709	183,667
瀋陽公園大道 Park Avenue, Shenyang	于洪區 Yuhong District	100.0%	169,774	407,374	45,985	91,417	192,697
瀋陽假日風景 Holiday Views, Shenyang	皇姑區 Huanggu District	100.0%	200,000	475,936	78,745	-	-
瀋陽紫台 Shenyang Zitai	皇姑區 Huanggu District	52.7%	67,720	199,883	127,699	-	-
瀋陽城市之光 City Twilight, Shenyang	大東區 Dadong District	97.6%	87,643	350,517	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
撫順金域藍灣 The Paradiso, Fushun	開發區 Development District	100.0%	300,150	675,968	-	-	150,421
撫順金域國際 Jinyu International, Fushun	順城區 Shuncheng District	100.0%	72,560	316,582	38,999	108,753	108,753
營口海港城 Yingkou Harbor, Shenyang	鯊魚圈區 Bayajuan District	100.0%	138,990	399,449	-	72,221	72,221
鞍山惠斯勒小鎮 Whistler Town, Anshan	鐵東區 Tiedong District	100.0%	422,171	713,400	33,939	63,539	327,033
鞍山萬科城 Dream Town, Anshan	高新區 Gaoxin District	100.0%	167,664	374,676	34,361	-	316,813
大連朗潤園 Spring Dew Mansion, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	118,506	229,822	11,515	123,889	215,690
大連西山項目 Xishan Project, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	55.0%	90,404	91,308	-	-	67,150
大連藍山 Blue Mountain, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	125,100	214,470	-	133,926	133,926
大連公園裡 Park Avenue, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	90.0%	19,131	37,627	-	-	-
大連現在城 Dalian Xianzai Town	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	39,224	71,254	-	31,664	31,664
大連金域華府 King Metropolis, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	87.0%	44,085	80,337	80,337	-	-
大連波浪洗衣機廠項目 Bolang Washing Machine Factory Project, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	94.9%	10,993	22,000	22,000	-	-
大連城市之光 City Twilight, Dalian	甘井子區 Ganjingzi District	98.0%	153,500	283,975	-	-	-
大連海港城 Harbor, Dalian	普灣新區 Puwan New District	55.0%	581,172	968,300	-	24,882	169,198
大連櫻花園 Cherry Blossom Garden, Dalian	高新技術產業園區 High-Tech Industrial Zone	100.0%	146,677	342,625	16,914	-	88,208

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
大連萬科城 Dream Town, Dalian	金州區 Jinzhou District	100.0%	284,806	620,607	76,861	259,690	259,690
大連城花東項目 Chuanghua East Project, Dalian	沙河口區 Shahekou District	100.0%	35,757	64,260	-	-	-
大連中南路磁頭廠項目 Magnetic Head Factory Project on Zhongnan Road, Dalian	中山區 Zhongshan District	95.0%	15,300	32,400	-	-	-
長春藍山 Blue Mountain, Changchun	二道區 Erdao District	100.0%	228,670	501,678	-	67,810	400,670
長春惠斯勒小鎮 Whistler, Changchun	淨月區 Jingyue District	50.0%	399,715	484,714	34,098	57,680	213,708
長春萬科城 Dream Town, Changchun	淨月區 Jingyue District	51.0%	350,965	1,068,964	107,715	80,735	222,501
長春柏翠園 Park Residence, Changchun	朝陽區 Chaoyang District	100.0%	267,981	503,349	-	58,825	254,983
長春金域長春 Changchun Golden Paradise Fantasy	南關區 Nanguan District	100.0%	121,109	343,058	-	45,242	45,242
吉林萬科城 Dream Town, Jilin	高新區 Gaoxin District	65.0%	728,139	2,001,721	-	152,636	703,151
吉林松花湖項目 Songhua Lake Project, Jilin	豐滿區 Fengman District	100.0%	531,598	681,890	20,955	-	-
青島玫瑰裡 Rose Lane, Qingdao	城陽區 Chengyang District	51.0%	340,069	535,153	63,741	100,189	183,050
青島春陽花園 Chunyang Garden, Qingdao	城陽區 Chengyang District	51.0%	86,493	187,168	70,910	69,807	69,807
青島桃花源二期 Taohuayuan Phase 2, Qingdao	城陽區 Chengyang District	57.4%	134,669	244,046	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
青島山東路項目B地塊 Land Lot B Shandong Road Project, Qingdao	市北區 Shibei District	70.0%	5,008	25,741	-	-	-
青島萬科城 Dream Town, Qingdao	市北區 Shibei District	55.0%	154,607	375,523	-	-	311,226
青島福州路萬科中心 Vanke Centre, Fuzhou Road, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	38,775	123,703	-	71,082	71,082
青島山東路萬科中心 Vanke Centre, Shandong Road, Qingdao	市北區 Shibei District	70.0%	23,654	96,226	-	27,608	27,608
青島藍山 Blue Mountain, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	68,153	208,462	-	21,692	208,462
青島紫台 Zitai, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	68,562	183,943	69,448	-	-
青島海晶化工 Hygain Chemical, Qingdao	市北區 Shibei District	100.0%	223,812	738,793	-	-	-
青島生態城 Ecological Town, Qingdao	李滄區 Licang District	100.0%	141,346	261,571	-	4,691	261,571
青島小鎮 Qingdao Town	開發區 Development District	34.0%	933,293	947,989	127,658	45,962	234,193
青島東郡 Qingdao Dongjun	即墨市 Jimo District	55.0%	196,446	462,142	99,595	17,010	137,356
青島平度萬科城 Pingdu Dream Town, Qingdao	平度市 Pingdu District	51.0%	59,308	181,845	-	6,709	81,275
青島平度新城 Pingdu New City, Qingdao	平度市 Pingdu District	51.0%	75,701	80,790	19,674	18,110	18,110
青島生態新城 Ecological New Town, Qingdao	李滄區 Licang District	100.0%	110,919	350,385	134,745	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
青島桃花源 Taohuayuan, Qingdao	城陽區 Chengyang District	51.5%	129,032	229,399	70,198	68,196	68,196
煙臺海雲台 Haiyuntai, Yantai	芝罘區 Zhifu District	100.0%	311,614	444,000	94,753	74,713	188,699
煙臺假日風景 Holiday Views, Yantai	福山區 Fushan District	70.0%	190,281	362,813	86,105	-	217,361
煙臺假日潤園 Holiday Dew Garden, Yantai	福山區 Fushan District	70.0%	65,733	152,466	-	-	152,466
煙臺禦龍山 Yulongshan, Yantai	芝罘區 Zhifu District	51.0%	341,943	615,200	78,610	90,895	104,015
煙臺萬科城 Dream Town, Yantai	開發區 Development District	51.0%	241,167	627,813	62,938	100,473	100,473
濟南金域國際 Jinyu International, Jinan	高新區 Gaixin District	63.0%	127,759	407,654	121,987	75,028	192,158
濟南萬科城 Dream Town, Jinan	曆下區 Lixia District	100.0%	191,418	480,827	170,298	137,708	137,708
濟南金域華府 King Metropolis, Jinan	曆下區 Lixia District	30.3%	103,870	315,565	102,566	-	-
濟南幸福裡 Happiness Garden, Jinan	曆下區 Lixia District	100.0%	87,855	219,600	180,554	-	-
濟南新里程 New Milestone, Jinan	曆城區 Lixia District	100.0%	113,130	326,951	209,201	-	-
濟南公園裡 Park Avenue, Jinan	槐蔭區 Huaiyin District	41.7%	48,763	152,371	3,146	-	-
濟南金色悅城 Joying Gold, Jinan	天橋區 Tianqiao District	49.0%	74,722	250,184	250,184	-	-
太原紫台 Zitai, Taiyuan	迎澤區 Yingze District	51.0%	95,687	334,330	-	88,165	334,330
太原藍山 Blue Mountain, Taiyuan	萬柏林區 Wanbailin District	51.0%	198,392	688,392	128,713	95,491	95,491
太原公交公司地塊 Transportation Company Land Lot, Taiyuan	萬柏林區 Wanbailin District	100.0%	37,060	177,415	-	-	-

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
太原金域華府	萬柏林區	87.5%	55,036	192,230	192,230	-	-
King Metropolis, Taiyuan	Wanbailin District						
太原四建萬科藍山	萬柏林區	55.0%	14,386	49,953	-	-	-
Sijian Vanke Blue Mountain, Taiyuan	Wanbailin District						
太原紫郡	萬柏林區	30.0%	72,496	201,486	-	-	-
Zijun	Wanbailin District						
晉中朗潤園	榆次區	51.0%	218,143	480,326	-	113,116	323,659
Spring Dew Mansion, Jinzhong	Yuci District						
太原新都心	小店區	50.6%	26,433	79,298	-	-	-
Xinduxin, Taiyuan	Xiaodian District						
太原萬科城	小店區	50.6%	323,777	936,845	354,053	-	-
Dream Town, Taiyuan	Xiaodian District						
北京區域小計			21,683,226	42,451,609	5,445,182	4,375,499	14,785,655
Beijing Region subtotal							
成都區域							
Chengdu Region							
成都萬科華茂廣場	成華區	51.0%	29,720	208,037	-	-	-
Vanke Huamao Plaza, Chengdu	Chenghua District						
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	759,036	-	-	-
Jinse Yuefu Music Plaza, Chengdu	Chenghua District						
成都金色海蓉	武侯區	49.0%	54,970	234,125	-	-	234,125
Golden Hairong, Chengdu	Wuhou District						
成都五龍山公園	新都區	100.0%	345,168	356,503	-	-	356,503
Wulong Mountain Garden, Chengdu	Xindu District						
成都金域緹香	新都區	100.0%	111,166	329,000	-	51,256	51,256
Jinyu Tixiang, Chengdu	Xindu District						
成都翡翠郡	新都區	100.0%	65,858	118,564	60,342	-	-
Feicuijun, Chengdu	Xindu District						

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
成都金域名邸 Jinyu Mingdi, Chengdu	高新區 Gaoxin District	50.0%	48,345	145,034	-	-	-
成都公園5號 No.5 Park Front Boutique Apartment, Chengdu	高新區 Gaoxin District	50.0%	87,822	263,464	46,167	-	-
成都金色城市 Golden City, Chengdu	龍泉驛區 Longquanyi District	55.0%	72,102	288,410	140,022	148,388	148,388
成都金色城品 Aureate City, Chengdu	龍泉驛區 Longquanyi District	55.0%	47,245	141,642	-	141,642	141,642
成都海悅匯城 Haiyue Huicheng, Chengdu	雙流縣 Shuangliu County	90.0%	104,307	524,843	-	195,945	524,843
成都第五城 No.5 City, Chengdu	雙流縣 Shuangliu County	100.0%	410,323	1,230,968	-	-	-
成都萬科城 Dream Town, Chengdu	郫縣 Pi County	53.3%	167,375	560,963	137,680	-	-
成都國賓潤園 Guobin Runyuan, Chengdu	金牛區 Jinniu District	100.0%	34,187	97,432	-	-	-
南充金潤華府 Jinrun Huafu, Nanchong	高坪區 Gaoping District	100.0%	182,012	518,004	127,332	81,876	152,192
武漢漢陽國際 Hanyang International, Wuhan	漢陽區 Hanyang District	70.0%	166,817	568,974	67,905	98,536	372,019
武漢萬科城 Dream Town, Wuhan	江漢區 Jiangnan District	100.0%	65,901	299,337	-	35,420	299,337
武漢金域湖庭 Wuhan Golden Lake Courtyard	江漢區 Jiangnan District	100.0%	17,413	105,657	72,973	-	-
武漢漢口傳奇 Hankou Chuanqi, Wuhan	江漢區 Jiangnan District	50.0%	178,881	924,773	171,375	92,781	92,781

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
武漢聯投萬科生態城 Liantou Vanke Ecological Town, Wuhan	東湖新技術開發區 East Lake High-Tech Development Zone	50.0%	199,709	299,563	208,051	-	-
武漢城花環苑 Luxuriant Scenery, Wuhan	東湖新技術開發區 East Lake High-Tech Development Zone	100.0%	89,665	409,600	-	155,137	155,137
武漢嘉園 Jiayuan, Wuhan	東湖新技術開發區 East Lake High-Tech Development Zone	50.0%	67,259	324,100	-	59,078	59,078
武漢錦程 Jincheng, Wuhan	東湖新技術開發區 East Lake High-Tech Development Zone	25.5%	38,286	202,620	-	-	-
武漢金域藍灣 The Paradiso, Wuhan	武漢經濟技術開發區 Economic & Technological Development Zone	100.0%	213,440	533,600	-	245,647	533,600
武漢金色城市 Golden City, Wuhan	洪山區 Hongshan District	100.0%	273,850	896,484	-	55,196	753,179
武漢長征村項目 Changzheng Village Project, Wuhan	洪山區 Hongshan District	100.0%	77,387	239,083	-	102,068	102,068
重慶錦程 Jincheng, Chongqing	渝中區 Yuzhong District	100.0%	105,406	533,486	-	-	533,486
重慶悅府 Palace of Pleasure, Chongqing	北部新區 Northern New District	100.0%	137,996	376,737	-	-	376,737

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
重慶萬科城 Dream Town, Chongqing	北部新區 Northern New District	55.0%	278,167	647,378	-	143,647	458,693
重慶悅灣 Yuewan, Chongqing	江北區 Jiangbei District	45.0%	435,499	649,158	-	119,592	208,253
重慶湖瀾溪 Gailanxi, Chongqing	江北區 Jiangbei District	50.0%	129,535	652,785	-	-	-
重慶金域學府 Chongqing Golden Paradise Academy	南岸區 Nan'an District	47.5%	241,314	845,611	-	-	-
重慶金色悅城 Joying Gold, Chongqing	沙坪壩區 Shapingba District	80.0%	175,000	700,000	-	269,042	269,042
重慶萬科西九 Vanke Xijiu, Chongqing	九龍坡區 Jiulongpo District	50.0%	27,593	151,620	82,139	68,943	68,943
重慶萬科西城 Vanke Xicheng, Chongqing	九龍坡區 Jiulongpo District	100.0%	60,276	271,207	-	139,381	139,381
重慶錦尚 Chongqing Jinshang	九龍坡區 Jiulongpo District	93.4%	69,160	167,677	-	-	-
西安金域曲江 Jinyu Qujiang, Xi'an	曲江新區 Qujiang New District	55.0%	152,667	390,176	-	41,710	390,176
西安城市之光 City Twilight, Xi'an	曲江新區 Qujiang New District	85.0%	100,340	311,377	174,395	-	-
西安東方傳奇 Oriental Legend, Xi'an	曲江新區 Qujiang New District	42.5%	109,695	383,985	133,372	-	-
西安萬科城7#地 Land Lot 7# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	85.0%	186,849	619,806	-	21,724	447,700
西安萬科城3#地 Land Lot 3# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	60.0%	113,231	352,802	52,249	150,983	238,259

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
西安萬科城8#地 Land Lot 8# Dream Town, Xi'an	長安區 Chang'an District	100.0%	89,377	201,569	135,941	-	-
西安金域華府 King Metropolis, Xi'an	未央區 Weiyang District	51.0%	106,667	372,461	-	55,005	298,642
西安大明宮項目 Daminggong Project, Xi'an	未央區 Weiyang District	70.0%	69,052	221,603	65,591	26,397	92,935
西安金色悅城 Joying Gold, Xi'an	蓮湖區 Lianhu District	80.0%	193,571	664,643	156,524	215,453	215,453
西安金色悅城DK1 Joying Gold DK1, Xi'an	蓮湖區 Lianhu District	100.0%	36,708	146,831	-	-	-
西安金域國際 Jinyu International, Xi'an	高新區 Gaoxin District	95.3%	23,831	150,132	100,161	-	-
西安金域東郡 Eastern Metropolis, Xi'an	灤灩生態區 Chanba Ecological District	100.0%	175,387	686,388	198,186	-	-
西安幸福裡 Xi'an Happiness Garden	未央區 Weiyang District	100.0%	65,628	229,698	191,399	-	-
西安高新華府 Xi'an Prestigious Academy	雁塔區 Yanta District	69.8%	114,745	476,559	279,032	-	-
鄭州萬科美景龍門龍堂 Vanke Meijing Longmen Longtang, Zhengzhou	管城區 Guancheng District	51.0%	79,457	361,699	-	134,224	134,224
鄭州萬科美景萬科城 Vanke Meijing Dream Town, Zhengzhou	高新區 Gaoxin District	51.0%	324,897	1,965,342	669,849	883,155	883,155
鄭州萬科美景萬科城(4、5) Vanke Meijing Dream Town (4,5), Zhengzhou	高新區 Gaoxin District	51.0%	183,524	477,164	-	-	-
鄭州萬科美景魅力之城 Vanke Meijing, Glamorous City, Zhengzhou	航空港區 Airport Area District	51.0%	224,474	593,315	118,228	-	-

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
鄭州航空港區1#地塊 1# Land Lot Airport Area, Zhengzhou	航空港區 Airport Area District	51.0%	43,871	87,742	-	-	-
鄭州萬科天倫紫台 Vanke Tianlun Zitai, Zhengzhou	惠濟區 Huiji District	48.1%	72,740	170,131	-	-	-
鄭州蘭喬聖菲 Rancho Santa Fe, Zhengzhou	中牟區 Zhongmu District	50.0%	93,643	126,448	-	-	-
貴陽金域華府 King Metropolis, Guiyang	小河區 Xiaohe District	100.0%	351,800	581,217	143,500	38,894	351,480
貴陽大都會 Metropolis, Guiyang	小河區 Xiaohe District	100.0%	159,972	649,917	90,557	149,668	190,571
貴陽大都會商業綜合體 Guiyang Metropolis Commercial Complex	小河區 Xiaohe District	97.0%	21,264	111,270	-	-	-
貴陽玲瓏灣 Nimble Bay, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	100.0%	80,594	200,705	60,157	22,788	87,269
貴陽悅城 Joy City, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	51.0%	85,341	262,728	32,296	52,355	52,355
貴陽萬科城 Dream Town, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	70.0%	347,872	914,893	143,256	207,107	207,107
貴陽公園5號 No.5 Park Front Boutique Apartment Guiyang	雲岩區 Yunyan District	58.5%	10,927	98,132	-	58,519	58,519
貴陽雲岩大都會 Yunyan Metropolis, Guiyang	雲岩區 Yunyan District	25.0%	49,054	318,234	-	-	-
昆明白沙潤園 Dew Garden, Baisha, Kunming	盤龍區 Panlong District	100.0%	192,104	189,793	-	30,553	189,793

四、董事會報告

IV. Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq m

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃建築面積	15年開工面積	15年竣工面積	截至15年末 竣工面積
Project name	Location	Equity interest	Site area	Planned GFA	Area commenced construction in 2015	Completed area in 2015	Accumulated completion area by the end of 2015
昆明金色領域 Respecte Chateau, Kunming	高新區 Gaoxin District	67.0%	105,484	314,642	-	63,430	181,651
昆明魅力之城 A Glamorous City, Kunming	官渡區 Guandu District	100.0%	417,919	1,662,861	98,268	342,798	342,798
昆明公園裡 Park Avenue, Kunming	官渡區 Guandu District	97.9%	213,037	564,081	3,309	-	-
烏魯木齊金域華府 King Metropolis, Urumqi	新市區 New District	82.0%	83,366	245,779	-	108,500	223,503
烏魯木齊南山郡 Urumqi Southern Hillside	烏魯木齊縣 Urumqi County	100.0%	32,298	14,900	-	-	-
烏魯木齊金域國際 Jinyu International, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	100.0%	24,150	60,376	-	60,376	60,376
烏魯木齊金域緹香 Jinyu Tixiang, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	100.0%	20,078	50,196	-	50,196	50,196
烏魯木齊蘭喬聖菲 Rancho Sante Fe, Urumqi	沙依巴克區 Shayibake District	60.0%	204,628	204,628	-	85,047	148,465
烏魯木齊中央公園 Central Park, Urumqi	水磨溝區 Shuimogou District	100.0%	80,698	201,745	63,457	-	-
烏魯木齊四季花城 Urumqi Wonderland	高新區 Gaoxin District	44.5%	188,748	566,243	-	-	-
成都區域小計 Chengdu Region subtotal			10,191,694	31,777,686	4,023,713	5,002,457	10,875,310
集團合計 Group total			71,231,876	153,364,595	21,265,562	17,286,990	53,736,883

四、董事會報告

IV. Directors' Report

截至2015年底，本集團在中國大陸擁有472個主要開發項目，在建項目權益建築面積合計約3,147萬平方米，規劃中項目權益建築面積合計約3,976萬平方米。此外，本集團還參與了8個城市更新改造類項目，目前拆遷與相關手續辦理尚在進行中，根據當前規劃條件，相關項目按本集團權益計算的佔地面積約67萬平方米，對應本集團權益規劃建築面積約301萬平方米。

公司經營和財務狀況分析

淨資產收益率

本集團堅持精細化運營，增強組織效能，提升經營效率。2015年全面攤薄的淨資產收益率為18.09%，較2014年上升0.23個百分點。

淨利潤

2015年本集團實現淨利潤人民幣259.5億元，同比增長34.5%；實現歸屬於股東的淨利潤人民幣181.2億元，同比增長15.1%。歸屬於股東的淨利潤增速慢於淨利潤，原因是近年來本集團加大了合作力度，報告期內一批合作比例較高的項目進入結算，導致非控股權益應佔年度利潤由2014年的人民幣35.4億元上升至人民幣78.3億元。受此影響，2015

As of the end of 2015, the Group had 472 development projects in Mainland China. GFA attributable to Vanke's equity holding of the projects under construction amounted to approximately 31.47 million sq.m. and GFA attributable to Vanke's equity holding of the projects under planning amounted to approximately 39.76 million sq.m. in total. In addition, the Group also participated in 8 urban redevelopment projects. At present, the demolition and relevant procedures are still in progress. According to the present planning conditions, site area attributable to the Group's equity holding in the relevant projects amounted to approximately 0.67 million sq.m., and the planned gross floor area attributable to the Group's equity holding amounted to approximately 3.01 million sq.m..

ANALYSIS OF OPERATIONAL AND FINANCIAL CONDITION OF THE COMPANY

Return on equity

The Group persisted in segmented operation so as to enhance organizational effectiveness and improve operational efficiency. The return on equity on a fully diluted basis for 2015 was 18.09%, an increase of 0.23 percentage points as compared with 2014.

Net profit

In 2015, the Group achieved net profit of RMB25.95 billion, an increase of 34.5% as compared with the end of last year. Net profit attributable to the shareholders reached RMB18.12 billion, an increase of 15.1% as compared with last year. The growth of net profit attributable to the shareholders was slower than the net profit as the Group expanded its efforts in cooperation during the recent years. During the Reporting Period, a batch of projects with higher proportion of shareholding were booked. Hence, profit for the year attributable to

四、董事會報告

IV. Directors' Report

年包含少數股東損益的淨利潤率為14.08%，較2014年(13.98%)略有上升，但2015年歸屬於本公司股東的淨利潤率較2014年(11.41%)有所下降，為9.83%。因地價佔房屋售價的比例上升，2015年本集團房地產業務的結算毛利率為20.38%，與2014年相比減少1.05個百分點。

存貨跌價準備

2014年末，本集團根據當時的市場情況，對可能存在風險的6個項目計提存貨跌價準備人民幣7.6億元。報告期末，本集團根據最新市場及銷售情況，對所有項目進行了減值狀況的測試，並針對2014年末計提跌價準備的項目進行了跟蹤評估。本集團根據測試結果，本集團轉銷存貨跌價準備人民幣4.5億元。同時，由於報告期內，部份城市房價、地價持續調整，本集團基於審慎的財務策略，對可能存在風險的項目唐山紅郡、煙臺海雲台、烏魯木齊南山郡增加計提了存貨跌價準備人民幣3.72億元，並新增蕪湖萬科城南區、營口海港城兩個項目計提存貨跌價準備人民幣0.68億元。

the non-controlling interests increased from RMB3.54 billion in 2014 to RMB7.83 billion. Being impacted as such, the net profit margin including the profit or loss of minority shareholders in 2015 was 14.08%, slightly increase from 13.98% in 2014 but the net profit margin attributable to the shareholders of the Company in 2015 decreased as compared with 2014 from 11.41% to 9.83%. Due to the rise in the land premium to the proportion of selling price of residential units, the gross profit margin of the Group's property development business recognised in 2015 was 20.38%, a decrease of 1.05 percentage points as compared with 2014.

Asset impairment provision

As at the end of 2014, based on the prevailing market condition, the Group made asset impairment provision of RMB760 million on six projects with potential risks subsisting. During the Reporting Period, based on the latest market and sales condition, the Group conducted impairment tests on all projects and tracking evaluation on the projects that were made asset impairment provisions as at the end of 2014. According to the test results, the Group made reversal to the prior year inventory provision of RMB450 million. At the same time, during the Reporting Period, there were continuous adjustment in the price of housing and land in certain cities. Based on prudent financial strategies, the Group made asset impairment provision of RMB372 million on Stratford, Tangshan, Haiyuntai, Yantai and Southern Hillside, Urumqi with potential risks subsisting. The Group also added asset impairment provision of RMB68 million on two projects, being Southern District of Dream Town, Wuhu and Harbour City, Yingkou.

四、董事會報告 IV. Directors' Report

單位：人民幣千元

Unit: RMB'000

序號	城市	項目	年初跌價 準備餘額 Balance of impairment provision at the beginning of the year	年末跌價 準備餘額 Balance of impairment provision at the end of the year
No.	City	Project		
1	唐山 Tangshan	紅郡 Stratford	83,068.70	58,986.82
2	撫順 Fushun	金域藍灣 The Paradiso	87,170.77	-
3	煙臺 Yantai	海雲台 Haiyuntai	105,090.35	305,733.71
4	烏魯木齊 Urumqi	金域緹香 Golden Paradise	28,979.10	9,292.75
5	烏魯木齊 Urumqi	南山郡 Southern Hillside	55,207.36	135,876.42
6	溫州 Wenzhou	龍灣花園 Longwan Garden	404,229.33	176,126.95
7	蕪湖 Wuhu	萬科城南區 Southern District of Dream Town	-	35,593.84
8	營口 Yingkou	海港城 Harbour City	-	32,495.73
合計			763,745.61	754,106.22

本年計提的存貨減值準備，考慮遞延所得稅因素後，影響本報告期稅後淨利潤人民幣3.3億元，影響本公司股東應佔的年度利潤人民幣3.3億元。

After taking into account the effect on deferred taxation, the asset impairment provision made during the current year affected the net profit after tax during the Reporting Period by RMB330 million and the profit for the year attributable to the shareholders of the Company by RMB330 million.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

隨著行業進入白銀時代，各地市場分化加大，房價、地價波動更加頻繁。本集團未來應更加註重提升項目品質、控制投資風險。

分銷成本和管理費用

期內，本集團繼續挖掘經營效益，強化費用控制。2015年全年本集團分銷成本為人民幣41.4億元，佔銷售金額的比例為1.58%，較2014年下降0.52個百分點；管理費用為人民幣48.5億元，佔銷售金額的比例為1.86%，同比增加0.01個百分點。

資金狀況

本集團高度重視現金流管理，強調銷售及時回款。報告期內，本集團銷售回款率超過90%。通過積極銷售，合理投資，年內本集團實現經營性現金流淨額人民幣160.5億元。

本集團在確保資金安全的前提下，加強資金流動性管理，通過投融資結合，提升資金利用效率。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（包括受管制資金）人民幣531.8億元。

期末本集團持有的貨幣資金中，人民幣佔比95.25%，港幣佔比2.24%，英鎊佔比1.64%，美元佔比0.87%，其餘為新加坡幣。

As the real estate sector is entering into the silver age, the market in various cities became more diversified. The fluctuation in the price of housing and land became more frequent. The Group will place more emphasis on enhancing project quality and controlling investment risks in future.

Distribution costs and administrative expenses

During the Period, the Group continued to focus on cost-efficiency ratio, and tightened its expense control. The distribution costs in 2015 was RMB4.14 billion, accounting for 1.58% of the sales amount, representing a decline of 0.52 percentage point from that of the same period last year. Administrative expenses was RMB4.85 billion, accounting for 1.86% of the sales amount, an increase of 0.01 percentage point as compared with 2014.

Cash position

The Group placed considerable emphasis on cash management and the timely collection of sales receipts. During the Reporting Period, the collection ratio of sales receipt was over 90%. Through proactive sales and prudent investment, the Group achieved net cash from operations of RMB16.05 billion.

Under the premises of safe funds, the liquidity management was enhanced. Through the integration of investment and financing, the efficiency of capital was utilised. As at the end of the Reporting Period, the cash and cash equivalents including the pledged and restricted deposits held by the Group amounted to RMB53.18 billion.

As at the end of the Reporting Period, among the cash and cash equivalents held by the Group, Renminbi accounted for 95.25%, Hong Kong dollars accounted for 2.24%, Sterling pound accounted for 1.64%, US dollar accounted for 0.87%, and the remaining was in Singapore Dollars.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

有息負債情況

截至2015年底，本集團有息負債合計人民幣794.9億元，其中，銀行借款佔比為44.82%，應付債券佔比為25.18%，其他借款佔比為30.00%。

有息負債中，固定利率負債佔比25.18%，浮動利率負債佔比74.82%。本集團有抵押有息負債人民幣16.1億元，佔總體有息負債的2.03%。

截至報告期末，於一年內到期的銀行貸款及金融機構借款人民幣266.5億元，佔總體有息負債的比例為33.52%；非即期銀行貸款及金融機構借款人民幣528.4億元，佔總體有息負債的比例為66.48%。

截至報告期末，本集團有息負債中，境內負債佔比75.01%，境外負債佔比24.99%。人民幣負債佔比77.56%，外幣負債佔比22.44%，外幣負債佔比較2014年底上升了5.68個百分點。

報告期內，資本化的利息支出合計人民幣30.7億元，沒有資本化的利息支出人民幣17.8億元。

Interest-bearing borrowings

As of the end of 2015, the Group's total interest-bearing borrowings amounted to RMB794.49 billion. Within the interest-bearing borrowings of the Group, bank borrowings accounted for 44.82%, bonds payable accounted for 25.18% and other borrowings accounted for 30.00%.

Out of the interest bearing borrowings, fixed rate borrowings accounted for 25.18% and floating rate borrowings accounted for 74.82%. The Group has fixed-charge secured interest bearing borrowings of RMB1.61 billion, and accounted for 2.03% of total interest bearing borrowings.

As of the end of the Reporting Period, the bank loans and borrowings from financial institutions with maturity within one year was RMB26.65 billion, representing 33.52% of the total interest-bearing borrowings. The non-current bank loans and borrowings from financial institutions amounted to RMB52.84 billion, accounting for 66.48% of total interest-bearing borrowings.

As of the end of the Reporting Period, among the Group's total interest-bearing borrowings, 75.01% were domestic borrowings, and 24.99% were overseas borrowings. Meanwhile, among total interest-bearing borrowings 77.56% was denominated in Renminbi and 22.44% were denominated in foreign currencies. Liabilities denominated in foreign currencies increased by 5.68 percentage points from the end of 2014.

During the Reporting Period, the interest expenses capitalized amounted to RMB3.07 billion in total. Interest expenses not capitalized were RMB1.78 billion.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

負債率

截至報告期末，剔除並不構成實際償債壓力的預收款項後，本集團其它負債佔總資產的比例為42.94%（2014年底：41.46%）。本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為19.30%（2014年底：5.41%），繼續保持在行業較低水準。

融資和評級情況

為進一步增強資金實力，優化債務結構，降低融資成本，2015年本集團在股東大會授權範圍內，完成人民幣50億元公司債券發行。本期債券為5年期無擔保品種，發行價格為每張人民幣100元，信用等級為AAA，票面利率為3.5%。本集團良好的信譽在資本市場再一次得到體現。

2015年11月，本集團完成2015年度第一期和第二期各人民幣15億元的5年期的中期票據的發行，合計發行人民幣30億元，發行利率均為3.78%。

報告期內，標準普爾、惠譽維持本集團BBB+的長期企業信用評級，評級展望為穩定。2015年7月，穆迪將本集團的信用評級由Baa2上調至Baa1，評級展望為穩定。本集團穩健的經營風格、審慎的財務管理和良好的資本市場信用繼續獲得國際權威評級機構的認可。

Gearing ratio

As of the end of the Reporting Period, the proportion of the Group's liabilities excluding the receipts in advance that did not constitute any actual repayment obligation and accounted for 42.94% (as at the end of 2014: 41.46%) to total assets. The net gearing ratio (interest-bearing liabilities less cash and cash equivalents, divided by net assets) of the Group was 19.30% (as at the end of 2014: 5.41%), which was still remained at the relatively low level in the industry.

Financing and Rating

In order to further consolidate the funding competence, optimize the debt structure and reduce the financial costs, the Group completed the issue of corporate bonds with an amount of RMB5.0 billion under the authorization of the shareholders' general meeting. The bond issued in this term had a tenure of five year without guarantee. The issue price is RMB100 per note. The credit rate is AAA with a coupon rate of 3.5%. The sound reputation of the Group once again was realized with the performance in the capital market.

In November 2015, the Group completed the issue of tranche 1 and tranche 2 for the medium term note of RMB1.5 billion each with a tenure of five years. A total of RMB3.0 billion were issued and the issue rate was 3.78%.

During the Reporting Period, Standard & Poor's and Fitch Ratings continued to maintain BBB+ ratings for the Group's long-term credit rating and a stable rating for its outlook. In July 2015, Moody's upgraded the Group's credit rating from Baa2 to Baa1 and a stable rating for its outlook. The Company's sound business management, prudent financial management and strong credibility in the capital market continued to gain recognition from authoritative international rating agencies.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

資本開支承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔為人民幣791.8億元，主要包括本集團已簽訂的正在或準備履行的建安合同，以及已簽訂的正在或準備履行的土地合同。

或有負債

本集團按行業慣例為按揭購房客戶的按揭貸款提供階段性擔保，擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約人民幣687.7億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

匯率波動風險

本集團在中國大陸經營大部份業務，大部份收入與開支均以人民幣計值，人民幣匯率的波動對本集團經營的影響有限。2015年，由於人民幣兌換港元、美元的匯率波動，本集團共產生約人民幣0.38億元的匯兌收益。

Capital expenditure commitments

As of the end of the Reporting Period, the capital commitments of the Group reached RMB79.18 billion, including the construction contracts entered into or to be executed by the Group, as well as the land contracts signed.

Contingent liabilities

In accordance with industry practice, the Group will provide provisional guarantee for mortgage loans taken by purchasers of the Group's properties. The terms of the provisional guarantee commenced on the day the guarantee agreement becoming effective up to the day on which the ownership certificates of the properties purchased by the customers being obtained and the mortgage being registered in favor of the mortgage banks. As at the end of the Reporting Period, the aggregate guarantees provided by the Group for mortgage loans taken by its customers amounted to approximately RMB68.77 billion. The Group has not suffered any material loss due to the aforesaid guarantees. The Group is of the view that it does not need to make any provisions for such guarantees in the financial statements.

Risk of fluctuations in exchange rates

The Company conducts a majority of its business operations in the PRC. As such, a large portion of revenue and expenses are denominated in Renminbi. Fluctuations in the exchange rates of Renminbi would have limited impact on the Group's operations. In 2015, fluctuations in the exchange rates of Renminbi to Hong Kong dollars and to US dollars generated an exchange earnings of approximately RMB38 million for the Group.

四、董事會報告

IV. Directors' Report

近年來，本集團堅持國際化戰略，逐步加大海外業務探索，以「全球資源為我所用」的心態，積極整合海外資源。本集團堅持對資產／負債匹配性、負債期限、境外流動性風險管理等進行動態管理，適時採用套期保值覆蓋匯率敞口風險。2014年，本集團已針對3.3億美元外幣借款簽署了無本金交割遠期外匯契約（「NDF」）。由於NDF安排，報告期內有關借款對應的外幣匯率波動沒有對公司損益產生影響，該等NDF價值在報告期內增加人民幣8,579.08萬元。NDF在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，控制匯率變動風險。

During the recent years, the Group adhered to the internationalization strategy, and gradually expanded its overseas operation. With a view of "Consolidated Application of Global Resources", resources overseas were integrated proactively. The Group insisted in dynamic management over matching the assets/liabilities, term of liabilities, and the liquidity management overseas. Hedging were timely used to cover exchange rate risk. In 2014, the Group entered into non-deliverable forward ("NDF") contract to hedge a foreign currency loan of US\$330 million. The adoption of NDF hedged against the corresponding foreign exchange movement in the underlying loan contracts did not affect the profit or loss of the Company in the Reporting Period. During the Reporting Period, the change in the NDF value increased by RMB85.7908 million. In respect of the term and amount of the foreign currency loan, NDF limits the risk of fluctuations of exchange rate through fixed forward exchange rate.

公司主要財務指標變動情況

Change of key performance indicators of the Company

項目 Item	2015/12/31 2015/12/31	2014/12/31 2014/12/31	變動幅度 Change	說明 Description
非流動資產 Non-current assets	64,271,194	43,603,058	47.4%	經營規模擴大 Expansion in the scale of operation
貨幣資金 Cash and cash equivalents	51,747,621	61,653,320	-16.1%	項目投資擴大 Increase in investments of projects
存貨 Inventories	367,507,209	314,930,234	16.7%	新獲取項目增加 Increase of new projects acquired
應付債券 Bonds payable	20,013,934	11,612,232	72.4%	新發行公司債 Corporate bonds newly issued
預收賬款 Advanced receipts	212,625,706	181,749,337	17.0%	銷售規模增長 Growth in scale of sales
銀行貸款及其他 金融機構借款 Bank loans and borrowings from other financial institutions	59,476,955	57,369,070	3.7%	借款結構性變化 Structural change of borrowings
本公司股東應佔權益總額 Total equity attributable to the shareholders of the Company	100,183,518	88,164,570	13.6%	本年淨利潤增加 Increase in net profit for the year

四、董事會報告

IV. Directors' Report

項目 Item	2015年1-12月 Jan-Dec 2015	2014年1-12月 Jan-Dec 2014	變動幅度 Change	說明 Description
營業額 Revenue	184,317,543	137,994,043	33.6%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
稅前利潤 Profit before taxation	40,516,708	29,986,822	35.1%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
所得稅 Income tax	(14,567,270)	(10,699,298)	36.2%	結算規模增長 Expansion in the scale booked
歸屬於非控股股東淨利潤 Net profit attributable to the non-controlling shareholder	7,830,032	3,542,070	121.1%	合作方分享合作項目利潤增加 Increase in net profit shared from cooperation projects by the venture parties
歸屬於母公司淨利潤 Net profit attributable to the parent	18,119,406	15,745,454	15.1%	利潤總額增加 Increase in total profit

公司管理回顧

強化品質管制

本集團嚴守「品質第一」的原則，繼續強化以「實測實量、交付評估、客戶驗房指引表」為核心的品質管控。報告期內，本集團實測實量滿意度由92.6提升至98.0，交付評估滿意度由73.9提高至79.5，品質滿意度由58提高至67。

提升產品競爭力

報告期內，本集團堅持「好房子、好服務、好社區」的三好價值體系，推動產品服務持續升級，獲得良好的市場回饋。同時，本集團從客戶視角出發，強調「為客戶省錢」，在深入分析客戶需求的基礎上，從規劃、設計、配套、交付等多方面提升產品適配性，為客戶提供性價比更高的產品和服務。

MANAGEMENT REVIEW

Strengthening quality management

The Group remained to adhere to the principle of "Quality First", and continued to strengthen quality management which is centered on "exact survey with delivery appraisal and inspection guidance". During the Reporting Period, the Group measured actual satisfaction level increased from 92.6 to 98.0, satisfaction level on delivery to evaluation increased from 73.9 to 79.5 and the satisfaction level on quality increased from 58 to 67.

Improving product competitiveness

During the Reporting Period, the Group proposed the value system featuring "3 Quality" – "Good Housing", "Good Services" and "Good Community" to push forward sustainable upgrade of products and services, obtaining favorable market feedback. Meanwhile, the Group placed itself in the position of customers' viewpoint and emphasised on "saving money for customers", improving product suitability in many aspects such as planning, design, supporting services and delivery on basis of deep analysis on customers' demands, providing them with products and services with better cost performance.

截至2016年6月31日止六個月之萬科業績管理層討論及分析

董事會報告 Directors' Report

1、管理層討論與分析

2016年上半年，是萬科32年發展史中極為特殊的半年。

始於2015年7月的股權事件延續至今，尚未妥善解決，發行股份購買資產預案尚未達成共識，部分股東一度提出罷免全體董事、非職工代表監事，國際國內評級機構表示公司現有信用評級及展望將面臨調整壓力。公司觀察到，6月底以來，本集團合作夥伴、客戶、員工、其他中小股東對公司前景之疑惑和擔憂進一步加劇，集團的正常運營也因此受到影響。

雖受股權事件影響，但2016年上半年，也是本集團銷售創歷史新高、新業務穩步推進的半年。從管理層到普通員工均排除干擾、恪盡職守，始創於2014年的事業合夥人機制在此關鍵時刻發揮了中流砥柱的作用。值得欣喜的是，得益於客戶、投資者和合作夥伴多年來的信任和支持，以及本集團全體員工的努力，今年7月，本公司首次入選《財富》「世界500強」，位列第356位。

回顧上半年，既有困難，也有成績。下半年，公司管理層與全體員工將齊心協力、克服困難、全力維護經營秩序；公司也衷心的期待此次股權事件能夠儘快得到妥善解決，公司重新回歸正常發展的軌道。

1. Management discussion and analysis

The first half of 2016 is a rather special half-year in the Company's 32-year development history.

The shareholding issue, which began in July 2015, has not been resolved satisfactorily up until now. Consensus has yet to be reached on the **Proposal of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares**. Certain shareholders had proposed the removal of all the directors and non-employee representative supervisors. International and domestic rating agencies remarked that the Company's existing credit rating and outlook will encounter adjustment pressure. The Company noticed that since the end of June, the Group's partners, customers, employees, and other minority shareholders have greater doubts and worries about the Company's future prospects. The Group's normal operation was thus affected.

Despite being affected by the shareholding issue, the first half of 2016 witnessed record highs in the Group's sales, with its new businesses making steady progress. The Group's entire workforce from the management to ordinary staff ignored the disturbance and diligently performed their duties. The business partnership scheme founded in 2014 had played a vital role in maintaining stability at this critical moment. We are pleased to be listed on Fortune Global 500 for the first time in July 2016, ranking 356th. Such achievement was attributable to years of trust and support from our customers, investors and partners, as well as dedication of the Group's entire workforce.

Reviewing the first half of 2016, there had been challenges, as well as achievements. In the second half of the year, the Company's management and its staff members will work together to overcome difficulties and strive to maintain stable operations. The Company also sincerely hopes that the shareholding issue will be resolved satisfactorily as soon as possible, allowing the Company to be back on track for normal developments.

董事會報告
Directors' Report

1.1 房地產市場情況

報告期內，全國（本業績公告中僅指中國大陸地區，下同）房地產銷售情況總體良好。國家統計局資料顯示，上半年全國商品住宅銷售面積、金額分別為5.7億平方米和人民幣4.2萬億元，同比分別上升28.6%和44.4%。

分區域看，上半年城市間仍然呈現較為明顯的分化。主要城市新房銷售面積大幅上升，而供應增長有限，商品住房庫存量快速下降。以本公司長期觀察的14個大中城市（北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州，「14城市」）為例，上半年商品住宅銷售面積同比上升了45.0%，而新房批准預售面積同比僅增長9.2%，商品住宅銷售面積相當於同期新房批准預售面積的1.53倍。6月底，14城市的新房庫存（已取得銷售許可、尚未售出的面積）下降至1.1億平方米（2015年底為1.4億平方米），庫存去化週期也由2015年底的8.4個月縮短至6.6個月。但此前土地供應較多、人口增長較慢甚至負增長的城市，庫存壓力仍然較大，情況並沒有根本好轉。

1.1 Property market overview

During the Reporting Period, the property market in China (herein only referred to "Mainland China") on the whole achieved satisfactory sales. According to the data from the National Bureau of Statistics of China, sales area and sales amount of commodity housing in the country for the first half of the year amounted to 570 million sq.m. and RMB4.2 trillion, representing year-on-year increase of 28.6% and 44.4% respectively.

By geographical breakdown, there was substantial variation between cities in the first half of the year. The sales area of new housing in major cities increased remarkably; with limited growth in supply, the inventory of commodity housing decreased rapidly. For instance, in the 14 medium and large-sized cities (Beijing, Shanghai, Shenzhen, Guangzhou, Tianjin, Shenyang, Hangzhou, Nanjing, Chengdu, Wuhan, Dongguan, Foshan, Wuxi and Suzhou, collectively as "14 cities"), which the Company had been monitoring on an ongoing basis, sales area of commodity housing for the first half of the year increased by 45.0% year-on-year, while area of new housing approved for pre-sale only increased by 9.2% year-on-year. Sales area of commodity housing for the same period was also 1.53 times of area of new housing approved for pre-sale. At the end of June, the inventory of new housing (i.e. those area that had already obtained sales permit but not yet sold) in the 14 cities decreased to 110 million sq.m (140 million sq.m at the end of 2015), while the duration for the market to absorb housing inventory had been shortened to 6.6 months, from 8.4 months at the end of 2015. However, the cities with a higher land supply previously combined with a slower growth or even negative growth in population were still under considerable inventory pressure, and such situation did not displayed any fundamental improvements.

董事會報告 Directors' Report

自2014年下半年以來，國內大中城市商品住宅銷售回升已持續20個月，全國整體成交回暖也已持續15個月。報告期內，由於住房成交面積大幅上升，部分新房庫存較少的城市重新面臨房價上漲過快的壓力。為防範市場過熱風險，2016年3月份，上海、深圳等城市出台了更加嚴格的限購政策和差別化的信貸政策；之後，南京、蘇州、合肥等二線城市的政策也開始收緊。隨著熱點城市陸續調整政策，這些城市成交大幅增長的勢頭開始放緩。2季度，14城市商品住宅銷售面積的同比增速降至25.4%，相比1季度的78.9%明顯降溫。全國商品住宅成交面積的單月同比增幅在4月份達到45.9%後也逐步收窄，6月份降至14.2%。

Since the second half of 2014, sales of commodity housing of medium and large-sized cities in China had rebounded and rose for 20 months in a row, and the recovery in the amount of transactions across the country had continued for 15 months. During the Reporting Period, as the area of housing sold increased significantly, some cities with lower inventory of new housing found themselves under the pressure of rapid increase in housing prices again. To avoid the risk of the property market being overheated, stricter home purchase restriction policies and differential housing credit policies were introduced in cities such as Shanghai and Shenzhen in March 2016; subsequently, second-tier cities such as Nanjing, Suzhou and Hefei also began to tighten their relevant policies. With the gradual adjustment of policies in the popular cities, the notable growth momentum of housing transactions in these cities began to slow down. In the second quarter, year-on-year growth rate of sales area of commodity housing in the abovementioned 14 cities dropped to 25.4%, indicating a substantial slowdown when compared to 78.9% in the first quarter. A year-on-year increase in the sales area of commodity housing in China in April was 45.9%, but then gradually narrowed down and dropped to 14.2% in June.

董事會報告
Directors' Report

報告期內，主要城市的土地市場呈現出「高地價、高溢價」特徵。2016年上半年，14城市的住宅（含商住）土地供應面積、成交面積同比分別增長15.3%和47.5%，土地成交單價持續攀升，刷新歷史記錄。上述城市的土地溢價率（成交土地的平均實際成交樓面價／成交土地的平均起拍樓面價）2016年1季度上升至1.41，2季度則進一步攀升至1.93。熱點城市的土地競爭趨於白熱化，地價貴過周邊房價的「地王」頻頻出現。

報告期內，全國房地產開發、投資情況相比2015年的低迷有所好轉，但增長的可持續性仍待觀察。上半年全國住宅開發投資完成額約人民幣3.1萬億元，同比增長5.6%，增速較1-5月下降1.2個百分點；全國住宅新開工面積約人民幣5.3億平方米，同比增長14.0%，增速較1-5月下降2.2個百分點。

During the Reporting Period, the land markets in major cities were characterized by "high land price, high premium". For the first half of 2016, the area of land supplied and sold for residential units (including commercial and residential complex) in the 14 cities grew by 15.3% and 47.5% respectively, as compared with to same period last year. The transaction prices of land continued to surge to a new high. The land premium ratio (i.e. the average actual transaction price of floor area/average auction starting price of floor area in land transactions) in the aforesaid cities rose to 1.41 in the first quarter and further climbed to 1.93 in the second quarter of 2016. Intensified competition for land in popular cities led to frequent emergence of "supreme land lots", with average land premium of floor area higher than the average housing floor area prices in the surrounding areas.

During the Reporting Period, the property development and investment across China showed improvement from the slump in 2015; however, further observations are required to confirm the sustainability of the growth. Investment in residential property development in China was approximately RMB3.1 trillion during the first half of the year, representing a year-on-year growth of 5.6%, which was 1.2 percentage points lower than that of the first five months of 2016. Floor area of new construction of housing in China was approximately RMB530 million sq.m., representing a year-on-year growth of 14.0%, which was 2.2 percentage points lower than that in the first five months of 2016.

董事會報告 Directors' Report

1.2 報告期內公司業務進展

報告期內，本集團實現營業收入人民幣707.5億元，同比增長48.55%；本公司股東應佔的期間利潤為人民幣53.5億元，同比增長10.42%。利潤增長慢於收入增長的主要原因，是當期結算的相當一部分項目為2014年房地產市場調整期內出售的項目。

本集團為專業化房地產公司，收入主要來自房地產開發和銷售。報告期內本集團全部營業收入中，來自房地產業務的結算收入比例為96.9%。

1.2 Business Development of the Company during the Reporting Period

During the Reporting Period, the Group realised a revenue of RMB70.75 billion, representing a year-on-year increase of 48.55%; and profit attributable to equity shareholders of the Company for the period amounted to RMB5.35 billion, representing a year-on-year increase of 10.42%. The growth in profit was slower than that of revenue, as certain projects booked during the period was sold during the property market adjustment in 2014.

The Group specializes in property development. Its revenue mainly derived from the development and sale of properties. During the Reporting Period, the booked revenue derived from the property development business accounted for 96.9% of the Group's total revenue.

單位：人民幣千元
Unit: RMB'000

行業 Segment	收入 Revenue		銷售成本 Cost of sales		營業利潤率 Profit margin	
	金額 Amount	增減 Change	金額 Amount	增減 Change	數值 Value	增減 Change
1. 主營業務 Core business	70,232,463	49.67%	54,931,001	57.57%	18.60%	-3.27個百分點 -3.27 percentage points
其中：房地產 Including: Property development	68,562,954	49.46%	53,602,779	57.98%	18.56%	-3.62個百分點 -3.62 percentage points
物業管理 Property Management	1,669,509	59.09%	1,328,222	42.77%	20.44%	9.09個百分點 9.09 percentage points
2. 其他業務 Other businesses	516,372	-26.42%	184,765	33.74%	64.22%	-16.09個百分點 -16.09 percentage points
合計 Total	70,748,835	48.55%	55,115,766	57.48%	18.93%	-3.86個百分點 -3.86 percentage points

註：營業利潤率數據已扣除土地增值稅。

Note: Land appreciation tax had been deducted from the profit margin.

2016年上半年，本集團每股基本盈利為人民幣0.48元，同比增長10.39%；全面攤薄的淨資產收益率為5.49%，與去年同期基本持平。

For the first half of 2016, the Group's basic earnings per share were RMB0.48, representing a year-on-year increase of 10.39%. Fully diluted return on equity was 5.49%, which generally remained unchanged compared to the same period last year.

董事會報告 Directors' Report

本集團2016年半年度不派發股息、不進行權益儲備轉增股本。

There will be no dividend distribution nor transfer equity reserve to share capital of the Company for the first half of 2016.

1.21 房地產銷售、結算情況

(i) 房地產銷售情況

上半年本集團房地產業務實現銷售面積1,409.0萬平方米，銷售金額人民幣1,900.8億元，同比分別上升55.8%和69.9%。

分區域看，本集團的銷售情況見下表：

1.21 Property sales and booked projects

(i) Property sales

For the first half of the year, the property development business of the Group realised a sales area of 14,090,000 sq.m. and a sales amount of RMB190.08 billion, representing year-on-year increase of 55.8% and 69.9% respectively.

The following table provides a breakdown of the Group's sales by geographical region:

		銷售面積 (平方米) Sales area (sq.m.)	比例 Proportion	銷售金額 (人民幣十億元) Sales amount (RMB billion)	比例 Proportion
廣深區域	Guangshen Region	3,181,647	22.6%	49.78	26.2%
上海區域	Shanghai Region	4,158,892	29.5%	71.04	37.4%
北京區域	Beijing Region	3,162,297	22.4%	37.30	19.6%
中西部區域	Central and Western Region	3,576,927	25.4%	30.92	16.3%
海外地區	Overseas Region	10,019	0.1%	1.04	0.5%
合計	Total	14,089,782	100.0%	190.08	100.0%

註：上半年有銷售的城市，廣深區域包括深圳、廣州、東莞、惠州、佛山、珠海、中山、廈門、福州、莆田、三亞、南寧、長沙；上海區域包括上海、杭州、蘇州、無錫、南京、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、蕪湖、徐州、南通、鎮江、常州；北京區域包括北京、天津、瀋陽、大連、長春、吉林、青島、濟南、煙臺、太原、唐山、鞍山；中西部區域包括成都、武漢、西安、鄭州、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊；海外地區包括：紐約、三藩市、倫敦。

Note: Cities in which sales were realised for the first half of the year included Shenzhen, Guangzhou, Dongguan, Huizhou, Foshan, Zhuhai, Zhongshan, Xiamen, Fuzhou, Putian, Sanya, Nanning and Changsha in the Guangshen Region; Shanghai, Hangzhou, Suzhou, Wuxi, Nanjing, Nanchang, Ningbo, Hefei, Yangzhou, Wenzhou, Wuhu, Xuzhou, Nantong, Zhenjiang and Changzhou in the Shanghai Region; Beijing, Tianjin, Shenyang, Dalian, Changchun, Jilin, Qingdao, Jinan, Yantai, Taiyuan, Tangshan and Anshan in the Beijing Region, and Chengdu, Wuhan, Xi'an, Zhengzhou, Chongqing, Kunming, Guiyang and Urumqi in the Central and Western Region; New York, San Francisco and London in Overseas Region.

董事會報告 Directors' Report

(II) 房地產結算情況

上半年本集團實現結算面積654.6萬平方米，實現結算收入人民幣685.6億元，同比分別增長43.6%和49.5%；房地產業務的結算均價為人民幣10,474元/平方米，較2015年同期上升4.0%。

(II) Booked projects

The Group realised a booked area of 6.546 million sq.m. and a booked revenue of RMB68.56 billion for the first half of the year, representing year-on-year increase of 43.6% and 49.5% respectively. The average booked price of the Company's property development business was RMB10,474 per sq.m., representing a 4.0% increase from the corresponding period of 2015.

分區域的營業收入和利潤情況

Revenue and profit by region

		結算面積 (平方米) Recognised area (sq.m.)	比例 Proportion	主營業務收入 (人民幣千元) Revenue from core business (RMB'000)	比例 Proportion	淨利潤 (人民幣千元) Net profit (RMB'000)	比例 Proportion
廣深區域	Guangshen Region	1,546,644	23.63%	17,569,479	25.63%	2,585,665	40.23%
上海區域	Shanghai Region	1,720,762	26.29%	22,865,440	33.35%	2,334,179	36.32%
北京區域	Beijing Region	1,612,302	24.63%	16,780,036	24.47%	1,092,419	17.00%
中西部區域	Central and Western region	1,665,947	25.45%	11,347,999	16.55%	414,285	6.45%
合計	Total	6,545,655	100.00%	68,562,954	100.00%	6,426,548	100.00%

註：廣深區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、福州、三亞、惠州、清遠、莆田；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、揚州、合肥、南京、鎮江、寧波、南昌、蕪湖、南通、富陽、嘉興、徐州、昆山、溫州；北京區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、鞍山、撫順、大連、長春、吉林、青島、煙臺、太原、晉中、秦皇島、濟南；中西部區域包括：成都、重慶、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊、鄭州。

Note: Guangshen Region included Shenzhen, Guangzhou, Dongguan, Foshan, Zhuhai, Zhongshan, Changsha, Xiamen, Fuzhou, Sanya, Huizhou, Qingyuan and Putian; Shanghai Region included Shanghai, Hangzhou, Suzhou, Wuxi, Yangzhou, Hefei, Nanjing, Zhenjiang, Ningbo, Nanchang, Wuhu, Nantong, Fuyang, Jiaying, Xuzhou, Kunshan and Wenzhou; Beijing Region included Beijing, Tangshan, Tianjin, Shenyang, Anshan, Fushun, Dalian, Changchun, Jilin, Qingdao, Yantai, Taiyuan, Jinzhong, Qinhuangdao and Jinan; and Central and Western Region included Chengdu, Chongqing, Wuhan, Xi'an, Guiyang, Kunming, Urumqi and Zhengzhou.

董事會報告
Directors' Report

(III) 已售未結情況

由於銷售規模遠高於結算規模，本集團已售未結資源進一步增長。截至報告期末，本集團有2,404.6萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,977.1億元，較上年末分別增長30.6%和38.4%。

1.2.2 房地產開發投資情況

(I) 開竣工情況

上半年本集團實現新開工面積1,665.6萬平方米，較2015年同期增長64.6%，佔全年開工計劃的75.7%（2015年同期佔當年開工計劃的60.2%）；實現竣工面積702.5萬平方米，較2015年同期增長35.8%，佔全年竣工計劃的34.0%（2015年同期佔當年竣工計劃的32.7%）。根據截至目前的項目運營情況，預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

(III) Area sold but not booked

Since the sales area was much higher than the booked area, the area sold but not booked of the Group grew further. As of the end of the Reporting Period, the Group had a total area of 24.046 million sq.m. sold but not yet booked, as construction had yet to be completed. These unbooked resources had a contract amount of approximately RMB297.71 billion. The area sold but not yet booked and contract amount were 30.6% and 38.4% higher than those at the end of last year respectively.

1.2.2 Property development and investment

(I) Floor area of new construction and completed floor area

For the first half of the year, the Group realised a floor area of new construction of 16.656 million sq.m., representing a year-on-year growth of 64.6% and accounting for 75.7% of the planned floor area of new construction for the whole year of 2016 (2015: 60.2%). The Company realised a completed floor area of 7.025 million sq.m., representing a year-on-year growth of 35.8% and accounting for 34.0% of the planned floor area to be completed for the full year of 2016 (2015: 32.7%). According to the current progress of project development, it is expected that the floor area to be completed for the full year will meet the target that was set at the beginning of the year.

董事會報告 Directors' Report

(II) 新增項目和土地儲備

報告期內，主要城市土地競爭激烈，地價大幅上升。本集團堅持審慎的投資策略，嚴格控制投資質量，根據市場環境和實際發展需要合理補充項目資源。上半年本集團獲取新項目70個，總建築面積1,260.1萬平方米，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積848.8萬平方米，本公司權益地價總額約為人民幣465.8億元，新增項目均價為人民幣5,488元/平方米。

截至報告期末，本集團規劃中項目按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計3,582.0萬平方米，保持在滿足未來兩年以上的開發水準。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，此類項目中按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計約294.4萬平方米。

(II) *New projects and land reserves*

During the Reporting Period, there was intense competition for urban land and significant growth in land price. The Group maintained a prudent investment strategy, exercised stringent control over its investment quality and rationally replenished project resources in accordance with the market situation and its actual development needs. For the first half of the year, the Group acquired 70 new projects with a gross floor area ("GFA") of 12.601 million sq.m. and planned GFA attributable to the Company's equity holding of 8.488 million sq.m.. The total land premium of the projects attributable to the Company's equity holding amounted to approximately RMB46.58 billion, and the average land premium of the newly acquired projects was RMB5,488 per sq.m..

As of the end of the Reporting Period, the aggregate GFA of the Group's projects under planning attributable to the Company's equity holding amounted to 35.82 million sq.m., which was sufficient to satisfy the Group's development needs for over two years in the future. In addition, the Group was also involved in certain city-redevelopment projects. According to the current plans, the aggregated GFA of these projects attributable to Company's equity holding was approximately 2.944 million sq.m.

董事會報告 Directors' Report

報告期內新增項目詳細情況請見下表，本部分所列項目中，未來可能有部分項目引進合作方共同開發，因此本公司在項目中所佔的權益比例可能發生變化。目前的權益比例，僅供投資者階段性參考。

For details on the new projects developed during the Reporting Period, please refer to the following table. The Company's equity interests in the projects listed in the table may change as a result of introduction of cooperation parties for the joint development of some of these projects. At this stage, the current percentages of shareholdings are for investors' reference only.

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
1	廣州 Guangzhou	中新知識城地塊項目 Zhongxin Knowledge Town Land Lot	黃埔區 Huangpu District	14.3%	112,600	161,800	23,105	前期 Pre-construction
2	佛山 Foshan	金域縹香 Golden Paradise	南海區 Nanhai District	67.0%	87,157	331,196	221,970	在建 Under construction
3	佛山 Foshan	金色里程 Gold Milestone	禪城區 Chancheng District	99.8%	77,562	298,004	297,288	前期 Pre-construction
4	廈門 Xiamen	航空港北片區項目 Northern District of Xiamen Airport Project	湖裡區 Huli District	90.0%	136,440	245,592	221,033	前期 Pre-construction
5	廈門 Xiamen	五緣灣項目 Wuyuan Bay Project	湖裡區 Huli District	100.0%	44,824	70,020	70,020	在建 Under construction
6	廈門 Xiamen	白鷺郡 Heron Hill	翔安區 Xiang'an District	100.0%	86,368	131,060	131,060	前期 Pre-construction
7	東莞 Dongguan	翰林城市花園 Han Lin Cheng Shi Hua Yuan	東城區 Dongcheng District	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期 Pre-construction
8	上海 Shanghai	徐涇地鐵上蓋項目 Project atop Xujing Subway Station	青浦區 Qingpu District	49.1%	260,121	453,874	223,034	在建 Under construction

董事會報告 Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA	GFA attributable to the Vanke's equity holding	Progress
9	上海 Shanghai	綠洲雅賓利項目 Oasis Yabinli Project	靜安區 Jing'an District	50.0%	103,672	337,147	168,573	在建 Under construction
10	南通 Nantong	市北科技城項目 Shibei Hi-tech Park Project	港閘區 Gangzha District	97.5%	191,882	194,500	189,638	前期 Pre-construction
11	南京 Nanjing	尚都薈南 Shangduhui South End Project	雨花臺區 Yuhuatai District	59.8%	71,334	170,240	101,821	在建 Under construction
12	蘇南 Su'nan	遇見山 Yu Jian Shan	高新區 Gaoxin District	47.1%	167,206	234,059	110,125	在建 Under construction
13	蘇南 Su'nan	萬科碧桂園項目 Vanke Country Garden Project	吳江區 Wujiang District	45.6%	76,421	213,979	97,574	在建 Under construction
14	蘇南 Su'nan	青劍湖項目 Qingjian Lake Project	工業園區 Industrial District	100.0%	51,579	30,948	30,948	前期 Pre-construction
15	揚州 Yangzhou	城西項目 Town West Project	邗江區 Hanjiang District	95.4%	78,409	109,773	104,723	在建 Under construction
16	揚州 Yangzhou	蔣王小學地塊項目 Jiangwang Primary School Project	邗江區 Hanjiang District	95.1%	46,927	79,850	75,961	在建 Under construction
17	徐州 Xuzhou	北宸天地 Bei Chen Tian Di	鼓樓區 Gulou District	88.6%	28,149	95,707	84,796	在建 Under construction
18	徐州 Xuzhou	璞悅山 Puyue Mountain	經濟技術開發區 Economic & Technological Development Zone	44.7%	67,015	87,108	38,937	在建 Under construction
19	杭州 Hangzhou	杭宸二期 Hangchen Phase 2	余杭區 Yuhang District	100.0%	33,648	67,296	67,296	前期 Pre-construction

董事會報告
Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA	GFA attributable to the Vanke's equity holding	Progress
20	杭州 Hangzhou	悅中環 Yue Zhong Huan	經開區 Economic and Technological Development Zone	100.0%	47,260	113,425	113,425	在建 Under construction
21	杭州 Hangzhou	黃龍國際中心 Huanglong International Center	西湖區 Xihu District	51.0%	72,448	287,960	146,860	在建 Under construction
22	杭州 Hangzhou	良渚文化村未來城北項目 Liangzhu Culture Village Future Town North Project	余杭區 Yuhang District	47.0%	82,834	182,235	85,611	前期 Pre-construction
23	杭州 Hangzhou	海上明月西地塊項目 Hai Shang Ming Yue Xi Di Kuai Project	蕭山區 Xiaoshan District	33.0%	21,211	46,665	15,399	前期 Pre-construction
24	杭州 Hangzhou	公園裡 Park Avenue	拱墅區 Gongshu District	45.0%	41,295	103,238	46,481	在建 Under construction
25	杭州 Hangzhou	三墩北地塊項目 San Dun Bei Di Kuai Xiang Mu	西湖區 Xihu District	100.0%	62,190	174,132	174,132	前期 Pre-construction
26	杭州 Hangzhou	七賢橋地塊項目 Qixianqiao Project	余杭區 Yuhang District	100.0%	78,527	133,496	133,496	前期 Pre-construction
27	杭州 Hangzhou	富春16號地塊項目 Fu Chun 16 Hao Di Kuai Project	富陽區 Fuyang District	30.9%	30,063	66,139	20,458	前期 Pre-construction
28	寧波 Ningbo	明州甲第 Ming Zhong Jia Di	鄞州區 Yinzhou District	45.0%	69,774	139,548	62,797	前期 Pre-construction
29	寧波 Ningbo	依雲郡項目 Yiyun County Project	鄞州區 Yinzhou District	46.0%	49,977	79,880	36,745	前期 Pre-construction
30	寧波 Ningbo	東錢湖項目 Dongqian Lake Project	鄞州區 Yinzhou District	9.0%	141,377	211,457	19,031	前期 Pre-construction

董事會報告 Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA	GFA attributable to the Vanke's equity holding	Progress
31	寧波 Ningbo	天一玖著 Tian Yi Jiu Zhu	高新區 Gaoxin District	46.0%	44,828	80,659	37,103	前期 Pre-construction
32	寧波 Ningbo	東城1902 Dong Cheng 1902	高新區 Gaoxin District	46.0%	57,338	126,144	58,026	前期 Pre-construction
33	寧波 Ningbo	印象城東 East Yinxiang City	鄞州區 Yinzhou District	96.9%	53,549	108,254	104,898	前期 Pre-construction
34	溫州 Wenzhou	時代中心 Shi Dai Center	鹿城區 Lucheng District	36.5%	5,819	18,037	6,583	在建 Under construction
35	合肥 Hefei	會展中心東項目 Hefei Exhibition Centre East Project	濱湖新區 Binluxin District	45.0%	85,254	218,014	98,106	在建 Under construction
36	南昌 Nanchang	金域濱江 Golden Paradise Binjiang	青山湖區 Qingshanhu District	18.3%	20,069	50,172	9,156	在建 Under construction
37	南昌 Nanchang	金域傳奇 Legend on Midtown	經開區 Economic and Technological Development Zone	38.3%	87,065	174,506	66,906	前期 Pre-construction
38	南昌 Nanchang	縣恒超118畝地塊項目 Hengchao 118 mu land lot Project	南昌縣 Nanchang county	40.0%	76,200	190,500	76,200	前期 Pre-construction
39	北京 Beijing	北小營項目 Beixiaoying Project	朝陽區 Chaoyang District	100.0%	9,825	51,894	51,894	前期 Pre-construction
40	天津 Tianjin	紫台 Zitai	濱海新區 Binhai New Area District	46.6%	56,544	136,333	63,491	在建 Under construction
41	瀋陽 Shenyang	紅梅味精廠項目 Hongmei MSG Factory Project	鐵西區 Tiexi District	63.9%	54,257	166,250	106,229	前期 Pre-construction

董事會報告
Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
42	瀋陽 Shenyang	中山公園 Sun Yat-Sen Park	和平區 Heping District	9.0%	9,444	75,965	6,837	在建 Under construction
43	瀋陽 Shenyang	翡翠之光 Fei Cui Zhi Guang	鐵西區 Tiexi District	60.0%	108,183	486,232	291,739	前期 Pre-construction
44	瀋陽 Shenyang	翡翠公園 Feicui Park	于洪區 Yuhong District	99.5%	109,776	219,552	218,463	前期 Pre-construction
45	大連 Dalian	半山半海 Ban Shan Ban Hai	沙河口區 Shahekou District	95.0%	12,233	45,140	42,883	在建 Under construction
46	大連 Dalian	礎明食品廠項目 Chuming Food Processing Plant	甘井子區 Ganjingzi District	100.0%	146,290	248,710	248,710	前期 Pre-construction
47	長春 Changchun	如園 Ruyuan	淨月區 Jingyue District	47.8%	181,283	199,411	95,259	在建 Under construction
48	長春 Changchun	惠斯勒班芙花園 Hui Si Le Ban Fu Hua Yuan	淨月區 Jingyue District	51.0%	187,439	243,671	124,272	前期 Pre-construction
49	長春 Changchun	金色里程 Gold Milestone	汽開區 Qikai District	70.0%	63,523	107,929	75,550	前期 Pre-construction
50	長春 Changchun	景陽大路項目 Jingyang Avenue Project	綠園區 Luyuan District	100.0%	181,060	435,039	435,039	前期 Pre-construction
51	青島 Qingdao	金城華府 King Metropolis	城陽區 Chengyang District	65.0%	63,599	125,053	81,284	前期 Pre-construction
52	煙臺 Yantai	翡翠公園 Feicui Park	芝罘區 Zhifu District	85.1%	57,892	150,510	128,039	在建 Under construction
53	濟南 Jinan	麓城 Lu Cheng	高新區 Gaoxin District	75.0%	20,000	64,541	48,406	前期 Pre-construction

董事會報告 Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
54	濟南 Jinan	麓橙中心 Lu Cheng Center	高新區 Gaoxin District	18.0%	10,508	41,788	7,522	前期 Pre-construction
55	太原 Taiyuan	金域藍灣 The Paradiso	晉源區 Jinyuan District	95.0%	40,047	148,741	141,304	在建 Under construction
56	太原 Taiyuan	公園裡 Park Avenue	尖草坪區 Jiancaoping District	100.0%	66,179	222,630	222,630	前期 Pre-construction
57	太原 Taiyuan	紫院 Zi Yuan	迎澤區 Yingze District	100.0%	74,373	196,106	196,106	前期 Pre-construction
58	成都 Chengdu	華陽220畝項目 Hua Yang 220 Mu Project	天府新區 Tianfu New District	100.0%	146,745	410,737	410,737	前期 Pre-construction
59	成都 Chengdu	五龍山藍山 Wu Long Shan Lan Shan	新都區 Xidu District	100.0%	121,207	145,449	145,449	前期 Pre-construction
60	武漢 Wuhan	翡翠玖璽 Fei Cui Jiu Xi	經濟技術開發區 Economic & Technological Development Zone	51.0%	160,682	377,603	192,577	前期 Pre-construction
61	武漢 Wuhan	翡翠濱江 Feicui Binjiang Project	漢陽區 Hanyang District	55.0%	225,231	914,600	503,030	在建 Under construction
62	西安 Xi'an	城市之光蜜柚 Cheng Shi Zhi Guang Mi You	曲江新區 Qujiang New District	95.0%	20,000	68,664	65,231	在建 Under construction
63	西安 Xi'an	萬科天譽 Vanke Tianyu	高新區 Gaoxin District	95.0%	74,527	303,610	288,430	前期 Pre-construction

董事會報告
Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA	GFA attributable to the Vanke's equity holding	Progress
64	鄭州 Zhengzhou	萬科美景魅力之城2 Vanke Meijing, Glamorous City 2	航空港區 Airport Area District	51.0%	21,430	52,609	26,831	前期 Pre-construction
65	鄭州 Zhengzhou	蘭喬聖菲 Rancho Santa Fe	中牟區 Zhongmu District	47.0%	70,688	155,513	73,091	前期 Pre-construction
66	鄭州 Zhengzhou	萬科美景魅力之城 Vanke Meijing, Glamorous City	航空港區 Airport Area District	51.0%	20,331	40,662	20,738	前期 Pre-construction
67	鄭州 Zhengzhou	萬科天倫紫台 Vanke Tianlun Zitai	惠濟區 Huiji District	48.1%	68,852	206,556	99,271	前期 Pre-construction
68	鄭州 Zhengzhou	萬科大都會 Vanke Metropolis	二七區 Erqi District	95.3%	65,124	195,157	185,984	在建 Under construction
69	貴陽 Guiyang	公園傳奇 Gong Yuan Chuan Qi	雲岩區 Yunyan District	45.2%	34,325	130,087	58,845	在建 Under construction
70	昆明 Kunming	鑫金花園 Xin Jin Hua Yuan	高新區 Gaoxin District	95.0%	37,450	145,292	138,028	在建 Under construction
合計 Total					5,442,252	12,600,966	8,488,480	

董事會報告 Directors' Report

此外，報告期末至本報告披露日，本集團新增加9個項目，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約99.7萬平方米，具體情況如下：

In addition, from the end of the Reporting Period to the date of this Report, the Group developed 9 new projects, with a planned GFA attributable to the Company's equity holding of approximately 997,000 sq.m.. Details are as follows:

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	進展
No.	City	Project Name	Location	% of shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
1	東莞 Dongguan	鐘屋圍項目 Zhongwuwei Project	東城區 Dongcheng District	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期 Pre-construction
2	珠海 Zhuhai	唐家紅樹東岸項目 Tangjia Hongshu East Coast Project	香洲區 Xiangzhou District	20.0%	333,668	500,536	100,107	在建 Under construction
3	蘇州 Suzhou	公園裡 Park Avenue	吳江區 Wujiang District	50.0%	173,783	359,337	179,669	在建 Under construction
4	無錫 Wuxi	梅村萬宇項目 Meicunwanyu Project	新吳區 Xinwu District	95.0%	73,769	141,436	134,364	前期 Pre-construction
5	杭州 Hangzhou	萬通上園項目 Wantongshangyuan Project	余杭區 Yuhang District	100.0%	32,675	83,432	83,432	在建 Under construction
6	煙臺 Yantai	北方家紡北地塊項目 Beifangjiafang North land lot project	福山區 Fushan District	40.0%	47,988	129,949	51,979	前期 Pre-construction
7	鄭州 Zhengzhou	金水鄭紡機3#地項目 Jin Shui Zheng Fang Ji 3# Di Project	金水區 Jinshui District	70.6%	62,197	186,590	131,732	前期 Pre-construction
8	鄭州 Zhengzhou	福晟廣場項目 Fusheng Square Project	鄭東新區 Zhengdong New District	51.0%	17,923	71,691	36,562	前期 Pre-construction
9	昆明 Kunming	郭家凹項目 Guojiaao Project	盤龍區 Panlong District	100.0%	37,972	154,336	154,336	前期 Pre-construction
合計 Total					854,788	1,899,625	997,447	

董事會報告
Directors' Report

(III) 存貨情況

截至期末，本集團各類存貨中，擬開發產品為人民幣1,081.0億元，佔比25.33%；在建開發產品人民幣2,778.9億元，佔比65.11%；已完工開發產品（現房）人民幣398.2億元，佔比9.33%。

1.2.3 新業務推進情況

(I) 物業服務業務

報告期內，本集團物業服務業務繼續堅持市場化導向，積極拓展住宅和商寫物業市場，深耕中國核心城市，服務中國城市發展，與睿聯盟（由本集團提供睿服務的物業管理組織）成員攜手共進，讓更多用戶體驗物業服務之美好。2016年6月，中國物業管理協會和中國指數研究院聯合發佈2016中國物業服務百強企業名單，本公司附屬公司萬科物業發展有限公司以綜合實力蟬聯「2016中國物業服務百強企業第一名」。

(III) Inventories

As of the end of the Reporting Period, the Group's inventories included RMB108.10 billion of properties to be developed, accounted for 25.33%; RMB277.89 billion of properties under development, accounted for 65.11%; and RMB39.82 billion of completed properties (properties ready for sale), accounted for 9.33% of total inventories.

1.2.3 Progress of new business

(I) Property services business

During the Reporting Period, the Group's property services followed the market-orientation to actively explore in residential and commercial office properties market, through further development of core cities in China and provision of services to facilitate urban development of China. The Company's collaboration with members of Rui alliance (睿聯盟), a property management organization to which the Group provides Rui Service, allowing more users to experience excellent property services. In June 2016, China Property Management Institute and China Index Academy jointly released the list of 2016 China TOP100 Property Management Companies. China Vanke Service Co., Ltd., a subsidiary of the Company, ranked first on the list with its integrated strengths.

董事會報告 Directors' Report

(II) 物流地產業務

本集團物流地產業務在2015年已實現「從0到1」突破的基礎上，2016年堅持「聚焦大客戶、聚焦重點城市、主打高標庫產品」的核心戰略，持續擴大佈局，提升管理能力。上半年，本集團物流地產業務完成了大型資產包的收購與整合，形成土地招拍掛、戰略合作、單項目並購、資產包並購等多元綜合的投資方式。通過不斷引進優秀人才，公司已初步形成了具有行業競爭力的物流地產隊伍，同時大力推進IT平台的建設，以實現客戶管理、員工管理及資產管理的信息化。

報告期內，物流地產業務新獲取項目9個，按歸屬本公司權益計算的規劃建築面積約37.4萬平方米，具體如下：

(II) Logistic property business

Making a breakthrough in 2015, the Group's logistic property business adhered to the core strategy of "focusing on major customers and key cities, and emphasizing high-standard warehouses" in 2016, to constantly expand its development and enhance its management ability. In the first half of the year, the Group's logistic property business completed the acquisition and integration of a large asset portfolio, adopting diverse and comprehensive investment approach including land tendering, auction and listing, strategic cooperation, single project acquisition and asset portfolio acquisition. Through continued recruitment of talented staffs, a competitive logistic property team has begun to take shape. The Company has also stepped up its efforts in the development of IT platform to achieve digitalization in customer management, staff management and asset management.

During the Reporting Period, the logistic property business acquired 9 new projects, with a planned GFA attributable to the Company's equity holding of approximately 374,000 sq.m.. Details are as follows:

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	項目進度
No.	City	Project Name	Location	Shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
1	寧波 Ningbo	北侖港項目 BeilunPort Project	北侖區 Beilun District	50%	191,334	105,037	52,519	已完工出租 Completed and leased
2	嘉興 Jiaxing	汽車城項目A地塊 Land lot A of Automobile Town Project	長安鎮 Chang'an Town	50%	53,334	35,261	17,631	已完工出租 Completed and leased
3	嘉興 Jiaxing	汽車城項目B地塊 Land lot B of Automobile Town Project	長安鎮 Chang'an Town	50%	98,000	54,889	27,445	在建 Under construction

董事會報告
Directors' Report

單位：平方米
Unit: sq.m.

序號	城市	項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積 GFA attributable to the Vanke's equity holding	項目進度
No.	City	Project Name	Location	Shareholding	Site area	Planned GFA		Progress
4	廣州 Guangzhou	從化萬墩項目 Conghua Wandun Project	從化區 Conghua District	50%	86,000	105,273	52,637	在建 Under construction
5	南京 Nanjing	溧水物流園項目 Lishui Logistic Park Project	溧水 Lishui	50%	110,983	63,756	31,878	已完工出租 Completed and leased
6	南京 Nanjing	江寧空港物流園項目 Jiangning Airport Logistic Park Project	經濟開發區 Economic Development District	50%	122,110	76,919	38,460	已完工出租 Completed and leased
7	天津 Tianjin	武清電子商務園項目 Wuqing E-commerce Park Project	武清 Wuqing	50%	166,667	104,535	52,268	已完工出租 Completed and leased
8	成都 Chengdu	天府新區物流園項目 Tianfu New District Logistic Park Project	天府新區 Tianfu New District	50%	110,001	107,386	53,693	在建 Under construction
9	合肥 Hefei	新港物流園項目 Xingang Logistic Park Project	經濟開發區 Economic Development Zone	50%	132,667	94,129	47,065	在建，部分完工已出租 Under construction, partially completed and leased
合計 Total					1,071,096	747,185	373,596	

董事會報告 Directors' Report

(III) 海外業務

本集團堅持國際化的長期發展方向，在學習海外成熟市場經驗和多元化商業模式的基礎上，將海外成熟的產品、服務、戰略資源等引進國內，同時逐步樹立公司海外品牌，打通國內外客戶資源。

報告期內，本集團在美國新增3個項目，在香港新增1個項目。在美國，本集團成立了地產資產管理平台Brightstone，以推進海外地產金融化業務。在英國，本集團與一家歐洲地產私募基金成立了聯合開發平台。在香港，本集團繼續專注於住宅與商業的開發、改造項目。

1.2.4 發行股份購買資產方案尚待達成共識

本公司第十七屆董事會第十一次會議審議了以發行股份的方式向深圳市地鐵集團有限公司（「地鐵集團」）購買其持有的深圳地鐵前海國際發展有限公司100%股權（「發行股份購買資產交易」）之預案。

根據深圳證券交易所《關於對萬科企業股份有限公司的重組問詢函》，本公司對本次發行股份購買資產相關的信息披露文件進行了補充和修訂，並披露了《關於發行股份購買資產暨關聯交易預案的修訂說明公告》等有關文件。本公司A股股票於2016年7月4日開市起複牌。

(III) Overseas business

Adhering to internationalization as the long-term development direction, the Group learnt from the experience of mature overseas markets and their diversified business models, and introduced mature overseas products, services, strategies and resources into the domestic market, while developing the Company's overseas brand and gaining access to both domestic and overseas customers.

During the Reporting Period, the Group had three new projects in the United States and one in Hong Kong. In the United States, the Group established a property asset management platform – Brightstone, which aimed to promote overseas property financing. In the United Kingdom, the Group established a joint platform with a private property fund in Europe. In Hong Kong, the Group continued to focus on its residential and commercial development and redevelopment projects.

1.2.4 Consensus has yet to reach on the Proposal of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares

The Eleventh Meeting of the Seventeenth Board of the Company considered the proposal of acquiring 100% equity interest in Qianhai International Development Co., Ltd. held by Shenzhen Metro Company Co., Ltd. ("SZMC") by way of issuance of shares (the "Transaction of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares").

According to the Letter of Inquiry Regarding the Restructuring of China Vanke Co., Ltd. from the Shenzhen Stock Exchange, the Company had provided supplemental information and made amendments to the disclosure documents regarding the assets acquisition by way of issuance of shares, and disclosed relevant documents including the announcement regarding Explanation on the Amendment to the Proposal of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares and Connected Transaction. Trading in the Company's A shares resumed at market open on 4 July 2016.

董事會報告
Directors' Report

發行股份購買資產交易對於本公司具有重要意義，交易如能順利實施，本集團將可獲得深圳核心地段的優質地鐵上蓋項目，同時，通過引入地鐵集團作為戰略股東，本集團還將深度介入「軌道+物業」的創新模式，極大拓展未來獲取土地資源的管道，加快向「城市配套服務商」轉型，推動產品和業務升級，實現長期盈利能力的提升。

就本次發行股份購買資產交易，部分董事、股東提出異議，截至本報告披露日，有關事項尚未達成共識。目前，本公司正在與相關各方就發行股份購買資產交易方案作進一步的協商、論證與完善，希望儘快推動各方達成共識。本次發行股份購買資產交易涉及的審計、評估等各項工作也在進行中，本公司將在相關工作完成後，按照相關法律法規的規定履行後續程序。

The Transaction of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares has significant implication to the Group. Should the Transaction be smoothly implemented, the Group would be able to secure quality projects atop metro facilities in the core districts of Shenzhen. At the same time, with SZMC as a strategic shareholder, the Group would be able to be involved in the innovative development model of "Railway + Property", thereby significantly expanding its channels to acquire land resources in future and accelerating its transformation into an "integrated urban services provider", to facilitate product and business upgrade and to achieve improvement in long-term profitability.

Some of the Directors and shareholders raised objection to the Transaction of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares. As of the date of publication of this Report, consensus has not yet reached on the relevant matter. Currently, the Company is engaging in further negotiation and discussion with all the relevant parties, as well as fine-tuning of the Transaction of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares, seeking a consensus from all relevant parties as soon as practicable. The audit and appraisal works in relation to the Transaction of Acquiring Assets by Way of Issuance of Shares are in progress. Upon the completion of relevant works, the Company will follow the subsequent procedures in accordance with the requirements of the relevant laws and regulations.

董事會報告 Directors' Report

1.2.5 股權事件對公司經營的影響進一步體現

始於去年7月的股權事件對本集團之影響於報告期內進一步體現。本公司發行股份購買資產預案未達成共識，部分股東提議罷免全體董事、非職工代表監事。6月底以來，本集團合作夥伴、客戶、員工、其他中小股東對本集團前景之疑惑和擔憂進一步加劇，本集團的正常運營受到影響，主要體現在：

新的土地項目獲取受阻。鑒於土地招拍掛溢價率持續上漲，本集團近年來約7成項目通過合作方式獲取。6月底以來，部分合作方擔心本集團品牌、管理、融資優勢不能持續，提出改變合作條件甚至解約，潛在項目拓展面臨更大的不確定性，部分金額較大的招拍掛項目也難以邀請同行合作。6月底至8月初，本集團已有31個合作項目因股權問題而被要求變更條款、暫緩推進或考慮終止合作。

1.2.5 More apparent impact of the shareholding issue on the Company's operation

The influence of the shareholding issue started in July 2015 on the Group was reflected during the Reporting period. No consensus has been reached on the Company's acquisition of assets by way of issuance of shares. Some of the shareholders proposed the removal and all directors and non-staff representative supervisors. Since the end of June, the Group's partners, customers, employees and other minority shareholders have greater doubts and worries about the Group's prospects. The impact on the normal operation of the Group was reflected as follows:

The acquisition of new land projects has been hindered. As the premium rate of land tendering, auction or listing procedures continue to rise, 70% of the Group's projects in recent years were acquired through cooperation. However, since the end of June, some partners worried that the advantages of the Group's brand, management and financing could not be sustained and thus they proposed changes to the conditions of cooperation or even terminate such cooperation. Expansion of potential projects are exposed to more uncertainties, and it became difficult to invite industry cooperation partners for certain land tendering, auction or listing projects with larger sum of money. From the end of June to the beginning of August, the Group has been requested to make changes in the conditions, of the projects suspension or proposed termination for 31 cooperative projects due to the shareholding issue.

董事會報告
Directors' Report

合作夥伴和客戶信心受損。國際評級機構標準普爾、穆迪表示，如果股東的罷免提議實現，本集團現有的信用評級以及展望將面臨調整壓力。連續給予本公司AAA信用級別的中誠信證券評估有限公司也已關注到本公司股權變化及重大資產重組事項或將對本公司經營計劃及管理方式產生影響，並在2016年度跟蹤評級報告中提起相應關注。部分上游合作夥伴提出縮短付款週期，部分銀行提高信貸條件，壓縮授信額度。客戶擔心股權事件會直接影響本集團產品和服務質量之持續性，表現出遲疑和觀望，高端項目、商辦及整售項目受影響更為明顯。

公司業務拓展受到影響。萬科物業服務業務中，5個正洽談合作項目因股權問題暫緩、變更或考慮終止合作；物流地產業務中1家合作方要求調整合作條款；多家境外基金和銀行暫緩了項目合作與貸款。

Confidence of partners and customers are undermined. As suggested by the international rating agencies, Standard & Poor's and Moody's, if the removal proposed by shareholders come into effect, the Group's current credit rating and prospect will encounter pressure for adjustment. China Cheng Xin International Credit Rating Co. Ltd. which gave the Company AAA credit rating for two consecutive years also noted and raised attention in its 2016 Follow-up Report on the changes in the shareholding and material asset restructuring of the Company which may affect the Company's operational plan and management. Some of the upstream partners have proposed to shorten the payment schedule. Some of the banks have tightened credit conditions and reduced credit facilities. Customers were worried that the shareholding issue will directly affect the sustainability of the Group's product and service quality, expressing their hesitation and adopting a wait-and-see attitude. The impact on high-end projects, commercial office and en bloc projects was more apparent.

The Company's business expansion is affected. As a result of the shareholding issue, 5 cooperative projects among the management service business of Vanke Service which were under negotiation became pending, changed of plans and proposed for termination. One of the partners of logistic property service requested for adjustments in the conditions of cooperation. A number of overseas funds and banks suspended its cooperation and loans.

董事會報告 Directors' Report

團隊穩定性受到衝擊。罷免全體董事、非職工代表監事的提案對團隊士氣產生明顯影響。員工普遍對未來感到迷茫，對本集團之發展前景感到憂慮，獵頭集中針對本集團員工挖角的情況嚴重，本集團6、7月份離職率呈明顯提高趨勢。儘管在事業合夥人機制的支撐下，本集團尚未出現大規模離職，但公司前景、文化和機制等優勢已經因為股權之爭的影響產生不確定性，導致引進優秀人才的難度加大。

面對當前的複雜局勢，管理層竭盡全力，排除幹擾，穩定隊伍，加強與合作夥伴和客戶之溝通，增強股東互信，盡力減少股權事件對本集團經營的影響，但局勢仍非常困難。管理層真誠希望在以公司發展大局為重的前提下，各方最終能放下分歧，達成共識，找到妥善解決方案，使公司回歸正常發展軌道，為全體股東謀求最大利益。

Team stability was adversely affected. The proposal of removal of all directors and non-employee representative supervisors has obvious effect on the team morale. Employees feel uncertain about the future and worry about the Group's development and prospect. Thus, head-hunting companies are targeting the employees of the Group. The turnover rate of the Group showed a significant increased in June and July. Though with the support of business partnership mechanism, the Group did not have large scale employee departure, uncertainties in the advantages of the Group's prospects, culture and mechanism created by the shareholding issue have become the main factors affecting the candidates.

In view of the prevailing environment, the management will make its best efforts to eliminate interference and stabilize the team. Through enhancing communication with partners and customers, the Company will strengthen mutual trust of shareholders and minimize the effect of the shareholding issue on the Group's operation, even though it is still extremely difficult because of the situation. The management sincerely hopes that, with the overall development of the Company as the most import premise, relevant parties will overcome their differences and reach consensus to seek an appropriate solution to lead the Company back on track of normal development and strive for the best interest for all shareholders.

董事會報告 Directors' Report

1.2.6 事業合夥人機制發揮重要作用

儘管面臨股權事件的非經營性困難和困擾，本公司上半年銷售依然持續增長，事業合夥人機制在其中起到了凝聚團隊的重要作用。為了將團隊利益和股東利益緊密捆綁，公司借鑒黑石、KKR等國際知名公司的合夥人理念，自2014年開始嘗試事業合夥人制度，包括事業合夥人持股計劃和項目跟投制度。

2014年，在股價低迷的背景下，公司經濟利潤獎金的獎勵對象從股東利益出發，順應市場呼聲，自願以遞延的集體獎金，加槓桿在二級市場持續買入萬科A股。目前合夥人持股計劃通過資產管理計劃累計持股佔公司總股本的4.49%，自首次增持以來從未減持。合夥人持股計劃購買股票的資金來源和其為公司創造的經濟利潤密切掛鉤，並通過槓桿承受更大的股價波動風險，體現了事業合夥人與股東之間利益共享、風險共擔的精神。在上半年股權事件的衝擊下，事業合夥人作為公司的管理者和股東，自覺維護公司正常運營，有效緩解了股權事件對公司各項業務的衝擊。

1.2.6 The Business Partnership played an important role

Despite the non-operating difficulties and troubles brought by the shareholding issue, the sales of the Group continued to grow in the first half of 2016, among which the business partnership mechanism has played an important role in uniting the team. Drawing on the concept of partners from well-known international companies such as Blackstone and KKR, in order to closely tie in the employees' interest with the interests of shareholders, the Group began the business partnership scheme, including partner shareholding plan and project co-investment scheme, since 2014.

During the downturn of share price in 2014, for the sake of the shareholders' interests, the partners who are the reward target of the Company's economic profit bonus followed the voice of the market and continuously bought in A shares of China Vanke voluntarily with the deferred collective bonus plus leverage in the secondary market. Currently, the accumulated shareholding of partner shareholding plans accounted for 4.49% of the total share capital of the Company through asset management plan and has never been reduced since the first shareholding increase. The sources of funding to buy shares under the partner shareholding plans are closely linked to the economic profits, which such plans create for the Company and bore greater risks of volatility of share price through leverage, which reflected the spirit of sharing interests and risks between the business partners and shareholders. Under the impact of shareholding issue in the first half of the year, as the Company's management and shareholders, the business partners consciously maintained the normal operation of the Company and effectively mitigated the impact of the shareholding issue on the Company's various businesses.

董事會報告 Directors' Report

項目跟投是將項目一線管理團隊和股東利益緊密捆綁的管理機制，2014年公司在行業內率先推出後，獲得了眾多同行的效仿。在項目跟投機制下，本集團要求每個地產項目的所在區域管理層、所在一線公司管理層、項目管理人員必須自籌資金跟投，本公司董事、監事、高級管理人員不得跟投，除前述人員以外的其他員工自願跟投。房地產行業進入白銀時代以後，項目的盈利和周轉能力在相當程度上取決於項目一線管理團隊的投資和操盤能力。跟投制度開展以來，跟投員工在加快項目周轉、節約成本、促進銷售等方面越來越體現出合夥人的意識和作用。跟投項目從獲取到首期開工的平均時間縮短了4個月，從獲取到首期開盤的平均時間縮短了5.4個月，公司的分銷成本率亦持續下降。截至2016年6月底，公司累計已有192個項目實施跟投。

The project co-investment schemes are the management mechanism that closely ties in the first line of project management team with the shareholders' interests and that were followed by many industry peers since the Company first launched such schemes in 2014. Under the project co-investment schemes, the Group asked all regional management members, all management members of the first line companies and the project management members, where each property project is located to co-invest by way of self-financing. The directors, supervisors and senior management members are not allowed to co-invest and other staff except for the above-mentioned may volunteer to co-invest. Since the real estate industry entered into the Silver Age, the profitability and turnover capacity of a project largely depend on the investment and operation management capability of the first line project management team. Since the implementation of the co-investment schemes, employees engaged in the co-investment increasingly reflected the awareness and effects of partners in areas such as accelerating project turnover, reducing costs and promoting sales. The average time for a co-investment project from the acquisition to the initial construction has been shortened by 4 months. The average time for a project from the acquisition to the initial opening has been shortened by 5.4 months. The Company's distribution cost ratio also continued to decline. As at the end of June 2016, the Company has 192 projects implemented with the co-investment schemes.

董事會報告
Directors' Report

1.3 財務指標分析

1.3.1 利潤率

本集團房地產業務毛利率為18.56%，較2015年同期減少3.62個百分點，毛利率下降的主要原因在於長沙、杭州、無錫、瀋陽、重慶、寧波、西安等城市在2014年市場調整期受影響程度較大，這些城市銷售的低毛利產品在今年上半年集中進入結算期，導致整體毛利率下降。預計本集團全年毛利率將有所回升。

1.3.2 分銷成本和管理費用

報告期內，本集團分銷成本佔銷售金額的比例為1.08%，較2015年同期下降0.33個百分點；管理費用佔銷售金額的比例為1.16%，較2015年同期下降0.15個百分點。

本集團堅持積極銷售的策略，持續探索多元化銷售模式，上半年推出「淘寶萬科旗艦店」等線上平台，在提升客戶線上服務深度與品質的同時，降低了分銷成本率。

1.3 Analysis of Financial Indicators

1.3.1 Profit margin

The Group's property development business recorded a gross profit margin of 18.56%, a decrease of 3.62 percentage points as compared to same period in 2015. The decrease in the gross profit margin is mainly due to the fact that cities such as Changsha, Hangzhou, Wuxi, Shenyang, Chongqing, Ningbo and Xi'an were exposed to greater impact during market adjustment period in 2014. Products in these cities with lower gross profit were booked during the first half of the year, resulting in a decrease in overall gross profit margin. The Group's full year gross profit margin is expected to increase.

1.3.2 Distribution costs and administrative expenses

During the Reporting Period, the Group's distribution costs as a percentage of sales was 1.08%, representing a decline of 0.33 percentage point from that of the same period in 2015. Administrative expenses as a percentage of sales was 1.16%, representing a 0.15 percentage point decrease from that of the same period in 2015.

The Group adhered to the strategy of proactive sales and continued to explore diversified sales model. It launched online platforms including "Taobao Vanke Flagship Store" during the first half of the year to enhance the online service dimension and improve quality of services for customers and at the same time lower the distribution costs.

董事會報告 Directors' Report

1.3.3 非控股權益應佔期間利潤

報告期內，本集團實現期間利潤人民幣70.9億元，同比增長4.49%；其中非控股權益應佔期間利潤為人民幣17.4億元，同比減少10.29%。

本集團非控股權益應佔期間利潤主要來自合作項目，隨著國內房地產行業進入白銀時代，合作的優勢日益凸顯，成為本集團實現可持續發展、提升股東價值的重要途徑。首先，在熱點城市土地競爭加劇的背景下，公開拿地越來越困難，合作已經成為迫切而現實的選擇，本集團通過合作創新能夠有效拓展項目獲取管道，激活更多的社會存量資源，獲得優質項目；其次，合作使本公司能突破自身資源束縛，實現銷售快速增長，充分發揮規模優勢，鞏固行業領先地位。目前，包括中國信達資產管理公司、中國東方資產管理公司、平安不動產有限公司等在內的越來越多的金融機構，基於對本集團操盤能力的信任，已經開始與本集團進行更大範圍的項目合作。近年來，儘管合作項目增加，但本集團的淨資產收益率仍然保持在較高水準。

1.3.3 Profit attributable to the non-controlling interests

During the Reporting Period, the Group recorded profit for the period of RMB7.09 billion, representing a year-on-year increase of 4.49%; of which profit attributable to the non-controlling interests was RMB1.74 billion, representing a year-on-year decrease of 10.29%.

Profit attributable to the non-controlling interests of the Company is mainly from cooperative projects. With the property sector entering into the Silver Age, the advantages of cooperation are increasingly prominent and become an important leverage for the Group to achieve sustainable development and enhance shareholder value. Firstly, as competition for quality land lots at popular cities increase, land requisition on the open market is more difficult. Cooperation has become an urgent and realistic choice. Through expansion in the scope of cooperation and innovation, the Group is able to expand its channels for project acquisition and make use of more social stock resources to acquire quality projects. Secondly, cooperation enables the Company to overcome the limitation of its own resources and achieve rapid growth in sales to give the full effect of economies of scale and to consolidate its leading position in the industry. Currently, based on their trust in the Group's operational ability, more financial institutions including China Cinda Asset Management Co., Ltd., China Orient Asset Management Corporation and Ping An Real Estate Company Ltd. have started in cooperation with the Group for broader projects. In recent years, notwithstanding the increase in the number of cooperative projects, the Group's return on equity maintain at a relatively higher level.

董事會報告 Directors' Report

1.3.4 融資情況

報告期內，本公司在中國銀行間債券市場完成了2016年度第一期和第二期中期票據發行，各發行人民幣15億元，發行金額合計為人民幣30億元，中期票據期限均為5年，發行利率均為3.2%。

為滿足發展需要，本公司之全資子公司萬科地產（香港）有限公司（以下簡稱「萬科地產香港」）之全資子公司Bestgain Real Estate Lyra Limited於2013年7月設立了20億美元中期票據計劃。基於該中期票據計劃，萬科地產香港於2016年4月通過Bestgain Real Estate Lyra Limited進行了第五次發行，此次發行的3年期定息票據合計金額為36.5億港幣，票面利率為2.50%，體現了本公司良好的資本市場信用。

報告期內，標準普爾、惠譽維持本公司BBB+的長期企業信用評級，穆迪維持本公司Baa1的信用評級，體現了本公司良好的資本市場信用和行業領先地位。但是，標準普爾、穆迪均已關注到6月底股東的罷免提議，並表示該提議具有負面信用影響。

1.3.4 Financing

During the Reporting Period, the Company completed the issuance of tranche 1 and tranche 2 for 2016 medium-term notes of RMB1.5 billion each with a tenure of five years in China's interbank market. A total of RMB3.0 billion was issued and the issue rate was 3.2%.

In order to fulfil development needs, Vanke Real Estate (Hong Kong) Company Limited ("Vanke Real Estate (HK)"), a wholly-owned subsidiary of the Company, set up a Medium Term Note Program of US\$2.0 billion in July 2013. According to the medium-term note program, Vanke Real Estate (HK) completed the fifth issuance in April 2016 through Bestgain Real Estate Lyra Limited. The aggregate amount of the 3-year fixed rate note issue was HK\$3.65 billion with a coupon rate of 2.50%. It reflected a sound credit of the Company in the capital markets.

During the Reporting Period, Standard & Poor's and Fitch Ratings continued to maintain BBB+ ratings for the Company's long-term credit rating. Moody's held Baa1 credit rating for the Company. The sound credit in the capital market and leading position of the Company was realized once again. However, Standard & Poor's and Moody's noted the proposed removal of shareholders in the end of June and suggested that such proposal will have negative impact on the credit.

董事會報告 Directors' Report

1.35 現金流量

本集團堅持穩健經營原則，財務、資金狀況良好。截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣718.7億元（含受限存款），遠高於一年內到期的有息負債人民幣292.9億元。貨幣資金結構中，人民幣佔比94.79%，美元、港幣、英鎊和新加坡幣佔比5.21%。

1.36 有息負債情況

本集團有息負債合計人民幣914.6億元，有息負債佔總資產的比例為12.8%。有息負債中，一年以上有息負債為人民幣621.7億元，佔比為67.97%。

報告期末，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為14.18%，繼續保持在行業較低水準。

從負債類型上看，有息負債中銀行借款佔比58.42%，應付債券佔比28.84%，其他借款佔比12.74%。

有息負債中，人民幣負債佔比72.41%，外幣負債佔比27.59%。有息負債中固定利率負債佔比28.84%，浮動利率負債佔比71.16%。報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣26.5億元，其中資本化的利息合計人民幣16.4億元。

本集團有抵押的有息負債為人民幣11.2億元，僅佔總體有息負債的1.22%。

有息負債到期情況在簡明綜合財務報表附註部分列出。

1.35 Cash flow

The Group adhered to the principle of stable operation with sound financial and capital situation. As of the end of the Reporting Period, the Group's cash and cash equivalents amounted to RMB71.87 billion (including restricted deposit), which was much higher than the total amount of RMB29.29 billion of the bank loans and borrowings from financial institutions and bonds payable with maturity within one year. Among the currency capital structure, 94.79% were denominated in Renminbi and 5.21% were denominated in US dollars, Hong Kong dollars, Great Britain Pounds and Singaporean dollars.

1.36 Interest-bearing liabilities

The Group's total interest-bearing borrowings amounted to RMB91.46 billion, accounting for 12.8% of total assets. Among interest-bearing borrowings, interest-bearing borrowings due more than one year amounted to RMB62.17 billion, accounting for 67.97% of total interest-bearing borrowings.

As at the end of the Reporting Period, the Company's net gearing ratio (interest-bearing borrowings less cash and cash equivalents, divided by net assets) was 14.18% and continued to stay at a relatively low level in the industry.

For the interest-bearing borrowings, bank borrowings accounted for 58.42%, bonds payable accounted for 28.84% and other borrowings accounted for 12.74%.

Among the interest-bearing borrowings, 72.41% were denominated in Renminbi and 27.59% were denominated in foreign currencies. Of the interest-bearing borrowings, fixed rate borrowings accounted for 28.84% and floating rate borrowings accounted for 71.16%. During the Reporting Period, the Group's gross interest expenses amounted to RMB2.65 billion, with an aggregate capitalised interest of RMB1.64 million.

The Group's secured interest-bearing borrowings amounted to RMB1.12 billion, accounting only for 1.22% of the total interest-bearing borrowings.

The maturity profile of interest-bearing borrowings is listed in the Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements.

董事會報告
Directors' Report**1.3.7 或然負債**

本集團按照行業慣例為使用按揭方式購買本公司產品客戶的按揭貸款提供階段性擔保。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約人民幣921.2億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

1.3.8 匯率波動風險

本集團絕大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值，人民幣匯率的波動對本公司經營的影響有限。2016年上半年，由於人民幣兌換港元、美元、英鎊的匯率波動，本集團產生匯兌損失約人民幣1.33億元。

為鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，報告期內本集團針對5億美元外幣借款簽署了遠期外匯契約（「DF」），另有2億美元的無本金交割遠期外匯契約（「NDF」）合約到期。在持有期間，DF與NDF價值變動對本集團損益沒有影響。報告期內，DF和NDF價值變動淨減少本集團儲備人民幣216萬元，本集團也對相關到期NDF進行處置。DF和NDF在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，控制匯率變動風險。

1.3.7 Contingent liabilities

In accordance with industry practice, the Group will provide provisional guarantee for mortgage loans taken by purchasers of the Company's products. As at the end of the Reporting Period, the aggregate provisional guarantees provided by the Group for mortgage loans taken by its customers amounted to approximately RMB92.12 billion. The Group has not suffered any material loss due to the aforesaid guarantees. The Group is of the view that it does not need to make provisions for such guarantees in the financial statements.

1.3.8 Risk of fluctuations in exchange rates

The Group conducts a majority of its business operations in the PRC. A large portion of revenue and expenses are denominated in Renminbi. Fluctuations in the exchange rates in Renminbi would have a limited impact on the Company's operations. During the first half of 2016, fluctuations in the exchange rates in Renminbi to Hong Kong dollars, to US dollars and to GBP generated an exchange loss of approximately RMB133 million for the Group.

In order to limit the risk associated with the fluctuations of exchange rate of foreign currency loan, the Group entered into deliverable forward ("DF") contract to hedge a foreign currency loan of US\$500 million and non-deliverable forward ("NDF") contract of US\$200 million expired during the Reporting Period. The change in the DF and NDF value will not have any impact on the Group's profit and loss for the period. During the Reporting Period, the Group's reserve was reduced by RMB2.16 million due to the change in the DF and NDF value. The Group also disposed expired NDF. In respect of the term and amount of the foreign currency loan, DF and NDF limited the risk of fluctuations of exchange rate through fixed forward exchange rate.

董事會報告 Directors' Report

1.4 未來發展展望

下半年本集團面臨更加複雜的宏觀經濟形勢和市場環境，股權事件帶來的不確定性，也可能給本集團後續經營帶來更大挑戰。

穩定隊伍將是公司核心要務。人才是本集團最寶貴的財富和核心競爭力。長期以來，本集團以陽光、規範、透明的企業文化和價值觀吸引了大批優秀人才的加入；在股權事件帶來的非經營性困難和壓力面前，本集團2014年以來建立的事業合夥人機制發揮了中流砥柱之作用，確保了上半年業績的增長。但是，持續一年的股權事件，給團隊之穩定和優秀人才之引進造成了明顯衝擊，特別是6月底股東提出罷免董事、監事提案後，本集團合作夥伴、客戶信心動搖，業務拓展受阻，本公司團隊普遍感到迷茫。下半年，本集團將把穩定隊伍作為首要工作，只有保留好優秀的團隊，才能在白銀時代繼續創造優秀的業績，為股東創造更好的收益。

1.4 Future development prospects

The Group is facing a more complicated macroeconomic situation and market environment in the second half of the year while the uncertainties brought along by the shareholding issue may pose a greater challenge for the Group's operation in the future.

Stabilizing its workforce is becoming the Company's key task. Talents are the most valuable assets and core competitiveness of the Group. The Group attracts a number of talents with its positive and energetic, disciplined and transparent corporate culture and values over time. In the face of challenges and pressure, not from its operation, but as a result of the shareholding issue, the Group's business partnership scheme, established since 2014, had fulfill its vital role in ensuring performance growth in of the first half of the year. However, as the shareholding issue has lasted for a year, it has caused significant impacts on staff stability and recruitment of talents. In particular, the filing of a proposal for removal of directors and supervision at the end of June, had resulted in shrinking confidence of the Company's partners and customers, interruption to business expansion, and confusion among the Company's staff. For the second half of the year, the Group's primary task is to stabilize its workforce. The Group could only continue to achieve outstanding results in the silver era, with the maintenance of an excellent workforce, and thereby creating higher value for shareholders.

董事會報告
Directors' Report

控制風險是公司堅守的底線。一是加強公司治理。本公司將在董事會層面強化風險管理職能，識別關鍵風險，建立問責機制，檢視本集團治理存在的問題，積極整改，提升本集團治理水準。二是嚴控投資風險。把握城市發展方向，持續、穩定地推進核心傳統住宅業務，拓展項目獲取方式和管道，投資具備增值潛力的存量資產、資產包、公司股權、平台等，攜手戰略合作方拓展資源管道，與合作方優勢互補、合作共贏。三是控製品質風險。下半年本集團的交付規模將進一步擴大，本集團將堅守對客戶的承諾，排除外界干擾，強化品質管控，提供令客戶滿意的產品。

實現可持續發展是公司追求的目標。本公司將加強和股東、監管機構的溝通與協商，在符合廣大股東利益、合法合情合理的前提下，積極尋求解決方案，實現多方共贏。行業進入白銀時代後，本集團在發展方式上將實現由規模速度型向品質效益型增長的轉變，持續提升經營品質和管理效率。在業務上，公司將實現由傳統的住宅開發企業向城市配套服務商的轉型，以客戶為中心，圍繞城市發展需求推進業務。本公司將繼續探索「軌道+物業」模式，突破土地資源瓶頸，尋求長期發展機會；同時，本公司將積極關注存量市場，加快物業服務、物流地產、商業地產等業務拓展，探索可持續發展模式。

The Company stands firm on its bottom line in risk control. First, the Group will enhance corporate governance. The Company will enhance its risk management function of the Board, identify critical risks, establish accountability system, examine the issues in corporate governance, make adjustment, correction and raise the standard of corporate governance. Second, it will strictly control investment risks. The Company will grasp the direction of urban development; constantly and steadily promote core traditional residential business; expand the means and channels for project acquisition; invest in existing assets with value-added potential, a cluster of assets, equity interests and platforms; cooperate with strategic partners to expand the source of resources and enjoy complementary advantages and achieve mutual benefit through cooperation. Third, it will control quality risk. In the second half of the year, more residential units will be delivered. The Group will meet its commitment and overcome external interference to enhance its quality control and provide satisfactory products.

Sustainable development is the goal of the Company. The Company will strengthen its communication with shareholders and regulatory bodies. In a lawful, fair and reasonable manner, it will be in the interests of all shareholders, seek solutions actively and create an all-win situation. In view of the fact that the industry has entered into the silver age era, the Company will transform its scale-and-speed-oriented development to quality-and-efficiency-oriented development, so as to continuously enhance its operational quality and management efficiency. In respect of business, the Company will achieve transformation from a traditional residential development enterprise to an urban ancillary service provider, which will apply a customer-centered approach and carry out its business based on urban development needs. The Company will continue to explore the "railway + property" model to overcome resource bottlenecks and seek opportunities for long term development. Meanwhile, the Company will pay active attention to the market of existing inventory and speed up business expansion including property service, logistic property and commercial property so as to explore sustainable development model.

董事會報告 Directors' Report

目前，股權事件已經對本集團正常運作造成了較大的負面影響，管理層將努力穩定經營，但不排除未來業績因股權事件受到影響的可能。

1.5 報告期實際經營成果與期初計劃比較

報告期內，本集團實現新開工面積1,665.6萬平方米，較2015年同期增長64.6%。此外，實際經營成果與期初計劃無重大差異。

1.6 期後事項

本公司與合作方通過有限合夥制基金（「聯合收購平台」），收購黑石基金及其他股東持有的特定商業地產公司的96.55%股權，該投資事項的總對價約為人民幣128.7億元，本公司擬向聯合收購平台出資人民幣38.89億元。2016年7月15日，聯合收購平台已簽署了相關交易協定，截至本報告披露日，相關交易尚未最終交割。

At present, the shareholding issue has already caused negative impacts on the normal operation of the Group. The management will strive to stabilize operation but it cannot rule out the possibility of future results being affected by the shareholding issue.

1.5 Actual operating result of the reporting period and comparison with the plan at the beginning of the period

During the reporting period, the Group realized a floor area of new construction of 16.656 million sq.m., representing a year-on-year growth of 64.6%. In addition, actual operating result of the reporting period was not materially different from the plan at the beginning of the period.

1.6 Events after the Reporting Period

The Company and the cooperating partners acquired 96.55% equity interest in a specified commercial property company from Blackstone Fund and other shareholders through limited partnership fund(s) (“Joint Acquisition Platform”). The total consideration for the investment amounted to RMB12.87 billion. The Company intends to contribute RMB3,889 million to the Joint Acquisition Platform. On 15 July 2016, the Joint Acquisition Platform had entered into a relevant transaction agreement. As of the date of this Report, the relevant transaction has not been finally settled.

董事會報告
Directors' Report

2、報告期內主要資產負債項目及經營指標比較情況 2. Comparison of major assets & liabilities and key operational guidance during the Reporting Period

單位：人民幣千元
Unit: RMB'000

項目 Item	2016年 6月30日 30-Jun-16	2015年 12月31日 31-Dec-15	變動幅度 (+/-) Change (+/-)	說明 Remarks
投資物業 Investment properties	9,711,135	7,609,532	27.62%	收購獲取新持有物業項目 purchase of properties
於合營公司的權益 Interest in joint ventures	32,540,394	24,075,826	35.16%	對合營公司的投資增加 Increase in investment in joint ventures
現金及現金等價物 Cash and cash equivalents	70,907,211	51,747,621	37.03%	銷售回款、借貸規模擴大 Increase in sales proceeds and borrowings
貿易及其他應付款項 Trade and other payables	469,770,923	380,825,800	23.36%	合作方往來及預售總額增加 Increase in pre-sales and accounts of cooperative projects
應付債券 Bonds payables	26,382,029	20,013,934	31.82%	境內外債券提款 Drawings of bonds in domestic and overseas

董事會報告 Directors' Report

項目	2016年 1-6月 Jan-Jun 2016	2015年 1-6月 Jan-Jun 2015	變動 (+/-) Change (+/-)	Remarks
Item				
收入 Revenue	70,748,835	47,626,142	48.55%	結算收入增加 Increase in booked revenues
銷售成本 Cost of sales	55,115,766	34,999,141	57.48%	結算成本增加 Increase in booked cost
毛利 Gross profit	15,633,069	12,627,001	23.81%	結算規模增加 Increase in booked area
應佔聯合營公司利潤減虧損 Share of profits less losses of associates and joint ventures	1,272,331	911,044	39.66%	聯營企業、合營企業利潤增長 Increase in profit of associates and joint ventures
所得稅 Income tax	5,125,538	3,720,279	37.77%	稅前利潤增加 Increase in profit before taxation

3、公司投資情況

3.1 募集資金使用情況

2007年公開發行A股情況

經有關部門核准，本集團於2007年8月22日發佈招股意向書，向社會公開發行A股股票，發行數量317,158,261股（面值人民幣1元/股），發行價格31.53元/股，募集資金人民幣9,999,999,969.33元，扣除發行費用人民幣63,398,268.11元後，募集資金淨額人民幣9,936,601,701.22元。於2007年8月30日到位，已由深圳南方民和會計師事務所深南驗字(2007)第155號驗證報告驗證在案。

3. Investment of the Company

3.1 Use of proceeds from the capital market

Public issue of A Shares in 2007

Having obtained the approval from the relevant authorities, the Company issued a prospectus regarding the public issue of A shares on 22 August 2007. The Company issued 317,158,261 shares (par value: RMB1 per share) at an issue price of RMB31.53 per share, raising proceeds of RMB9,999,999,969.33. After deducting issuing expenses of RMB63,398,268.11, the net proceeds amounted to RMB9,936,601,701.22 and were received on 30 August 2007. Shenzhen Nanfang-Minhe CPA Firm Co., Ltd (深圳南方民和會計師事務所) had prepared and filed a verification report (Shen Nan Yan Zi (2007) No. 155).

董事會報告
Directors' Report

上述募集資金投資於11個項目，截至2016年6月30日，各投資項目的投資、收益、進度情況如下：

The aforesaid proceeds were used to invest in 11 projects. Details on the investment amount, investment gain, development progress of the projects as of 30 June 2016 are as follows:

單位：人民幣千元
Unit: RMB'000

募集資金淨額		本年度投入募集資金總額		已累計使用募集資金總額		是否可達		可行性是否	
Total amount of proceeds raised, net		Funds used for investment during the Reporting Period		Total accumulated funds used		Can it achieve estimated income		Is there significant change in feasibility	
變更用途的募集資金總額		本年投入金額		累計投入金額		預計收益		發生重大變化	
Total amount of proceeds with changed usage		Funds used for investment during the Reporting Period		Accumulated funds used to invest		Progress of application of funds		Accumulated realized income	
變更用途的募集資金總額比例		Amount of funds planned to invest		Progress of application of funds		Accumulated realized income		Can it achieve estimated income	
Percentage of total proceeds with changed usage		Investment during the Reporting Period		Progress of application of funds		Accumulated realized income		Can it achieve estimated income	
承諾項目	是否變更項目	擬投入金額	本年投入金額	累計投入金額	投資進度	累計實現的效益	是否可達	可行性是否	發生重大變化
Committed projects	Is there any change in project	Amount of funds planned to invest	Funds used for investment during the Reporting Period	Accumulated funds used to invest	Progress of application of funds	Accumulated realized income	Can it achieve estimated income	Is there significant change in feasibility	
廣州新里程(原科學城H3項目)	否	600,000	0	600,000	100%	139,860	是	否	
Everest Town (former Science City H3 Project), Guangzhou	No						Yes	No	
廣州金域藍灣(原金沙洲項目)	否	800,000	0	800,000	100%	1,183,590	是	否	
The Paradiso (former Jinshazhou Project), Guangzhou	No						Yes	No	
佛山萬科城(原南莊項目)	否	900,000	0	900,000	100%	655,840	是	否	
The Dream Town (former Nanzhuang Project), Foshan	No						Yes	No	
珠海香洲區珠海賓館項目	否	650,000	0	650,000	100%	856,440	是	否	
Zhuhai Hotel Project, Xiangzhou District, Zhuhai	No						Yes	No	
杭州西溪蝶園(原蔣邨項目)	否	700,000	0	700,000	100%	1,820,520	是	否	
West Spring Butterfly Garden (former Jiangcun Project), Hangzhou	No						Yes	No	
杭州余杭區良渚項目	否	1,700,000	0	1,700,000	100%	1,253,140	是	否	
Liangzhu Project, Yuhang District, Hangzhou	No						Yes	No	
寧波鄞州區金色水岸項目	否	1,636,600	0	1,636,600	100%	847,910	是	否	
Golden Town Project, Yinzhou District, Ningbo	No						Yes	No	
上海浦東五街坊項目	否	1,200,000	0	1,200,000	100%	595,680	是	否	
Wujiefang, Pudong, Shanghai	No						Yes	No	
上海金色雅築(原中林項目)	否	700,000	0	700,000	100%	271,130	是	否	
Jinse Yazhu (former Zhonglin Project), Shanghai	No						Yes	No	

董事會報告 Directors' Report

單位：人民幣千元
Unit: RMB'000

承諾項目	是否變更項目	擬投入金額	本年投入金額 Funds used for investment during the Reporting Period	累計投入金額 Accumulated funds used to invest	投資進度 Progress of application of funds	累計實現的效益 Accumulated realized income	是否可達預計收益 Can it achieve estimated income	可行性是否發生重大變化 Is there significant change in feasibility
Committed projects	Is there any change in project	Amount of funds planned to invest						
南京白下區安品街項目 Anpin Street Project, Baixia District, Nanjing	否 No	650,000	21,660	646,080	99.40%	-	是 Yes	否 No
南京紅郡(原黃家圩項目) Stratford (former Huangjiayu Project), Nanjing	否 No	400,000	0	400,000	100%	51,360	否 No	否 No
合計 Total	否 No	9,936,600	21,660	9,932,680	99.96%	7,675,470	-	否 No

未達到計劃進度和預計收益的說明
(分具體項目)

1. 南京安品街項目受政府老城保護的政策影響，進行了規劃指標調整，影響了項目的如期開工，目前相關規劃已經獲得通過，項目於2015年已正式動工建設，2016年上半年開始預售，項目整體開發計劃相應調整。
2. 南京紅郡項目已於2010年基本售罄且交付，累計實現銷售淨利率8.62%，項目取得了較好的品牌效益，但盈利水準低於招股意向書預計水準。

募集資金其他投向項目的收益率均超過或預計將超過收益預測水準，本次募集資金投向項目的整體效益將高於招股意向書的收益預計水準。

Remarks on delay and failure to achieve estimated income
(by project)

1. Nanjing Anpin Street Project was not able to commence construction according to schedule, as the government was making adjustment to its planning to preserve the city's heritage. The relevant planning has now been approved. The project has commenced construction in 2015 and is expected to commence pre-sale in the first half of 2016. The overall development plan of the project was adjusted accordingly.
2. Stratford Project in Nanjing was basically sold out, with properties delivered in 2010. Accumulative net margin amounted to 8.62%. The project had achieved brand effect but the income generated from the project did not reach the estimated level stated in the prospectus.

The rate of return of other projects financed by the raised proceeds exceeded or is expected to exceed the estimated level. The overall return from the projects financed by the raised proceeds will be higher than the estimated level stated in the prospectus.

變更原因及變更程式說明(分具體項目)
Remarks on reasons and procedures for changes (by project)

無變更
No changes

尚未使用的募集資金用途及去向

截至2016年6月30日，此次募集資金按照招股意向書使用了人民幣993,268萬元，佔募集資金淨額人民幣993,660萬元的99.96%，餘額人民幣392萬元將隨著項目的後續開發全部投入。

Application of the balance of the proceeds

As of 30 June 2016, the Company had applied RMB9,932.68 million of the proceeds in accordance with the prospectus. The amount represented 99.96% of the net proceeds of RMB9,936.60 million. The balance of the proceeds of RMB3.92 million will be applied in accordance with the progress of project development.

董事會報告
Directors' Report

3.2 主要權益投資情況

- (I) 報告期內，本集團發起設立實際投資在人民幣5,000萬元以上並已實際投資的子公司8家，具體如下：

序號	新設公司	幣別	註冊資本 (原幣) Registered capital (in original currency)	萬科實際投資額 (折合人民幣) Actual investment made by Vanke (equivalent to RMB)	經營範圍
No.	Newly established companies	Currency			Scope of business
1	青島萬毅置業有限公司 Qingdao Wan Yi Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	1,847,968,500.00	692,988,200.00	房地產開發 Property development
2	青島萬英置業有限公司 Qingdao Wan Ying Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	125,422,000.00	47,033,250.00	房地產開發 Property development
3	徐州萬宸置業有限公司 Xuzhou Wan Chen Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	170,000,000.00	170,000,000.00	房地產開發 Property development
4	Fozter Limited Fozter Limited	港幣 HKD	1,000,000,000.00	859,800,000.00	房地產開發 Property development
5	杭州萬照置業有限公司 Hangzhou Wan Zhao Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	100,000,000.00	33,000,000.00	房地產開發 Property development
6	煙臺共盈房地產開發有限公司 Yantai Gong Ying Real Estate Development Co., Ltd.	人民幣 RMB	550,000,000.00	495,000,000.00	房地產開發 Property development
7	杭州富陽萬朝置業有限公司 Hangzhou Fu Yang Wan Chao Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	170,000,000.00	170,000,000.00	房地產開發 Property development
8	昆明萬海置業有限公司 Kunming Wan Hai Property Co., Ltd.	人民幣 RMB	51,000,000.00	30,600,000.00	房地產開發 Property development
合計 Total				2,498,421,450.00	

除此之外，本集團還發起設立其他公司共217家，合計投資金額人民幣6.23億元。

3.2 Major equity investment

- (I) During the Reporting Period, the Group promoted and established 8 new subsidiaries, with actual investment of over RMB50 million made in each of these subsidiaries. The details are as follows:

In addition, the Group had also promoted and established another 217 new companies, with a total investment amount of RMB623 million.

董事會報告 Directors' Report

- (II) 報告期內，本集團收購的主要公司情況如下：

2016年6月30日，本集團以現金對價人民幣6.63億元收購了蘇州鼎萬房地產有限公司100%股權。

期內本集團還收購了其他49家公司，合計支付收購對價人民幣63.16億元。

- (III) 報告期內，本集團對9家子公司合計增資折合人民幣59.32億元，其中萬科置業（香港）有限公司增資23.37億元，其他公司增資合計35.95億元。

- (II) Major companies that the Group acquired during the Reporting Period are as follows:

On 30 June 2016, the Group acquired 100% equity interests in Suzhou Dingwan Property Co., Ltd. (蘇州鼎萬房地產有限公司), at a cash consideration of RMB663 million.

During the Reporting Period, the Group also acquired other 49 companies at a total consideration of RMB6,316 million.

- (III) During the Reporting Period, the Group increased the capital of 9 subsidiaries by RMB5,932 million, among which, RMB2,337 million was for Vanke Property (Hong Kong) Company Limited (萬科置業（香港）有限公司) and RMB3,595 million for other subsidiaries.

以下為本集團的說明性及未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文所載附註基準編製，以說明本集團向萬科企業股份有限公司合共收購914,595,375股萬科A股(「該項交易」)的影響，猶如其已於2016年6月30日發生。

未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，而基於其假定性質使然，未必可真實反映倘該項交易於2016年6月30日或任何未來日期完成下之本集團財務狀況。

本集團於2016年6月30日的未經審核備考資產負債表

	本集團於 2016年6月30日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣百萬元 (附註1)	備考調整 人民幣百萬元 (附註2)	本集團於 2016年6月30日 的未經審核 備考資產 負債表 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	20,009		20,009
土地使用權	4,670		4,670
投資物業	121,632		121,632
發展中物業	157		157
應收貿易賬款及其他應收款項	15,909		15,909
預付款項	8,546		8,546
無形資產	521		521
以權益法入賬之投資	13,791		13,791
可供出售財務資產	3,074	18,763	21,837
遞延所得稅資產	3,463		3,463
商譽	885		885
	<u>192,657</u>	<u>18,763</u>	<u>211,420</u>

	本集團於 2016年6月30日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣百萬元 (附註1)	備考調整 人民幣百萬元 (附註2)	本集團於 2016年6月30日 的未經審核 備考資產 負債表 人民幣百萬元
流動資產			
存貨	1,491		1,491
發展中物業	415,098		415,098
持作出售竣工物業	83,307		83,307
應收貿易賬款及其他應收款項	37,765		37,765
預付款項	46,472		46,472
可收回所得稅	6,563		6,563
透過損益按公平值列賬之財務資產	4,559		4,559
受限制現金	93,755		93,755
現金及現金等價物	118,248	(18,763)	99,485
	<u>807,258</u>	<u>(18,763)</u>	<u>788,495</u>
資產總值	<u><u>999,915</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>999,915</u></u>
負債			
非流動負債			
借款	208,509		208,509
其他應付款項	6,099		6,099
遞延所得稅負債	33,244		33,244
	<u>247,852</u>	<u>—</u>	<u>247,852</u>
流動負債			
借款	172,752		172,752
應付貿易賬款及其他應付款項	250,706		250,706
預收客戶墊款	118,977		118,977
即期所得稅負債	27,580		27,580
	<u>570,015</u>	<u>—</u>	<u>570,015</u>
負債總額	<u><u>817,867</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>817,867</u></u>

本集團之未經審核備考財務資料附註

1. 金額乃摘錄自本集團截至2016年6月30日止期間之已刊發中期報告所載之本集團於2016年6月30日之未經審核簡明綜合資產負債表。
2. 直至2016年11月9日，調整指按總代價人民幣187.63億元收購合共914,595,375股萬科A股，並將於完成後於本公司之綜合財務報表中列賬為可供出售財務資產。
3. 除該項交易外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映2016年6月30日後的任何交易結果或本集團所訂立的其他交易。尤其是，未經審核備考財務資料並未就2016年11月9日後及直至最後實際可行日期進一步收購合共638,615,599股萬科A股而作出調整。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致中國恒大集團董事

吾等已對中國恒大集團(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就 貴集團收購萬科企業股份有限公司合共914,595,375股境內上市內資股(「該項交易」)而於2017年1月13日刊發的通函中第III-1至III-3頁內所載有關2016年6月30日的未經審核備考資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該項交易對 貴集團於2016年6月30日的財務狀況造成的影響，猶如該項交易已於2016年6月30日發生。作為此過程的一部份，董事從 貴集團截至2016年6月30日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料並無公佈審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

吾等的獨立性和品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關而由吾等所曾發出的任何報告，除對報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證聘用準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等並不會對該項交易於2016年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關聘用情況的了解。

聘用亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據乃屬充分及適當，可為意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2017年1月13日

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定存置的本公司登記冊須記錄及已記錄的權益及淡倉(如有)，或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

(i) 於股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控法團權益	10,162,119,735(L)	74.24%

附註：

- (1) 在所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印先生全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許先生的配偶丁玉梅女士全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許先生持有。

(ii) 於本公司股份、相關股份的權益

購股權計劃

董事姓名	於最後實際 可行日期尚未 行使之購股權	授出日期	行使價 港元
夏海鈞	100,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
何妙玲	2,335,000 10,000,000	2010年5月18日(附註2) 2014年10月9日(附註1)	2.40 3.05
徐文	8,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
黃賢貴	5,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
周承炎	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
何琦	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
謝紅希	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05

附註：

1. 行使期為2015年10月9日至2024年10月8日。
2. 行使期為2010年5月18日至2019年10月13日。

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約 百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司 (附註)	1股	100%

附註：均榮控股有限公司為一間由許家印博士的配偶丁玉梅女士全資擁有的公司，而根據證券及期貨條例被視作本公司的相聯法團。

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券 數量	已發行 同類債券 數量
夏海鈞	美元	10,000,000	1,000,000,000

(b) 主要股東

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的股東，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	所持權益性質	於股份的 權益	股權概約 百分比
丁玉梅	受控公司權益	10,162,119,735 (L)	74.24%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497 (L)	68.46%

股東姓名／名稱	所持權益性質	於股份的 權益	股權概約 百分比
Yaohua Limited	受控公司權益	791,248,238 (L)	5.78 %
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L)	5.78 %

附註：

1. 在所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由丁玉梅女士全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由丁玉梅女士的配偶許家印先生全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由丁女士持有。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印先生實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由丁玉梅女士全資擁有。

除上文披露者外，就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有，或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或於有權在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本之面值直接或間接擁有10%或以上權益或就該等股本持有任何購股權。

許家印先生為鑫鑫(BVI)有限公司之董事。除披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司之間概無任何現行或擬訂立之服務合約(不包括於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人須根據上市規則披露於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

5. 重大不利變動

董事概不知悉自2015年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而就董事所知，本集團各成員公司並無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程訂立之合約)：

- (a) 於2015年5月28日，本公司、鑫鑫(BVI)有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、海通國際證券有限公司及富瑞金融集團香港有限公司訂立配售及認購協議，內容有關按每股股份5.67港元以先舊後新方式配售820,000,000股本公司股份；
- (b) 於2015年7月14日，本公司之間接全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)與愛美高集團(中國)有限公司訂立收購協議，據此，盛譽同意收購吉潤有限公司及升高有限公司之股權及應收權債，總代價為6,500百萬港元；
- (c) 於2015年11月12日，盛譽與開程投資有限公司訂立買賣協議，內容有關盛譽收購持有位於香港告士打道38號的物業(即美國萬通大廈)的Pioneer Time Investment Limited；
- (d) 於2015年11月20日，恒大地產集團(南昌)有限公司、重慶市城市建設投資(集團)有限公司及重慶市地產集團訂立協議，內容有關按人民幣3,939,110,600元轉讓中新大東方人壽保險有限公司的50%股權，該轉讓已獲中國保險監督管理委員會批准，並已經生效；

- (e) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣8,600,000,000元收購Best Wealth Investments Limited(佳裕投資有限公司)全部已發行股本及給予該公司的貸款，佳裕投資有限公司持有位於海口的物業項目的權利；
- (f) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣1,100,000,000元收購Dragon Joy (China) Limited(龍悅(中國)有限公司)、White Heron Limited及Superb Capital Enterprises Limited全部已發行股本及給予該等公司的貸款，該等公司持有位於惠州的物業項目的權利；
- (g) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣3,800,000,000元收購Hinto Development Limited全部已發行股本及給予該公司的貸款，Hinto Development Limited持有位於武漢的物業項目的60%權利；
- (h) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣600,000,000元收購Baojun Limited全部已發行股本，Baojun Limited持有青島金灣置業有限公司(「青島項目公司」)的50%股權；
- (i) 於2015年12月29日，本公司附屬公司恒大地產集團濟南置業有限公司與西藏林芝滙福投資有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣1,400,000,000元收購青島項目公司的50%股權；
- (j) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣1,800,000,000元收購Charisma City Limited的全部已發行股本；
- (k) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關按人民幣1,700,000,000元收購Ace Score Holdings Limited的全部已發行股本；
- (l) 於2015年12月29日，盛譽與Sino Asset Property Limited訂立買賣協議，內容有關按人民幣7,600,000,000元收購Marche Limited的全部已發行股本；
- (m) 於2015年12月29日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立股權及租賃轉讓協議，內容有關按人民幣2,000,000,000元收購Rise Eagle Worldwide Limited的全部已發行股本；

- (n) 於2015年12月29日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立股權及租賃轉讓協議，內容有關按人民幣5,300,000,000元收購Triumph Hero International Limited的全部已發行股本；
- (o) 於2016年9月28日，本集團之全資附屬公司恒大集團公司與深圳涑涑涑實業有限公司訂立協議，據此，本集團同意按人民幣600,000,000元將本集團於恒大糧油集團有限公司、恒大人參有限公司及恒大銷售集團有限公司及其相關附屬公司各自之全部權益出售予買方；
- (p) 於2016年9月28日，恒大集團公司及Ace Capital Ventures Limited(均為本集團之全資附屬公司)分別與深圳市明晟都靈商貿有限公司及Sunlight Property Management Limited訂立協議，據此，本集團同意按人民幣300,000,000元將本集團於恒大乳業有限公司及Challenger Global Investments Limited及其相關附屬公司各自的全部權益出售予買方；
- (q) 於2016年9月28日，恒大集團公司及Primal Glory Limited(均為本集團之全資附屬公司)分別與深圳市三維都靈汽車銷售服務有限公司及Lipu (Hong Kong) Limited訂立協議，據此，本集團同意按人民幣1,800,000,000元將本集團於恒大飲品集團有限公司及Sunny High Development Limited及其相關附屬公司各自之全部權益出售予買方；
- (r) 於2016年11月29日，本集團之間接附屬公司嘉凱城集團(上海)有限公司與融創(青島)置地有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意按人民幣3,662,000,000元出售青島嘉凱城房地產開發有限公司的全部股權；
- (s) 於2016年12月30日，廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)(均為本公司之附屬公司)與中信聚恒(深圳)投資控股中心(有限合夥)(「中信聚恒」)訂立增資協議，據此，中信聚恒將按人民幣5,000,000,000元認購恒大地產之新股本；
- (t) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與廣田投資有限公司(「廣田」)訂立增資協議，據此，廣田將按人民幣5,000,000,000元認購恒大地產之新股本；

- (u) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與深圳市華建控股有限公司(「華建」)訂立增資協議，據此，華建將按人民幣5,000,000,000元認購恒大地產之新股本；
- (v) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與深圳市中融鼎興投資合夥企業(有限合夥)(「中融鼎興投資」)訂立增資協議，據此，中融鼎興投資將按人民幣3,000,000,000元認購恒大地產之新股本；
- (w) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與山東高速投資控股有限公司及山東鐵路發展基金有限公司(統稱「山東高速公司」)訂立增資協議，據此，山東高速公司將按人民幣3,000,000,000元認購恒大地產之新股本；
- (x) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與蘇州工業園區睿燦投資企業(有限合夥)(「睿燦投資」)訂立增資協議，據此，睿燦投資將按人民幣3,000,000,000元認購恒大地產之新股本；
- (y) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與深圳市美投高新技術創業投資有限公司(「美投」)訂立增資協議，據此，美投將按人民幣3,000,000,000元認購恒大地產之新股本；及
- (z) 於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與廣東唯美明珠投資有限公司(「廣東唯美」)訂立增資協議，據此，廣東唯美將按人民幣3,000,000,000元認購恒大地產之新股本。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函意見或函件之專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，且無權認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所概無於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務帳目之編製日期）以來直至最後實際可行日期止已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然存續且對本集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司之公司秘書為方家俊先生。方先生為香港律師會成員，且自2001年起為香港合資格律師。
- (d) 本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。
- (h) 為詮釋之用，本通函概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本將於自本通函日期及直至其後14日之任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內,在本公司位於香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室之香港主要營業地點可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之年報及本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告;
- (c) 本集團於本收購完成後之未經審核備考財務資料之會計師報告,其全文載於本通函附錄三;
- (d) 本附錄「重大合約」一節所指的重大合約;
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所指的專家同意書;及
- (f) 本通函。