[2017] 年度报告摘要

万科企业股份有限公司

证券代码:000002、299903　证券简称:万科A、万科H代公告编号:（万）2018-034

一、重要提示

本年度报告摘要摘自2017年度报告（以下简称“本报告”）全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告已经公司第十八届董事会第七次会议审议通过，赞成票9位董事同个人原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权，除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事长王石先生、总裁、首席执行官祝九胜、执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2017年度拟分配股票股利：以分红派息股权登记日股份数为基数，每10股派送人民币0元（含税）现金股息，不送红股，不以公积金转增股本。

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

二、概况

2017年10月24日，党的十九大胜利闭幕。

十九大报告为我们指出了一个相当新时代的图景，为中国未来的发展指明了方向，也为万科未来的发展指明了方向。每一个中国企业，都需要转变思想，转换模式，更重要的是要转化为行动，落实到经营实践当中去。万科需要根据十九大精神的指引，调整我们的发展策略、经营安排、管理制度，通过精确实实的工作，为社会、为人民创造真实价值，作出实实在在的贡献。

一个全新的时代开始了，对万科来说是重大的机遇。

改革成功的企业，以有时代的企业，要成为基业长青的百年老店，企业不能只想着赚钱，而是要正确认识和勇于承担时代赋予的使命，充分给合并不断强化自身的能力优势，做正确的事，重要的事，做力所能及的事。

万科在上一个时代取得的成功，也正是因为我们抓住了城市化带来的时代机遇，聚焦于普通家庭百住住房这样一个主航道，我们才得以从本世纪初二十多亿房屋销售起步，十年间被千亿，十五年进入世界五百强。

十九大报告为我们揭示了未来的方向，社会主要矛盾发生了转化，我国也正在由高速增长阶段转向高质量发展阶段，企业必须顺应这个变化，调整自己的动作，惟其如此，企业的事业才有更长久的生命力。

“事业”这个词，在汉语中出自《易经》：“修而辞之天下之民，谓之事业。”也就是说，我们应当追求的事业，不仅是企业盈利和成长，更重要的是，能为被广大的群体所认可，创造更长久的真实价值。

十九大报告反复强调“以人民为中心”，把“人民对美好生活的向往”提到了前所未有的高度。万科未来的经营理念，就是以人民的美好生活为中心。

把“人民”这个概念落到实处，对企业来说，就是所有的利益相关方，客户、投资者、员工、社会公众，就是我们肩负责任的对象。理解他们最关心、最直接、最现实的需要，在力所能及的范围内，尽力而为，努力提高他们的获得感、幸福感、安全感，就是企业在新时代应该恪守的使命。

企业是社会的细胞，是经济的微观主体。企业稳健前行，就为社会稳定作出了贡献。企业在全球竞争中获胜，就为民族复兴做出了贡献。企业员工敬业、客户满意、投资者取得良好回报，就为城市人、全国建成小康社会、共同实现社会主义现代化做出了贡献。

所以，我们必须回答的第一个问题是，万科选择什么样的发展战略，如何完善业务布局，才能充分利用现有资源，最大限度地回报社会，最终为中华民族伟大复兴贡献自己的一份力量？沿着这个问题，我们需要进一步思考目身的定位、升级我们的战略。

2014年万科第四个十年发展规划，已经把“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”。未来我们将把这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景营造者、城乡建设综合服务商、社群生态建设者、资产管理专家。

美好生活场景营造者所要满足的需求有：住有所教、居有所养、医有所治、住有所居、弱有所扶、人民的美好生活可以具象化。不仅包括食住行等基本物质需求，也包括文化、体育、健康、养老等精神需求、改善性需求。万科将会发挥我们在客户需求分析、场景建设实施上的能力优势，不断发掘人民对美好生活的需求，提供尽可能高效、尽可能节约资源的解决方案。我们会瞄准国际先进水平，精育新理念点、形成新动能，推动相关产业优化升级。除原有的住房供应、物业服务核心业务外，目前我们已经进入租赁住房、物流、商业、冰雪运动、教育、养老等行业，正在探讨多村探索、文化艺术、健康、安全食品等领域。

实体经济支撑万家。“真实价值创造”是万科未来经营理念的第一条，其他三条（以客户为中心、以股东为优先、以奋斗者为本）都是对这一条的展开。我们认为，只有持续创造真实价值才是企业保持基业长青的根本，真实价值的创造，是我们的天然使命，是我们一切经营理念的根本价值取向。所以我们一直主张“当好农民种好地”，尊真本事赚钱，赢权手劳动获取回报；反对赚快钱、赚“钱生钱”的“轻松钱”。未来我们会坚持这个方向，坚持面对真实客户，提供真实产品和服务，坚定不移地走实体经济企业的道路。

创新探索试验田：我们建立推进的创新探索，主要包括科技研发、超高和更综合的住宅产品、物业服务核心业务外，目前我们已经进入租赁住房、物流、商业、冰雪运动、教育、养老等领域，在这些新的业务领域，我们会保持原有的专业主导的模式，并延展到我们的核心业务领域，通过提高效率、降低成本、提高品质、改善体验、提升价值，我们要为社会公众、为客户、为合作伙伙伴、为我们的事业合伙人创造更多社会价值和经济价值。

创新探索试验田：我们建立推进的创新探索，主要包括科技研发、超高和更综合的住宅产品、物业服务核心业务外，目前我们已经进入租赁住房、物流、商业、冰雪运动、教育、养老等领域，在这些新的业务领域，我们会保持原有的专业主导的模式，并延展到我们的核心业务领域，通过提高效率、降低成本、提高品质、改善体验、提升价值，我们要为社会公众、为客户、为合作伙伴、为我们的事业合伙人创造更多社会价值和经济价值。（1）在建筑科学与技术、住宅产业化研究方面，我们希望从现有的住宅产品出发，