

**vanke**

**万科企业股份有限公司**

**CHINA VANKE CO., LTD.**

## **2017 年半年度报告**

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2017-096

二〇一七年八月

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

各位董事亲自出席了本次董事会会议。

公司2017年半年度财务报告未经审计。

董事会主席、总裁、首席执行官郁亮，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证2017年半年度报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2017年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 董事会报告.....	7
第四节 重要事项.....	21
第五节 股本变动及股东情况.....	30
第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	34
第七节 公司债券情况.....	37
第八节 财务报告.....	40
第九节 备查文件目录.....	179

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万科物业	指	万科物业发展有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《深圳上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》
《香港上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

#### (一) 基本信息

**中文名称：**万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

**注册地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**办公地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**香港主要营业地点：**香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

**国际互联网网址：**[www.vanke.com](http://www.vanke.com)

**电子信箱：**[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

**法定代表人：**郁亮

**授权代表：**王文金、朱旭

**替代授权代表：**陆治中

#### (二) 联系人和联系方式

**董事会秘书、公司秘书：**朱旭

**电子信箱：**[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

**股证事务授权代表：**梁洁

**电子信箱：**[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

**联系地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**电话：**0755-25606666

**传真：**0755-25531696

**助理公司秘书：**陆治中

**电子邮件：**[peterluk@vanke.com](mailto:peterluk@vanke.com)

**联系地址：**香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

**电话：**00852-23098888

**传真：**00852-23288097

#### (三) 股票情况

**A 股股票上市地：**深交所

**A 股股票简称：**万科 A

**A 股股票代码：**000002

**H 股股票上市地：**联交所

**H 股股票简称：**万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

**H 股股票代码：**2202、299903<sup>注</sup>

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东自本公司 H 股在联交所上市后通过境内证券公司交易系统交易本公司的 H 股使用

**H 股股份过户登记处：**香港中央证券登记有限公司

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

#### (四) 信息披露及备置地点

**信息披露媒体名称：**《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及香港一家英文媒体

**登载半年度报告的国际互联网网址：**

A 股：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

H 股：[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)

**半年度报告备置地点：**公司董事会办公室

#### (五) 注册变更情况

**公司首次注册登记日期：**1984年5月30日，地点：深圳

**变更登记日期：**2017年7月14日，地点：深圳

**统一社会信用代码：**91440300192181490G

## 二、会计数据和财务指标摘要

### (一) 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	比年初数增减
总资产	929,265,916,207.12	830,674,213,924.14	11.87%
流动资产	812,234,943,094.67	721,295,427,853.28	12.61%
流动负债	676,123,581,477.98	579,998,485,463.07	16.57%
归属于上市公司股东的所有者权益	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65	-0.71%
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	10.20	10.28	-0.71%
资产负债率	82.66%	80.54%	增加 2.12 个百分点
项目	2017年1-6月	2016年1-6月	比上年同期增减
营业收入	69,810,477,567.49	74,795,294,306.29	-6.66%
营业利润	13,661,653,665.83	9,904,605,249.00	37.93%
利润总额	13,826,911,377.53	9,980,342,845.59	38.54%

归属于上市公司股东的净利润	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	36.47%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	7,123,504,445.30	5,335,845,153.10	33.50%
基本每股收益	0.66	0.48	36.50%
稀释每股收益	0.66	0.48	36.50%
净资产收益率（全面摊薄）	6.48%	5.49%	增加 0.99 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.22%	5.20%	增加 1.02 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	6.07%	5.19%	增加 0.88 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	21,850,160,718.36	25,797,213,427.97	-15.30%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.98	2.34	-15.30%

## （二）非经常性损益项目

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
非流动资产处置损益	958,431.86	-2,362,979.35
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	28,143,250.79	0.00
出售、处理部门或投资单位收益	19,166,362.51	-28,380,501.77
除上述各项之外的其他收入	164,299,279.84	78,100,575.88
所得税影响	-46,596,444.18	-18,949,325.56
少数股东损益影响	13,248,658.84	-12,942,936.22
合计	179,219,539.66	15,464,832.98

## （三）境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
按境外会计准则	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65
按境内会计准则	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

## 第三节 董事会报告

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，本集团实现销售金额 2,771.8 亿元，同比增长 45.8%；实现营业收入 698.1 亿元，同比下降 6.7%；实现归属于上市公司股东的净利润 73.0 亿元，同比增长 36.5%。

根据《财富》杂志 2017 年 7 月发布的“2017 年世界 500 强企业”名单，本集团位列 500 强榜单第 307 位，较上年提高 49 位。

报告期内，地铁集团成为本集团基石股东，表示将支持公司混合所有制结构、事业合伙人机制、城市配套服务商战略以及稳定健康发展。2017 年 6 月 30 日，本集团董事会顺利换届。在基石股东的支持以及新一届董事会的带领下，本集团将深入践行“城市配套服务商”战略，坚持“大道当然，合伙传承”的理念，发挥事业合伙人的中流砥柱作用，以客户为中心，持续创造真实价值，回馈股东和社会。

#### （一）房地产市场情况

报告期内，中央政府多次提出要稳定房地产市场。热点城市在因地制宜、因城施策的指导原则下，相继出台一系列调控措施，并取得明显成效。房地产市场表现稳中有降，过热局面得到有效遏制。

全国商品住房销售规模保持增长，但增速放缓。国家统计局数据显示，上半年全国商品住宅销售面积为 6.48 亿平方米，销售金额为 4.93 万亿元，同比分别上升 13.5%和 17.9%，同比增速较第一季度分别下降 3.4 和 2.3 个百分点。本集团长期重点观察的 14 个城市<sup>1</sup>，上半年商品住宅批准预售面积同比下降 27.2%，商品住宅成交面积同比下降 36.1%。

受新房成交放慢影响，全国住宅开发投资增速在第二季度回落。上半年全国住宅开发投资完成额约 3.43 万亿元，同比增长 10.2%，增速较第一季度下降 1 个百分点；全国住宅新开工面积约 6.14 亿平方米，同比增长 14.9%，增速较第一季度下降 3.2 个百分点。

房地产市场融资渠道逐渐收紧。央行报告显示，上半年全国新增房地产贷款 3.0 万亿元，同比增速较 3 月末下降 2.0 个百分点。其中，个人住房贷款同比增速较 3 月末低 4.8 个百分点。在行业监管从严、整体资金面趋紧的背景下，坚持稳健经营、具有良好资信口碑的企业，其优势将进一步凸显。

土地市场方面，前述 14 个城市成交均价仍在历史高位，第一、二季度的土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）分别为 25.8%和 40.3%，但相比去年同期已有较为明显的下降。部分三四线城市的土地均价和成交溢价率也有所上升。随住宅市场趋于平稳，预计土地市场亦

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



将呈现降温趋势。

房地产市场向理性回归，有利于防范金融风险，延续行业发展周期，为建立长效机制提供有利时机。其中，建立租售并举机制，促进租赁住房发展，满足新市民居住需求已经成为行业政策的重要组成部分。此外，经历过去十多年大规模建设后，主要城市逐步进入存量房时代，基于存量房的经营业务发展空间显现，居民住房有关的消费支出持续增长，将为房地产企业提供更多发展机会。

## （二）报告期内主要工作

本集团的定位为城市配套服务商，主营业务包括房地产开发和物业服务。2017 年上半年，本集团实现营业收入 698.1 亿元，同比下降 6.7%；实现归属于上市公司股东的净利润 73.0 亿元，同比增长 36.5%；每股基本盈利 0.66 元，同比增长 36.5%；全面摊薄的净资产收益率为 6.48%，较 2016 年同期增加 0.99 个百分点。

本集团 2017 年半年度不派发股息、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务看，上半年本集团全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 93.9%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	6,852,220.05	-7.71%	4,662,150.67	-15.13%	24.49%	6.90 个百分点
其中：房地产	6,552,346.41	-9.60%	4,428,535.97	-17.38%	24.76%	7.21 个百分点
物业服务	299,873.64	69.90%	233,614.70	75.89%	18.74%	-0.60 个百分点
2.其他业务	128,827.70	135.99%	39,351.80	112.98%	66.10%	5.35 个百分点
合计	6,981,047.76	-6.66%	4,701,502.47	-14.70%	25.26%	7.35 个百分点

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域看，上半年本集团房地产业务的结算收入中，南方区域、上海区域、北京区域和中西部区域的占比分别为 29.24%、35.45%、23.79%和 11.52%。

### 分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入(万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	1,451,501	24.87%	1,915,789.39	29.24%	235,338.05	28.89%
上海区域	1,585,441	27.17%	2,322,950.75	35.45%	329,728.76	40.47%
北京区域	1,742,185	29.85%	1,558,590.94	23.79%	167,062.58	20.51%
中西部区域	1,057,141	18.11%	755,015.33	11.52%	82,564.88	10.13%
合计	5,836,268	100.00%	6,552,346.41	100.00%	814,694.27	100.00%

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

郑州。

## 1、房地产业务情况

### (1) 房地产销售和结算情况

**销售金额同比增长 45.8%**。报告期内，本集团实现销售面积 1,868.5 万平方米，销售金额 2,771.8 亿元，同比分别上升 32.6%和 45.8%，在 16 个城市的销售金额位列当地第一。

**坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”**。上半年所销售的产品中，住宅占比 81.9%，商办占比 14.8%，其它配套占比 3.3%。其中住宅产品聚焦主流客户自住需求，94%的产品为 144 平方米以下的中小户型。

分区域看，本集团的销售情况如下：

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	336.1	17.99%	726.6	26.21%
上海区域	482.4	25.81%	835.1	30.13%
北京区域	553.2	29.61%	707.7	25.53%
中西部区域	495.9	26.54%	492.8	17.78%
海外地区	0.9	0.05%	9.6	0.35%
合计	<b>1,868.5</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,771.8</b>	<b>100.00%</b>

注：上半年有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、莆田、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通、镇江、常州；北京区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山；中西部区域包括成都、南充、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐；海外地区包括：纽约、旧金山。

**实现结算收入 655.2 亿元**。上半年本集团实现竣工面积 636.5 万平米，较 2016 年同期减少 9.4%，竣工面积占全年竣工计划的 26.0%，占比较 2016 年同期下降 5.4 个百分点，全年竣工面积预计将与年初计划基本持平。受上半年竣工规模较少的影响，报告期内本集团实现结算面积 583.6 万平方米，同比下降 10.8%；实现结算收入 655.2 亿元，同比减少 9.6%；房地产业务的结算均价为 11,227 元/平方米。

**已售未结资源增至 3,838.0 亿元**。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 2,982.5 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 3,838.0 亿元，较上年末分别增长 30.8%和 37.9%。

### (2) 房地产开发投资情况

**新开工规模保持稳定**。上半年本集团实现新开工面积 1,656.0 万平米，与去年同期基本持平。

**坚持审慎的投资策略**。报告期内，主要城市土地竞争依然激烈，地价成本大幅上升。本集团秉持理性投资策略，积极拓展合作、股权收购、代建等渠道，确保以合理价格补充项目资源。上半年本集团获取新项目 79 个，总规划建筑面积 1,559.8 万平方米，权益规划建筑面积 983.8 万平方米，权益地价总额约

537.9 亿元，新增项目均价为 5,467.8 元/平方米。按建筑面积计算，其中 64.7% 的新增项目为通过合作方式获取。

**投资布局聚焦核心城市经济圈。**按建筑面积计算，上半年本集团新增项目 77.5% 位于一二线城市；按投资金额计算，91.9% 位于一二线城市。在深耕现有城市的基础上，上半年本集团新进入哈尔滨、石家庄、兰州等城市。

**项目资源满足持续发展需要。**截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 6,462.6 万平方米，权益建筑面积约 4,256.9 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,176.9 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,461.1 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 294.1 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	广州	世博汇	番禺区	56.7%	82,354	451,682	256,313	前期
2	广州	桃源里（南地块）/麓语间项目（北地块）	增城区	90.3%	145,700	172,300	155,600	前期
3	广州	鱼苗场项目	白云区	100.0%	27,129	81,387	81,387	前期
4	广州	长岭居项目	萝岗区	100.0%	41,631	62,447	62,447	前期
5	佛山	西江悦	高明区	90.5%	97,157	291,378	263,688	前期
6	佛山	悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	58,710	前期
7	佛山	翡翠江望	顺德区	99.0%	53,795	134,488	133,149	前期
8	佛山	平洲 C22 项目	南海区	100.0%	55,145	165,435	165,435	前期
9	珠海	盈信国际大厦项目	香洲区	19.6%	8,117	39,610	7,768	在建
10	珠海	香洲区唐家北围 TOD（17 号、18 号地块）项目	香洲区	98.8%	27,077	81,230	80,279	前期
11	中山	万科城	古镇	90.4%	139,968	419,221	379,085	在建
12	中山	金色梦想	火炬开发区	90.3%	6,628	14,010	12,649	在建
13	厦门	鼎丰项目	湖里区	100.0%	11,900	81,518	81,518	前期
14	厦门	湖里国投项目	湖里区	100.0%	11,200	26,613	26,613	前期
15	厦门	同安区 T2917P03 商住地块项目	同安区	100.0%	33,883	77,860	77,860	前期
16	厦门	同安区 T2917P01 商住地块项目	同安区	100.0%	54,164	119,160	119,160	前期
17	漳州	瑞京路以北 2017P09 商住项目	芗城区	100.0%	44,201	114,923	114,923	前期
18	福州	霞镜新城项目	仓山区	48.8%	31,442	39,425	19,239	前期
19	福州	百花洲项目	仓山区	48.2%	35,543	40,595	19,566	前期
20	长沙	雨花区雄森东日项目	雨花区	100.0%	16,500	36,300	36,300	前期
21	南宁	悦湾	高新区	46.2%	11,989	41,922	19,354	前期
22	南宁	悦府	高新区	95.1%	14,948	59,791	56,879	前期
23	上海	临港新城地块项目	浦东新区	50.0%	40,361	48,485	24,243	前期
24	上海	莘闵项目	闵行区	100.0%	8,606	23,042	23,042	前期
25	上海	龙华项目	徐汇区	60.0%	49,154	96,780	58,068	前期
26	南通	大都会	通州区	24.1%	115,610	228,818	55,145	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
27	南京	溧水城北 G45-G47 项目	溧水区	25.0%	119,559	246,700	61,675	前期
28	昆山	印象欧洲项目	高新区	10.0%	350,761	514,618	51,462	在建
29	常熟	及第阁	虞山镇	18.7%	66,686	146,393	27,421	在建
30	苏州	东山公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	27,461	在建
31	无锡	国信观湖湾项目	新吴区	38.3%	182,100	224,200	85,846	前期
32	无锡	总部商务园项目	梁溪区	39.2%	55,945	156,583	61,381	前期
33	无锡	天一新城 4 号地项目	惠山区	19.7%	103,846	269,992	53,188	前期
34	无锡	天一新城 5 号地项目	惠山区	41.8%	88,173	193,970	81,079	前期
35	徐州	乔湖项目	云龙区	50.0%	122,207	356,905	178,452	前期
36	徐州	铜山电缆厂项目	铜山区	90.0%	132,703	397,500	357,750	前期
37	嘉兴	长水路项目	经开区	52.3%	89,000	222,279	116,234	在建
38	嘉兴	海宁开元名都项目	海宁市	40.0%	52,965	156,111	62,444	在建
39	宁波	万科城 1#项目	镇海区	95.8%	35,967	55,146	52,806	前期
40	宁波	万科城 2#项目	镇海区	95.2%	25,587	37,332	35,523	前期
41	宁波	蓝色东方项目	镇海区	41.5%	87,052	200,175	82,999	在建
42	合肥	万科红郡	肥东县	90.8%	64,328	160,853	146,025	前期
43	合肥	都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	245,035	49,375	前期
44	合肥	时光印象	滨湖区	27.5%	115,492	254,065	69,741	前期
45	南昌	红郡	青山湖区	26.0%	121,813	219,371	57,036	在建
46	南昌	汽车城项目	红谷滩区	47.5%	57,442	145,076	68,911	前期
47	北京	红领巾桥项目	朝阳区	54.0%	15,593	89,233	48,186	前期
48	北京	军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	22,100	前期
49	北京	青龙湖项目	丰台区	25.0%	230,355	293,485	73,371	前期
50	唐山	翡翠公园项目	路南区	53.7%	106,070	265,000	142,352	前期
51	天津	杨伍庄北项目	西青区	50.9%	192,144	372,244	189,547	前期
52	沈阳	时代之光	大东区	20.1%	30,742	91,765	18,463	前期
53	沈阳	西华府	经济技术开发区	98.9%	126,214	227,185	224,654	前期
54	大连	翡翠四季	甘井子区	52.0%	73,601	181,792	94,459	前期
55	大连	新都会	甘井子区	96.5%	55,003	191,445	184,744	在建
56	哈尔滨	城市之光项目	香坊区	42.1%	110,264	348,100	146,655	前期
57	长春	繁荣里项目	朝阳区	41.2%	16,162	56,567	23,277	前期
58	青岛	金域华府 A1 地块	城阳区	65.1%	64,222	125,505	81,741	在建
59	太原	吴家堡二期项目	晋源区	50.0%	26,424	116,559	58,314	前期
60	太原	吴家堡三期项目	晋源区	50.0%	35,492	141,562	70,823	前期
61	太原	迎泽区东太堡项目	迎泽区	90.0%	20,150	116,871	105,183	前期
62	石家庄	桥西区润德天悦城后期项目 C3 地块	桥西区	51.0%	53,100	180,528	92,069	前期
63	成都	兴隆湖 68 亩	天府新区	100.0%	45,333	202,801	202,801	前期
64	成都	兴隆湖 52 亩	天府新区	100.0%	34,666	172,505	172,505	前期
65	成都	玖西堂	郫都区	60.3%	76,071	182,570	110,080	前期
66	武汉	金银湖项目	东西湖区	96.7%	35,075	98,212	94,922	前期
67	鄂州	葛店创业大道项目	葛店经济技术开发区	51.0%	126,026	303,000	154,530	前期
68	武汉	金域国际	汉阳区	95.1%	114,629	592,600	563,503	前期
69	重庆	蔡家 292 亩项目	北碚区	45.3%	195,027	423,000	191,526	前期
70	重庆	金域华庭项目	沙坪坝区	100.0%	26,325	181,642	181,642	前期
71	重庆	金域蓝湾项目	渝北区	100.0%	105,079	237,367	237,367	前期
72	重庆	蔡家 318 亩项目	北碚区	100.0%	212,044	214,165	214,165	前期
73	重庆	渝中区重庆天地 343 亩项目	渝中区	79.2%	228,476	1,245,868	986,727	前期
74	西安	金域蓝湾	浐灞生态区	90.0%	41,840	146,590	131,931	在建
75	西安	金域未央	未央区	60.0%	42,000	207,302	124,381	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
76	西安	万科城 8 号地后期地块	长安区	90.0%	83,289	266,952	240,257	前期
77	郑州	万科大都会二期	二七区	88.6%	64,312	189,507	167,903	在建
78	贵阳	花溪大都会	花溪区	41.3%	173,285	434,356	179,583	前期
79	兰州	万科城	盐池片区	51.0%	117,549	377,991	192,776	前期
<b>合计</b>					<b>6,147,224</b>	<b>15,597,863</b>	<b>9,837,766</b>	—

报告期末至本报告披露日，本集团新增加 17 个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约 579.3 万平方米，新增项目的具体情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
1	深圳	祈年项目	福田区	100.0%	2,586	20,687	20,687	完工
2	广州	广信资产包项目	荔湾、越秀、天河、白云、黄埔区	100.0%	799,743	2,110,000	2,110,000	前期
3	佛山	魅力之城项目	三水区	100.0%	132,954	332,385	332,385	前期
4	泉州	清濛开发区 2017-1 号项目	清濛开发区	100.0%	54,864	202,995	202,995	前期
5	南宁	悦江南项目	江南区	100.0%	78,590	235,769	235,769	前期
6	南京	南站站西商住综合体项目	江宁区	100.0%	108,522	404,786	404,786	前期
7	扬州	文峰 879 项目	广陵区	65.0%	95,275	142,912	92,893	前期
8	沈阳	理想新城项目	浑南区	50.0%	198,017	396,540	198,270	在建
9	沈阳	文萃路项目	沈河区	50.0%	12,051	41,966	20,983	前期
10	长春	东湾半岛项目	南关区	100.0%	111,757	521,905	521,905	前期
11	青岛	团结路项目	黄岛区	65.0%	123,719	284,109	184,671	前期
12	太原	城市之光 HGZ-1723 地块	迎泽区	100.0%	11,131	42,000	42,000	前期
13	太原	城市之光 HGZ-1724 地块	迎泽区	100.0%	25,845	180,912	180,912	前期
14	郑州	经开区航海路项目	经开区	100.0%	60,400	150,900	150,900	前期
15	贵阳	大唐果项目	经开区	95.0%	57,586	374,326	355,610	在建
16	贵阳	八匹马项目	观山湖区	40.0%	69,977	392,146	156,858	在建
17	玉溪	抚仙湖太阳山项目	澄江县	36.0%	2,523,333	1,614,933	581,376	在建
<b>合计</b>					<b>4,466,350</b>	<b>7,449,271</b>	<b>5,793,000</b>	-

鉴于核心城市土地资源日益稀缺，本集团充分发挥自身的品牌、资金、运营优势，通过与存量资源所有者合作以及资产包收购等方式，积极发掘各类潜在的市场机会，获取具备战略意义的项目资源。2017 年 7 月，本集团之下属公司通过现场公开拍卖竞得广东国际信托投资公司下属公司投资权益及相关债权（以下简称“广信资产包”），成交价为人民币 551 亿元，未来本集团将与合作方进行联合开发。广信资产包包含大量广州市核心区域的优质土地资源，将进一步稳固与提升本集团在核心城市的市场地位。

## 2、拓展业务情况

### (1) 物业服务

报告期内，万科物业在持续优化服务品质的同时，着重提升商业和写字楼物业管理的能力，并围绕楼宇和业主工作及生活配套提供拎包入住、房屋托管、二次装修等基于楼宇的服务，以及阳光物业、邻里社交和友邻市集等基于生活的服务，保持行业持续领跑。2017 年 6 月发布的物业百强名单中，万科物业连续第八次蝉联综合实力第一，并获得“2017 中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号。

## （2）商业开发与运营

本集团以印力集团作为旗下商业开发与运营平台，专注于国内商业地产投资、开发和运营管理，截止报告期末，共持有及管理的商业物业面积超过 850 万平方米。

为快速提升商业物业管理运营能力，本集团通过下属子公司参与组建两支专业商业地产投资基金招银成长壹号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、招银成长玖号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）。该商业地产投资基金将用于投资收购本集团所拥有的商业项目，有助于本集团借助外部资本力量，支持业务扩张。

## （3）物流地产

本集团物流地产业务秉承“聚焦大客户，聚焦重点城市，主打高标库产品”的核心战略，通过持续引进优秀人才，形成了具有行业竞争力的物流地产队伍和相对完善的信息化管理体系。目前，本集团物流地产主打高标库产品，同时致力满足客户定制化仓储设施需求，客户主要为国内主流物流、电商和零售企业，以及部分快速增长的新兴客户。

上半年，本集团物流地产业务新获取项目 9 个；于报告期末至本报告披露日，新增 5 个物流地产项目。以上 14 个项目合计规划建筑面积约为 108 万平方米。截至本报告披露日，本集团物流地产业务累计获取 32 个项目，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）256 万平方米，另已签约锁定项目总计 35 个，总建筑面积为 250 万平方米。获取项目中已建成运营项目共 11 个，其中稳定运营项目共 9 个，稳定运营项目平均出租率达到 98%。

本集团联合普洛斯（Global Logistic Properties Limited，新加坡交易所上市公司，股票代码：MC0.SG）现任 CEO 梅志明、厚朴投资、高瓴资本、中银集团投资有限公司共同参与普洛斯潜在的私有化。普洛斯为全球领先的现代物流设施提供商。此次交易如完成，将是本集团实施城市配套服务商战略的重要举措，有助于完善本集团在物流地产领域的布局。

## （4）长租公寓

发展租赁住房是房地产行业长效机制的重要组成部分。近年来，在“租售并举”的政策导向下，从中央到地方密集出台政策支持住房租赁市场发展。今年 7 月，住房及城乡建设部等九部委发布《关于在

人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，明确提出鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。在一系列政策的推动下，住房租赁市场正迎来快速发展的良机，经营规范的长租公寓企业将获得长足发展空间。

本集团自 2014 年以来积极布局长租公寓市场，目前已整合形成了集中式长租公寓品牌“泊寓”。泊寓以市场化租金定价，致力于满足城市青年人群的中长期租住需求。截至报告期末，泊寓业务已覆盖 21 个一线及二线城市，累计获取房间数超过 7 万间，累计开业超过 2 万间，开业 6 个月以上项目的平均出租率约 87%。

此外，本集团遵循与客户同步发展和与城市同步发展两条主线，继续积极探索冰雪度假、养老、教育、产业办公等业务。其中，本集团冰雪业务目前已运营吉林松花湖、北大壶、北京石京龙三个滑雪场及滑雪度假区，2016-2017 雪季累计滑雪人次 45 万，客流同比增长 50%，其中松花湖滑雪场滑雪人次为 26 万，已成为国内客流量最大的滑雪度假区之一。

于本报告披露日，本集团已与新加坡悦榕集团（以下简称“悦榕集团”）签署战略合作协议，双方将共同成立合资平台——悦榕中国控股公司，用以整合悦榕集团旗下在中国区域的品牌酒店及资产，并在酒店及开发、养生与养老等领域拓展业务。本次合作有助于发挥双方在客户资源以及业务布局方面的协同效应，进一步完善本集团的城市配套服务战略。

### 3、事业合伙人

2014 年，本集团首次提出事业合伙人机制，在“共创、共担、共享”的理念下，开展了项目跟投、事件合伙等一系列创新实践。经过过去三年的实践，事业合伙人机制在强化员工合伙人意识、鼓励员工为公司和股东创造更大价值方面取得明显成效。股权事件中，事业合伙人机制对于稳定团队、提振士气、保障运营发挥了中流砥柱作用。

报告期内，本集团组织成立了专项小组，对事业合伙人理论与实践进行了广泛的研讨，持续研究、深化和提炼事业合伙人理论，并鼓励各业务单位结合自身业务的实际情况，推动事业合伙人机制的落地。

### 4、社会责任

在实现业绩增长的同时，本集团亦积极关注利益相关方发展，切实履行社会责任，致力于让更多人分享到经营成果。

2017 年 5 月 11 日新疆塔县地震中，本集团援建的塔合曼学校经受住考验，在地震中安全无恙，保障了全校师生的安全。2017 年 6 月 30 日，本集团在张北县捐建的 12 个光伏扶贫电站全部并网发电。上半年，本集团完成了 1,160 名重症孤儿的养护；在 20 个城市开展自闭症家庭救助；在云南、贵州等地开展

乡村支教和乡村教师支持等活动。

### （三）经营和财务状况分析

#### 1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润人民币 100.5 亿元，同比增长 41.7%；实现归属上市公司股东的净利润人民币 73.0 亿元，同比增长 36.5%。

报告期内，本集团结算的资源中，包括一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目，结算毛利率为 24.8%，较 2016 年同期提高 7.2 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 6.48%，较 2016 年同期上升 0.99 个百分点。

上半年本集团实现投资收益人民币 15.2 亿元，同比增长 13.2%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为人民币 14.7 亿元。

报告期内，本集团销售费用占销售金额的比例为 0.76%，较 2016 年同期（1.08%）下降 0.32 个百分点；管理费用占销售金额的比例为 0.94%，较 2016 年同期（1.15%）下降 0.21 个百分点。

#### 2、资金状况

报告期内，行业调控持续升级，房地产企业融资渠道也逐渐收紧，本集团继续坚持以现金流为基础的持续真实价值创造，强化资金管控。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,075.6 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期负债的总和 501.4 亿元。货币资金中，人民币占比 92.3%，美元、港币、英镑和新加坡币占比 7.7%。相对充裕的资金状况有利于本集团灵活把握市场机遇，推动各项业务顺利发展。

#### 3、负债情况

##### （1）负债率

报告期末，本集团净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 19.61%，继续保持在行业较低水平。

##### （2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计人民币 1,391.6 亿元，占总资产的比例为 15.0%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 501.4 亿元，占比为 36.0%；一年以上有息负债人民币 890.2 亿元，占比为 64.0%。

分融资对象来看，银行借款占比为 61.3%，应付债券占比为 22.4%，其他借款占比为 16.3%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 48.3%，浮动利率负债占比 51.7%。有抵押的有息负债人民币 40.4 亿元，占总体有息负债的 2.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 66.9%，境外负债占比 33.1%。人民币负债占比 71.7%，外币负债占



比 28.3%。

### （3）利息支出

报告期内，本集团实际利息支出合计人民币 36.7 亿元，其中资本化的利息合计人民币 20.6 亿元。

### （4）债券发行及评级情况

2016 年 8 月，受股权事件影响，标普、穆迪先后下调公司评级展望为“负面”。2017 年初，地铁集团成为本集团基石股东。2017 年 3 月穆迪上调公司评级展望至“稳定”，并维持公司“Baa1”的信用评级；6 月标普上调公司评级展望至“稳定”，并维持公司“BBB+”的长期企业信用评级。

截至本报告披露日，本集团已先后完成 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券第一期和第二期的发行，两期债券均为 5 年期品种，发行规模分别为 30 亿元和 10 亿元，最终发行的票面利率分别为 4.50% 和 4.54%，位于同期发债利率低位。

## 4、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 4,963.0 亿元，较 2016 年底增长 6.2%。其中，拟开发产品为 1,413.3 亿元，占比 28.5%；在建开发产品 3,118.7 亿元，占比 62.8%；已完工开发产品（现房）410.0 亿元，占比 8.3%。

## 5、或然负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1,114.3 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

## 6、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。

为配合公司集团整体战略推进及中国境内各类业务的跨境并购，本集团通过多种方式在境外筹措资金。

上半年人民币兑换美元、港币汇率走势相对平稳，报告期内本集团产生汇兑收益约人民币 1.29 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对资产/负债匹配性、负债期限、境外流动性风险等进行动态管理，适时采用套期保值工具覆盖汇率敞口风险。为锁定外币借款汇率变动产生的风险，于报告截止日，本集团针对 20.25 亿美元外币借款签署了远期外汇契约（DF）。在持有期间，DF 价值变动对本集团损益没有影响。

## 7、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	640.57	45,867.12	-98.60%	公允价值变动
持有待售资产	909,775.72	-	-	商业地产整合
预付款项	6,896,325.45	5,026,254.06	37.21%	经营规模扩大
其他流动资产	400,800.00	867,050.00	-53.77%	投资结构变化
可供出售金融资产	383,498.67	132,801.43	188.78%	金融资产投资增加
长期待摊费用	126,649.86	96,022.63	31.90%	长租业务发展
其他非流动资产	1,170,532.60	727,744.06	60.84%	长期资产增加
衍生金融负债	25,790.60	-	-	公允价值变动
应付票据	222,281.86	360,383.91	-38.32%	支付结构变化
预收款项	35,793,131.94	27,464,555.45	30.32%	销售规模增长
应交税费	552,094.06	955,308.41	-42.21%	年度汇算清缴完成
应付利息	68,272.13	37,837.49	80.44%	融资规模扩大
一年内到期的非流动负债	3,672,015.37	2,677,329.73	37.15%	融资结构变化
项目	2017年1-6月	2016年1-6月	变动幅度	说明
财务费用	71,828.19	42,712.45	68.17%	利息支出增加
资产减值损失	6,734.64	18,222.89	-63.04%	坏账准备减少
营业外收入	32,398.52	11,450.61	182.94%	非正常经营性收入增加
营业外支出	15,872.75	3,876.85	309.42%	非正常经营性支出增加
所得税费用	377,392.19	288,571.22	30.78%	利润总额增加

#### (四) 未来发展展望

本集团将继续坚持城市配套服务商的定位，遵循与客户同步发展和与城市同步发展两条主线，以事业合伙人机制为依托，建设服务于客户、城市发展的生态系统。

本集团将持续落实“好房子、好服务、好社区”的产品理念，满足主流消费者的真实居住需求，保证中小户型普通商品住宅占比超过 90%。

在巩固核心业务优势的基础上，本集团将积极拓展物业服务、商业、长租公寓、教育、养老、度假、产业办公等业务，力争使其总体体量和社会贡献达到各自行业的领先水平。

本集团继续推进新商业平台的业务、人员、资产层面的整合协同，抓住中国商业地产进入成熟发展期的有利时机，深耕核心城市，坚持“为家而建”，通过持续产品业务创新和提升现有商场的运营表现，保持整体净营业收入的稳健增长。

物流地产将采用平台发展思路，与产业资本进行多元合作，快速做大做强；并依托万科物流地产的平台优势，切入冷链物流领域。

泊寓业务将在确保投资质量的基础上加大拓展力度，2017 年预计总获取房间数量超过 10 万间。

在资金面趋紧的背景下，下半年本集团会将风险防范和经营安全放在首要位置，积极促进销售回款，推进库存去化，保障现金流安全。

鉴于土地市场竞争依然激烈，本集团将坚持审慎投资策略，推进投融资一体化，同时牢牢把握城市发展趋势，拓宽合作渠道，深化和优质资源所有者的合作。

地铁集团成为本集团基石股东后，为双方合力推进“轨道+物业”模式奠定良好基础。未来，本集团将抓住国内城市圈形成的历史机遇，结合各自的建设运营管理优势与开发品牌优势，通过“轨道+物业”

模式，疏导城市功能，为新市民提供更多的居住选择和更完善的配套服务。

## 二、投资状况分析

### (一) 总体情况

适用  不适用

### (二) 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### (三) 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### (四) 金融资产投资

#### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	否	否	远期外汇契约	-	2016/6/6等	2019/5/31等	802,251.50	570,840.25	-	-	1,373,091.75	8.52%	-
金融机构	否	否	利率互换合约	-	2016/7/19等	2020/10/30等	701,355.80	-	267,205.80	-	434,150.00	2.69%	-74.74
合计					--	--	1,503,607.30	570,840.25	267,205.80		1,807,241.75	11.21%	-74.74
衍生品投资资金来源				自有资金									
涉诉情况(如适用)				不适用									
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)				不适用									
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)				不适用									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作				为锁定外币借款汇率变动产生的风险,报告期内公司针对 20.25 亿美元外币借款签署了远期外汇契约(DF)。DF 在外币借款的期限和金额范围内,通过锁定远期汇率,控制汇率变动风险。									

风险、法律风险等)	为锁定利率变动产生的风险，公司针对 3.61 亿美元及 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），其中 3.61 亿美元的利率互换合约（IRS）本期到期；公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 到期给公司本报告期带来人民币 74.74 万元的亏损，DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对公司本报告期无损益影响。报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 DF、IRS 等金融工具避免了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

### 三、重大资产和股权出售

#### （一）出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

#### （二）出售重大股权情况

适用  不适用

### 四、主要控股参股公司分析

适用  不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

### 五、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

### 六、对 2017 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 七、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实现新开工面积 1,656.0 万平米，同比 2016 年同期基本持平。此外，实际经营成果与期初计划无重大差异。

## 八、期后事项

截至 2017 年 7 月 6 日，地铁集团已按与中国恒大集团下属企业签署的《股份转让协议》约定完成全部交易款项的支付及股份过户的登记办理。其中，地铁集团应向中国恒大集团下属企业支付的 1,553,210,974 股万科 A 股股份对应的全部转让价款已于 2017 年 6 月 28 日支付完毕；上述万科 A 股股份的过户登记已于 2017 年 7 月 6 日办理完成。至此，地铁集团直接持有 3,242,810,791 股万科 A 股股份，占万科总股本的 29.38%，为万科第一大股东。具体情况详见公司在巨潮资讯网于 2017 年 7 月 7 日披露的《关于股东协议受让公司股份过户登记完成的公告》。

公司联合普洛斯公司现任 CEO 梅志明先生、厚朴（HOPU Logistics Investment Management Co., Ltd.）、高瓴资本（Hillhouse Capital Logistics Management, Ltd.）、中银集团投资有限公司（Bank of China Group Investment Limited）共同参与普洛斯公司潜在的私有化，报价为每股 3.38 新加坡元。具体情况详见公司在巨潮资讯网于 2017 年 7 月 18 日披露的《关于参与私有化普洛斯的投资暨公司股票复牌公告》。

2017 年 6 月 29 日，公司下属企业广州市万科房地产有限公司（以下简称“广州万科”）的全资子公司广州市万溪房地产有限公司（以下简称“广州万溪”）通过现场公开拍卖，购买了广东国际信托投资公司属下房地产公司股权及相关债权，成交价为人民币 551 亿元。2017 年 7 月 4 日晚间，广州万溪、广州万科与广东国际信托投资公司破产清算组签署了《对广东省信托房产开发公司 100%投资权益和债权以及对广东国际信托投资公司广州房地产分公司 100%投资权益转让协议》。具体情况详见公司在巨潮资讯网于 2017 年 6 月 30 日披露的《关于竞得广信房产资产包项目的公告》、2017 年 7 月 5 日披露的《关于购买广信房产资产包项目的进展公告》。

## 第四节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### （一）本报告期股东大会情况

2017 年 6 月 30 日，公司召开 2016 年度股东大会。公司 A 股、H 股投资者通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股投资者）方式参加本次股东大会，所持股数占公司总股本的比例为 80.75%，具体详见 2017 年 7 月 1 日在巨潮资讯网的披露。

#### （二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及公积金转增股本预案

公司 2017 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用  不适用

地铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺，截止本报告期末，地铁集团始终遵守其承诺。

#### （一）关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，地铁集团做出如下承诺：

##### “一、上市公司的人员独立

- 1、上市公司的高级管理人员（总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人等）专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的职务及领取薪酬。
- 2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。
- 3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。
- 4、本公司仅通过股东大会行使股东权利，按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，本公司不会逾越股东大会或董事会干预上市公司的人事任免。

##### 二、上市公司的财务独立

- 1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。
- 2、上市公司能够独立作出财务决策，本公司不会逾越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的

资金使用、调度。

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

### 三、上市公司的机构独立

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

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

### 四、上市公司的业务独立

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

2、本公司不会无偿或者以明显不公平的条件要求上市公司为本公司提供商品、服务或者其他资产。

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

### 五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

## （二）关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

3、若因本公司或本公司控制的企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承

担相应的赔偿责任。”

### （三）关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用



## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施。

## 十二、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

## （三）共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的重大关联交易。

## （四）关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

### 是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

## （五）其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

## 十四、重大合同及其履行情况

### （一）托管、承包、租赁事项情况

#### 1、托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### 2、承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### 3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

## (二) 重大担保

## 1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	担保金额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	邦才有有限公司 (City Choice Limited) (100%)	万科地产 (香港) 有限公司 (100%)	218,844.80	连带责任担保	2014/10/7	2018/2/7
2	Bestgain Real Estate Limited(100%)	万科地产 (香港) 有限公司 (100%)	556,695.47	连带责任担保	2013/3/13	2018/3/13
3	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	434,150.00	连带责任担保	2015/10/30	2020/10/30
4	Vanke Best Gain Holdings Limited(100%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%)	194,191.17	连带责任担保	2014/12/23	2019/12/23
5	汇恩有限公司 (Alliance Grace Limited) (100%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%)	177,975.35	连带责任担保	2016/2/19	2020/4/19
6	Diamond Huge Limited (丽钻有限公司) (100%)	深圳市万科房地产有限公司 (100%)	214,000.00	连带责任担保	2016/12/29	2017/12/29
7	Diamond Huge Limited (丽钻有限公司) (100%)	深圳市万科房地产有限公司 (100%)	213,600.00	连带责任担保	2017/2/8	2018/2/8
8	Diamond Huge Limited (丽钻有限公司) (100%)	深圳市万科房地产有限公司 (100%)	213,000.00	连带责任担保	2017/2/27	2018/2/27
9	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	75,968.96	连带责任担保	2016/4/14	2021/4/14
10	汇荣发展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%)	58,744.80	连带责任担保	2016/10/5	2021/4/19
11	C Plaza Co., Ltd. (100%)	V Capital Limited(100%)	127,813.76	连带责任担保	2016/9/21	2019/10/28
12	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC (70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	2,259.54	连带责任担保	2017/6/30	2020/6/30
13	Champ Shine Limited (发亮有限公司) (100%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%)	37,784.17	连带责任担保	2016/12/21	2018/12/21
14	Ultimate Vantage Limited (15%)	万科置业 (海外) 有限公司 (75%)	34,979.63	连带责任担保	2014/6/30	2020/6/30
15	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司 (100%)	广州市万科房地产有限公司 (100%)	36,000.00	连带责任担保	2014/6/13	2019/6/12
16	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司 (100%)	2,700.00	连带责任担保	2016/2/29	2019/6/12
17	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司 (100%)	125,000.00	连带责任担保	2017/5/9	2020/5/8
18	上海中区地产有限公司 (Shanghai Central Land Estate Ltd.) (100%)	V Capital Limited(100%)	5,850.00	连带责任担保	2016/9/21	2019/10/28
19	天津和谐家园建设开发有限公司(45%)	天津万科房地产有限公司 (100%)	40,545.00	连带责任担保	2016/11/11	2018/11/11
20	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	2,050.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
21	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	深圳市万科房地产有限公司 (100%)	45,000.00	连带责任担保	2017/2/22	2019/2/20
22	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司 (100%)	4,700.00	连带责任担保	2017/3/1	2019/9/12

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	担保金额	担保类型	担保开始日	担保到期日
23	江西华思房地产开发有限公司 (65%)	江西万科益达置业投资有限公司 (50%)	3,250.00	连带责任担保	2017/5/18	2019/5/17
24	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 (50%)	长春万科房地产开发有限责任公司 (100%)	12,500.00	连带责任担保	2017/6/13	2017/11/26

截至 2017 年 6 月 30 日，公司担保余额为人民币 283.76 亿元，占公司 2016 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 25.01%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 269.70 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 14.06 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

根据证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号），上述各担保主体严格履行了相应的审批程序。

## 2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### （三）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、其他重大事项的说明

无。

## 十六、企业管治情况

本公司于 2017 年 6 月 30 日召开的第十八届董事会第一次会议选举郁亮先生担任本公司董事会主席、总裁、首席执行官。本公司董事会认为董事会主席及总裁、首席执行官由一人担任不会影响本公司业务发展和公司的经营效率。同时，本公司已制定了规范、严格的董事会及董事会各专业委员会运作指引，董事均需严格依照各项规则履行职责，董事会主席并无有别于其他董事的特殊权力；在经营管理层面，本公司已建立了完善的制度及架构，重大事项均需经过规范、严密的决策与研究程序，可有效保证总裁、首席执行官规范履职。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了《香港上市规则》附录十四《企业管治守则》中规定的其余所有守则条文。

本公司已采纳《香港上市规则》附录十《标准守则》所订的标准作为本公司董事及监事进行证券交易的行为准则。经向全体董事和监事查询，全体董事和监事已确认其在报告期内已完全遵守《标准守则》所规定的准则。

本报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，由 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间，

无任何影响公司表现的重大变动须按照《香港上市规则》附录十六第 32 及 40(2)段作出披露。

## 十七、公司子公司重大事项

无。

## 十八、接待投资者情况

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
德意志银行活动	2017.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
中泰证券活动	2017.2	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2017.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2017.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2017.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2017.4	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2017.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2017.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2017.5	天津	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2017.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2017.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、中山、佛山、珠海、福州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、扬州、南通、徐州、宁波、温州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、重庆、昆明、西安、郑州等地	小组或一对一	摩根斯坦利、兴业证券、瑞银证券、东兴证券、德意志银行、中信建投、三菱日联证券、花旗、广发证券、长江证券、美林证券、中金、华创证券、安信证券、野村证券、星展唯高达、瑞士信贷、平安证券、东方证券、国泰君安、麦格理、高盛、天风证券、申银万国、海通证券、摩根大通、里昂证券、三菱日联摩根士丹利证券、大和证券、中信证券、中金、招商证券、BNP 等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、珠海、福州、长沙、上海、杭州、南京、苏州、	小组或一对一	中信资管、野村资管、交银施罗德基金、易方达基金、嘉实基金、华夏基金、中国人寿、海富通基金、中欧基金、华泰金控、泰康资产、大成基金、东方基金、宝盈基金、星石投资、社保基金、三井住友资产管理株	

	<p>扬州、南通、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、昆明、郑州等地</p>	<p>式会社、东京海上资产管理有限公司、申万菱信基金、广发基金、RESONA 银行、创金合信基金、Pictet、Blackrock、PV Capital、Keywise Capital、HSBC Global Asset Management、Value Partner、Allianz Global、Fidelity、CIC、Aberdeen、Orient Finance、BFAM、Torq Capital、BOCHK、Income Partners、JP Morgan Asset Management (Hong Kong) Ltd、Manulife Asset Management (Asia)、Pine River Capital Management (HK) Ltd、Sunrise HK、Gavekal Capital Ltd、Hang Seng Bank Hong Kong、Seafarer Capital、GMO、FMR、BALYASNY AM、Wellington Management Co LLP、Point72 Asset Management、T Rowe Price international、Pointstate、Deutsche Asset &amp; Wealth Management、Willett Advisor、Tiger Pacific、Robeco、Serenity Capital、Libra Capital、Owl Creek、Schroder、SMC、1832 Asset Management、Investe、Capital International、Cohen &amp; Steers、Allianz Global、ELECTRON CAPITAL PARTNERS、CAPITAL WORLD、Aviva Global、UOB Group、Toscafund、New Silk Road Investment、Allard Partners Asia Ltd、Tairen Capital、Ward Ferry Management、Nektar Asset Management、TX Capital、Asset One、Herens Partners、GPIF、Axiom、PIMCO、Oppenheime 等</p>	
--	--	--	--

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表（截至 2017 年 6 月 30 日）

单位：股

股份类别	2016 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)	2017 年 6 月 30 日	
	数量 (股)	比例	其他	数量 (股)	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	15,128,774	0.14%	-97,346	15,031,428	0.14%
4. 外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>15,128,774</b>	<b>0.14%</b>	<b>-97,346</b>	<b>15,031,428</b>	<b>0.14%</b>
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,709,067,759	87.95%	+97,346	9,709,165,105	87.95%
2. 境外上市外资股	1,314,955,468	11.91%	0	1,314,955,468	11.91%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>11,024,023,227</b>	<b>99.86%</b>	<b>+97,346</b>	<b>11,024,120,573</b>	<b>99.86%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,039,152,001</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>11,039,152,001</b>	<b>100.00%</b>

#### (二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王石	5,712,901	-	-	5,712,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
郁亮	5,479,684	-	-	5,479,684	董事、高级管理人员	
孙建一	389,383	97,346	-	292,037	董事	
解冻	1,118,059	-	-	1,118,059	监事	
王文金	1,735,718	-	-	1,735,718	董事、高级管理人员	
周清平	15,000	-	-	15,000	监事	
张旭	678,029	-	-	678,029	董事、高级管理人员	
<b>合计</b>	<b>15,128,774</b>	<b>97,346</b>	<b>-</b>	<b>15,031,428</b>	<b>—</b>	

#### (三) 证券发行与上市情况

##### 1、此前三年股票及衍生证券发行情况

2015 年 5 月 22 日，公司 2014 年度股东大会授权董事会在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债券。2015 年 7 月 1 日，公司以通讯表决方式提交董事会审议通过在境内公开发行不超过人民币 90 亿元的公司

债券的议案。2015 年 8 月 10 日公司获得证监会“证监许可[2015]1915 号”文核准，向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。

2015 年 9 月 25 日，公司公布 2015 年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币 50 亿元，债券期限 5 年。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2015 年 9 月 28 日发行结束，实际发行规模为人民币 50 亿元，票面利率为 3.50%。2015 年 11 月 9 日有关债券在深交所上市，债券简称“15 万科 01”，代码“112285”。

2017 年 7 月 12 日，公司公布 2017 年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券基础发行规模人民币 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含 10 亿元），为 5 年期品种（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2017 年 7 月 18 日发行结束，实际发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 4.50%，2017 年 8 月 15 日有关债券在深交所上市，债券简称“17 万科 01”，代码“112546”。

2017 年 8 月 1 日，公司公布 2017 年公司债券（第二期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币 10 亿元，为 5 年期品种（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2017 年 8 月 4 日发行结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 4.54%，债券简称“17 万科 02”，代码“112561”。

## 2、截至报告期末公司无内部职工股。

## 二、股东情况介绍（截至 2017 年 6 月 30 日）

### （一）股东情况表

单位：股

2017 年 6 月 30 日股东总数	253,172 户（其中 A 股 253,139 户，H 股 33 户）	2017 年 7 月 31 日股东总数	258,304 户（其中 A 股 258,271 户，H 股 33 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
地铁集团 <sup>注 1</sup>	国有法人	25.63%	2,829,805,396	+2,829,805,396	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 2</sup>	境外法人	11.91%	1,314,908,749	-22,600	0	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,462
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0



中国证券金融股份有限公司	其他	2.10%	232,081,028	-16,745,296	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>						
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>		<b>股份种类</b>			
地铁集团	2,829,805,396		人民币普通股 (A 股)			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,908,749		境外上市外资股 (H 股)			
钜盛华	926,070,472		人民币普通股 (A 股)			
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190		人民币普通股 (A 股)			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441		人民币普通股 (A 股)			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920		人民币普通股 (A 股)			
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403		人民币普通股 (A 股)			
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851		人民币普通股 (A 股)			
中国证券金融股份有限公司	232,081,028		人民币普通股 (A 股)			
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379		人民币普通股 (A 股)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是西部利得金裕 1 号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。 2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司，“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”与“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”存在关联关系。 3、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明	无					
参与约定购回交易的股东	无					

注 1：2017 年 6 月 9 日，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了相关协议，中国恒大集团下属企业将所持有的 1,553,210,974 股公司 A 股股份（以下简称“标的股份”）以协议转让的方式全部转让给地铁集团。截止本报告期末，部分标的股份完成了过户登记，地铁集团共计持有 2,829,805,396 股公司 A 股股份；截止 2017 年 7 月 6 日，标的股份全部完成了过户登记，地铁集团共计持有 3,242,810,791 股公司 A 股股份，占公司总股本的 29.38%。

注 2：HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股东账户的股份总和。

## （二）控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

## （三）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2017 年 6 月 30 日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司 A 股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第 571 章第 336 条存置的登记册之权益及淡仓，根据《香港上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理人员以外的其他人士权益或淡仓情况如下：

1、地铁集团以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股票 2,829,805,396 股，全部为好仓，占公司 A 股份的比例为 29.10%，占公司总股份的比例为 25.63%。

2、钜盛华以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股票 926,070,472 股。此外钜盛华还以大股东控制的

法团的身份间接对 735,877,445 股公司 A 股拥有权益，同时，钜盛华以资产管理计划受托人的身份对 1,141,949,299 股公司 A 股拥有权益。钜盛华合计对 2,803,897,216 股公司 A 股拥有权益，全部为好仓，占公司 A 股份的比例为 28.83%，占公司总股份的比例为 25.40%。

3、安邦保险集团股份有限公司以大股东控制的法团的身份间接对 743,106,220 股公司 A 股拥有权益，有关股份占公司 A 股股份的比例为 7.64%，占公司总股份的比例为 6.73%，为好仓。

4、Nexus Capital Management Limited 以投资经理的身份对 151,775,844 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 11.54%，占公司总股份的比例为 1.37%。

5、Black Rock, Inc. 以大股东控制的法团的身份间接对 88,048,848 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.70%，占公司总股份的比例为 0.80%；另外，Black Rock, Inc. 以大股东控制的法团的身份对 972,900 份以现金交收的非上市衍生工具拥有权益。

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、监事及高级管理人员）根据香港《证券与期货条例》和《香港上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

#### **（四）本公司或本公司附属公司在报告期内购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况**

报告期内，本公司或本公司附属公司无购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况。

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股情况

单位：股

#### 现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股 占总股份 数的比例	变动原因	授予股票 期权情况 (份)	报告期内 股票期权 行权情况 (份)	报告期末 尚未行使 的股票期 权数量 (份)
郁亮	董事会主席、总裁、首席执行官	7,306,245	7,306,245	0.0662%	-	0	0	0
林茂德	董事会副主席	0	0	0	-	0	0	0
康典	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
刘姝威	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
吴嘉宁	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
李强	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
孙盛典	董事	0	0	0	-	0	0	0
肖民	董事	0	0	0	-	0	0	0
陈贤军	董事	0	0	0	-	0	0	0
王文金	董事、执行副总裁、首席风险官	2,314,291	2,314,291	0.0210%	-	0	0	0
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	904,039	904,039	0.0082%	-	0	0	0
解冻	监事会主席、党委书记、工会主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%	-	0	0	0
郑英	监事	0	0	0	-	0	0	0
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	0	0	0
孙嘉	执行副总裁、首席财务官、财务负责人	0	0	0	-	0	0	0
朱旭	董事会秘书	0	0	0	-	0	0	0
合计		12,035,320	12,035,320	0.1090%	-	0	0	0

#### 离任董事、监事和高级管理人员持股情况：

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股 占总股份 数的比例	变动原因	授予股票 期权情况 (份)	报告期内 股票期权 行权情况 (份)	报告期末 尚未行使 的股票期 权数量 (份)
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.0690%	-	0	0	0
乔世波	董事会副主席	0	0	0	-	0	0	0
孙建一	董事	389,383	389,383	0.0035%	-	0	0	0
魏斌	董事	0	0	0	-	0	0	0
陈鹰	董事	0	0	0	-	0	0	0
张利平	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
华生	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
罗君美	独立董事	0	0	0	-	0	0	0
海闻	独立董事	0	0	0	-	0	0	0

廖绮云	监事	0	0	0	-	0	0	0
合计		8,006,584	8,006,584	0.0725%	-	0	0	0

注：报告期末，乔世波的配偶吴学先女士持有公司 A 股股票 60,000 股；孙嘉的配偶尉迟王珩女士持有公司 A 股股票 2,800 股；朱旭的配偶赵刚先生持有公司 A 股股票 9,600 股。报告期内，有关情况未发生变化。

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

## 二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2017年6月30日，公司召开2016年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事；选举解冻、郑英为第九届监事会非职工代表监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表周清平一起组成第九届监事会。至此，王石不再任公司董事会主席，乔世波不再任公司董事会副主席，孙建一、魏斌、陈鹰不再任公司董事，张利平、华生、罗君美、海闻不再任公司独立董事，廖绮云不再任公司监事。

2017年6月30日，公司召开第十八届董事会第一次会议，聘任郁亮为总裁、首席执行官，王文金为执行副总裁、首席风险官，张旭为执行副总裁、首席运营官，孙嘉为执行副总裁、首席财务官、财务负责人，朱旭为董事会秘书。

为充分肯定王石先生过去33年对公司做出的不可替代的贡献，经审议，董事会委任王石先生为董事会名誉主席。作为名誉主席，王石先生并非本公司之董事、监事或高级管理人员，不参与公司治理。

同日，公司召开第九届监事会第一次会议，选举解冻为第九届监事会主席。

## 三、员工情况

截至2017年6月30日，本集团共有在册员工67,021人，平均年龄为31.1岁，平均司龄2.7年。其中男性员工47,396人，女性员工19,625人。

其中，房地产开发系统共有员工7,216人，平均年龄32.6岁，平均司龄4.1年。学历构成如下：博士占1%，硕士占20.2%，本科占69.4%，大专占8.3%，大专以下占2%。

物业管理系统共有员工56,256人，平均年龄31.1岁，平均司龄2.3年。员工学历构成如下：硕士占0.3%，本科占11.6%，大专占20.6%，大专以下占67.4%。

商业服务系统共有员工1,240人，平均年龄30.7岁，平均司龄2.1年。员工学历构成如下：博士占0.08%，硕士占11.9%，本科占51.9%，大专占16.4%，大专以下占19.8%。

酒店服务系统共有员工424人，平均年龄30.2岁，平均司龄2.0年。员工学历构成如下：硕士占0.4%，本科占17.7%，大专占17.5%，大专以下占64.4%

其他系统共有员工1,949人，平均年龄30.4岁，平均司龄2.1年。员工学历构成如下：硕士占15.6%，本科占64.8%，大专占13.9%，大专以下占1.2%。

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币28.6亿元。

人才是本集团最宝贵的财富，本集团制定了分层分级的员工培训计划，对于集团总部员工的培训着重于企业文化项目与领导力发展项目，定期组织如万科大讲堂、新职员、新动力培训、青年奋斗者训练营、珠峰行动项目等培训项目；针对各区域、事业部及一线公司中基层员工的培训侧重于专业能力和管理能力的培养，定期组织学徒班、星战团、鲲鹏班等培训项目。本集团将继续致力于为优秀人才提供充足的发展空间，创造良好的工作氛围。

## 第七节 公司债券情况

### 一、公司债券基本信息

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

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座	联系人	聂磊、杨芳、朱鸽	联系人电话	010-60838888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信证券评估有限公司			办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等 (如适用)				不适用			

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《万科企业股份有限公司募集资金
--------------------	---

	管理办法》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
期末余额（万元）	报告期末，15 万科 01 募集资金余额为 0；截止本报告披露日，17 万科 01 和 17 万科 02 募集资金尚未使用完毕。
募集资金专项账户运作情况	根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关制度规定和本公司募集资金管理办法，公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

#### 四、公司债券信用评级情况

2015 年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 万科 01”）进行了评级，并于 2015 年 9 月 18 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2016 年 5 月 9 日，中诚信证评出具了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字【2016】跟踪 071 号），维持公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定，维持“15 万科 01”公司债券信用等级为 AAA。详情请见公司 2016 年 5 月 11 日在巨潮资讯网公布的《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》。

2017 年 5 月 25 日，中诚信证评出具了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字【2017】跟踪 174 号），维持公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定，维持“15 万科 01”公司债券信用等级为 AAA。详情请见公司 2017 年 5 月 27 日在巨潮资讯网公布的《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》。

中诚信证评对万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）（以下简称“17 万科 01”）进行了评级，并于 2017 年 6 月 16 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信证评对万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第二期）（以下简称“17 万科 02”）进行了评级，并于 2017 年 7 月 21 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

#### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

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

报告期内，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

#### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，公司债券未曾召开债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

2017 年 6 月 28 日，公司在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2016 年度）》，对发行债券基本情况、发行人 2016 年度经营和财务状况、发行人募集资金使用情况、债券跟踪评级情况等内容进行了披露。

## 八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.20	1.24	-0.04
资产负债率	82.66%	80.54%	2.12 个百分点
速动比率	0.47	0.44	0.03
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	10.19	11.34	-10.20%
贷款偿还率	1	1	-
利息偿付率	1	1	-

## 九、公司逾期未偿还款项

公司不存在逾期未偿还款项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止 2017 年 6 月末，本集团获得银行授信 2,967.29 亿元，已使用 1,717.15 亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

## 十二、报告期内发生的重大事项

地铁集团协议受让中国恒大集团下属企业所持有的 1,553,210,974 股公司 A 股股份，成为公司第一大股东。

## 十三、公司债券是否存在保证人

不存在。



## 第八节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2017 年 1 月 1 日  
至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

### 合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2017年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日	负债及股东权益	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	107,563,206,080.73	87,032,118,210.63	短期借款	18	13,419,638,368.25	16,576,589,202.38
衍生金融资产	19	6,405,693.49	458,671,184.10	衍生金融负债	19	257,906,048.08	-
应收账款	2	1,694,829,670.94	2,075,256,823.79	应付票据	20	2,222,818,560.06	3,603,839,089.85
预付款项	3	68,963,254,527.38	50,262,540,606.60	应付账款	21	130,957,238,033.04	138,047,562,476.06
其他应收款	4	124,602,435,867.63	105,435,004,894.59	预收款项	22	357,931,319,353.33	274,645,554,496.88
存货	5	496,299,054,035.81	467,361,336,133.57	应付职工薪酬	23	1,639,972,180.50	3,839,926,643.43
持有待售资产	6	9,097,757,218.69	-	应交税费	24	5,520,940,564.73	9,553,084,094.38
其他流动资产	7	4,008,000,000.00	8,670,500,000.00	应付利息	25	682,721,311.39	378,374,906.63
<b>流动资产合计</b>		<b>812,234,943,094.67</b>	<b>721,295,427,853.28</b>	其他应付款	26	126,770,873,354.66	106,580,257,219.71
<b>非流动资产：</b>				一年内到期的非流动负债	27	36,720,153,703.94	26,773,297,333.75
可供出售金融资产	8	3,834,986,702.31	1,328,014,343.92	<b>流动负债合计</b>		<b>676,123,581,477.98</b>	<b>579,998,485,463.07</b>
长期股权投资	9	65,587,362,502.04	61,701,988,409.62	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产	10	17,323,502,248.36	21,874,424,322.70	长期借款	28	65,736,115,024.77	56,406,061,283.42
固定资产	11	6,832,412,236.06	6,810,793,073.58	应付债券	29	23,282,917,384.02	29,108,375,807.96
在建工程	12	864,320,354.30	765,312,561.26	预计负债	30	141,392,035.90	118,672,382.72
无形资产	13	1,439,049,643.90	1,260,363,652.26	其他非流动负债	31	2,396,155,725.72	2,861,999,502.12
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	递延所得税负债	16	427,998,202.21	504,048,203.85
长期待摊费用	15	1,266,498,565.37	960,226,293.11	<b>非流动负债合计</b>		<b>91,984,578,372.62</b>	<b>88,999,157,180.07</b>
递延所得税资产	16	7,975,825,023.70	7,198,532,974.16	<b>负债合计</b>		<b>768,108,159,850.60</b>	<b>668,997,642,643.14</b>
其他非流动资产	17	11,705,326,000.61	7,277,440,604.45	<b>股东权益：</b>			
<b>非流动资产合计</b>		<b>117,030,973,112.45</b>	<b>109,378,786,070.86</b>	股本	32	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
				资本公积	33	9,207,702,991.70	8,268,267,782.15
				其他综合收益	34	70,968,573.15	396,309,302.16
				盈余公积	35	32,540,767,833.97	32,540,767,833.97
				未分配利润	36	59,782,063,707.54	61,200,269,803.37
				<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>112,640,655,107.36</b>	<b>113,444,766,722.65</b>
				少数股东权益		48,517,101,249.16	48,231,804,558.35
				<b>股东权益合计</b>		<b>161,157,756,356.52</b>	<b>161,676,571,281.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>929,265,916,207.12</b>	<b>830,674,213,924.14</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>929,265,916,207.12</b>	<b>830,674,213,924.14</b>

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2017年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十五	2017年6月30日	2016年12月31日	负债及股东权益	附注十五	2017年6月30日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	60,334,021,951.41	44,949,123,886.54	短期借款	7	7,090,106,641.76	6,503,168,535.21
其他应收款	2	188,894,647,110.67	151,387,511,216.84	应付票据	8	1,114,596,361.98	2,035,446,346.17
其他流动资产	3	2,300,000,000.00	6,500,000,000.00	应付职工薪酬	9	416,395,988.71	1,076,203,487.04
<b>流动资产合计</b>		<b>251,528,669,062.08</b>	<b>202,836,635,103.38</b>	应交税费	10	7,710,652.83	63,821,820.57
<b>非流动资产：</b>				应付利息	11	369,979,515.74	224,057,217.11
可供出售金融资产	4	211,560,000.00	203,560,000.00	其他应付款	12	112,222,486,387.74	84,887,056,114.31
长期股权投资	5	17,370,860,118.36	17,253,117,151.57	一年内到期的非流动负债	13	27,674,812,742.42	22,526,294,558.99
投资性房地产		2,502,186.22	2,733,818.92	<b>流动负债合计</b>		<b>148,896,088,291.18</b>	<b>117,316,048,079.40</b>
固定资产		48,769,498.77	56,395,055.48	<b>非流动负债：</b>			
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	长期借款	14	42,981,940,000.00	29,949,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>17,794,526,085.99</b>	<b>17,676,640,308.61</b>	应付债券	15	10,914,686,855.04	10,902,954,537.72
				<b>非流动负债合计</b>		<b>53,896,626,855.04</b>	<b>40,851,954,537.72</b>
				<b>负债合计</b>		<b>202,792,715,146.22</b>	<b>158,168,002,617.12</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	16	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
				资本公积	17	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35
				盈余公积	18	32,540,767,833.97	32,540,767,833.97
				未分配利润	19	13,376,846,689.53	9,191,639,482.55
				<b>股东权益合计</b>		<b>66,530,480,001.85</b>	<b>62,345,272,794.87</b>
<b>资产总计</b>		<b>269,323,195,148.07</b>	<b>220,513,275,411.99</b>	<b>负债及股东权益总计</b>		<b>269,323,195,148.07</b>	<b>220,513,275,411.99</b>

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017年1-6月	2016年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	37	<b>69,810,477,567.49</b>	<b>74,795,294,306.29</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>57,668,666,741.88</b>	<b>66,233,091,162.02</b>
其中：营业成本	37	47,015,024,669.37	55,117,487,905.70
税金及附加	38	5,160,693,843.77	6,284,562,411.14
销售费用	39	2,102,697,423.47	2,045,221,097.89
管理费用	40	2,604,622,562.22	2,176,466,310.87
财务费用	41	718,281,887.40	427,124,546.70
资产减值损失	42	67,346,355.65	182,228,889.72
加：投资收益	43	1,519,842,840.22	1,342,402,104.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,472,533,226.92	1,272,331,003.14
<b>三、营业利润</b>		<b>13,661,653,665.83</b>	<b>9,904,605,249.00</b>
加：营业外收入	44	323,985,167.58	114,506,083.63
其中：非流动资产处置利得		1,533,229.60	384,049.15
减：营业外支出	45	158,727,455.88	38,768,487.04
其中：非流动资产处置损失		574,797.74	2,747,028.50
<b>四、利润总额</b>		<b>13,826,911,377.53</b>	<b>9,980,342,845.59</b>
减：所得税费用	46	3,773,921,927.18	2,885,712,247.20
<b>五、净利润</b>		<b>10,052,989,450.35</b>	<b>7,094,630,598.39</b>
归属于母公司股东的净利润		7,302,723,984.96	5,351,309,986.08
少数股东损益		2,750,265,465.39	1,743,320,612.31
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	47	0.66	0.48
(二) 稀释每股收益	47	0.66	0.48
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	34	<b>(343,179,443.41)</b>	<b>(162,074,822.46)</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(325,340,729.01)	(177,557,266.07)
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		31,239,232.40	(66,665,936.02)
3. 现金流量套期损益的有效部分		(345,748,335.92)	(54,903,833.64)
4. 外币财务报表折算差额		(10,831,625.49)	(55,987,496.41)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(17,838,714.40)	15,482,443.61
<b>八、综合收益总额</b>		<b>9,709,810,006.94</b>	<b>6,932,555,775.93</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		6,977,383,255.95	5,173,752,720.01
归属于少数股东的综合收益总额		2,732,426,750.99	1,758,803,055.92

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2017年1-6月	2016年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	20	<b>1,800,379.22</b>	<b>922,001.86</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>738,822,367.27</b>	<b>437,375,169.60</b>
其中：营业成本	20	231,632.70	163,716.24
税金及附加	21	5,850.27	37,934.30
管理费用		303,139,538.30	253,024,079.72
财务费用	22	435,258,125.08	184,147,636.72
资产减值损失		187,220.92	1,802.62
加：投资收益	23	13,643,161,247.98	13,308,523,598.30
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		7,742,966.79	33,304,906.87
<b>三、营业利润</b>		<b>12,906,139,259.93</b>	<b>12,872,070,430.56</b>
加：营业外收入		-	376,578.00
减：营业外支出		1,972.16	174.23
<b>四、利润总额</b>		<b>12,906,137,287.77</b>	<b>12,872,446,834.33</b>
减：所得税费用		-	-
<b>五、净利润</b>		<b>12,906,137,287.77</b>	<b>12,872,446,834.33</b>
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		<b>12,906,137,287.77</b>	<b>12,872,446,834.33</b>

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017年1-6月	2016年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		151,399,073,431.33	127,349,371,079.94
收到其他与经营活动有关的现金	49(1)	16,255,734,426.05	14,018,750,842.43
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>167,654,807,857.38</b>	<b>141,368,121,922.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		97,409,448,429.06	76,560,264,293.50
支付给职工以及为职工支付的现金		5,056,633,615.09	4,497,266,304.43
支付的各项税费		22,879,142,962.45	20,474,063,085.19
支付其他与经营活动有关的现金	49(2)	20,459,422,132.42	14,039,314,811.28
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>145,804,647,139.02</b>	<b>115,570,908,494.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	50(1)	<b>21,850,160,718.36</b>	<b>25,797,213,427.97</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,841,278,239.88	93,638,669.19
取得投资收益收到的现金		518,189,236.20	210,450,848.08
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		103,540,107.41	199,203,207.39
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	50(3)	734,985,915.95	93,286,114.91
收到其他与投资活动有关的现金	49(3)	5,861,446,176.58	3,947,831,339.80
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>9,059,439,676.02</b>	<b>4,544,410,179.37</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		617,346,221.69	776,032,364.97
投资支付的现金		7,805,909,264.97	9,140,650,773.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50(3)	6,426,384,371.55	6,586,960,258.91
支付的其他与投资活动有关的现金	49(4)	5,358,071,342.07	3,567,596,589.65
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>20,207,711,200.28</b>	<b>20,071,239,986.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(11,148,271,524.26)</b>	<b>(15,526,829,807.25)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2017年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017年1-6月	2016年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,733,789,071.83	2,756,250,040.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,733,789,071.83	2,756,230,040.24
取得借款收到的现金		29,776,536,383.17	22,279,734,375.77
发行债券所收到的现金		-	6,043,047,548.38
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>34,510,325,455.00</b>	<b>31,079,031,964.39</b>
归还投资支付的现金		2,256,044,955.45	370,429,710.00
偿还债务支付的现金		17,770,570,351.39	17,950,037,919.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,763,414,881.89	3,935,127,521.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,656,879,761.08	1,710,056,360.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>24,790,030,188.73</b>	<b>22,255,595,151.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,720,295,266.27</b>	<b>8,823,436,812.95</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(229,043,561.11)	65,769,366.70
五、现金及现金等价物净增加额	50(2)	<b>20,193,140,899.26</b>	<b>19,159,589,800.37</b>
加：期初现金及现金等价物余额	50(2)	79,490,014,945.69	51,747,621,165.94
六、期末现金及现金等价物余额	50(4)	<b>99,683,155,844.95</b>	<b>70,907,210,966.31</b>

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017年1-6月	单位：元	币种：人民币
项目		2017年1-6月	2016年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		93,143,948,895.66	79,082,323,240.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>93,143,948,895.66</b>	<b>79,082,323,240.79</b>
支付给职工以及为职工支付的现金		713,913,796.23	1,164,979,166.80
支付的各项税费		40,922,108.19	61,452,618.36
支付其他与经营活动有关的现金		108,874,137,804.99	82,686,657,912.22
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>109,628,973,709.41</b>	<b>83,913,089,697.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(16,485,024,813.75)</b>	<b>(4,830,766,456.59)</b>
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		10,585,344,362.58	9,321,894,868.77
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		-	1,200.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		4,527,129,482.92	1,387,160,807.57
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>15,112,473,845.50</b>	<b>10,709,056,876.34</b>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产所支付的现金		4,146,996.02	2,347,714.53
投资支付的现金		18,000,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>22,146,996.02</b>	<b>2,347,714.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>15,090,326,849.48</b>	<b>10,706,709,161.81</b>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		23,782,921,650.00	12,123,483,543.45
发行债券所收到的现金		-	3,000,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>23,782,921,650.00</b>	<b>15,123,483,543.45</b>
偿还债务支付的现金		5,017,843,543.45	11,360,426,791.29
分配股利或偿付利息支付的现金		1,985,074,013.32	1,416,893,491.13
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,002,917,556.77</b>	<b>12,777,320,282.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>16,780,004,093.23</b>	<b>2,346,163,261.03</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(408,064.09)	598,828.03
五、现金及现金等价物净增加额		<b>15,384,898,064.87</b>	<b>8,222,704,794.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		44,949,123,886.54	27,091,909,902.66
六、期末现金及现金等价物余额		<b>60,334,021,951.41</b>	<b>35,314,614,696.94</b>

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 合并股东权益变动表

2017年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额		11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00
二、本期增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		-	939,435,209.55	(325,340,729.01)	-	(1,418,206,095.83)	(804,111,615.29)	285,296,690.81	(518,814,924.48)
(一) 综合收益总额		-	-	(325,340,729.01)	-	7,302,723,984.96	6,977,383,255.95	2,732,426,750.99	9,709,810,006.94
(二) 股东投入和减少资本		-	939,435,209.55	-	-	-	939,435,209.55	422,034,544.85	1,361,469,754.40
1、股东投入的普通股	32	-	-	-	-	-	-	4,881,064,211.69	4,881,064,211.69
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(4,459,029,666.84)	(4,459,029,666.84)
3、其他	33	-	939,435,209.55	-	-	-	939,435,209.55	-	939,435,209.55
(三) 利润分配		-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(2,869,164,605.03)	(11,590,094,685.82)
1、提取盈余公积	35	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	36	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(2,869,164,605.03)	(11,590,094,685.82)
三、本期期末余额		11,039,152,001.00	9,207,702,991.70	70,968,573.15	32,540,767,833.97	59,782,063,707.54	112,640,655,107.36	48,517,101,249.16	161,157,756,356.52

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表

2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,051,612,300.00	8,174,812,609.65	(160,163,103.04)	450,635,194.22	28,068,766,725.61	52,597,854,095.89	100,183,517,822.33	36,126,099,498.69	136,309,617,321.02
二、本年增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		(12,460,299.00)	93,455,172.50	160,163,103.04	(54,325,892.06)	4,472,001,108.36	8,602,415,707.48	13,261,248,900.32	12,105,705,059.66	25,366,953,959.98
(一) 综合收益总额		-	-	-	(54,325,892.06)	-	21,022,606,256.56	20,968,280,364.50	7,343,030,961.04	28,311,311,325.54
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	93,455,172.50	160,163,103.04	-	-	-	241,157,976.54	8,560,465,770.86	8,801,623,747.40
1、股东投入的普通股	32	20,000.00	131,400.00	-	-	-	-	151,400.00	12,992,613,616.12	12,992,765,016.12
2、股东减少资本		(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04	-	-	-	-	(4,432,147,845.26)	(4,432,147,845.26)
3、其他	33	-	241,006,576.54	-	-	-	-	241,006,576.54	-	241,006,576.54
(三) 利润分配		-	-	-	-	4,472,001,108.36	(12,420,190,549.08)	(7,948,189,440.72)	(3,797,791,672.24)	(11,745,981,112.96)
1、提取盈余公积	35	-	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-	-	-
2、对股东的分配	36	-	-	-	-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)	(3,797,791,672.24)	(11,745,981,112.96)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	-	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 母公司股东权益变动表

2017年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	-	-	4,185,207,206.98	4,185,207,206.98
(一) 综合收益总额		-	-	-	12,906,137,287.77	12,906,137,287.77
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	16	-	-	-	-	-
2、股份支付计入股东权益的金额	17	-	-	-	-	-
3、股东减少资本		-	-	-	-	-
4、其他	17	-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)
1、提取盈余公积	18	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)
三、本期期末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	32,540,767,833.97	13,376,846,689.53	66,530,480,001.85

此财务报表已于2017年8月24日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 母公司股东权益变动表

2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,051,612,300.00	9,718,972,641.94	(160,163,103.04)	28,068,766,725.61	8,834,684,007.75	57,513,872,572.26
二、本年增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		(12,460,299.00)	(145,259,164.59)	160,163,103.04	4,472,001,108.36	356,955,474.80	4,831,400,222.61
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	12,777,146,023.88	12,777,146,023.88
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	(145,259,164.59)	160,163,103.04	-	-	2,443,639.45
1、股东投入的普通股	16, 17	20,000.00	131,400.00	-	-	-	151,400.00
2、股份支付计入股东权益的金额	17	-	-	-	-	-	-
3、股东减少资本		(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04	-	-	-
4、其他	17	-	2,292,239.45	-	-	-	2,292,239.45
(三) 利润分配		-	-	-	4,472,001,108.36	(12,420,190,549.08)	(7,948,189,440.72)
1、提取盈余公积	18	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	-	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内,本集团新增294家子公司,减少34家子公司,具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计

#### 1 遵循企业会计准则的声明

本中期财务报表根据中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的《企业会计准则第32号——中期财务报告》的规定编制。除持有待售资产和政府补助的会计政策外,编制本中期财务报表所采用的会计政策与上年度财务报表所采用的会计政策一致。

#### 2 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3 营业周期

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

#### 4 记账本位币

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

#### 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

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

## (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、17）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

## 6 合并财务报表的编制方法

### (1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。



对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

## 9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资（参见附注三、12）以外的股权投资、应收款项、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

本集团在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、贷款及应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债（包括交易性金融资产和金融负债）

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。但是被指定且为有效套期工具的衍生工具除外。

初始确认后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

本集团将在初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及没有归类到其他类别的金融资产分类为可供出售金融资产。

对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益（参见附注三、25（5））。

- 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则（参见附注三、22）确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

(2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本集团终止确认该金融资产。

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

- 所转移金融资产的账面价值；
- 因转移而收到的对价与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本集团终止确认该金融负债或其一部分。

#### (4) 金融资产的减值

本集团在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (c) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (d) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (e) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (f) 权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

有关应收款项减值的方法，参见附注三、10，可供出售金融资产的减值方法如下：

可供出售金融资产运用个别方式和组合方式评估减值损失。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本集团将原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失从股东权益转出，计入当期损益。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，本集团将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得转回。

#### 10 应收款项的坏账准备

本集团及本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本集团将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团及本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额大于人民币 1,000 万元的应收账款，及单项金额大于人民币 3,000 万元的其他应收款视为重大。单项金额重大的应收款项，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团对该部分差额确认减值损失，计提应收款项坏账准备。

(b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款，按个别方式评估减值损失。

(c) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于上述 (a) 和 (b) 中单项测试未发生减值的应收款项，本集团也会将其包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

组合一按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

组合二为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本集团结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

(i)

<u>组合名称</u>	<u>应收账款 计提比例 (%)</u>	<u>其他应收款 计提比例 (%)</u>
1 年以内 (含 1 年)	1%	1%
1 - 3 年 (含 3 年)	5%	5%
3 年以上	30%	30%

## 11 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本 (参见附注三、15)。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(或亏损)与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)大于已结算的价款金额,其差额在存货中列示;在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损),其差额在预收款项中列示。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

12 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注三、28）。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业是指本集团与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响（附注三、12(3)）的企业。

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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



### 13 投资性房地产

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

### 14 固定资产及在建工程

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

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

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

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

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

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	12.5 - 40年	2.40% - 7.68%	4%
房屋、建筑物及酒店物业装修费*	5年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20年	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	5年	19.20%	4%
其他设备	5年	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 15 借款费用

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

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

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

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

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

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

## 16 无形资产

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

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

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

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

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

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

## 17 商誉

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

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

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

## 22 预计负债

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

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

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

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

## 23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；如果用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，则直接计入其他收益或营业外收入。

## 24 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

## 25 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

### (1) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

- 本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；
- 本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

### (2) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入

本集团对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分下列情况处理：

- 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；
- 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(5) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

26 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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



(3) 辞退福利

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

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

27 经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注三、14所述的折旧政策计提折旧，按附注三、20所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 28 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

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

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

## 29 套期会计

套期会计方法，是指在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益的方法。

被套期项目是使本集团面临现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的项目。本集团指定为被套期项目有使本集团面临外汇风险和利率风险的借款。

套期工具是本集团为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的衍生工具。

本集团持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否高度有效。套期同时满足下列条件时，本集团认定其为高度有效：

- 在套期开始及以后期间，该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；
- 该套期的实际抵销结果在 80%至 125%的范围内。

#### 现金流量套期

现金流量套期是指对现金流量变动风险进行的套期。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，本集团直接将其计入股东权益，并单列项目反映。有效套期部分的金额为下列两项的绝对额中较低者：

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项金融资产或金融负债的，本集团将原直接在股东权益中确认的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。但当本集团预期原直接在股东权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，则会将不能弥补的部分转出并计入当期损益。

当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时或套期不再满足套期会计方法的条件时，本集团终止使用套期会计，在套期有效期间直接计入股东权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。如果预期交易预计不会发生，在套期有效期间直接计入股东权益中的套期工具利得或损失立即转出，计入当期损益。

### 30 关联方

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

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

### 31 分部报告

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

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

### 32 股利分配

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

### 33 主要会计估计及判断

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

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销（参见附注三、13、14和16）和各类资产减值（参见附注五、3、4、5、6、10以及附注十五、2）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 附注五、16 - 递延所得税资产的确认；
- (ii) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

### 34 主要会计政策和会计估计变更

#### 1 会计政策变更

##### 变更的内容及原因

财政部于2017年4月及5月分别颁布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“准则42号”）和修订的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称“准则16号（2017）”），其中准则42号自2017年5月28日起施行；准则16号（2017）自2017年6月12日起施行。

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注三中列示。

本集团采用上述企业会计准则的主要影响如下：

(i) 持有待售及终止经营

本集团根据准则 42 号有关持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等规定，对 2017 年 5 月 28 日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营进行了重新梳理，采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(ii) 政府补助

本集团根据准则 16 号 (2017) 的规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理，采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

本期会计政策变更对 2017 年 6 月 30 日合并资产负债表各项目的影  
响分析如下：

(ii)	(v)	采用变更后会计政策1
(iii)	(iv) (vi)	(减少) 当期报表项目3
(vii)	(viii)	(ix) (x) 本集团
(xi)	(xii)	
(xiii) 资产：	(xiv)	
(xv) 持有待售资产	(xvi)	9,097,757,218.69
(xvii) 投资性房地产	(xviii)	(6,957,737,931.49)
(xix) 存货	(xx)	(2,140,019,287.20)
(xxi)	(xxii)	
(xxiii) 股东权益	(xxiv)	-
(xxv)	(xxvi)	

#### 四 税项

##### 1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5% 所得税税率。本公司设立于美国的子公司适用联邦所得税率 (35%) 及各州所得税率 (0% 至 10% 不等)。

(ii) 自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改增值税范围扩大至生活服务业、建筑业和房地产业，本集团及其子公司的主要适用税种由营业税变更为增值税。2016 年 5 月 1 日前，营业税按应税营业收入计征。

##### 2 税收优惠及批文

本期，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

	2017年6月30日	2016年12月31日
库存现金	2,642,520.35	4,051,189.15
银行存款	107,496,428,530.84	86,954,643,593.51
其他货币资金	64,135,029.54	73,423,427.97
	107,563,206,080.73	87,032,118,210.63

其他货币资金为物业管理项目代管基金(见附注五、31)。银行存款中含有受限使用资金为人民币7,880,050,235.78元(2016年:人民币7,542,103,264.94元),其中因质押对使用有限制的资金为人民币6,406,000,000.00元(2016年:人民币6,182,500,000.00元)。存放境外货币资金共计折合人民币8,547,366,274.13元(2016年:人民币11,635,033,629.99元)。本集团无抵押或冻结等对使用有限制的款项。本集团期末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币718,625,738.00元(2016年:人民币1,758,089,287.37元)和人民币173,400,311.98元(2016年:人民币111,002,979.69元)。

### 2 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露:

类别	注	2017年6月30日				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	476,607,566.52	27.33	-	-	476,607,566.52
组合二	(b)	1,260,507,764.13	72.27	42,505,884.89	3.37	1,218,001,879.24
组合小计		1,737,115,330.65	99.60	42,505,884.89		1,694,609,445.76
单项金额不重大但单独计提						
了坏账准备的应收账款						
		6,959,713.58	0.40	6,739,488.40	96.84	220,225.18
合计		1,744,075,044.23	100.00	49,245,373.29		1,694,829,670.94

类别	注	2016年12月31日				账面价值
		账面余额		坏账准备	计提比例 (%)	
		金额	比例 (%)	金额		
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	549,825,393.71	25.84	-	-	549,825,393.71
组合二		1,569,449,009.45	73.75	45,805,281.47	2.92	1,523,643,727.98
组合小计		2,119,274,403.16	99.59	45,805,281.47		2,073,469,121.69
单项金额不重大但单独计提						
了坏账准备的应收账款		8,729,389.58	0.41	6,941,687.48	79.52	1,787,702.10
合计		2,128,003,792.74	100.00	52,746,968.95		2,075,256,823.79

以上应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收款人民币 0 元 (2016 年：人民币 55,879,000.00 元)。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的应收账款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。
- (b) 组合二中，期末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	949,148,600.86	9,491,486.01	1%
1 - 3 年 (含 3 年)	241,573,400.41	12,078,670.02	5%
3 年以上	69,785,762.86	20,935,728.86	30%
合计	1,260,507,764.13	42,505,884.89	

- (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2017年1-6月	2016年1-6月
期初余额	52,746,968.95	52,550,752.18
本期增加	13,565,190.65	568,298.99
本期收回或转回	(17,375,518.26)	(4,970,542.24)
本期转销	-	(815,422.07)
合并范围变化	308,731.95	-
期末余额	49,245,373.29	47,333,086.86



(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于2017年6月30日应收账款前五名总额为人民币202,257,255.58元(2016年：人民币260,270,831.00元)，占应收账款总额比例为11.60%(2016年：12.23%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币1,212,091.02元(2016年：人民币2,094,739.31元)。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(2016年：无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2017年6月30日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	65,271,588,721.36	94.53	46,391,264,868.94	92.29
1-2年(含2年)	1,041,067,345.02	1.51	817,587,424.08	1.63
2-3年(含3年)	1,263,276,252.88	1.83	1,768,900,769.46	3.52
3年以上	1,470,861,675.91	2.13	1,368,327,011.91	2.56
小计	69,046,793,995.17	100.00	50,346,080,074.39	100.00
减：坏账准备	83,539,467.79		83,539,467.79	
合计	68,963,254,527.38		50,262,540,606.60	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付。

本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市皖子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币6.28亿元(2016年：人民币13.65亿元)，本期皖子湖项目已完成部分地块移交工作。

(2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币14,120,810,513.05元(2016：人民币13,783,952,341.69元)，占预付款项总额比例20.45%(2016：27.38%)。

4 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
土地及其他保证金	25,645,199,514.38	17,604,449,440.98
合作方经营往来款	43,619,695,888.43	42,569,426,348.15
应收联营 / 合营企业款	52,825,619,476.90	42,925,234,549.47
其他	3,220,021,162.66	2,973,426,588.18
小计	<u>125,310,536,042.37</u>	<u>106,072,536,926.78</u>
减：坏账准备	<u>(708,100,174.74)</u>	<u>(637,532,032.19)</u>
合计	<u><u>124,602,435,867.63</u></u>	<u><u>105,435,004,894.59</u></u>

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	<u>2017年6月30日</u>				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	119,860,588,851.28	95.64	-	-	119,860,588,851.28
组合二	(b)	4,105,891,485.90	3.28	238,398,155.37	5.81	3,867,493,330.53
组合小计		<u>123,966,480,337.18</u>	<u>98.92</u>	<u>238,398,155.37</u>		<u>123,728,082,181.81</u>
单项金额重大并单独计提了						
坏账准备的其他应收款		885,738,819.89	0.71	82,230,000.00	9.28	803,508,819.89
单项金额虽不重大但单独						
计提了坏账的其他应收款		458,316,885.30	0.37	387,472,019.37	84.54	70,844,865.93
合计		<u><u>125,310,536,042.37</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>708,100,174.74</u></u>		<u><u>124,602,435,867.63</u></u>

类别	注	2016年12月31日				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	101,666,181,470.95	95.84	-	-	101,666,181,470.95
组合二	(b)	3,034,493,185.63	2.86	211,417,146.22	6.97	2,823,076,039.41
组合小计		104,700,674,656.58	98.70	211,417,146.22		104,489,257,510.36
单项金额重大并单独计提						
坏账准备的其他应收款		885,738,819.89	0.84	82,230,000.00	9.28	803,508,819.89
单项金额虽不重大但单独						
计提了坏账的其他应收款		486,123,450.31	0.46	343,884,885.97	70.74	142,238,564.34
合计		106,072,536,926.78	100.00	637,532,032.19		105,435,004,894.59

单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款主要为因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取，该款项的信用风险较大，本集团对此类款项按个别方式评估减值损失。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的其他应收款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中再进行减值测试。
- (b) 组合二中，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	2,371,784,488.24	23,717,844.88	1%
1-3年(含3年)	1,221,688,793.61	60,485,359.14	5%
3年以上	512,418,204.05	154,194,951.35	30%
合计	4,105,891,485.90	238,398,155.37	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2017年1-6月	2016年1-6月
期初余额	637,532,032.19	425,441,975.73
本期增加	74,449,020.19	191,607,778.23
本期收回或转回	(3,292,336.93)	(4,457,032.47)
本期转销	-	(2,378,727.23)
合并范围变化	(588,540.71)	-
	708,100,174.74	610,213,994.26

(4) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

2017年6月30日					
				占其他应收款 期末余额 合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
单位名称	款项的性质	期末余额	账龄		
北京五和万科置业有限公司	合营企业往来	3,893,749,284.98	一年以内	3.12	-
中航万科有限公司	合营企业往来	3,070,024,125.43	两年以内	2.46	-
三亚市国土资源局	土地保证金	2,870,720,000.00	一年以内	2.30	-
上海恺冠臻房地产开发 有限公司	联营企业往来	2,826,605,821.41	一年以内	2.27	-
天津万和置业有限公司	联营企业往来	2,556,606,984.70	一年以内	2.05	-
合计		15,217,706,216.52		12.20	-

(5) 本集团本期末未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2016年：无)。

5 存货

(1) 存货分类

	2017年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	41,252,076,511.61	249,715,758.02	41,002,360,753.59
在建开发产品	312,584,077,418.22	709,297,910.01	311,874,779,508.21
拟开发产品	141,656,615,132.30	324,130,612.34	141,332,484,519.96
建造合同形成的已完工未结算资产	1,358,249,544.10	-	1,358,249,544.10
其他	731,179,709.95	-	731,179,709.95
合计	<u>497,582,198,316.18</u>	<u>1,283,144,280.37</u>	<u>496,299,054,035.81</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	43,854,321,165.81	142,091,873.42	43,712,229,292.39
在建开发产品	285,602,752,649.19	717,738,545.06	284,885,014,104.13
拟开发产品	137,430,596,653.26	515,240,160.93	136,915,356,492.33
建造合同形成的已完工未结算资产	1,311,268,920.10	-	1,311,268,920.10
其他	537,467,324.62	-	537,467,324.62
合计	<u>468,736,406,712.98</u>	<u>1,375,070,579.41</u>	<u>467,361,336,133.57</u>

本集团存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 12,093,132,898.29 元 (2016年：人民币 11,169,509,620.14 元)。本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 5.05 % (2016年：4.91%)。

本集团上述存货中，预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 167,661,329,059.01 元 (2016年：人民币 195,540,227,607.59 元)。

于 2017 年 6 月 30 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币 6,281,318,972.49 元 (2016 年：人民币 6,511,631,264.80 元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				期末账面余额
	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		
			转回	转销	
烟台海云台	305,733,712.82	-	-	-	305,733,712.82
南充金润华府	270,633,384.03	-	-	970,292.75	269,663,091.28
镇江蓝山花园	168,901,877.45	-	-	-	168,901,877.45
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	-	-	-	135,876,423.76
大连海港城	114,827,986.73	-	-	-	114,827,986.73
抚顺金域蓝湾	110,479,808.12	-	-	8,535,323.72	101,944,484.40
宁波万科城	86,988,748.61	-	-	38,815,358.71	48,173,389.90
温州龙湾花园	68,391,459.83	-	-	16,800,539.45	51,590,920.38
营口海港城	67,720,367.03	-	-	-	67,720,367.03
唐山红郡	19,406,095.67	-	-	12,975,569.54	6,430,526.13
南通金域蓝湾	19,148,681.23	-	-	13,254,906.66	5,893,774.57
乌鲁木齐金域 缙香	6,962,034.13	-	-	574,308.21	6,387,725.92
合计	1,375,070,579.41	-	-	91,926,299.04	1,283,144,280.37

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山金城国际	2016年6月	82,277,630.93	394,545.06	24,310.05	82,647,865.94	-
北京大都会	2014年12月	170,039,511.90	-	1,189,377.78	168,850,134.12	-
北京金城东郡	2017年6月	4,494,379.81	135,421,366.24	-	139,915,746.05	-
北京金城华府	2016年12月	129,463,203.44	-	18,104,878.54	111,358,324.90	-
北京金城缙香	2015年12月	159,079,091.15	-	3,357,016.26	155,722,074.89	-
北京朗润园	2016年9月	545,175,100.09	-	46,756,707.73	498,418,392.36	-
北京万科橙	2016年2月	272,111,503.40	-	55,062,525.61	217,048,977.79	-
北京长阳天地	2017年6月	155,586,235.07	280,426,056.72	261,281,250.05	174,731,041.74	-
成都翡翠郡	2017年6月	-	455,794,945.60	360,849,942.91	94,945,002.69	-
成都海悦汇城	2015年10月	80,441,261.66	-	15,030,779.75	65,410,481.91	-
成都金色城市	2015年12月	103,216,847.91	-	41,864,062.53	61,352,785.38	-
成都金色乐府音乐广场	2016年9月	696,049,099.18	-	73,779,174.38	622,269,924.80	-
成都金城缙香	2017年6月	176,980,996.03	175,542,190.58	185,931,907.49	166,591,279.12	-
成都万科华茂广场	2016年4月	1,437,101,563.60	1,767,039.90	3,514,845.72	1,435,353,757.78	-
大连波浪洗衣机厂项目	2016年12月	69,663,740.09	-	10,405,574.64	59,258,165.45	-
大连城市之光	2017年6月	-	692,289,165.56	445,083,822.34	247,205,343.22	-
大连海港城	2015年9月	153,487,442.19	-	-	153,487,442.19	4,059,233.74
大连金城华府	2016年11月	255,239,908.67	4,120,185.95	48,537,887.42	210,822,207.20	-
大连蓝山	2016年11月	287,201,756.70	7,041,093.05	19,354,745.80	274,888,103.95	-
大连万科城	2017年6月	42,053,395.43	458,684,640.83	398,166,348.31	102,571,687.95	-
大连西山项目	2017年4月	133,146,216.73	93,004,270.18	119,717,159.46	106,433,327.45	-
大连樱花园	2017年6月	140,472,386.38	125,795,938.37	116,945,426.74	149,322,898.01	-
东莞翡丽山	2017年3月	297,085,411.70	220,188,874.95	219,894,620.85	297,379,665.80	-
东莞厚街广场	2016年5月	145,301,807.02	-	17,082,997.50	128,218,809.52	-
东莞虎门万科城	2017年6月	81,355,475.51	1,304,096,160.48	1,268,171,692.14	117,279,943.85	-
东莞金色悦府	2016年6月	82,070,763.19	37,629,932.85	34,394,251.80	85,306,444.24	-
东莞双城水岸	2015年12月	108,937,832.87	-	3,906,065.47	105,031,767.40	-
东莞松湖传奇	2016年12月	102,102,878.54	3,437,593.34	4,369,008.30	101,171,463.58	-
东莞万科中心	2016年10月	310,972,556.55	-	232,324,559.73	78,647,996.82	-
东莞长安万科中心	2016年12月	605,399,024.69	450,106.11	130,133,255.38	475,715,875.42	-
佛山城东花园	2017年1月	9,350,452.55	217,719,199.24	145,630,863.72	81,438,788.07	-
佛山金色领域	2017年6月	59,375,723.25	253,990,078.13	242,460,377.69	70,905,423.69	-
佛山金城滨江	2017年6月	20,244,730.10	429,458,517.02	73,010,735.27	376,692,511.85	-
佛山金城国际	2016年10月	1,311,536,900.19	10,936,843.64	9,925,620.51	1,312,548,123.32	-
佛山水晶城	2017年6月	211,520,314.06	455,757,081.15	409,504,174.33	257,773,220.88	-
佛山万科城	2017年6月	72,128,093.14	156,065,118.98	164,955,290.83	63,237,921.29	-
佛山万科广场	2016年12月	542,660,530.38	20,860,142.53	49,258,548.70	514,262,124.21	-
佛山万科湖岸	2017年6月	-	165,018,635.11	107,628,640.36	57,389,994.75	-
福州金城花园	2015年12月	439,709,233.86	-	5,160,556.60	434,548,677.26	-
福州金城榕郡	2017年4月	20,380,672.32	451,223,445.31	339,726,445.38	131,877,672.25	-
福州莆田万科城	2016年12月	128,140,807.88	-	24,041,890.65	104,098,917.23	-
福州万科广场	2016年12月	884,948,385.70	-	568,561,553.07	316,386,832.63	-
广州东荟城	2017年4月	86,466,193.53	65,040,840.15	-	151,507,033.68	-
广州峰境花园	2016年11月	198,988,960.61	74,349.01	58,357,229.64	140,706,079.98	-
广州黄埔仓	2017年6月	246,134,136.47	550,785,793.78	548,728,467.80	248,191,462.45	-
广州金城华庭	2015年12月	130,078,809.56	33,703,956.38	15,663,419.42	148,119,346.52	-
广州南方公元花园	2017年6月	84,769,014.67	391,040,691.65	292,983,806.16	182,825,900.16	-
广州欧泊	2016年9月	11,441,575.43	82,675,573.50	27,158,517.64	66,958,631.29	-
广州万科云广场	2016年12月	206,885,675.53	130,766.01	49,535,403.19	157,481,038.35	-
广州智慧商业广场	2017年6月	-	1,268,885,353.75	1,056,990,230.15	211,895,123.60	-
贵阳大都会	2017年1月	33,255,843.11	33,363,716.76	15,553,797.20	51,065,762.67	-
贵阳大都会商业综合体	2016年6月	111,824,029.02	6,978,432.73	31,224,690.64	87,577,771.11	-
贵阳公园5号	2016年12月	158,281,845.72	-	215,984.16	158,065,861.56	-
杭州北宸之光	2016年9月	201,999,595.82	-	51,916,470.45	150,083,125.37	-
杭州良渚文化村	2017年6月	660,550,475.84	848,505,467.38	927,340,815.92	581,715,127.30	-
杭州璞悦湾	2016年6月	106,182,845.98	16,860,136.55	13,421,879.74	109,621,102.79	-
合肥蓝山花园	2016年12月	67,265,534.91	-	13,397,712.96	53,867,821.95	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
合肥森林城	2017年6月	97,987,085.94	530,405,177.99	497,913,606.37	130,478,657.56	-
惠州金域华庭	2015年9月	83,307,499.48	-	103,182.82	83,204,316.66	-
惠州双月湾	2017年5月	133,809,503.42	144,303,605.66	142,243,393.20	135,869,715.88	-
吉林万科城	2017年1月	435,346,979.04	79,016,958.61	202,670,996.89	311,692,940.76	-
济南公园里	2017年6月	-	1,115,146,973.30	-	1,115,146,973.30	-
济南万科城	2017年6月	281,457,341.92	1,603,200,906.84	1,499,965,568.98	384,692,679.78	-
济南新里程	2017年6月	90,914,046.26	749,011,603.55	721,589,943.13	118,335,706.68	-
济南幸福里	2017年6月	3,565,043.61	708,216,259.15	618,171,567.36	93,609,735.40	-
昆明魅力之城	2016年12月	74,118,832.01	-	21,132,953.67	52,985,878.34	-
昆山魅力花园	2017年4月	39,710,626.26	423,646,811.22	223,939,920.22	239,417,517.26	-
南昌海上传奇	2017年6月	26,153,470.37	618,861,184.60	153,287,690.08	491,726,964.89	-
南昌万科城	2016年9月	80,474,513.01	-	9,057,280.11	71,417,232.90	-
南充金润华府	2017年6月	137,651,682.12	131,214,440.92	150,171,336.86	118,694,786.18	83,496,325.45
南京金域蓝湾	2016年6月	358,118,940.89	-	3,766,745.91	354,352,194.98	-
南京九都荟	2017年6月	219,101,005.29	825,749,142.08	820,963,673.32	223,886,474.05	-
南京溧水万科城	2017年6月	-	441,076,847.82	387,986,455.21	53,090,392.61	-
南京璞悦山	2017年6月	34,921,838.80	431,250,645.86	408,864,818.97	57,307,665.69	-
南宁魅力之城	2017年6月	144,633,435.20	719,281,556.22	687,579,476.35	176,335,515.07	-
南宁万科大厦	2017年3月	94,894,732.95	55,532,226.93	29,547,313.04	120,879,646.84	-
南通金域蓝湾	2014年12月	107,108,718.31	-	80,723,408.76	26,385,309.55	5,893,774.57
宁波万科城	2017年6月	179,439,563.00	1,163,563,659.52	1,217,623,494.98	125,379,727.54	-
莆田万科城 G 地块	2017年3月	-	954,502,765.65	816,547,521.76	137,955,243.89	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	90,867,541.19	-	7,517,035.15	83,350,506.04	-
青岛福州路万科中心	2016年1月	432,502,990.47	62,629,451.00	145,756,863.92	349,375,577.55	-
青岛玫瑰里	2017年6月	76,850,518.32	225,413,896.08	88,286,385.91	213,978,028.49	-
青岛山东路万科中心	2016年6月	539,175,713.52	-	25,196,591.46	513,979,122.06	-
青岛万科城	2016年12月	62,722,558.48	-	8,702,564.85	54,019,993.63	-
青岛紫台	2017年6月	233,182,000.79	540,368,012.66	569,308,096.58	204,241,916.87	-
清远万科城	2017年6月	238,444,242.72	320,355,603.87	184,385,886.61	374,413,959.98	-
清远万科华府	2017年3月	113,263,462.33	193,083,496.11	207,268,887.03	99,078,071.41	-
三亚湖畔度假公园	2016年12月	652,826,317.40	10,142,154.82	265,452,260.13	397,516,212.09	-
三亚森林度假公园	2017年1月	1,062,206,728.45	266,425,221.24	409,577,807.82	919,054,141.87	-
厦门海沧万科城	2016年10月	338,772,270.78	-	202,105,163.50	136,667,107.28	-
厦门湖心岛	2016年12月	175,269,989.80	-	87,242,619.33	88,027,370.47	-
厦门万科广场	2017年6月	-	727,953,797.69	640,993,298.40	86,960,499.29	-
上海安亭新镇项目	2016年7月	379,316,981.58	-	32,469,326.21	346,847,655.37	-
上海城花新园	2017年6月	424,275,141.09	228,118,493.98	215,807,843.16	436,585,791.91	-
上海翡翠雅宾利项目	2017年6月	1,918,638,348.64	302,581,275.60	248,222,060.10	1,972,997,564.14	-
上海金域南桥	2017年5月	-	688,641,899.81	406,976,394.83	281,665,504.98	-
上海万科城	2016年11月	225,433,662.71	5,332,333.41	29,401,838.22	201,364,157.90	-
上海张江东地块	2017年6月	863,891,036.71	3,643,702,343.83	3,563,281,798.97	944,311,581.57	-
深圳翡丽郡	2016年6月	128,592,497.45	-	88,626.32	128,503,871.13	-
深圳公园里	2016年12月	190,665,551.30	7,055,379.49	128,569,964.52	69,150,966.27	-
深圳金域九悦花园	2017年1月	752,542,645.77	30,251,541.29	75,037,049.14	707,757,137.92	-
深圳天琴湾	2015年9月	665,339,923.12	-	214,318,833.90	451,021,089.22	-
深圳天誉	2015年8月	116,491,991.59	27,724,408.32	24,585.26	144,191,814.65	-
沈阳柏翠园	2016年12月	102,813,429.39	-	48,616,537.15	54,196,892.24	-
沈阳春河里	2015年11月	76,522,602.31	835,075.70	-	77,357,678.01	-
沈阳明天广场	2017年3月	152,721,586.22	275,782,226.78	282,863,852.63	145,639,960.37	-
沈阳紫台	2017年5月	44,796,551.33	169,918,877.06	142,304,257.01	72,411,171.38	-
苏州万科城	2017年6月	84,752,877.03	305,139,481.14	288,214,098.05	101,678,260.12	-
太原蓝山	2017年6月	7,471,768.49	708,405,103.92	618,985,494.05	96,891,378.36	-
唐山红郡	2014年12月	56,744,779.58	-	35,294,112.50	21,450,667.08	6,430,526.13
唐山金域华府	2015年8月	70,271,856.33	79,622.38	1,460,352.26	68,891,126.45	-
唐山新里程	2017年6月	269,830,737.16	234,072,689.76	250,094,955.91	253,808,471.01	-
天津东丽湖	2017年6月	242,637,845.87	347,350,458.71	344,151,353.00	245,836,951.58	-
天津民和巷项目	2016年10月	79,141,139.03	-	13,086,281.02	66,054,858.01	-
天津四季花城	2016年10月	30,242,784.07	27,352,999.35	-	57,595,783.42	-
温州龙湾花园	2015年4月	260,959,874.83	-	131,657,170.94	129,302,703.89	51,590,920.38
乌鲁木齐金域华府	2015年9月	151,374,175.94	9,295,393.46	41,750,588.45	118,918,980.95	-
乌鲁木齐金域缙香	2015年12月	97,138,220.94	2,347,048.04	56,602,795.43	42,882,473.55	6,387,725.92
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	138,861,871.75	17,991,064.00	53,357,776.48	103,495,159.27	-
乌鲁木齐中央公园	2016年10月	93,928,390.74	10,293,924.69	11,170,462.91	93,051,852.52	-



万科企业股份有限公司  
截至2017年6月30日止期间财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
无锡金域隍香	2016年12月	179,702,504.14	3,632,409.32	25,023,382.47	158,311,530.99	-
无锡魅力之城	2017年6月	162,254,272.06	307,873,954.00	327,046,931.04	143,081,295.02	-
无锡信成道	2017年6月	95,141,932.13	265,386,537.41	278,126,539.64	82,401,929.90	-
芜湖万科城	2016年12月	107,706,657.97	-	29,511,942.47	78,194,715.50	-
武汉城花璟苑	2016年6月	112,889,670.80	6,102,647.00	16,777,700.30	102,214,617.50	-
武汉汉阳国际	2017年3月	189,394,770.49	203,787,066.99	282,437,131.72	110,744,705.76	-
武汉长征村项目	2016年12月	86,606,798.49	-	19,319,959.82	67,286,838.67	-
西安大明宫	2017年6月	16,055,909.46	673,782,468.14	-	689,838,377.60	-
西安高新华府	2017年3月	30,661,271.87	403,248,168.50	325,313,611.63	108,595,828.74	-
西安金色悦城	2017年5月	138,397,490.44	133,900,260.40	71,670,140.90	200,627,609.94	-
西安金城东郡	2017年6月	36,507,594.09	538,206,828.39	468,879,142.44	105,835,280.04	-
西安金城华府	2015年12月	174,664,244.28	772,827.69	5,139,755.84	170,297,316.13	-
西安幸福里	2017年6月	62,964,035.28	67,289,943.64	42,454,330.21	87,799,648.71	-
徐州万科城	2017年6月	199,874,051.00	237,621,953.59	236,964,614.53	200,531,390.06	-
烟台海云台	2017年6月	83,060,147.37	431,151,869.63	362,844,352.18	151,367,664.82	66,902,826.25
烟台假日风景	2017年6月	110,267,763.31	551,741,033.05	476,437,252.11	185,571,544.25	-
烟台万科城	2017年6月	95,821,952.88	278,458,030.72	255,287,572.99	118,992,410.61	-
烟台御龙山	2017年6月	96,343,237.69	580,159,089.52	545,750,284.51	130,752,042.70	-
长春柏翠园	2017年5月	310,234,332.04	186,964,621.88	229,676,794.79	267,522,159.13	-
长春金色里程	2015年12月	239,960,130.72	19,797,539.88	93,147,394.91	166,610,275.69	-
长春金城长春	2016年12月	97,699,048.85	1,658,499.35	41,573,088.21	57,784,459.99	-
长春蓝山	2016年12月	218,450,507.16	22,853,688.89	20,853,688.89	220,450,507.16	-
长春万科城	2017年6月	68,087,359.11	203,754,551.06	191,592,677.39	80,249,232.78	-
长沙白麓郡	2016年11月	118,288,578.98	-	14,384,510.27	103,904,068.71	-
长沙万科城	2015年11月	224,831,942.35	-	6,049,623.31	218,782,319.04	-
长沙紫台	2016年11月	137,699,477.34	25,547,492.24	41,955,766.22	121,291,203.36	-
镇江蓝山花园	2017年3月	146,370,925.54	144,065,505.58	211,495,930.03	78,940,501.09	24,954,425.58
镇江魅力之城	2017年6月	207,867,442.10	326,303,566.19	342,018,658.92	192,152,349.37	-
郑州万科美景龙门龙堂	2016年11月	348,011,766.23	13,354,797.95	16,142,238.09	345,224,326.09	-
郑州万科美景魅力之城	2017年6月	79,366,368.48	676,684,828.09	45,428,399.10	710,622,797.47	-
郑州万科美景万科城	2016年12月	754,342,183.17	-	54,642,419.09	699,699,764.08	-
中山金色家园	2016年12月	147,849,922.17	-	92,093,615.20	55,756,306.97	-
中山金域蓝湾	2016年12月	159,298,204.57	-	48,517,666.84	110,780,537.73	-
重庆溉澜溪	2016年12月	648,443,443.13	1,963,804.99	162,041,040.64	488,366,207.48	-
重庆金色悦城	2017年6月	194,591,703.10	473,382,774.36	524,449,127.90	143,525,349.56	-
重庆锦程	2014年12月	135,405,484.35	-	28,929,554.86	106,475,929.49	-
重庆锦尚	2017年6月	100,918,916.66	332,947,827.29	110,630,280.28	323,236,463.67	-
重庆万科城	2016年10月	181,938,533.63	9,296,209.38	80,954,951.36	110,279,791.65	-
重庆万科西城	2015年12月	63,008,685.19	-	884,650.66	62,124,034.53	-
重庆悦府	2014年12月	125,918,825.10	-	3,402,308.87	122,516,516.23	-
珠海魅力之城	2016年11月	49,349,617.65	30,569,365.45	25,464,106.80	54,454,876.30	-
其他汇总		10,023,248,601.28	8,699,654,764.02	13,689,589,192.04	5,033,314,173.26	-
合计		43,854,321,165.81	45,389,697,209.23	47,991,941,863.43	41,252,076,511.61	249,715,758.02

ii 在建开发产品

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2016年10月	2018年6月	429,958,729.02	452,747,069.79	271,925,427.28	-
鞍山金域国际	2016年5月	2018年6月	552,796,146.70	116,200,663.99	265,342,150.42	-
北京公园里 005、008、 009号地块	2016年11月	2017年12月	2,251,473,294.93	1,813,564,275.50	1,391,536,896.02	-
北京金域华府	2016年9月	2017年7月	755,072,000.00	581,795,410.38	739,984,910.10	-
北京首开万科中心	2014年12月	2017年11月	2,984,272,997.15	2,026,179,909.36	2,239,160,417.11	-
北京长阳天地	2016年6月	2017年8月	1,406,846,100.00	1,458,169,377.72	1,269,136,504.88	-
常州万科城	2016年3月	2018年5月	596,989,100.00	365,889,766.37	495,635,693.99	-
成都第五城	2016年5月	2017年10月	4,005,594,165.12	1,062,384,391.68	1,887,044,377.83	-
成都翡翠公园	2016年12月	2018年3月	3,505,531,771.57	1,933,207,751.87	1,695,135,952.91	-
成都翡翠郡	2016年5月	2017年7月	484,082,647.23	526,225,860.97	252,412,219.14	-
成都国宾润园	2016年3月	2017年8月	940,513,708.59	690,920,856.76	767,029,036.25	-
成都金色城市	2015年12月	2017年11月	1,112,589,353.27	796,674,745.00	882,729,738.85	-
成都金域缙香	2014年11月	2017年11月	897,760,483.97	387,925,748.40	372,644,925.76	-
成都理想城	2017年6月	2018年6月	2,683,678,850.20	1,936,561,078.03	1,394,688,174.35	-
成都五龙山蓝山	2016年9月	2017年12月	1,163,915,341.38	397,069,192.71	546,990,924.06	-
大连半山半海	2016年5月	2018年6月	543,055,055.35	474,462,052.43	439,429,445.21	-
大连城市之光	2017年3月	2017年9月	2,032,298,855.63	1,795,880,865.43	1,538,167,819.87	-
大连海港城	2012年8月	2018年12月	1,698,400,100.00	533,744,855.71	623,286,341.18	110,768,752.99
大连万科城	2016年11月	2018年12月	715,427,100.00	1,081,530,967.37	567,614,262.78	-
大连西山项目	2015年11月	2017年9月	742,017,900.00	452,745,566.07	377,348,370.60	-
大连新都会	2017年3月	2019年6月	1,007,076,000.00	-	501,052,589.84	-
大连樱花园	2017年4月	2017年9月	1,197,666,900.00	851,740,516.54	680,530,546.40	-
大连中南府	2016年6月	2018年6月	496,650,400.00	321,023,605.99	353,262,316.21	-
东莞东江之星	2017年4月	2018年12月	1,392,572,554.80	-	558,874,377.36	-
东莞翰林城市花园	2016年12月	2018年10月	2,340,372,297.39	1,266,491,633.42	1,498,314,796.95	-
东莞虎门花园	2015年12月	2017年10月	1,029,912,094.91	878,989,986.72	593,403,884.59	-
东莞虎门万科城	2014年4月	2017年9月	869,869,704.64	1,808,094,878.82	826,376,219.41	-
东莞金域缙香	2016年12月	2017年12月	798,514,724.18	584,383,275.97	637,748,522.07	-
东莞双城水岸	2016年4月	2018年12月	432,000,000.00	257,925,834.73	296,766,664.76	-
东莞松朗花园	2016年3月	2018年6月	2,175,814,257.07	1,041,198,018.29	1,592,484,646.67	-
东莞云广场	2016年7月	2017年10月	3,482,261,525.39	2,200,922,410.81	2,406,394,742.39	-
东莞珠江东岸	2017年1月	2017年10月	2,692,752,615.31	1,318,142,996.81	1,388,780,422.87	-
佛山金色城市	2016年6月	2018年7月	2,831,560,000.00	2,266,408,279.93	2,388,491,296.72	-
佛山金色里程	2017年1月	2018年6月	3,484,690,000.00	-	2,000,850,376.20	-
佛山金色领域	2016年8月	2017年12月	1,402,740,997.38	891,408,552.99	729,263,551.34	-
佛山金域滨江	2017年1月	2017年11月	280,225,189.69	302,465,431.01	268,107,248.60	-
佛山金域国际	2015年11月	2017年11月	1,836,866,933.00	1,404,559,069.16	1,375,532,291.32	-
佛山万科城	2016年1月	2017年7月	2,104,561,768.71	1,249,525,180.75	1,607,296,051.39	-
佛山万科广场	2016年8月	2018年12月	2,216,196,224.89	936,023,464.29	998,404,260.74	-
福州金融中心	2015年12月	2017年12月	1,195,502,133.21	710,808,439.46	787,842,645.54	-
福州金域滨江花园	2015年11月	2017年12月	464,865,993.82	278,768,729.73	292,467,083.26	-
福州金域蓝湾	2016年4月	2017年12月	1,794,489,475.38	824,925,645.28	877,375,506.92	-
福州永泰大樟溪岸	2016年12月	2018年6月	714,185,656.00	260,745,904.00	268,705,829.79	-
抚顺金域国际	2016年4月	2017年7月	880,634,254.47	355,081,512.06	397,640,280.76	-
广州海月大厦	2016年8月	2017年10月	951,437,831.93	713,542,014.38	737,846,235.00	-
广州金色梦想	2013年10月	2017年9月	432,058,355.78	269,922,259.59	411,570,169.62	-
广州里享花园	2016年6月	2017年12月	3,513,698,881.48	2,105,610,010.71	2,153,103,509.27	-
广州山景园	2016年1月	2017年9月	4,434,778,090.65	3,698,023,926.64	3,989,925,158.57	-
广州尚城御府	2016年3月	2018年9月	6,550,792,035.13	4,349,572,352.25	4,522,124,565.79	-
广州智慧商业广场	2016年9月	2017年7月	3,980,362,151.82	3,466,820,401.96	2,402,884,993.70	-
贵阳大都会	2016年4月	2017年12月	1,500,000,000.00	307,276,046.93	1,001,940,239.44	-
贵阳玲珑湾	2014年12月	2017年7月	356,000,000.00	184,815,644.99	213,312,201.38	-
贵阳万科城	2017年6月	2017年12月	1,600,000,000.00	1,232,519,709.64	1,230,222,678.83	-
贵阳悦城	2016年5月	2018年12月	290,000,000.00	281,908,622.72	274,987,297.49	-
杭州北宸之光三期	2016年3月	2017年12月	1,479,977,792.93	1,311,252,737.51	1,262,159,922.41	-
杭州公望	2017年2月	2017年10月	966,848,992.68	406,848,236.20	578,090,597.51	-
杭州杭宸二期	2016年3月	2018年11月	817,625,677.01	557,683,837.86	569,244,417.35	-
杭州良渚文化村	2016年7月	2017年12月	2,272,543,281.52	2,100,675,435.22	1,918,565,495.82	-

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
杭州良渚文化村七贤桥 地块项目	2017年1月	2019年12月	971,989,200.00	-	666,099,503.99	-
杭州良渚文化村未来城 北项目	2016年3月	2018年6月	1,766,100,102.69	950,508,978.35	1,058,485,328.81	-
杭州良渚文化村未来城 二期	2015年7月	2017年11月	2,665,326,670.00	1,725,647,448.84	1,917,609,785.06	-
杭州万科杭宸一期	2016年3月	2017年10月	942,137,662.02	665,465,956.74	731,398,983.87	-
杭州万科新都会 1958	2016年3月	2018年2月	1,561,934,600.00	1,390,892,069.57	1,314,320,751.41	-
杭州万科星空	2016年3月	2017年7月	595,973,000.00	366,756,087.18	435,994,735.53	-
杭州万科中央公园	2016年3月	2018年2月	1,951,392,403.43	1,423,731,741.85	1,446,883,445.85	-
合肥蓝山花园	2015年10月	2017年10月	463,731,633.50	353,674,059.94	395,464,312.13	-
合肥森林城	2016年12月	2017年9月	4,597,552,059.37	2,980,781,402.64	3,017,696,835.37	-
合肥时代观邸	2017年6月	2017年11月	2,163,850,971.43	1,236,210,709.67	1,412,488,123.99	-
合肥未来之光	2017年5月	2019年6月	510,434,156.46	-	485,755,601.45	-
惠州双月湾	2016年6月	2017年9月	3,897,143,295.45	870,602,561.89	1,419,595,632.90	-
吉林松花湖项目	2016年11月	2017年9月	484,549,554.91	118,834,914.07	202,671,240.63	-
吉林万科城	2017年4月	2017年12月	1,872,378,425.00	536,527,849.61	1,538,567,902.29	-
济南海右府	2017年3月	2018年6月	1,098,020,000.00	-	783,084,326.99	-
济南金色悦城	2016年4月	2017年9月	1,459,069,100.00	898,329,824.80	1,038,152,180.94	-
济南万科海晏门	2017年4月	2018年11月	812,020,000.00	-	340,931,085.19	-
济南万科悦峯	2017年5月	2018年9月	580,630,000.00	-	341,407,225.93	-
济南万科中心	2016年3月	2017年12月	775,460,000.00	356,116,406.72	419,225,467.69	-
济南新里程	2015年8月	2017年12月	727,666,758.00	1,325,409,059.61	665,291,574.13	-
济南幸福里	2016年3月	2017年12月	509,379,700.00	823,193,110.55	310,480,337.08	-
嘉兴悦中环	2016年1月	2018年3月	869,401,174.32	630,926,641.61	553,856,403.46	-
晋江金域滨江二期	2017年4月	2019年10月	1,410,017,507.93	278,032,675.09	573,545,162.11	-
昆明城市之光	2017年3月	2018年12月	969,727,200.00	-	513,151,998.47	-
昆明公园里	2016年11月	2017年9月	1,698,315,800.00	596,513,381.38	1,107,441,871.83	-
昆明魅力之城	2014年12月	2017年12月	3,108,140,112.36	542,492,420.88	1,112,416,878.58	-
昆明鑫金花园	2016年4月	2017年12月	877,533,562.00	622,224,077.55	658,380,528.48	-
昆山海上传奇	2017年5月	2019年5月	2,761,150,000.00	-	1,268,182,095.41	-
昆山魅力花园	2016年12月	2017年12月	2,392,154,200.00	1,193,395,712.48	1,045,615,593.03	-
昆山印象欧洲项目	2017年1月	2018年8月	752,804,373.00	-	264,488,102.52	-
南昌城市花园	2017年6月	2018年6月	1,263,035,200.00	534,110,348.00	613,409,025.93	-
南昌公园里	2016年1月	2017年7月	704,152,300.00	911,816,485.81	496,234,980.36	-
南昌红郡	2017年6月	2018年12月	885,330,600.00	-	521,974,837.74	-
南昌金域滨江	2016年8月	2018年11月	351,370,500.00	251,542,774.34	271,077,769.41	-
南昌金域传奇	2016年3月	2017年11月	1,183,968,800.00	777,920,037.71	898,145,620.23	-
南昌金域国际	2016年4月	2017年10月	1,374,907,473.00	1,138,209,412.64	1,082,766,652.77	-
南昌时代广场	2014年11月	2017年7月	363,000,000.00	408,037,953.18	263,673,845.85	-
南充金润华府	2017年6月	2017年9月	639,686,229.42	603,296,646.68	445,453,432.01	141,325,343.23
南京安品街	2016年3月	2017年9月	1,104,436,123.23	789,429,980.11	819,990,199.51	-
南京大都会	2017年4月	2018年5月	4,220,286,989.41	-	3,477,732,727.20	-
南京金域国际	2017年3月	2017年9月	1,415,653,528.93	873,585,824.93	1,036,074,451.30	-
南京九都荟	2016年4月	2017年7月	1,627,507,956.73	1,722,339,738.47	929,574,333.76	-
南京九都荟南	2016年8月	2018年2月	2,177,235,897.14	1,744,451,817.76	1,777,405,196.54	-
南京溧水万科城	2017年5月	2017年8月	2,368,148,765.00	766,192,491.86	938,072,434.57	-
南京璞悦山	2016年5月	2017年12月	685,905,265.91	787,497,520.49	442,806,981.50	-
南宁公园里	2017年1月	2019年5月	1,168,970,000.00	-	552,242,096.69	-
南宁金域蓝湾	2016年1月	2017年12月	1,165,708,332.40	706,921,243.67	832,093,914.76	-
南宁金域缙香	2017年5月	2019年8月	886,127,200.00	-	478,945,016.68	-
南宁金域中央	2017年1月	2019年7月	1,306,511,300.00	-	858,696,196.43	-
南宁万科城	2017年4月	2017年8月	5,712,131,043.51	2,490,449,426.21	3,267,257,354.61	-
南通城市之光	2016年6月	2017年9月	1,268,775,438.13	593,042,290.47	725,216,850.27	-
南通公园里	2016年5月	2017年9月	463,154,486.85	273,080,993.77	370,523,249.49	-
南通市白鹭郡	2017年5月	2018年3月	1,487,404,729.48	381,667,665.22	1,041,992,279.68	-
宁波大都会项目	2015年12月	2018年4月	735,820,583.00	589,904,563.67	604,356,708.99	-
宁波东晟府项目	2016年7月	2018年9月	1,541,146,153.00	999,377,130.35	1,052,548,905.16	-
宁波公园里二期	2015年8月	2017年9月	829,335,521.00	679,940,690.48	714,105,290.56	-
宁波官山望项目	2017年3月	2018年8月	550,740,000.00	-	335,902,330.82	-
宁波江湾府	2015年8月	2017年8月	1,146,533,238.00	993,069,908.08	1,096,244,003.14	-
宁波江湾府国宾项目	2016年8月	2018年6月	706,280,178.00	471,555,013.81	484,619,495.88	-
宁波玖著里项目	2016年9月	2018年5月	1,306,275,322.00	1,119,117,642.08	1,122,488,448.05	-

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
宁波万科城	2015年12月	2017年8月	967,093,617.00	2,050,951,740.80	859,675,264.17	48,173,389.90
宁波望庐项目	2017年2月	2019年2月	842,296,519.20	-	564,667,292.44	-
宁波云鹭湾	2016年5月	2017年12月	1,116,213,394.00	1,468,327,003.39	1,028,456,266.89	-
莆田万科城 G 地块	2015年12月	2017年12月	623,735,196.44	1,286,919,233.02	459,505,279.21	-
秦皇岛北戴河小镇	2014年5月	2017年8月	290,054,223.00	185,575,851.21	247,183,652.40	-
青岛东郡	2016年9月	2017年12月	806,249,600.00	448,339,981.70	231,462,999.94	-
青岛玫瑰里	2017年4月	2017年7月	1,808,569,458.00	1,003,032,782.39	1,008,962,297.40	-
青岛生态新城	2016年6月	2017年9月	2,892,171,800.00	1,924,962,240.42	2,087,577,307.34	-
青岛桃花源二期	2016年9月	2017年12月	1,557,993,700.00	672,591,110.20	763,274,898.51	-
青岛万科未来城 (B 地块)	2016年7月	2018年6月	4,028,474,800.00	2,276,739,907.30	2,526,372,956.61	-
青岛紫台	2015年10月	2017年9月	684,733,827.05	918,975,985.61	450,903,574.20	-
清远万科城	2017年1月	2017年9月	6,746,455,467.67	1,487,946,380.84	1,418,796,571.69	-
泉州石狮金域中央	2016年9月	2018年12月	1,685,680,476.52	875,444,731.03	964,606,546.11	-
泉州万科城	2016年9月	2017年8月	2,295,665,355.26	1,559,598,564.75	1,540,049,514.03	-
三亚湖畔度假公园	2017年6月	2018年12月	2,643,137,584.98	996,872,522.70	1,269,470,146.88	-
三亚森林度假公园	2016年10月	2017年10月	456,935,200.00	583,725,771.35	265,313,925.20	-
厦门鼎丰项目	2017年6月	2018年12月	1,720,000,000.00	-	655,660,042.83	-
厦门海沧万科城	2015年9月	2017年11月	997,860,000.00	410,818,265.57	726,470,179.80	-
厦门湖心岛	2017年3月	2018年12月	1,410,110,000.00	925,246,429.60	900,086,201.14	-
厦门金域华府	2014年3月	2017年12月	991,813,163.24	402,782,985.23	418,539,073.75	-
厦门万科白鹭郡	2017年5月	2019年12月	3,346,392,744.91	-	2,216,086,916.21	-
厦门万科广场	2016年4月	2017年12月	4,002,720,000.00	2,160,647,331.14	1,290,923,306.90	-
厦门万科云城	2016年4月	2017年12月	1,218,960,000.00	552,428,075.53	626,533,640.58	-
上海安亭新镇项目	2016年4月	2017年12月	1,261,384,535.81	1,075,670,159.89	1,095,466,641.07	-
上海城花新城	2016年4月	2017年12月	492,087,238.18	519,326,234.13	296,432,233.73	-
上海金色城市	2016年4月	2018年6月	7,331,262,710.14	2,254,916,685.19	1,907,084,239.06	-
上海金城南桥	2016年8月	2017年7月	1,887,843,499.04	1,359,083,999.08	849,091,796.59	-
上海万科城	2013年6月	2017年11月	3,006,782,561.28	786,103,700.95	804,819,777.87	-
上海徐汇万科中心	2015年2月	2017年7月	1,692,703,366.25	1,370,760,615.04	1,380,345,378.95	-
上海张江东地块	2016年4月	2018年9月	2,246,432,580.96	5,113,309,326.88	1,537,814,571.27	-
深圳安托山项目	2017年2月	2018年12月	7,100,212,039.15	1,686,061,831.18	3,084,433,347.12	-
深圳布吉水径项目	2015年7月	2018年1月	5,576,456,488.99	1,481,576,062.54	2,820,203,578.96	-
深圳车公庙项目	2016年1月	2018年5月	2,575,795,235.72	1,554,582,832.08	1,576,742,216.10	-
深圳公园里	2014年8月	2017年12月	1,970,130,000.00	1,639,975,520.25	1,677,362,444.02	-
深圳留仙洞	2016年6月	2017年12月	3,123,530,000.00	1,430,438,730.33	1,314,111,484.09	-
深圳深南道 68 号	2015年7月	2018年4月	4,065,014,585.88	3,341,958,254.87	3,417,117,190.75	-
深圳天琴湾	2011年5月	2017年12月	1,180,000,000.00	990,474,242.32	1,071,117,833.97	-
深圳天誉	2014年9月	2017年10月	5,247,233,625.94	4,614,099,307.32	4,670,731,220.35	-
深圳雅园学校项目	2017年3月	2017年12月	683,500,000.00	-	258,249,961.86	-
深圳渔一村项目	2016年4月	2018年6月	8,219,643,421.15	7,016,176,607.11	7,041,595,899.45	-
沈阳柏翠园	2015年12月	2017年12月	695,555,926.66	556,418,275.71	626,000,333.99	-
沈阳城市阳光	2016年9月	2018年12月	1,357,967,548.71	625,559,193.61	638,879,427.32	-
沈阳城市之光	2016年4月	2017年10月	2,426,365,295.03	1,791,097,284.30	1,878,304,773.95	-
沈阳春河里	2017年3月	2017年12月	2,684,529,666.13	1,041,706,310.29	1,710,382,660.28	-
沈阳翡翠公园	2016年9月	2018年6月	1,578,755,402.17	386,262,317.73	838,491,455.18	-
沈阳公园大道	2016年4月	2017年12月	1,193,055,809.91	886,185,390.85	938,563,403.30	-
沈阳假日风景	2016年11月	2017年8月	2,506,521,036.20	909,835,053.41	1,053,010,207.64	-
沈阳明天广场	2016年3月	2017年10月	1,692,167,701.49	1,533,846,370.49	1,382,572,295.24	-
沈阳润园	2016年8月	2017年10月	407,719,544.23	273,582,153.74	321,825,705.95	-
沈阳四季公园	2017年3月	2019年12月	788,124,193.51	-	380,972,632.64	-
沈阳铁西蓝山	2016年3月	2017年8月	572,975,126.39	437,736,824.50	470,701,493.78	-
沈阳南湖盛景苑北区	2015年11月	2017年12月	529,294,117.84	426,913,318.05	424,758,529.57	-
沈阳长江府	2017年4月	2019年12月	509,612,537.18	-	269,988,636.78	-
沈阳中山公园	2017年1月	2018年12月	745,352,609.40	-	489,513,704.79	-
沈阳紫台	2017年1月	2018年12月	730,968,631.80	607,272,990.89	457,718,046.66	-
苏州 VC 小镇	2016年10月	2017年11月	3,209,152,200.00	1,968,729,108.77	2,051,323,535.37	-
苏州大家项目	2017年4月	2018年12月	1,294,556,000.00	-	726,046,504.29	-
苏州东山公园大湖	2017年4月	2019年2月	630,930,000.00	-	213,706,721.32	-
苏州公园里	2016年9月	2018年3月	3,337,186,880.48	710,051,715.09	1,258,952,845.25	-
苏州湖西玲珑	2016年7月	2017年11月	3,626,940,000.00	2,390,708,892.63	2,491,797,200.29	-
苏州金域平江	2015年3月	2017年10月	666,365,700.00	554,778,310.77	594,761,156.70	-
苏州万科城	2016年3月	2018年12月	765,343,762.86	505,035,128.88	511,240,940.01	-

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
太原公园里	2017年1月	2019年5月	1,315,614,800.00	-	386,936,241.60	-
太原金域华府	2015年7月	2017年10月	1,123,650,000.00	867,457,849.71	946,755,995.27	-
太原金域蓝湾	2016年6月	2018年7月	1,161,369,200.00	603,045,237.22	663,418,955.52	-
太原蓝山	2016年10月	2017年9月	2,524,802,000.00	1,833,547,427.63	1,407,643,086.10	-
太原万科城	2017年3月	2017年10月	7,027,270,627.00	3,356,268,068.09	4,120,922,336.45	-
太原新都城	2017年3月	2018年12月	618,985,400.00	-	344,762,162.98	-
唐山金域华府 A-02-02	2015年12月	2018年5月	718,760,000.00	291,563,503.22	407,080,955.97	-
唐山金域缙香	2017年5月	2019年5月	1,144,787,728.43	-	378,483,641.43	-
天津东丽湖	2017年6月	2017年8月	3,795,647,726.12	1,509,313,798.54	1,621,091,732.37	-
天津海港城	2016年10月	2018年6月	282,828,225.40	144,038,518.69	269,933,311.13	-
天津海天燕居	2017年4月	2018年11月	810,620,000.00	-	241,068,883.09	-
天津金域华府	2015年10月	2017年8月	1,858,935,343.10	1,176,882,552.98	1,307,379,086.63	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2017年8月	968,750,000.00	837,665,215.66	889,089,938.67	-
天津民和巷项目	2016年4月	2017年8月	1,693,023,426.40	1,236,343,746.94	1,269,972,123.86	-
天津南湖项目	2015年4月	2017年12月	790,000,000.00	530,959,865.97	624,234,401.81	-
天津四季花城	2016年6月	2017年9月	1,989,580,000.00	869,878,384.72	1,073,573,649.40	-
天津紫台	2016年9月	2018年4月	1,666,210,000.00	1,074,559,259.61	1,143,174,440.34	-
温州学院路七号	2016年4月	2017年12月	1,913,220,000.00	1,534,384,566.01	1,642,533,759.23	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2017年8月	234,070,000.00	213,047,715.87	226,111,995.49	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2017年4月	2017年8月	1,097,900,000.00	677,996,652.83	770,677,338.44	-
无锡海上传奇	2016年5月	2017年12月	874,843,300.00	531,914,145.05	811,061,910.35	-
无锡金域蓝湾	2017年1月	2018年9月	416,817,132.00	228,715,544.48	254,145,924.98	-
无锡金域缙香	2017年6月	2018年12月	885,431,300.00	152,309,856.56	682,689,009.07	-
无锡维园	2017年3月	2018年12月	644,965,000.00	225,176,670.42	338,342,604.96	-
无锡信成道	2017年3月	2018年3月	1,466,051,600.00	1,282,904,944.66	1,150,262,695.98	-
芜湖万科城	2016年4月	2017年12月	1,064,630,000.00	379,737,766.61	705,127,150.48	-
武汉城花璟苑	2016年1月	2017年12月	974,724,437.75	918,945,263.01	956,426,539.78	-
武汉翡翠滨江	2016年4月	2017年12月	1,948,502,424.31	956,269,911.02	1,594,628,146.21	-
武汉翡翠云台	2017年3月	2018年3月	879,424,560.43	-	643,805,999.01	-
武汉汉口传奇	2016年7月	2017年7月	7,913,443,328.33	4,311,186,191.58	7,150,864,944.46	-
武汉嘉园	2016年1月	2017年8月	1,166,846,883.34	910,360,851.05	880,596,959.00	-
武汉金域湖庭	2017年5月	2017年12月	3,235,305,238.59	786,374,406.01	2,655,159,356.55	-
武汉万科主场	2017年4月	2018年9月	1,772,467,010.71	1,285,728,073.91	1,359,067,420.93	-
西安城市之光	2016年11月	2017年7月	1,356,777,499.00	1,454,090,299.50	1,200,638,007.16	-
西安城市之光蜜柚	2016年5月	2018年5月	460,460,000.00	341,590,727.87	365,482,831.91	-
西安城市之光南区	2017年3月	2019年4月	833,847,000.00	-	310,748,926.64	-
西安翡翠天誉	2017年5月	2018年6月	1,243,986,374.10	469,447,789.10	958,493,214.19	-
西安高新华府	2017年1月	2017年8月	1,966,907,963.00	1,190,913,794.80	977,082,382.57	-
西安公园华府	2017年5月	2019年3月	987,224,000.00	-	479,363,612.45	-
西安金色悦城	2017年1月	2017年8月	1,410,410,512.00	906,122,450.77	1,067,982,656.67	-
西安金色悦城 DK1	2016年4月	2017年8月	704,482,806.33	538,169,277.46	585,206,743.80	-
西安金域东郡	2017年3月	2017年9月	1,994,850,144.00	1,073,622,232.32	990,824,857.57	-
西安金域国际	2016年10月	2018年6月	1,472,180,000.00	615,122,170.01	808,306,911.49	-
西安金域华府	2016年4月	2018年12月	389,858,635.00	137,448,505.82	288,017,454.75	-
西安金域蓝湾	2017年3月	2019年4月	933,560,000.00	-	323,895,574.68	-
西安润园	2016年10月	2018年9月	1,257,588,000.00	500,545,471.40	909,823,915.16	-
西安万科城 3#地	2016年3月	2018年12月	462,615,356.00	311,025,643.65	399,454,447.74	-
西安万科城 8#地	2016年6月	2018年3月	258,187,431.00	199,927,819.16	240,142,433.72	-
西安幸福里	2016年3月	2017年9月	616,438,632.00	632,591,052.83	546,825,122.40	-
香港屯门项目	2016年9月	2019年10月	7,988,360,000.00	3,707,855,755.34	3,692,737,783.06	-
徐州北辰天地	2016年3月	2017年12月	643,340,000.00	450,873,638.52	489,869,752.90	-
徐州淮海天地	2016年1月	2018年8月	3,900,020,000.00	2,687,102,822.69	1,998,960,160.94	-
徐州铜山路项目	2017年3月	2019年3月	1,395,000,000.00	-	355,081,439.05	-
徐州万科城	2016年12月	2017年8月	4,255,737,681.12	983,754,674.68	1,057,887,054.25	-
烟台城市之光	2016年10月	2018年12月	778,024,787.10	196,409,313.86	269,466,066.81	-
烟台翡翠公园	2016年7月	2018年6月	835,555,003.02	497,692,243.30	527,186,252.48	-
烟台海云台	2016年2月	2018年9月	1,135,371,045.84	1,028,826,266.19	929,689,565.41	238,830,886.57
烟台御龙山	2017年3月	2018年9月	1,763,956,800.64	1,442,525,143.31	1,242,995,420.60	-
扬州金色梦想	2016年4月	2017年12月	667,943,900.00	392,707,296.54	406,499,460.66	-
扬州万科翡翠西岸	2016年7月	2017年11月	606,974,700.00	279,862,157.72	438,583,391.60	-
扬州万科翡翠云山	2016年6月	2017年12月	993,990,700.00	490,607,999.89	632,452,716.41	-
营口海港城	2012年10月	2018年6月	230,113,513.73	44,813,609.52	55,216,721.20	16,513,939.14
长春柏翠园	2017年3月	2018年12月	745,673,202.00	284,921,870.62	242,623,909.89	-

万科企业股份有限公司  
截至2017年6月30日止期间财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
长春城市之光	2017年4月	2019年6月	1,688,051,548.00	16,486,028.13	984,955,745.83	-
长春金域长春	2017年5月	2017年12月	1,786,684,454.00	593,232,908.01	761,325,190.78	-
长春如园	2017年4月	2017年12月	1,535,071,471.01	191,750,096.27	747,670,097.72	-
长春万科城	2017年3月	2017年10月	2,692,302,462.19	1,836,814,210.54	1,579,918,955.30	-
长沙金域国际	2016年11月	2017年11月	2,106,903,771.00	740,793,386.87	853,005,943.42	-
长沙金域蓝湾	2017年6月	2017年8月	1,751,493,704.79	626,456,119.14	925,699,368.43	-
长沙魅力之城	2017年5月	2017年11月	7,381,534,400.00	4,014,071,156.71	3,682,701,264.20	-
镇江蓝山花园	2016年10月	2018年6月	110,856,792.00	309,094,699.61	105,265,905.60	17,809,174.42
镇江魅力之城	2017年1月	2017年9月	979,340,491.75	642,795,359.05	420,798,055.64	-
郑州万科大都会	2016年5月	2017年7月	4,205,850,000.00	1,763,542,773.76	2,681,831,601.24	-
郑州万科美景魅力之城	2017年3月	2018年4月	3,245,510,000.00	829,695,956.20	1,002,699,807.21	-
郑州万科美景万科城	2017年3月	2017年12月	6,157,556,661.91	3,162,793,470.42	4,539,437,774.96	-
郑州万科天伦紫台	2016年6月	2017年11月	3,234,932,767.00	1,386,553,999.15	2,461,415,866.01	-
中山柏悦湾	2017年5月	2017年9月	2,345,426,327.20	888,719,532.92	1,267,401,141.40	-
中山金色家园	2016年12月	2017年7月	2,013,991,463.29	366,217,649.48	664,551,058.33	-
中山金域蓝湾	2017年6月	2017年8月	2,335,200,323.47	509,221,051.75	886,053,058.27	-
中山万科城	2017年5月	2018年8月	1,755,018,682.60	-	437,923,647.42	-
重庆溉澜溪	2017年5月	2017年9月	1,718,941,348.69	803,101,836.34	1,356,149,586.65	-
重庆金色悦城	2017年3月	2017年12月	1,822,675,540.40	1,269,128,074.23	915,906,694.86	-
重庆万科城	2013年8月	2017年12月	698,334,287.18	568,383,881.74	663,612,388.77	-
重庆万科西城	2015年1月	2017年8月	923,702,867.77	846,932,021.58	870,556,198.47	-
重庆万科西九	2015年4月	2017年12月	486,985,282.17	493,719,351.97	412,807,673.11	-
珠海万科城	2016年4月	2017年9月	2,813,566,037.23	998,853,218.01	1,278,552,621.11	-
其他汇总			-	27,243,051,002.64	27,122,971,540.17	-
在建转已完结			-	11,511,229,507.39	-	-
合计				285,602,752,649.19	312,584,077,418.22	709,297,910.01

iii 拟开发产品

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京稻香湖项目	2017年10月	2019年6月	1,431,678,280.00	838,193,015.77	840,448,013.57	-
北京通州核心区项目	2017年8月	2020年10月	3,236,000,000.00	-	1,084,795,768.87	-
成都翡翠公园	2017年9月	2019年9月	1,166,504,708.80	-	408,276,648.08	-
成都金色乐府音乐广场	2017年9月	2019年9月	5,128,042,385.70	1,882,415,019.52	2,570,456,467.40	-
成都金域缙香	2019年6月	2021年3月	1,007,309,680.24	426,106,118.70	354,992,862.00	-
成都玖西堂	2017年8月	2019年8月	1,706,058,500.00	-	637,209,780.72	-
成都理想城	2017年12月	2019年12月	1,712,962,853.18	-	685,185,141.27	-
大连八栋墅	2017年8月	2018年12月	681,465,846.16	417,640,000.00	437,285,529.95	-
大连城花东项目	2018年9月	2019年12月	695,243,300.00	314,587,811.89	314,587,811.89	-
大连海港城	2018年5月	2020年6月	4,580,386,006.35	1,149,251,343.27	1,109,015,537.91	-
大连樱花园	2017年7月	2019年9月	1,490,568,400.00	559,865,638.68	624,801,924.37	-
东莞城市之光广场	2017年7月	2019年11月	1,365,572,457.24	567,742,552.90	597,214,535.89	-
东莞东江之星	2018年3月	2019年12月	2,642,083,369.85	1,615,687,439.80	1,124,188,267.60	-
东莞东坑路口项目	2017年9月	2019年1月	910,148,271.21	223,105,764.09	224,574,691.40	-
东莞翡丽山	2017年7月	2019年6月	637,415,584.99	296,962,512.38	287,452,793.74	-
东莞高埗东城中路项目	2017年8月	2019年6月	2,105,148,500.00	503,894,134.08	617,286,002.65	-
东莞双城水岸	2017年12月	2019年6月	2,547,007,057.00	1,091,588,996.89	1,109,180,936.92	-
东莞长安莲湖路项目	2018年9月	2020年9月	1,485,583,060.06	507,785,245.69	507,925,253.69	-
佛山城市之光	2017年7月	2018年8月	2,342,140,422.32	1,489,670,044.98	1,577,596,336.06	-
佛山翡翠滨江	2017年7月	2018年8月	2,295,029,604.66	1,817,868,480.00	1,840,052,854.45	-
佛山翡翠江望	2017年8月	2018年12月	2,150,000,000.00	-	1,479,370,000.00	-
佛山金融高新区B区						
中央大街商服项目	2017年7月	2020年9月	1,320,000,000.00	405,793,000.00	418,098,081.44	-
佛山金域滨江	2017年7月	2019年2月	2,108,699,667.00	1,008,800,363.91	1,013,675,344.57	-
佛山市尚都荟	2017年11月	2019年1月	828,452,878.35	57,600,000.00	587,682,960.77	-
佛山万科大厦	2017年7月	2018年11月	1,182,000,000.00	583,656,586.64	619,676,206.62	-
佛山西江悦	2017年7月	2018年9月	2,018,821,000.00	-	655,526,293.39	-
佛山又一城	2017年7月	2018年8月	927,449,000.00	-	561,410,736.56	-
佛山悦都荟	2017年8月	2018年12月	931,392,000.00	-	416,322,000.00	-
福州飞凤山项目	2017年8月	2018年12月	1,000,000,000.00	-	693,974,971.23	-
福州金域滨江花园	2017年8月	2019年6月	3,586,729,228.55	878,285,067.27	900,396,093.07	-
福州万科九里商务中心	2017年11月	2019年12月	2,855,775,367.59	-	1,667,302,778.02	-
福州杨桥新村项目	2017年7月	2019年9月	832,543,151.89	-	654,223,583.08	-
福州长乐航城项目	2017年7月	2019年12月	1,737,957,141.11	1,137,740,353.67	1,179,182,021.95	-
抚顺金域蓝湾	2018年4月	2019年12月	2,175,251,861.24	227,114,997.35	172,892,796.17	101,944,484.40
广州春风十里项目	2017年9月	2019年9月	2,787,992,369.21	1,571,813,666.67	1,625,106,983.14	-
广州金色悦府	2017年12月	2019年12月	11,893,800,000.00	9,551,740,122.38	9,700,658,162.63	-
广州世博汇	2017年9月	2019年6月	9,315,358,866.24	-	3,963,288,708.53	-
广州市东环街东升项目	2017年8月	2019年3月	646,657,798.66	-	376,910,497.91	-
广州市黄阁大道东项目	2017年10月	2019年5月	1,803,105,728.93	-	602,032,773.58	-
贵阳花溪大都会	2017年7月	2019年6月	2,534,820,000.00	-	699,626,167.92	-
贵阳万科城	2017年8月	2019年9月	820,000,000.00	382,519,164.10	271,105,202.07	-
贵阳万科贵阳传奇	2017年9月	2019年12月	1,170,000,000.00	523,919,791.27	532,796,074.92	-
杭州公望	2017年12月	2019年12月	820,532,761.15	478,943,731.06	378,665,480.58	-
杭州杭行路商办项目	2017年9月	2019年12月	1,049,970,000.00	336,191,179.01	344,675,932.49	-
杭州良渚文化村	2018年1月	2019年12月	3,764,429,078.59	745,917,306.93	793,089,713.77	-
杭州天马公寓项目	2017年7月	2019年12月	758,987,100.00	312,858,824.70	319,252,800.76	-
杭州未来之光	2017年8月	2019年3月	2,118,720,000.00	466,205,320.02	469,977,108.56	-
合肥森林城	2017年8月	2019年6月	1,973,907,326.52	840,677,518.50	595,246,925.91	-
合肥时光印象	2017年8月	2019年3月	2,858,130,048.00	-	1,900,427,581.74	-
合肥万科红郡	2017年7月	2019年6月	1,313,300,511.58	-	746,783,036.77	-
合肥未来之光	2017年7月	2019年10月	5,808,501,335.48	4,880,180,250.00	4,658,855,341.60	-
济南万科悦峯	2017年10月	2019年6月	389,850,000.00	513,060,145.00	200,411,960.55	-
昆明公园里	2017年9月	2019年4月	1,523,826,900.00	928,950,799.74	572,418,788.11	-
昆明金色领域	2018年1月	2020年1月	362,285,700.00	130,429,705.93	231,536,323.40	-
昆明魅力之城	2017年7月	2019年3月	5,519,156,700.00	2,238,913,144.69	1,635,546,785.39	-
昆山印象欧洲项目	2017年7月	2019年6月	4,834,265,627.00	-	1,698,456,847.48	-
兰州万科城	2017年8月	2020年3月	1,960,400,000.00	-	212,839,181.42	-
南昌328项目-1	2018年6月	2020年6月	1,940,751,400.00	-	725,103,000.00	-
南昌红郡	2017年10月	2019年8月	938,365,734.00	-	388,294,606.10	-

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南昌汽车城	2017年9月	2019年12月	1,850,000,000.00	-	799,237,309.52	-
南昌时代广场	2017年7月	2019年8月	911,743,786.00	552,359,314.75	429,627,712.03	-
南昌县 328 项目-2	2017年11月	2019年9月	2,065,370,300.00	-	847,850,000.00	-
南充金润华府	2017年9月	2019年6月	680,400,000.00	140,408,828.06	271,184,210.88	44,841,422.60
南京金域国际	2017年7月	2019年2月	996,575,090.86	914,744,800.22	860,823,558.28	-
南宁公园里	2017年8月	2019年10月	755,260,000.00	804,440,615.22	318,313,008.21	-
南宁金域缙香	2018年2月	2020年2月	969,946,200.00	910,679,648.97	455,339,824.50	-
南宁金域中央	2017年7月	2019年4月	4,163,659,144.00	2,800,275,355.25	2,035,286,085.24	-
南宁万科城	2017年8月	2019年3月	5,008,291,197.06	2,132,277,580.78	1,605,883,284.00	-
宁波白石湖东项目	2017年7月	2018年8月	2,198,810,000.00	1,169,814,217.34	1,213,375,109.62	-
宁波格拉美西项目	2017年7月	2018年10月	1,658,462,743.00	863,210,019.81	946,088,570.94	-
宁波万科城 1#项目	2017年7月	2019年12月	827,020,000.00	-	524,226,904.80	-
宁波万科城 2#项目	2017年7月	2019年12月	570,890,000.00	-	365,077,183.00	-
青岛万科未来城(B地块)	2017年9月	2019年12月	926,310,700.00	549,563,994.00	549,563,994.00	-
三亚森林度假公园	2017年10月	2019年11月	511,490,120.56	169,114,307.71	287,646,393.03	-
上海安亭新镇项目	2017年8月	2019年12月	3,965,486,997.95	1,203,171,455.53	1,226,006,798.16	-
上海莘闵项目	2017年9月	2019年6月	730,000,000.00	-	457,771,811.80	-
上海徐汇万科中心	2017年9月	2020年3月	7,537,789,700.00	4,303,569,854.41	4,317,871,795.56	-
深圳留仙洞	2017年12月	2019年4月	1,702,320,000.00	535,112,715.67	793,060,015.33	-
深圳天誉	2017年9月	2019年6月	5,324,221,131.71	4,271,823,003.29	4,316,677,470.37	-
沈阳惠斯勒小镇	2018年4月	2019年6月	1,398,985,381.50	314,575,119.57	271,662,935.69	-
沈阳西华府	2017年7月	2018年12月	2,152,680,461.00	-	1,295,132,297.20	-
太原吴家堡二期项目	2017年8月	2019年6月	956,260,700.00	-	307,296,640.83	-
太原吴家堡三期项目	2017年8月	2019年6月	1,105,328,400.00	-	386,780,116.80	-
唐山翡翠公园项目	2017年10月	2019年10月	1,342,866,600.00	-	860,544,326.00	-
天津金域国际	2017年7月	2019年6月	675,929,500.00	160,440,988.19	235,584,949.28	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017年7月	2019年9月	844,250,000.00	221,480,716.67	245,421,297.13	-
无锡金域蓝湾	2017年7月	2019年12月	768,289,200.00	355,007,320.11	352,124,998.29	-
无锡魅力之城	2018年6月	2020年6月	461,783,100.00	109,326,782.65	213,331,575.55	-
武汉翡翠滨江	2017年8月	2019年12月	9,972,556,959.82	423,690,463.29	1,553,480,740.84	-
武汉万科主场	2017年10月	2019年12月	2,152,641,218.87	1,363,168,203.30	1,527,827,444.53	-
晋江金域滨江三期	2017年7月	2019年12月	1,130,953,139.29	254,606,806.83	258,307,456.14	-
西安翡翠国宾	2017年7月	2019年5月	8,549,602,400.00	3,418,929,682.26	3,458,430,645.91	-
西安翡翠天誉	2017年12月	2019年12月	662,289,886.90	476,804,935.78	243,336,816.71	-
西安高新华府后期地块	2017年7月	2019年6月	413,392,823.63	419,300,000.00	284,041,074.40	-
西安公园华府	2017年9月	2019年9月	1,398,166,000.00	96,009,425.24	437,563,277.17	-
西安金域东郡	2017年10月	2019年10月	985,877,382.00	310,507,357.45	238,984,981.73	-
西安万科城 8 号地后期地块	2017年11月	2019年11月	2,002,140,000.00	-	772,633,852.55	-
徐州华东机械厂项目	2017年7月	2019年11月	1,665,000,000.00	573,750,000.00	748,054,950.82	-
徐州乔湖项目	2017年7月	2018年12月	4,800,000,000.00	-	530,456,507.27	-
徐州铜山电缆厂项目	2017年7月	2019年6月	2,640,000,000.00	-	482,585,623.56	-
烟台翡翠公园	2017年8月	2019年9月	418,303,752.49	200,100,000.00	208,104,000.00	-
烟台翡翠湾	2017年8月	2019年12月	825,939,653.18	239,449,000.08	245,979,151.68	-
烟台万科城	2017年7月	2019年9月	1,106,112,312.00	-	306,338,159.99	-
烟台御龙山	2017年8月	2019年9月	1,021,632,854.41	663,822,728.00	468,196,216.36	-
营口海港城	2017年10月	2019年10月	753,187,500.00	192,344,038.36	139,135,055.28	51,206,427.89
长春柏翠园	2017年10月	2019年6月	1,308,699,000.00	618,574,593.25	636,252,012.51	-
长春万科城	2017年8月	2019年12月	1,518,240,000.00	64,138,598.00	379,560,000.00	-
长沙金域国际	2018年1月	2019年11月	985,594,700.00	648,794,708.61	353,600,076.10	-
长沙紫台	2017年8月	2018年8月	1,162,932,800.00	428,611,320.31	347,236,621.03	-
镇江蓝山花园	2017年8月	2019年6月	1,843,910,000.00	531,868,657.89	632,482,644.86	126,138,277.45
郑州万科美景魅力之城	2018年4月	2020年6月	1,100,000,000.00	769,501,557.28	226,259,173.17	-
郑州万科美景世玠	2017年7月	2018年12月	3,629,256,500.00	2,611,756,570.86	2,676,569,808.25	-
郑州万科美景万科城	2017年8月	2019年10月	5,945,804,600.00	1,814,575,386.68	1,263,768,368.05	-
郑州万科民安星辰项目 K2、K3 地块	2017年9月	2019年9月	423,533,500.00	280,238,916.74	282,807,789.21	-
郑州万科天伦紫台	2017年7月	2019年11月	4,404,505,758.00	3,101,013,839.55	2,401,725,076.41	-
中山万科城	2017年8月	2019年9月	2,876,195,701.07	-	511,267,010.17	-
重庆蔡家 318 亩项目	2017年12月	2019年12月	2,250,000,000.00	-	713,092,500.00	-
重庆溉澜溪	2017年10月	2019年12月	4,604,112,656.12	2,302,959,033.90	1,881,610,580.29	-
重庆金域华庭项目	2017年12月	2019年12月	1,947,654,000.00	-	768,871,357.36	-



	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
重庆金域蓝湾项目	2017年10月	2019年12月	1,452,465,200.00	-	1,232,690,160.13	-
其他汇总			-	19,038,272,446.08	27,041,208,813.15	-
拟开发转在建			-	32,202,736,587.84	-	-
合计				<u>137,430,596,653.26</u>	<u>141,656,615,132.30</u>	<u>324,130,612.34</u>

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

	金额
累计已发生成本	2,124,402,400.86
累计已确认毛利	104,707,143.24
减：已办理结算的金额	<u>870,860,000.00</u>
建造合同形成的已完工未结算资产	<u>1,358,249,544.10</u>

6 持有待售资产

	2017年6月30日	
	<u>账面价值</u>	<u>公允价值</u>
投资性房地产	6,957,737,931.49	9,220,500,000.00
存货	<u>2,140,019,287.20</u>	<u>2,282,800,000.00</u>
持有待售资产合计	<u>9,097,757,218.69</u>	<u>11,503,300,000.00</u>

7 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品，不存在因质押对使用有限制的资产。

## 8 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

	2017年6月30日			2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按公允价值计量的(2)	3,279,257,734.77	-	3,279,257,734.77	779,372,754.38	-	779,372,754.38
- 按成本计量的(3)	555,728,967.54	-	555,728,967.54	548,641,589.54	-	548,641,589.54
合计	3,834,986,702.31	-	3,834,986,702.31	1,328,014,343.92	-	1,328,014,343.92

### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产：

	可供出售权益工具
权益工具的成本	3,179,812,202.25
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	117,631,784.09
外币报表折算差额	(18,186,251.57)
期末余额	<u>3,279,257,734.77</u>

### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	3.06	4,000,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	8.65	10,233,236.15
中城新产业控股(深圳)有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	12.50	-
易居(中国)企业集团有限公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	3.50	-
中小企业发展基金(深圳南山有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	6.67	-
其他	45,081,589.54	8,000,000.00	912,622.00	52,168,967.54		11,000.00
合计	548,641,589.54	8,000,000.00	912,622.00	555,728,967.54		14,244,236.15

本集团持有的金额人民币 555,728,967.54 元 (2016 年：人民币 548,641,589.54 元) 可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值未能可靠计量，初始确认后按成本计量。

本集团本期可供出售权益工具无须计提减值准备。

9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日
对合营企业的投资	33,824,223,185.56	31,924,611,119.29
对联营企业的投资	31,763,139,316.48	29,777,377,290.33
	65,587,362,502.04	61,701,988,409.62
合计		

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

被投资单位	2017年6月30日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	31,924,611,119.29	29,777,377,290.33	61,701,988,409.62
本期变动			
- 追加投资	4,179,286,019.81	1,777,000,956.68	5,956,286,976.49
- 减少投资	(2,235,945,877.79)	(7,118,665.57)	(2,243,064,543.36)
- 权益法下确认的投资收益	1,135,784,811.56	336,748,415.36	1,472,533,226.92
- 宣告发放现金股利或利润	(545,160,133.06)	(101,351,049.50)	(646,511,182.56)
- 合并抵消	(634,352,754.25)	(19,517,630.82)	(653,870,385.07)
	33,824,223,185.56	31,763,139,316.48	65,587,362,502.04
期末余额			
减值准备期末余额	-	-	-

10 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
<b>原值</b>			
期初余额	15,676,771,162.50	6,988,895,413.86	22,665,666,576.36
本期增加			
- 存货转入	685,729,799.51	1,060,987,525.33	1,746,717,324.84
- 合并范围变化	681,462,700.76	288,575,722.29	970,038,423.05
汇兑调整	49,317,534.92	17,862,899.84	67,180,434.76
划分为持有待售的资产	(7,396,635,569.42)	(109,890,413.35)	(7,506,525,982.77)
期末余额	<u>9,696,645,628.27</u>	<u>8,246,431,147.97</u>	<u>17,943,076,776.24</u>
<b>累计折旧</b>			
期初余额	734,219,929.18	-	734,219,929.18
本期计提	356,139,005.11	-	356,139,005.11
合并范围变化	17,522,195.44	-	17,522,195.44
汇兑调整	3,459,124.95	-	3,459,124.95
持有待售资产转出	(548,788,051.28)	-	(548,788,051.28)
期末余额	<u>562,552,203.40</u>	<u>-</u>	<u>562,552,203.40</u>
<b>投资性房地产减值</b>			
期初余额	57,022,324.48	-	57,022,324.48
本期增加	-	-	-
期末余额	<u>57,022,324.48</u>	<u>-</u>	<u>57,022,324.48</u>
<b>账面价值</b>			
期末账面价值	<u>9,077,071,100.39</u>	<u>8,246,431,147.97</u>	<u>17,323,502,248.36</u>
期初账面价值	<u>14,885,528,908.84</u>	<u>6,988,895,413.86</u>	<u>21,874,424,322.70</u>

本集团本期用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 2,697,876,878.36 元 (2016 年：人民币 1,923,319,516.67 元)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2016 年：无)。

本集团本期因担保使用受限的投资性房地产人民币 401,403,190.00 元 (2016 年：人民币 409,380,963.00 元)。

11 固定资产

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	7,055,062,293.12	134,804,742.21	507,692,657.28	322,589,644.30	201,115,435.30	8,221,264,772.21
本期增加	55,645,633.27	23,141,186.33	12,428,095.91	62,189,985.64	62,397,541.15	215,802,442.30
- 购置	38,006,907.24	23,141,186.33	12,428,095.91	62,189,985.64	62,397,541.15	198,163,716.27
- 存货/投资性房地产转入	17,638,726.03	-	-	-	-	17,638,726.03
本期减少	(1,596,365.75)	(1,098,635.40)	(8,974,764.55)	(5,105,826.90)	(26,150,090.52)	(42,925,683.12)
因合并范围变化增加	48,606,302.21	1,358,613.80	4,290,258.27	2,077,971.31	7,262,262.09	63,595,407.68
汇兑调整	-	(139,504.61)	-	(38,264.12)	(3,887,828.92)	(4,065,597.65)
期末余额	7,157,717,862.85	158,066,402.33	515,436,246.91	381,713,510.23	240,737,319.10	8,453,671,341.42
累计折旧						
期初余额	852,302,431.48	70,452,277.18	167,198,717.67	220,683,936.89	99,834,335.41	1,410,471,698.63
本期计提	137,922,070.77	9,425,881.60	22,924,906.57	19,932,946.94	18,486,068.93	208,691,874.81
本期处置或报废	(153,309.28)	(281,373.30)	(6,440,035.98)	(2,941,935.30)	(2,128,494.05)	(11,945,147.91)
因合并范围变化增加	5,643,484.65	684,342.76	1,346,690.35	1,105,455.58	5,588,379.03	14,368,352.37
汇兑调整	-	(70,629.80)	-	(15,791.74)	(241,251.00)	(327,672.54)
期末余额	995,714,677.62	80,210,498.44	185,030,278.61	238,764,612.37	121,539,038.32	1,621,259,105.36
账面价值						
期末账面价值	6,162,003,185.23	77,855,903.89	330,405,968.30	142,948,897.86	119,198,280.78	6,832,412,236.06
期初账面价值	6,202,759,861.64	64,352,465.03	340,493,939.61	101,905,707.41	101,281,099.89	6,810,793,073.58

本集团本期没有暂时闲置的固定资产(2016年:无)。

本集团本期没有通过融资租赁租入的固定资产(2016年:无)。

本集团本期未办妥产权证的固定资产明细如下:

	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>	
深圳万科中心	648,345,486.68	深圳万科中心部分竣工,部分尚属 在建工程,需待全部竣工验收后 一并办理房地产证。	
12 在建工程			
在建工程情况			
	<u>2017年6月30日</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
深圳万科中心	448,545,239.36	-	448,545,239.36
武汉万科祥盈办公楼	45,057,714.00	-	45,057,714.00
其他	370,717,400.94	-	370,717,400.94
合计	<u>864,320,354.30</u>	<u>-</u>	<u>864,320,354.30</u>
	<u>2016年12月31日</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
深圳万科中心	448,001,489.36	-	448,001,489.36
武汉万科祥盈办公楼	33,793,287.00	-	33,793,287.00
其他	283,517,784.90	-	283,517,784.90
合计	<u>765,312,561.26</u>	<u>-</u>	<u>765,312,561.26</u>

本期在建工程转入固定资产人民币0元(2016:人民币262,437,541.30元)。

13 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	592,002,732.67	751,371,914.64	251,383,174.38	1,594,757,821.69
本期增加	-	-	3,006,985.63	3,006,985.63
本期减少	(11,358,779.54)	(60,675,247.02)	(1,959,510.18)	(73,993,536.74)
合并范围变化	5,042,630.30	-	310,274,319.24	315,316,949.54
期末余额	<u>585,686,583.43</u>	<u>690,696,667.62</u>	<u>562,704,969.07</u>	<u>1,839,088,220.12</u>
累计摊销				
期初余额	76,896,163.34	234,779,550.48	22,718,455.61	334,394,169.43
本期增加	4,208,059.52	35,524,605.70	22,734,926.49	62,467,591.71
本期减少	-	-	(4,235.05)	(4,235.05)
合并范围变化	3,177,450.13	-	3,600.00	3,181,050.13
期末余额	<u>84,281,672.99</u>	<u>270,304,156.18</u>	<u>45,452,747.05</u>	<u>400,038,576.22</u>
账面价值				
期末账面价值	<u>501,404,910.44</u>	<u>420,392,511.44</u>	<u>517,252,222.02</u>	<u>1,439,049,643.90</u>
期初账面价值	<u>515,106,569.33</u>	<u>516,592,364.16</u>	<u>228,664,718.77</u>	<u>1,260,363,652.26</u>

本集团本期无用于银行借款抵押的无形资产 (2016 年：无)。

本集团无形资产 - 其他主要为物业合同经营权。

14 商誉

本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购了万科置业 (海外) 有限公司 (原称南联地产控股有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科置业 (海外) 有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 201,689,835.80 元确认为本集团的商誉。

于期末资产负债表日, 本集团比较商誉与其可回收金额作为减值测试, 并未发现减值。

15 长期待摊费用

	期初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
租赁费	230,689,953.00	185,140,219.32	77,023,695.92	338,806,476.40
其他递延支出	729,536,340.11	396,047,847.08	197,892,098.22	927,692,088.97
合计	960,226,293.11	581,188,066.40	274,915,794.14	1,266,498,565.37

本集团长期待摊费用其他递延支出主要是对经营性租入写字楼、公寓等的装修费。

16 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2017年6月30日		2016年12月31日	
	可抵扣或应纳税暂时性差异(应纳税暂时性差异以“( )”号填列)	递延所得税资产/负债(负债以“( )”号填列)	可抵扣或应纳税暂时性差异(应纳税暂时性差异以“( )”号填列)	递延所得税资产/负债(负债以“( )”号填列)
递延所得税资产：				
可弥补亏损	17,739,964,605.04	4,434,991,151.26	14,356,644,497.08	3,589,161,124.27
减值准备	1,584,661,353.60	396,165,338.40	1,712,395,640.56	428,098,910.14
预提成本	2,464,770,243.88	616,192,560.97	2,285,061,058.36	571,265,264.59
土地增值税清算准备	8,266,377,859.15	2,066,594,464.79	8,664,902,284.40	2,166,225,571.10
未实现内部交易利润	1,495,219,248.12	373,804,812.03	1,277,613,483.44	319,403,370.86
其他	352,306,785.01	88,076,696.25	497,514,932.80	124,378,733.20
合计	31,903,300,094.80	7,975,825,023.70	28,794,131,896.64	7,198,532,974.16
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(1,422,496,697.47)	(344,229,380.47)	(1,592,667,932.74)	(386,570,185.29)
代扣代缴所得税	(1,675,376,435.00)	(83,768,821.74)	(2,349,560,371.20)	(117,478,018.56)
合计	(3,097,873,132.47)	(427,998,202.21)	(3,942,228,303.94)	(504,048,203.85)



(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2017年6月30日		2016年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	2,501,940,932.89	625,485,233.22	1,278,134,167.69	319,533,541.92
可抵扣暂时性差异	596,390,267.07	149,097,566.77	493,515,732.26	123,378,933.06
合计	<u>3,098,331,199.96</u>	<u>774,582,799.99</u>	<u>1,771,649,899.95</u>	<u>442,912,474.98</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2017年6月30日	2016年12月31日
2017	51,054,397.52	53,101,668.30
2018	85,516,330.06	116,056,737.68
2019	61,737,577.28	65,127,068.12
2020	318,841,914.45	324,552,666.87
2021	649,192,589.50	719,296,026.72
2022	1,335,598,124.08	-
合计	<u>2,501,940,932.89</u>	<u>1,278,134,167.69</u>

- (4) 于2017年6月30日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约55亿元(2016年：人民币56亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币3.9亿元(2016年：人民币3.4亿元)确认递延所得税负债。

17 其他非流动资产

于2017年6月30日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项、委托贷款和股权收购款。

18 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2017年6月30日		2016年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,279,824,791.76	2,279,824,791.76	2,270,608,535.21	2,270,608,535.21
质押借款*1				
- 人民币	5,996,959,926.49	5,996,959,926.49	6,054,975,366.37	6,054,975,366.37
- 英镑	-	-	101,000,000.00	868,390,000.80
小计		<u>8,276,784,718.25</u>		<u>9,193,973,902.38</u>
其他借款				
信用借款				
- 人民币	5,142,853,650.00	5,142,853,650.00	6,954,952,000.00	6,954,952,000.00
抵押借款*2				
- 人民币	-	-	427,663,300.00	427,663,300.00
小计		<u>5,142,853,650.00</u>		<u>7,382,615,300.00</u>
合计		<u>13,419,638,368.25</u>		<u>16,576,589,202.38</u>

\*1 以上质押借款由本公司的子公司提供保证金质押担保。

\*2 以上抵押借款由本公司的子公司提供土地使用权（存货）抵押担保。

(2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况 (2016年：无)。

19 衍生金融资产及负债

于2017年6月30日，本集团持有的衍生金融资产及负债分别为利率互换合约 (IRS) 形成的资产及以公允价值计价的未到期的远期外汇合约 (DF) 形成的负债。

20 应付票据

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
商业承兑汇票	<u>2,222,818,560.06</u>	<u>3,603,839,089.85</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

21 应付账款

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
应付地价	30,769,419,948.27	31,500,649,534.75
应付及预提工程款	97,522,864,829.45	103,945,998,174.20
质量保证金	1,340,626,051.04	1,289,061,989.17
应付及预提销售佣金	880,507,673.76	951,962,020.35
其他	<u>443,819,530.52</u>	<u>359,890,757.59</u>
合计	<u>130,957,238,033.04</u>	<u>138,047,562,476.06</u>

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

## 22 预收款项

### (1) 预收款项分类

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
深圳天誉	2017年10月	47%	7,949,271,982.04	6,234,918,224.00
太原万科城	2017年10月	81%	6,527,966,606.73	5,185,655,787.73
武汉汉口传奇	2017年7月	36%	6,491,113,179.00	4,172,402,713.00
深圳布吉水径项目	2017年9月	92%	5,426,423,248.00	5,102,577,824.00
广州山景园	2017年9月	74%	5,320,908,680.70	4,029,572,514.26
珠海万科城	2017年9月	36%	5,042,250,003.08	3,297,542,547.08
郑州万科美景万科城	2017年12月	40%	4,678,024,272.67	3,606,629,984.04
深圳公园里	2017年12月	100%	4,396,244,541.47	4,499,325,329.96
南宁万科城	2017年8月	64%	4,243,053,774.00	3,742,234,739.00
成都第五城	2017年10月	75%	4,124,926,402.88	2,196,360,934.88
苏州湖西玲珑	2017年12月	62%	3,968,612,288.70	2,667,881,495.65
天津民和巷项目	2017年8月	99%	3,815,362,390.00	1,892,146,923.00
合肥森林城	2017年9月	34%	3,792,884,418.00	3,750,209,966.00
天津四季花城	2017年9月	100%	3,644,527,564.00	1,439,928,909.00
东莞珠江东岸	2017年10月	74%	3,607,337,652.00	2,146,553,205.00
郑州万科大都会	2017年7月	28%	3,522,393,301.00	1,698,219,228.00
徐州万科城	2017年9月	73%	3,514,496,860.63	1,943,602,391.67
杭州良渚文化村未来城二期	2017年12月	67%	3,230,934,198.80	2,460,915,793.00
青岛生态新城	2017年9月	73%	3,167,953,300.00	2,325,757,028.00
厦门海沧万科城	2017年12月	86%	3,157,221,865.15	2,785,729,074.91
东莞云广场	2017年10月	43%	3,029,602,918.00	2,178,281,390.00
青岛万科未来城(B地块)	2018年6月	49%	2,895,820,953.01	1,530,097,828.01
沈阳城市之光	2017年10月	77%	2,836,797,604.00	1,894,972,194.04
郑州万科天伦紫台	2017年11月	43%	2,813,970,114.00	2,054,288,968.00
深圳安托山项目	2019年7月	30%	2,797,070,300.00	-
广州智慧商业广场	2017年7月	44%	2,735,185,852.00	3,301,376,311.00
泉州万科城	2017年8月	80%	2,721,235,906.05	2,588,914,059.05
苏州VC小镇	2017年11月	58%	2,704,412,343.28	1,812,962,408.07
温州学院路七号	2017年12月	97%	2,557,590,145.00	2,243,716,617.00
苏州公园里	2018年3月	56%	2,488,573,307.00	1,778,468,906.00
武汉金域湖庭	2017年8月	23%	2,480,523,062.00	1,603,910,346.00
佛山金色城市	2018年7月	65%	2,468,515,149.50	1,502,874,572.49
广州里享花园	2017年12月	54%	2,366,832,945.25	1,354,933,039.00
昆山魅力花园	2017年12月	44%	2,366,337,852.08	2,582,126,719.21
武汉翡翠滨江	2017年12月	17%	2,357,067,188.72	1,440,101,897.80
上海张江东地块	2018年12月	40%	2,291,971,839.90	4,469,862,933.60
合肥时代观邸	2017年11月	44%	2,232,034,144.00	1,444,717,744.00
杭州万科中央公园	2018年8月	65%	2,197,047,147.00	1,445,636,922.01
南京九都荟南	2018年2月	64%	2,145,529,520.00	1,442,643,269.00
上海金色城市	2018年6月	11%	2,142,046,783.11	1,742,147,160.11

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
杭州万科新都会 1958	2018年10月	86%	2,134,784,526.20	637,894,974.00
天津金域华府	2017年8月	60%	2,108,484,071.00	1,058,002,443.00
上海安亭新镇项目	2017年12月	18%	2,102,712,491.00	863,591,167.00
天津东丽湖	2017年8月	30%	2,095,953,816.96	1,459,185,744.96
成都翡翠公园	2018年3月	31%	2,072,212,256.00	-
郑州万科美景魅力之城	2018年4月	42%	2,060,621,929.06	1,704,985,836.00
惠州双月湾	2017年9月	27%	2,051,053,099.86	1,557,962,217.86
深圳金域九悦花园	2017年9月	86%	2,029,545,547.00	2,029,545,547.00
济南金色悦城	2017年10月	95%	2,014,260,225.00	1,266,771,217.00
福州金融港中心	2017年12月	82%	1,990,911,469.00	1,702,235,151.80
沈阳明天广场	2017年10月	63%	1,979,631,572.10	1,527,381,141.10
泉州石狮金域中央	2018年12月	93%	1,975,474,529.00	1,246,800,907.01
昆明公园里	2017年9月	48%	1,960,942,402.08	1,222,603,378.00
太原蓝山	2017年9月	77%	1,951,102,287.32	2,052,954,238.23
武汉城花璟苑	2017年12月	94%	1,946,841,734.85	1,865,484,228.00
沈阳春河里	2017年12月	38%	1,888,933,143.01	1,397,635,014.37
西安金域东郡	2017年9月	44%	1,861,108,551.01	2,268,473,072.40
东莞松朗花园	2018年6月	61%	1,855,913,016.00	-
南昌金域国际	2017年10月	99%	1,854,357,185.95	1,535,436,376.00
无锡海上传奇	2017年12月	90%	1,806,202,065.00	1,029,771,897.00
上海金域南桥	2017年7月	73%	1,802,267,531.00	2,268,908,397.00
昆明魅力之城	2017年12月	21%	1,735,831,696.28	977,353,268.93
广州尚城御府	2018年9月	21%	1,705,487,142.99	488,792,673.00
长春万科城	2017年10月	37%	1,676,561,739.25	1,248,812,546.75
成都理想城	2018年6月	31%	1,675,960,515.10	687,088,155.00
东莞虎门万科城	2017年9月	61%	1,671,935,347.00	3,312,242,234.00
佛山万科城	2017年12月	66%	1,667,319,500.64	1,512,809,381.35
宁波江湾府	2017年11月	95%	1,660,760,583.00	1,648,958,670.00
太原金域蓝湾	2018年8月	99%	1,655,384,400.19	1,447,021,498.00
长沙魅力之城	2017年12月	12%	1,642,889,509.30	651,392,759.00
南京溧水万科城	2017年8月	44%	1,634,822,106.40	1,455,865,166.00
徐州淮海天地	2018年8月	44%	1,631,198,303.65	883,292,172.90
天津梅江柏翠园	2017年8月	97%	1,618,378,570.00	1,612,032,770.00
武汉嘉园	2017年8月	88%	1,615,037,087.00	1,592,875,287.00
东莞虎门花园	2017年10月	98%	1,593,635,441.35	1,503,251,838.00
长沙金域国际	2017年12月	26%	1,562,115,950.00	855,115,825.00
武汉翡翠云台	2018年3月	96%	1,561,555,652.00	-
杭州北宸之光三期	2017年12月	94%	1,546,829,680.00	760,903,634.02
济南公园里	2017年7月	100%	1,544,538,626.00	1,467,365,398.00
大连城市之光	2017年9月	58%	1,540,759,650.22	1,226,399,270.22
长沙金域蓝湾	2017年8月	50%	1,522,194,778.50	908,702,038.50
中山柏悦湾	2017年9月	44%	1,509,800,027.32	1,161,063,060.00
南宁金域蓝湾	2017年12月	67%	1,498,424,866.00	981,223,679.00
贵阳万科城	2017年12月	50%	1,491,671,331.73	1,186,581,498.33
深圳深南道 68 号	2019年7月	19%	1,482,114,150.28	251,070,806.00

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
西安润园	2018年9月	38%	1,471,927,059.00	134,836,231.00
太原金域华府	2017年10月	99%	1,462,588,375.75	1,441,521,229.00
昆明鑫金花园	2018年3月	98%	1,456,901,955.00	892,185,435.00
南京璞悦山	2017年12月	100%	1,443,407,861.00	1,794,501,340.00
西安金色悦城 DK1	2017年8月	89%	1,416,381,633.60	709,151,789.58
杭州万科杭宸一期	2017年12月	76%	1,372,247,782.00	757,574,364.00
天津紫台	2018年4月	57%	1,370,958,013.92	1,259,710,769.00
宁波玖著里项目	2018年8月	45%	1,366,431,004.00	-
贵阳大都会	2017年12月	85%	1,360,359,350.00	-
宁波万科城	2017年11月	96%	1,357,129,298.00	2,726,300,529.00
苏州金域平江	2017年10月	88%	1,343,569,681.85	1,305,136,803.20
东莞金域缙香	2017年12月	84%	1,342,279,581.00	493,483,909.00
西安翡翠天誉	2018年6月	46%	1,329,259,399.00	754,757,161.00
北京长阳天地	2017年8月	34%	1,319,405,406.79	1,520,474,397.09
三亚森林度假公园	2017年12月	20%	1,318,489,165.39	864,839,158.80
西安城市之光	2017年7月	75%	1,312,624,810.00	1,666,301,295.86
成都金色城市	2017年11月	91%	1,297,089,151.61	1,102,667,226.60
厦门万科云城	2017年12月	33%	1,289,296,482.00	832,753,074.00
西安高新华府	2017年8月	52%	1,286,259,053.80	1,393,629,583.62
重庆金色悦城	2017年12月	46%	1,283,754,577.49	865,463,458.67
福州金域蓝湾	2017年12月	41%	1,239,878,038.87	1,085,460,238.85
青岛桃花源二期	2018年3月	55%	1,236,730,949.00	706,788,643.00
宁波大都会项目	2018年4月	89%	1,208,312,224.33	829,616,372.00
济南新里程	2017年12月	92%	1,171,721,371.00	1,894,091,651.15
佛山金域国际	2017年11月	72%	1,167,879,942.01	744,390,089.08
南通城市之光	2017年9月	75%	1,163,746,898.00	1,187,121,315.00
成都国宾润园	2017年8月	98%	1,159,685,213.00	1,112,762,722.00
扬州万科翡翠云山	2017年12月	82%	1,146,828,302.00	706,120,113.00
上海翡翠雅宾利项目	2017年12月	56%	1,136,346,513.20	103,985,292.48
青岛玫瑰里	2017年7月	57%	1,124,540,375.31	737,191,893.32
合肥蓝山花园	2017年10月	96%	1,105,587,290.00	1,086,628,726.00
杭州良渚文化村	2017年12月	41%	1,091,010,235.11	625,276,321.10
沈阳中山公园	2018年12月	94%	1,089,116,069.00	-
嘉兴悦中环	2018年6月	86%	1,085,167,155.41	646,186,914.00
杭州万科星空	2017年12月	100%	1,084,358,830.00	854,707,350.00
青岛紫台	2017年9月	74%	1,079,947,789.41	1,604,873,713.21
唐山金域华府 A-02-02	2018年5月	88%	1,073,267,767.00	686,535,708.00
厦门湖心岛	2018年12月	34%	1,054,231,884.00	91,680,030.04
佛山金色领域	2017年12月	28%	1,048,870,673.73	953,312,050.97

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
济南幸福里	2017年12月	97%	1,046,615,488.00	1,288,687,392.00
南通市白鹭郡	2018年3月	45%	1,033,630,289.00	400,860,855.00
南昌金域传奇	2017年12月	83%	1,012,137,969.00	583,966,996.00
南宁魅力之城	2017年11月	90%	1,007,389,247.01	1,829,190,004.00
南京九都荟	2017年7月	61%	1,007,020,458.59	2,219,656,217.55
北京公园里 005、008、009 号 地块	2018年3月	39%	1,003,996,749.61	933,426,379.95
其他			82,914,350,285.19	71,111,715,281.46
合计			<u>357,931,319,353.33</u>	<u>274,645,554,496.88</u>

- (2) 本集团账龄超过一年的预收款项余额为人民币 92,323,819,226.34 元，其中主要为尚未结算的预收房款。

## 23 应付职工薪酬

- (1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,830,056,951.49	2,557,157,955.56	4,755,527,378.39	1,631,687,528.66
离职后福利				
- 设定提存计划	9,199,313.98	291,481,559.52	293,014,283.68	7,666,589.82
辞退福利	670,377.96	8,039,637.08	8,091,953.02	618,062.02
合计	<u>3,839,926,643.43</u>	<u>2,856,679,152.16</u>	<u>5,056,633,615.09</u>	<u>1,639,972,180.50</u>

- (2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	3,801,513,792.39	2,180,771,492.86	4,382,177,699.56	1,600,107,585.69
职工福利费	10,935,810.72	95,867,932.49	95,402,003.41	11,401,739.80
社会保险费	5,879,949.76	121,977,390.64	121,764,250.11	6,093,090.29
其中：医疗保险费	5,479,716.34	107,697,097.13	107,734,654.37	5,442,159.10
工伤保险费	131,790.37	5,755,310.32	5,678,411.75	208,688.94
生育保险费	268,443.05	8,524,983.19	8,351,183.99	442,242.25
住房公积金	6,870,070.80	146,480,587.34	144,888,597.79	8,462,060.35
工会经费和职工 教育经费	4,857,327.82	12,060,552.23	11,294,827.52	5,623,052.53
合计	<u>3,830,056,951.49</u>	<u>2,557,157,955.56</u>	<u>4,755,527,378.39</u>	<u>1,631,687,528.66</u>

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	9,125,267.14	281,018,252.27	282,614,395.07	7,529,124.34
失业保险费	74,046.84	10,463,307.25	10,399,888.61	137,465.48
合计	9,199,313.98	291,481,559.52	293,014,283.68	7,666,589.82

本期无向职工提供的非货币性福利 (2016年：无)。

24 应交税费

	2017年6月30日	2016年12月31日
企业所得税	2,220,188,761.30	5,993,076,190.30
土地增值税	2,471,375,222.16	2,347,314,631.76
增值税	440,163,049.39	797,487,503.63
房产税	98,167,164.40	117,914,101.50
城市维护建设税	63,909,229.21	85,228,971.38
教育费附加	43,136,018.12	65,825,824.84
个人所得税	75,382,853.00	51,153,505.24
其他	108,618,267.15	95,083,365.73
合计	5,520,940,564.73	9,553,084,094.38

本期期末已预缴税费人民币 30,378,595,675.45 元 (2016年：人民币 21,774,387,944.54 元) 已计入预付款项。



25 应付利息

	2017年6月30日	2016年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	318,031,769.80	104,594,785.12
企业债券利息	364,689,541.59	273,780,121.51
合计	682,721,311.39	378,374,906.63

本集团本期无已逾期未支付的利息情况 (2016年：无)。

26 其他应付款

其他应付款分类：

	2017年6月30日	2016年12月31日
应付合营 / 联营企业款	53,221,515,857.30	42,753,814,185.34
应付股权款与合作公司往来及其他	50,804,715,642.54	50,375,196,669.26
应付股利	9,167,347,715.49	545,813,305.03
土地增值税清算准备金	8,266,377,859.15	8,664,902,284.40
押金及保证金	1,538,868,765.38	1,422,831,794.94
代收款	1,459,914,353.27	1,160,598,277.64
购房意向金	2,312,133,161.53	1,657,100,703.10
合计	126,770,873,354.66	106,580,257,219.71

应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款共计人民币 41,291,713,261.93 元 (2016年：人民币 42,395,042,594.79 元)。

虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 8,266,377,859.15 元 (2016年：人民币 8,664,902,284.40 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序，与公司现时纳税义务无关。土地增值税是按30% - 60%的累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

27 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
一年内到期的长期借款	28,871,334,486.21	24,305,116,136.80
一年内到期的应付债券*	<u>7,848,819,217.73</u>	<u>2,468,181,196.95</u>
合计	<u>36,720,153,703.94</u>	<u>26,773,297,333.75</u>

\* 参见附注五、29。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2016年：无)。

28 长期借款

长期借款分类

种类	2017年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	54,182,200,000.00	1.0000	54,182,200,000.00	信用*1
	737,242,948.26	1.0000	737,242,948.26	抵押*2
	148,296,216.50	1.0000	148,296,216.50	质押*3
港币	3,099,923,538.74	0.8683	2,691,663,608.69	抵押*2
	9,930,868,590.35	0.8683	8,622,973,197.00	质押*3
美元	1,329,299,913.83	6.7807	9,013,583,925.71	质押*3
英镑	69,057,237.81	8.8336	610,024,015.92	抵押*2
	119,206,846.46	8.8336	1,053,025,598.90	质押*3
小计			77,059,009,510.98	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	24,248,700,000.00	1.0000	24,248,700,000.00	信用*1
	206,100,000.00	1.0000	206,100,000.00	抵押*2
	6,296,216.50	1.0000	6,296,216.50	质押*3
港币	2,172,154,873.30	0.8683	1,886,082,076.49	质押*3
美元	106,944,149.31	6.7807	725,156,193.22	质押*3
小计			27,072,334,486.21	
其他借款				
其中：人民币	16,978,440,000.00	1.0000	16,978,440,000.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*5
小计			17,548,440,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	1,629,000,000.00	1.0000	1,629,000,000.00	信用*4
	170,000,000.00	1.0000	170,000,000.00	质押*5
小计			1,799,000,000.00	
合计			65,736,115,024.77	

种类	2016年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	40,192,500,000.00	1.0000	40,192,500,000.00	信用*1
	1,182,700,000.00	1.0000	1,182,700,000.00	抵押*2
	153,000,000.00	1.0000	153,000,000.00	质押*3
港币	427,516,958.33	0.8988	384,252,242.15	抵押*2
	13,088,526,709.34	0.8988	11,763,978,511.40	质押*3
美元	1,703,995,548.52	6.9761	11,887,243,346.03	质押*3
英镑	83,916,023.12	8.5979	721,503,320.64	质押*3
小计			66,285,177,420.22	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	19,006,500,000.00	1.0000	19,006,500,000.00	信用*1
	291,000,000.00	1.0000	291,000,000.00	抵押*2
	8,000,000.00	1.0000	8,000,000.00	质押*3
港币	783,936,223.24	0.8988	704,608,864.80	质押*3
美元	277,520,000.00	6.9761	1,936,007,272.00	质押*3
小计			21,946,116,136.80	
其他借款				
其中：人民币	13,856,000,000.00	1.0000	13,856,000,000.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*5
小计			14,426,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	2,189,000,000.00	1.0000	2,189,000,000.00	信用*4
	170,000,000.00	1.0000	170,000,000.00	质押*5
小计			2,359,000,000.00	
合计			56,406,061,283.42	

- \*1 以上信用借款的借款利率在 3.80%和 7.84%之间 (2016 年：3.80%和 7.84%之间)。
- \*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率为香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮至 5.90% (2016 年：8.00%)。
- \*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押，借款利率为伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮至 4.28% (2016 年：4.28%)。
- \*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.75%至 7.90% (2016 年：4.90%至 7.90%)。
- \*5 以上质押借款的借款利率区间为 5.46%至 5.70% (2016 年：5.46%至 5.70%)。

## 29 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	发行金额	期初余额	期初余额	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本期还款 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	其中：一年
						(原币)	(折人民币)							内到期的部分 (折人民币)
1 美元债券 (i)	美元	80,000 万元	2013/3/13	5年	780,934,780.71	788,887,797.28	5,503,360,162.62	-	10,416,656.25	1,949,767.34	-	790,837,564.62	5,362,432,274.44	5,362,432,274.44
2 新加坡币债券 (ii)	新加坡币	14,000 万元	2013/11/06	4年	139,357,251.80	139,847,508.03	674,386,637.96	-	2,292,500.00	86,755.30	-	139,934,263.33	689,274,200.87	689,274,200.87
3 人民币债券 (ii)	人民币	100,000 万元	2013/12/04	5年	994,771,181.78	997,682,548.30	997,682,548.30	-	22,500,000.00	513,810.39	-	998,196,358.69	998,196,358.69	-
4 美元债券 (ii)	美元	40,000 万元	2014/6/04	5年	393,201,265.85	396,480,252.91	2,765,885,892.37	-	9,000,000.00	685,913.83	-	397,166,166.74	2,693,064,626.82	-
5 2014 年中期票据 (iii)	人民币	180,000 万元	2014/12/24	3年	1,781,213,300.00	1,793,794,558.99	1,793,794,558.99	-	42,300,000.00	3,318,183.43	-	1,797,112,742.42	1,797,112,742.42	1,797,112,742.42
6 2015 年公司债 (iv)	人民币	500,000 万元	2015/9/25	5年	4,969,390,000.00	4,976,720,043.12	4,976,720,043.12	-	87,500,000.00	2,993,505.20	-	4,979,713,548.32	4,979,713,548.32	-
7 2015 年第一期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015/11/06	5年	1,477,400,000.00	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-	28,350,000.00	2,193,356.26	-	1,484,483,481.99	1,484,483,481.99	-
8 2015 年第二期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015/11/06	5年	1,477,400,000.00	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-	28,350,000.00	2,193,356.26	-	1,484,483,481.99	1,484,483,481.99	-
9 2016 年第一期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5年	1,477,400,000.00	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-	24,000,000.00	2,176,049.79	-	1,483,003,171.36	1,483,003,171.36	-
10 2016 年第二期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5年	1,477,400,000.00	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-	24,000,000.00	2,176,049.79	-	1,483,003,171.36	1,483,003,171.36	-
11 港币债券 (ii)	港币	137,500 万元	2016/4/13	3年	1,367,059,375.00	1,368,910,603.39	1,230,376,850.33	-	17,187,500.00	1,317,717.22	-	1,370,228,320.61	1,189,769,250.78	-
12 港币债券 (ii)	港币	62,500 万元	2016/4/18	3年	621,390,625.00	622,216,358.60	559,248,063.11	-	7,812,500.00	599,176.91	-	622,815,535.51	540,790,729.49	-
13 港币债券 (ii)	港币	165,000 万元	2016/4/29	3年	1,640,200,000.00	1,642,348,478.64	1,476,142,812.60	-	20,625,000.00	1,628,717.82	-	1,643,977,196.46	1,427,465,399.69	-
14 美元债券 (ii)	美元	22,000 万元	2016/10/14	5年	216,676,250.00	216,787,711.28	1,512,332,752.66	-	3,245,000.00	279,545.00	-	217,067,256.28	1,471,867,944.69	-
15 美元债券 (ii)	美元	60,000 万元	2016/12/23	3年	596,360,000.00	596,377,945.88	4,160,392,188.25	-	11,850,000.00	474,328.79	-	596,852,274.67	4,047,076,218.84	-
							31,576,557,004.91						31,131,736,601.75	7,848,819,217.73

- (i) 公司之子公司 Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行人美元债券 8 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司之子公司万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）提供不可撤销连带责任保证担保。
- (ii) 公司之子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited（以下简称“Lyra”）之美元 20 亿元中期票据发行计划（以下简称“中期票据计划”）已于 2013 年 7 月 16 日经香港联合交易所有限公司批准上市。公司于 2016 年 9 月 7 日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为 32 亿美元。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在此发行计划进行了九次提取，其中第三次发行的债券已于到期日还本付息：

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面 年利率</u>
第一次	2013 年 11 月 6 日	新加坡币	140,000,000	4 年	3.275%
第二次	2013 年 12 月 4 日	人民币	1,000,000,000	5 年	4.50%
第三次	2013 年 12 月 16 日	人民币	1,000,000,000	3 年	4.05%
第四次	2014 年 6 月 4 日	美元	400,000,000	5 年	4.50%
第五次	2016 年 4 月 13 日	港币	1,375,000,000	3 年	2.50%
第六次	2016 年 4 月 18 日	港币	625,000,000	3 年	2.50%
第七次	2016 年 4 月 29 日	港币	1,650,000,000	3 年	2.50%
第八次	2016 年 10 月 14 日	美元	220,000,000	5 年	2.95%
第九次	2016 年 12 月 23 日	美元	600,000,000	3 年	3.95%

- (iii) 本公司于 2014 年 12 月 24 日在中国银行间市场交易商协会获准注册并发行人人民币 18 亿元中期票据（简称“14 万科 MTN001”），代码为“101451061”。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2017 年 12 月 26 日。票面年利率为 4.70%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。
- (iv) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。其中，本公司于 2015 年 9 月 25 日发行的公司债券（第一期）发行规模为人民币 50 亿元，简称为“15 万科 01”。债券无担保，期限为 5 年，年利率为 3.5%。

- (v) 本公司于2015年11月6日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的首期发行,发行金额合计为人民币30亿元。发行情况如下:2015年第一期中期票据简称“15万科MTN001”,代码“101551083”,期限5年,发行年利率3.78%,兑付日期为2020年11月6日。2015年第二期中期票据简称“15万科MTN002”,代码“101569033”,期限5年,发行年利率3.78%,兑付日期为2020年11月6日。
- (vi) 本公司于2016年3月9日和2016年3月10日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的第二期发行,发行金额合计为人民币30亿元。发行情况如下:2016年第一期中期票据简称“16万科MTN001”,代码“101651012”,期限5年,发行年利率3.2%,兑付日期为2021年3月11日。2016年第二期中期票据简称“16万科MTN002”,代码“101669006”,期限5年,发行年利率3.2%,兑付日期为2021年3月11日。

### 30 预计负债

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	4,413,030.31	52,578.11	54,767.65	4,410,840.77
其他*1	114,259,352.41	28,448,750.85	5,726,908.13	136,981,195.13
合计	<u>118,672,382.72</u>	<u>28,501,328.96</u>	<u>5,781,675.78</u>	<u>141,392,035.90</u>

\*1 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

### 31 其他非流动负债

	2017年6月30日	2016年12月31日
物业管理项目代管基金	154,987,739.70	129,884,563.00
长期应付款*	2,234,956,343.52	2,711,174,491.59
其他	6,211,642.50	20,940,447.53
合计	<u>2,396,155,725.72</u>	<u>2,861,999,502.12</u>

\* 长期应付款主要包括本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

### 32 股本

	期初余额	本期增减变动		期末余额
		发行新股	其他	
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	15,128,774.00	-	(97,346.00)	15,031,428.00
有限售条件股份合计	15,128,774.00	-	(97,346.00)	15,031,428.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,709,067,759.00	-	97,346.00	9,709,165,105.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	11,024,023,227.00	-	97,346.00	11,024,120,573.00
总额	11,039,152,001.00	-	-	11,039,152,001.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

### 33 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积(注 1)	(933,501,976.42)	939,435,209.55	-	5,933,233.13
合计	8,268,267,782.15	939,435,209.55	-	9,207,702,991.70

注 1 其他资本公积主要包括本集团子公司因引入战略投资者的非控制股权而产生的资本公积。



### 34 其他综合收益

	归属于母公司 股东的其他综合 收益期初余额	本期发生额			归属于母公司 股东的其他综合 收益期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	税后归属 于母公司	
以后将重分类进损益的 其他综合收益					
其中：					
权益法下在被投资单位以 后将重分类进损益的其 他综合收益中享有的 份额	48,000,000.00	-	-	-	48,000,000.00
可供出售金融资产公允 价值变动损益	86,392,551.69	39,763,996.70	8,524,764.30	31,239,232.40	117,631,784.09
现金流量套期损益的 有效部分	234,909,602.30	(345,748,335.92)	-	(345,748,335.92)	(110,838,733.62)
外币财务报表折算差额	27,007,148.17	(10,831,625.49)	-	(10,831,625.49)	16,175,522.68
合计	396,309,302.16	(316,815,964.71)	8,524,764.30	(325,340,729.01)	70,968,573.15

### 35 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	26,640,876,918.92	-	-	26,640,876,918.92
合计	32,540,767,833.97	-	-	32,540,767,833.97

### 36 未分配利润

	金额
期初未分配利润	61,200,269,803.37
加：本期归属于母公司股东的净利润	7,302,723,984.96
减：分配普通股股利	8,720,930,080.79
期末未分配利润	59,782,063,707.54

经 2017 年 6 月 30 日股东大会的批准，拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.79 元（2016 年：每股人民币 0.72 元），共人民币 8,720,930,080.79 元（2016 年：人民币 7,948,189,440.72 元）。

### 37 营业收入及成本

#### (1) 营业收入及成本

	2017年1-6月		2016年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,522,200,526.24	46,621,506,689.40	74,249,387,918.30	54,932,722,763.92
其他业务	1,288,277,041.25	393,517,979.97	545,906,387.99	184,765,141.78
合计	69,810,477,567.49	47,015,024,669.37	74,795,294,306.29	55,117,487,905.70

其他业务收入主要包括租金收入和向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币199,913,227.14元(2016年:人民币188,067,796.06元)。

#### (2) 主营业务(分行业)

	2017年1-6月		2016年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
房地产	65,523,464,141.24	44,285,359,719.19	72,484,392,187.12	53,604,501,132.20
物业管理	2,998,736,385.00	2,336,146,970.21	1,764,995,731.18	1,328,221,631.72
合计	68,522,200,526.24	46,621,506,689.40	74,249,387,918.30	54,932,722,763.92

### 38 税金及附加


	2017年1-6月	2016年1-6月
营业税*	1,728,198,803.54	3,543,471,133.85
城市维护建设税	227,996,914.34	243,877,615.21
教育费附加	161,634,692.00	166,662,139.72
土地增值税	2,815,859,639.60	2,238,103,357.30
其他	227,003,794.29	92,448,165.06
合计	5,160,693,843.77	6,284,562,411.14

\* 于确认商品销售收入时, 结转营改增前已预缴的营业税。

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)有关规定, 2016年度的税金及附加包括2016年5月1日起的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

39 销售费用

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
品牌宣传推广费用*	493,207,340.06	505,602,901.93
销售代理费用及佣金	775,588,043.13	885,692,166.21
其他	833,902,040.28	653,926,029.75
	<u>2,102,697,423.47</u>	<u>2,045,221,097.89</u>
合计	<u>2,102,697,423.47</u>	<u>2,045,221,097.89</u>

\* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标（包括但不限于：中文“万科”、**vanke**万科、英文“**VANKE**”、“**VHOME**”、图形“”等商标），以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

40 管理费用

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
人工与行政费用	2,183,729,384.10	1,684,137,680.60
财产费用	314,720,257.79	329,883,106.47
其他	106,172,920.33	162,445,523.80
	<u>2,604,622,562.22</u>	<u>2,176,466,310.87</u>
合计	<u>2,604,622,562.22</u>	<u>2,176,466,310.87</u>

41 财务费用

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
利息支出	3,665,005,357.85	2,645,166,329.18
减：资本化利息	2,061,480,602.24	1,638,364,705.39
净利息支出	1,603,524,755.61	1,006,801,623.79
减：利息收入	835,844,567.79	739,560,686.47
利息收支净额	767,680,187.82	267,240,937.32
汇兑损益	(128,818,820.71)	133,284,761.49
其他	79,420,520.29	26,598,847.89
合计	<u>718,281,887.40</u>	<u>427,124,546.70</u>

42 资产减值损失

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
应收及预付款项损失	67,346,355.65	182,228,889.72

43 投资收益

投资收益明细情况

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
权益法核算的长期股权投资收益	1,472,533,226.92	1,272,331,003.14
处置长期股权投资的收益 / (损失)	19,166,362.51	(28,380,501.77)
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	27,388,736.15	-
处置可供出售金融资产的投资收益	754,514.64	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	-	98,451,603.36
合计	<u>1,519,842,840.22</u>	<u>1,342,402,104.73</u>

44 营业外收入

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
固定资产处置利得	1,533,229.60	384,049.15	1,533,229.60
罚款收入	52,973,709.00	42,630,441.46	52,973,709.00
没收订金及违约金收入	193,274,055.91	19,378,589.50	193,274,055.91
其他	76,204,173.07	52,113,003.52	76,204,173.07
合计	<u>323,985,167.58</u>	<u>114,506,083.63</u>	<u>323,985,167.58</u>

45 营业外支出

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
固定资产处置损失	574,797.74	2,747,028.50	574,797.74
对外捐赠	38,445,623.66	14,362,076.00	38,445,623.66
其他	119,707,034.48	21,659,382.54	99,622,234.48
合计	<u>158,727,455.88</u>	<u>38,768,487.04</u>	<u>138,642,655.88</u>

46 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
当期所得税费用	4,614,399,900.93	3,825,410,605.15
其中：当年产生的所得税费用	4,581,572,494.14	3,689,163,673.71
汇算清缴差异调整	32,827,406.79	136,246,931.44
递延所得税费用	<u>(840,477,973.75)</u>	<u>(939,698,357.95)</u>
合计	<u>3,773,921,927.18</u>	<u>2,885,712,247.20</u>

递延所得税费用分析如下：

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
减值准备	31,933,571.74	(75,353,079.92)
预提成本	(44,927,296.38)	(232,076,288.39)
土地增值税清算准备	99,631,106.31	(185,692,227.12)
可弥补亏损	(832,965,949.56)	(371,013,011.96)
收购公司公允价值变动	(42,340,804.82)	(38,760,043.77)
未实现内部交易(亏损)/利润	(54,401,441.17)	1,734,721.17
代扣代缴所得税	(33,709,196.82)	29,430,323.28
其他	36,302,036.95	(67,968,751.24)
合计	<u>(840,477,973.75)</u>	<u>(939,698,357.95)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
税前利润	13,826,911,377.53	9,980,342,845.59
按法定税率计算的所得税费用	3,519,608,511.78	2,488,587,505.80
非应税收入	(392,258,393.80)	(181,422,165.88)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	261,702,638.08	396,961,212.46
本期未确认递延所得税资产的		
可抵扣暂时性差异	359,618,164.73	96,363,419.64
使用前期未确认递延所得税资产的		
可抵扣亏损	(7,576,400.40)	(51,024,656.26)
以前年度汇算清缴差异	32,827,406.79	136,246,931.44
本期所得税费用	<u>3,773,921,927.18</u>	<u>2,885,712,247.20</u>

47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
归属于本公司普通股股东的合并净利润	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,152,001.00	11,043,302,100.67
基本每股收益(元/股)	<u>0.66</u>	<u>0.48</u>

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
期初已发行在外普通股股数	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
已行权股份期权的影响	-	10,000.00
库存股加权平均数	-	(8,320,199.33)
	<u>11,039,152,001.00</u>	<u>11,043,302,100.67</u>

48 利润表补充资料

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
营业收入	69,810,477,567.49	74,795,294,306.29
投资收益	1,519,842,840.22	1,342,402,104.73
减：存货变动	44,285,359,719.19	53,604,501,132.20
税金及附加	5,160,693,843.77	6,284,562,411.14
职工薪酬费用	2,856,679,152.16	2,923,038,397.11
折旧和摊销费用	902,214,265.77	419,024,478.30
租金费用	86,110,252.27	61,285,469.24
财务费用	718,281,887.40	427,124,546.70
其他净费用	3,659,327,621.32	2,513,554,727.33
	<u>13,661,653,665.83</u>	<u>9,904,605,249.00</u>

49 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
按政策允许收取的购房诚意金	4,107,604,244.59	4,327,696,258.11
收到联营 / 合营企业及 外部公司往来款项	12,148,130,181.46	9,691,054,584.32
	<u>16,255,734,426.05</u>	<u>14,018,750,842.43</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
经营租赁所支付的现金	271,250,471.59	21,528,287.79
支付的各种保证金、押金	4,287,733,603.93	1,991,457,031.87
支付代垫费用	77,591,442.44	6,179,022.79
支付联营 / 合营企业及 外部公司往来款项	15,822,846,614.46	12,020,150,468.83
合计	<u>20,459,422,132.42</u>	<u>14,039,314,811.28</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
其他投资性收入	4,967,657,331.48	2,849,443,866.92
收到的银行和理财产品利息	566,907,476.13	293,824,184.53
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的 金额 (详见附注五、50(3)注1)	326,881,368.97	804,563,288.35
合计	<u>5,861,446,176.58</u>	<u>3,947,831,339.80</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
其他投资性支出	5,148,343,521.52	2,959,556,075.51
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的 金额 (详见附注五、50(3)注2)	209,727,820.55	608,040,514.14
合计	<u>5,358,071,342.07</u>	<u>3,567,596,589.65</u>

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金 (2016年：无)。



50 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
净利润	10,052,989,450.35	7,094,630,598.39
加：资产减值损失	67,346,355.65	182,228,889.72
固定资产及投资性房地产的折旧	564,830,879.92	277,351,940.04
无形资产及长期待摊费用摊销	337,383,385.85	141,672,538.27
处置固定资产的净(收益)/损失	(958,431.86)	2,362,979.35
财务费用	718,281,887.40	427,124,546.70
投资收益	(1,519,842,840.22)	(1,342,402,104.73)
递延所得税资产(增加)/减少	(764,427,972.11)	1,016,858,861.95
递延所得税负债减少	(76,050,001.64)	(9,329,720.49)
存货的增加	(38,057,039,076.44)	(33,069,905,494.38)
经营性应收项目的(增加)/减少	(42,347,154,255.85)	10,104,817,309.54
经营性应付项目的增加	92,874,801,337.31	40,971,803,083.61
	<u>21,850,160,718.36</u>	<u>25,797,213,427.97</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>21,850,160,718.36</u>	<u>25,797,213,427.97</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
现金及现金等价物期末余额	99,683,155,844.95	70,907,210,966.31
减：现金及现金等价物期初余额	79,490,014,945.69	51,747,621,165.94
	<u>20,193,140,899.26</u>	<u>19,159,589,800.37</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>20,193,140,899.26</u>	<u>19,159,589,800.37</u>

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	6,826,841,496.65	6,974,614,036.07
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	5,713,989,202.30	6,868,207,125.07
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	452,678,891.25	1,302,288,595.31
3. 以前年度取得子公司于本期度支付的现金	838,192,691.53	216,478,440.80
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注1)	326,881,368.97	804,563,288.35
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,426,384,371.55	6,586,960,258.91
6. 取得子公司的净资产	7,116,231,018.98	2,982,251,900.61
流动资产	15,924,432,364.87	30,813,539,422.34
非流动资产	1,025,877,060.71	1,272,819,710.44
流动负债	9,181,950,301.26	24,197,690,837.26
非流动负债	652,128,105.34	4,906,416,394.92

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
<b>二、 处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	912,173,023.90	600,000.00
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	912,173,023.90	600,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	386,914,928.50	515,354,399.23
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注2)	209,727,820.55	608,040,514.14
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	734,985,915.95	93,286,114.91
5. 处置子公司的净资产	4,188,860,981.57	2,665,462,145.54
流动资产	24,837,466,040.16	8,024,005,277.85
非流动资产	101,517,039.31	341,653,661.12
流动负债	19,372,132,097.90	5,700,196,793.43
非流动负债	1,377,990,000.00	-

注1：本期所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注2：本期所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
库存现金	2,642,520.35	4,051,189.15
可随时用于支付的银行存款	99,616,378,295.06	79,412,540,328.57
可随时用于支付的其他货币资金	64,135,029.54	73,423,427.97
期/年末现金及现金等价物	<u>99,683,155,844.95</u>	<u>79,490,014,945.69</u>

本集团使用受限的现金和现金等价物为人民币 7,880,050,235.78 元 (2016 年：人民币 7,542,103,264.94 元)。

51 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

52 套期

于 2017 年 6 月 30 日，本集团未到期的远期外汇合约账面金额为负债人民币 257,906,048.08 元 (2016 年：资产人民币 436,323,432.77 元)，被对冲的外币借款金额为美元 2,025,000,000.00 元 (等值人民币 13,730,917,500.00 元) (2016 年：美元 1,150,000,000.00 元 (等值人民币 8,022,515,000.00 元))。

于 2017 年 6 月 30 日，本集团未到期的利率互换合约账面金额为资产人民币 6,405,693.49 元 (2016 年：资产人民币 22,347,751.33 元)，对冲本集团其中两笔浮动利率借款，合计金额 5,000,000,000.00 港币，等值人民币 4,341,500,000.00 元 (2016 年：对冲本集团其中五笔浮动利率借款，合计金额 361,170,000.00 美元，和 5,000,000,000.00 港币，等值人民币 7,013,558,037.00 元)。

截至 2017 年 6 月 30 日，符合套期会计要求的远期外汇合约及利率互换合约公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

## 53 收购公司情况

本集团本期的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	Differ Cultural Tours Limited	100.00%	2017/1/23	117,585
2	中山市海洲置业发展有限公司	100.00%	2017/1/31	87,848
3	浙江耀江物业管理有限公司	100.00%	2017/3/31	37,450
4	上海国融莘闵置业有限公司	100.00%	2017/3/21	36,475
5	南昌辰林房地产有限公司	95.00%	2017/6/30	21,317

除上述主要收购外，本集团自2017年1月1日至6月30日止6个月期间亦收购32家公司10%至100%的股权，合计收购对价为人民币682,684.15万元。

本集团本期的收购中，收购后股权低于50%的公司共3家。根据章程及相关约定，本集团具备对该公司的控制权。

## 六 合并范围的变更

### 1 非同一控制下企业合并

本集团本期没有发生重大的非同一控制企业合并(2016年：无)。

### 2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并(2016年：无)。

### 3 处置子公司

重要单次处置对子公司投资即丧失控制权。

本集团本期没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

#### 4 其他原因的合并范围变动

##### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

本集团拥有对下述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

本期新设立的主要子公司：

安徽合丰新城产业投资发展有限公司	厦门驿起酒店管理有限公司
北京翰御企业管理有限公司	陕西万中轻仓储设施有限公司
北京万筑创享建筑科技有限公司	上海泊寓企业管理有限公司
北京新林小筑商务服务有限公司	上海泊寓实业有限公司
成都金色华府置业有限公司	上海德英乐教育投资有限公司
成都万合锦西企业管理有限公司	上海瀚茂企业管理有限公司
成都万合润锦企业管理有限公司	上海科港房地产有限公司
成都万合泰新企业管理有限公司	上海乐芷供应链有限公司
成都万合众友企业管理有限公司	上海闵行区万科幼儿园
成都万客一修科技有限公司	上海浦东新区民办万科学校
成都万客云装修工程有限公司	上海锐萱建筑劳务有限公司
成都万隆产城置业有限公司	上海万秉房地产有限公司
成都万兴产城置业有限公司	上海万海仓储有限公司
大连新都会置业有限公司	上海万同房地产有限公司
大连盈琛置业有限公司	深圳市龙城文化产业有限公司
大连盈理置业有限公司	深圳市龙城文化发展有限公司
大连盈坤置业有限公司	深圳市万龙建设管理有限公司
大连盈璋置业有限公司	深圳市万全停车场管理有限公司
东莞市科航实业投资有限公司	深圳市万物投第八物流仓储有限公司
东莞市科晋实业投资有限公司	深圳市万物投第二物流仓储有限公司
东莞市科璟实业投资有限公司	深圳市万物投第九物流仓储有限公司
东莞市科铭实业投资有限公司	深圳市万物投第六物流仓储有限公司
东莞市科硕实业投资有限公司	深圳市万物投第七物流仓储有限公司
东莞市科源实业投资有限公司	深圳市万物投第三物流仓储有限公司
东莞市科铸实业投资有限公司	深圳市万物投第十二物流仓储有限公司
东莞市科筑建设管理有限公司	深圳市万物投第十三物流仓储有限公司
东莞市胜凯实业投资有限公司	深圳市万物投第十四物流仓储有限公司
东莞市长万投资有限公司	深圳市万物投第十五物流仓储有限公司

佛山市禅城区万投美好房地产有限公司	深圳市万物投第十物流仓储有限公司
佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司	深圳市万物投第十一物流仓储有限公司
佛山市高明区融浩房地产有限公司	深圳市万物投第四物流仓储有限公司
佛山市鸿雅房地产有限公司	深圳市万物投第五物流仓储有限公司
佛山市南海区万彬房地产有限公司	深圳市万物投物流仓储有限公司
佛山市南海区万鹏房地产有限公司	深圳市万怡物流投资有限公司
佛山市南海区万祺房地产有限公司	深圳市万颐健康管理有限公司
佛山市南海区万乔房地产有限公司	深圳市万盈物流投资有限公司
佛山市顺德区万懿房地产有限公司	深圳市小泊科技有限公司
佛山市万科商办物业管理有限公司	沈阳泊驿房地产经纪有限公司
佛山市万销唯家房地产咨询有限公司	沈阳市浑南区万航教育培训学校
福州市万昌置业有限公司	沈阳万佳仓储有限公司
福州市万创空间投资发展有限公司	沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司
福州市万聚置业有限公司	沈阳万科普鸿之辉置业有限公司
福州市万象更新投资发展有限公司	沈阳万科瑞景置业有限公司
甘肃兆兴房地产开发有限公司	沈阳万科维恒之辉置业有限公司
广州市万捷资产经营有限公司	沈阳万翔城企业管理有限公司
广州市万凌房地产有限公司	石家庄万科房地产开发有限公司
广州市万绣房地产有限公司	石家庄万科润德房地产开发有限公司
贵阳万科远通置业有限公司	石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司
贵阳万科筑家房地产有限公司	苏州傅超企业管理咨询有限公司
海南万欣房地产开发有限公司	苏州傅亿企业管理咨询有限公司
海宁万普仓储有限公司	苏州吴中城投万科置业有限公司
杭州泊茂公寓管理有限公司	太原万科教育科技有限公司
杭州泊如公寓管理有限公司	唐山万瑞房地产开发有限公司
杭州泊泰公寓管理有限公司	唐山万投房地产信息咨询有限公司
杭州泊信公寓管理有限公司	天津东第共创共担有限公司
杭州泊寓公寓管理有限公司	天津蓝河共创共担有限公司
杭州泊源公寓管理有限公司	天津立达共创共担有限公司
杭州市江干区随园之家居家养老服务中心	天津市泊寓商业运营管理有限公司
杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	天津万安共创共担有限公司
杭州随园之家居家养老服务中心	天津万海蓝山置业有限公司
杭州随园之家养老管理有限公司	天津万侯置业有限公司
杭州万舸投资管理有限公司	天津万疆置业有限公司
杭州元常投资管理有限公司	天津万翔企业管理有限公司
杭州元均投资管理有限公司	天津万翔医养企业管理有限公司
杭州元隆投资管理有限公司	天津万怡养老服务有限公司
杭州元庆投资管理有限公司	天津万驿企业管理有限公司
杭州元松投资管理有限公司	天津优亿房科技有限公司

合肥皓智鑫宸房产投资有限公司	万科中西部教育科技有限公司
合肥康升鑫宸房产投资有限公司	温州锦耀置业有限公司
合肥万都裕祥房产投资有限公司	温州万穗置业有限公司
合肥万庐地产有限公司	温州园成房地产开发有限公司
合肥万美裕祥房产投资有限公司	温州筑成房地产开发有限公司
河南万科长基房地产开发有限公司	无锡畅葳房地产有限公司
横琴创投万科投资有限公司	无锡鼎运房产经纪有限公司
济南金域资产管理有限公司	无锡东舍房地产有限公司
济南万翔资产管理有限公司	无锡纪辰房地产有限公司
嘉兴洪海投资管理有限公司	无锡铭洋房地产有限公司
嘉兴淇强投资管理有限公司	武汉科开悦城酒店管理有限公司
嘉兴万鼎投资管理有限公司	武汉市万池商务服务有限公司
嘉兴万昆房地产开发有限公司	武汉市万誉兴业商务服务有限公司
昆明万普房地产开发有限公司	武汉万锦雄楚房地产有限公司
昆明万添房地产开发有限公司	西安泊安商业运营管理有限公司
昆明万卓教育咨询有限公司	西安科奥房地产开发有限公司
昆山驰而达企业管理有限公司	新疆万合共展企业管理有限公司
昆山未金企业管理有限公司	新疆万鸿共展企业管理有限公司
兰州万科房地产有限公司	新土木(天津)建筑科技有限公司
廊坊固盈万纬物流有限公司	徐州万乔企业管理咨询有限公司
廊坊万京仓储有限公司	徐州万世置业有限公司
南昌辰佑房地产咨询有限公司	烟台万科房地产营销有限公司
南昌驰通房地产咨询有限公司	云南银科房地产开发有限公司
南昌诺恒房地产咨询有限公司	长春圣荣房地产开发有限公司
南昌亚融房地产咨询有限公司	长春万科美好家建筑装饰有限公司
南昌众汇房地产咨询有限公司	长春万翔企业管理有限公司
南京泊岸而憩公寓管理有限公司	长春万域房地产开发有限公司
南京万都工程管理有限公司	长春长万物业服务服务有限公司
南京万诺工程管理有限公司	郑州泊寓房屋租赁有限公司郑州大学店
南京万正工程管理有限公司	郑州万科物业服务服务有限公司
南宁市南万江北投资有限公司	郑州万科星辰房地产开发有限公司
南宁市万科江北房地产有限公司	郑州万科云城房地产开发有限公司
南宁市万科鹏飞房地产有限公司	郑州万科云庐房地产开发有限公司
南宁市悦府投资有限公司	中山市盈科房地产有限公司
南通万为商务信息咨询有限公司	重庆峰畔置业有限公司
宁波高新区丰济房地产信息咨询有限公司	重庆嘉畔置业有限公司
宁波高新区丰启房地产信息咨询有限公司	重庆锦澜实业有限公司
宁波高新区领俊房地产信息咨询有限公司	珠海横琴万之筑实业有限公司
宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司	珠海横琴万筑浦华实业有限公司



宁波万楚置业有限公司	珠海市九州房地产有限公司
宁波万庄置业有限公司	珠海市科筑建设管理有限公司
青岛泊寓公寓管理有限公司	珠海市梅沙教育发展有限公司
青岛合富宝城投资企业管理有限公司	珠海市梅沙幼儿教育发展有限公司
青岛立心教育咨询有限责任公司	珠海市万科祥裕建设管理有限公司
青岛万科城市发展有限公司	珠海市万沙科技有限公司
青岛万诺企业管理有限公司	珠海市万垚投资顾问有限公司
青岛万翔企业管理中心有限公司	珠海市万翼网络科技有限公司
青岛万兴置业有限公司	珠海万印企业管理有限公司
青岛万卓企业管理有限公司	469 Stevenson Vanke Member LLC
青岛中科建信置业有限公司	469 Stevenson Vanke MM LLC
厦门市丰本投资有限公司	657-667 MISSION VANKE GP LLC
厦门市丰斐投资有限公司	657-667 MISSION VANKE LP LLC
厦门市丰歌投资有限公司	Allied Concept Investment Limited
厦门市丰商投资有限公司	Maholand (BVI) Company Limited
厦门市富轩投资有限公司	MALOLA GARDEN CITY SDN. BHD
厦门市洪商投资管理有限公司	NYPR 23 Funding A LLC
厦门市万斐创歌资产管理有限公司	NYPR 23 Funding B LLC
厦门市万家美筑工程服务有限公司	Tritonia BT Management Company Limited
厦门市万物创社资产管理有限公司	Tritonia Company Limited
厦门市禹海投资有限公司	Vanke Property Mortgage Limited
深圳市唯家房地产咨询有限公司	苏州傅辉企业管理咨询有限公司
徐州万欣置业有限公司	

本期通过收购方式增加的子公司：

Differ Cultural Tours Limited	江西科鸿置业有限公司
鼎丰商业管理有限公司	昆明万昆物流有限公司
广东祥华物流仓储有限公司	南昌辰林房地产有限公司
广州皇马小镇投资有限公司	宁波中兴兴通供应链有限公司
广州梅沙教育咨询有限公司	泉州市菲莉投资发展有限公司
广州市海珠区梅沙幼儿园	山东嘉融置业有限公司
广州市厚基物业管理有限公司	上海国融莘闵置业有限公司
广州市融强物业管理有限公司	上海剑跃电子有限公司
杭州大禹山庄有限公司	上海新樵置业有限公司
杭州极栈投资管理有限公司	沈阳万科中山置业有限公司
杭州市余杭区菩提花教育培训学校	四川省国韵商贸有限责任公司
杭州耀安保安服务有限公司	西安航辉房地产开发有限公司
合肥万都置业有限公司	西安隆越兴置业有限公司
合肥新城创域房地产有限公司	西安中启置业有限公司

湖北仁天置业有限公司	长春风生水起房地产开发有限公司
江苏新久力太阳能科技有限公司	浙江耀江物业管理有限公司
江西鸿万置业有限公司	中山市海洲置业发展有限公司
江西华思房地产开发有限公司	重庆勇拓地产投资有限公司
昆山交能房地产有限公司	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本期出售导致不再纳入合并范围的子公司：

北京万毓商业发展有限公司	上海筑浦投资管理有限公司
北京兴华基业咨询有限公司	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司
大连汇智房地产开发有限公司	深圳市世基房地产开发有限公司
大连盛世房地产开发有限公司	深圳市万科坂银房地产开发有限公司
大连之城之光置业有限公司	深圳市万联嘉投资发展有限公司
佛山市万科商用物业管理有限公司	沈阳万科紫东房地产开发有限公司
福州市万科商业管理有限公司	苏州高新万科置地有限公司
广州市万科商业管理有限公司	苏州万科商业管理有限公司
杭州富阳万朝置业有限公司	太原万科盈佳房地产有限公司
杭州万晨置业有限公司	天津万安建创置业有限公司
南京裕宁置业有限公司	天津万和置业有限公司
山西钢兴房地产开发有限公司	万科商业资产运营发展(北京)有限公司
上海徐汇中城商务运营管理有限公司	温州万瑞置业有限公司
南宁市南万商业管理有限公司	东莞市万科商业管理有限公司
厦门市万科商业物业管理有限公司	长沙市万科商业管理有限公司

本期注销的子公司：

沈阳万科朗程置地有限公司	长沙南都物业服务服务有限公司
沈阳正达永丰房地产开发有限公司	成都万科凯宾土地整理有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要房地产公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州市万科房地产有限公司	广州	广州	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
上海万科房地产有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海市万科房地产有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科房地产有限公司	厦门	厦门	人民币	50,000	100%	-	100%	设立
福州市万科房地产有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科房地产开发有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科置业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	苏州	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
宁波万科房地产开发有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科置业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
成都万科房地产有限公司	成都	成都	人民币	80,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)房地产有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
中山市万科房地产有限公司	中山	中山	美元	12,000	-	100%	100%	设立
长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	长沙	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科房地产有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科房地产有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科房地产开发有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
南宁市万科房地产有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科房地产有限公司	常州	常州	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	665,079	63%	-	70%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	70%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	70%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	70%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	70%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	70%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
武汉万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	70%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	5,000	-	63%	70%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	63%	70%	设立

截至本报告期末，因万科引入战略投资者，本集团所持万科物业发展有限公司及其子公司的股权比例变更为63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万科物业发展有限公司及其子公司70%的表决权。

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	563,128	80%	20%	100%	设立
永达中国投资有限公司	香港	香港	投资	港币	10	-	100%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	489,999	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	241,793.42	-	100%	100%	设立
深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	深圳	游艇服务	人民币	57,100	-	100%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

## 2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名	时间	交易比例	期末 持股比例
处置少数股权	万科物业发展有限公司	2017年2月	27.00%	63.00%
处置少数股权	昆山长泰置业有限公司	2017年6月	40.00%	60.00%
处置少数股权	苏州恒熠企业管理咨询有限公司	2017年5月	30.00%	69.00%
处置少数股权	宁波万曙置业有限公司	2017年6月	15.00%	85.00%
处置少数股权	宁波万湖置业有限公司	2017年5月	25.00%	75.00%
处置少数股权	新疆永达房地产开发有限公司	2017年1月	20.00%	80.00%
处置少数股权	福州市万弘房地产有限公司	2017年1月	50.00%	50.00%*1
处置少数股权	Pier 6 Vanke B Member LLC	2017年3月	17.00%	83.00%
处置少数股权	2240 Vanke Member LLC	2017年3月	11.00%	89.00%
处置少数股权	22-12 Jackson Vanke Member LLC	2017年3月	14.00%	86.00%
处置少数股权	徐州万旭置业有限公司	2017年1月	30.00%	70.00%
处置少数股权	徐州万铭置业有限公司	2017年6月	30.00%	70.00%
收购少数股权	上海沪彤置业有限公司	2017年2月	39.00%	100.00%
收购少数股权	合肥万科新城地产有限公司	2017年5月	45.00%	100.00%
收购少数股权	宁波万港房地产开发有限公司	2017年6月	30.00%	100.00%
收购少数股权	武汉万悦城房地产开发有限公司	2017年5月	50.00%	100.00%
收购少数股权	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	2017年3月	5.00%	100.00%
收购少数股权	鞍山市美佳物业服务服务有限公司	2017年3月	45.00%	100.00%
收购少数股权	成都华茂兴蓉置业有限公司	2017年3月	49.00%	100.00%

\*1 本集团于2017年1月处置福州市万弘房地产有限公司50%的股权，根据福州市万弘房地产有限公司的章程约定，本集团具备对福州市万弘房地产有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目229个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币103亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	万科物业发展 有限公司	昆山长泰置业 有限公司	徐州万旭置业 有限公司	徐州万铭置业 有限公司
处置对价	1,800,000,267.25	377,733,320.00	101,406,000.00	232,704,000.00
减：按处置的股权比例 计算的子公司 净资产份额	<u>918,635,829.01</u>	<u>377,744,899.35</u>	<u>101,406,000.00</u>	<u>232,704,000.00</u>
差额调增 / (调减) 资本 公积	<u>881,364,438.24</u>	<u>(11,579.35)</u>	-	-

	宁波万港房地产开发 有限公司	合肥万科新城地产 有限公司
购买成本	258,047,302.00	323,795,338.00
减：按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	<u>172,996,020.01</u>	<u>328,855,917.98</u>
差额调减 / (调增) 资本公积	<u>85,051,281.99</u>	<u>(5,060,579.98)</u>

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2017年6月30日	2016年12月31日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	33,824,223,185.56	31,924,611,119.29
联营企业：		
- 不重要的联营企业	<u>31,763,139,316.48</u>	<u>29,777,377,290.33</u>
小计	65,587,362,502.04	61,701,988,409.62
减：减值准备	-	-
合计	<u>65,587,362,502.04</u>	<u>61,701,988,409.62</u>

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。



(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
合营企业：		
投资账面价值合计	33,824,223,185.56	31,924,611,119.29
	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,135,784,811.56	1,014,248,964.20
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,135,784,811.56	1,014,248,964.20
	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	31,763,139,316.48	29,777,377,290.33
	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	336,748,415.36	492,072,148.61
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	336,748,415.36	492,072,148.61

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2016年：无)。

5 本集团无结构化主体的权益 (2016年：无)。

## 八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

### 1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险，其中采用利率互换合约对冲利率风险的借款未包括在内。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2017年6月30日，利率每上升50个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币12,518万元(2016年：人民币11,060万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2016年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

本集团于2017年6月30日持有的计息金融工具如下：

	2017年6月30日		2016年12月31日	
	实际利率	金额(万元)	实际利率	金额(万元)
<b>固定利率金融工具</b>				
短期借款	0.35%~6.90%	1,274,831	0.35% ~ 5.30%	1,557,909
长期借款(包含一年内到期)	2.38%~7.90%	2,330,239	2.38% ~ 7.53%	966,316
应付债券(包含一年内到期)	2.50%~4.70%	3,113,174	2.50% ~ 4.70%	3,157,656
合计		<u>6,718,244</u>		<u>5,681,881</u>
<b>浮动利率金融工具</b>				
短期借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	67,132	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	99,750
长期借款(包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	7,130,506	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	7,104,802
合计		<u>7,197,638</u>		<u>7,204,552</u>

上述浮动利率金融工具包含采用利率互换合约对冲利率风险的借款合计人民币434,150万元(2016年：人民币701,356万元)。

## 2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本集团采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额 11.60% (2016年：12.23%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产 (包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十、5 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、5 披露。

## 3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

下表详细列示了在资产负债表日集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流 (包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算) 和集团最早偿还日。

	2017年6月30日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	108,027,087,879.23	116,717,503,652.19	33,916,339,410.41	33,841,640,802.75	48,679,760,141.22	279,763,297.81
应付债券(包含一年内到期的部分)	31,131,736,601.75	33,992,319,140.81	8,926,387,216.17	7,926,854,363.84	17,139,077,560.80	-
应付款项	267,111,842,692.99	267,111,842,692.99	266,232,197,301.52	879,645,391.47	-	-
衍生金融负债	257,906,048.08	257,906,048.08	-	257,906,048.08	-	-
应付利息	682,721,311.39	682,721,311.39	682,721,311.39	-	-	-
其他非流动负债	2,396,155,725.72	2,998,658,333.33	-	924,030,000.00	2,052,438,333.33	22,190,000.00
合计	409,607,450,259.16	421,760,951,178.79	309,757,645,239.49	43,830,076,606.14	67,871,276,035.35	301,953,297.81

	2016年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	97,287,766,622.60	104,376,173,225.40	44,656,390,871.12	16,088,046,862.29	43,285,424,837.98	346,310,654.01
应付债券(包含一年内到期的部分)	31,576,557,004.91	34,769,797,958.71	3,575,924,104.50	7,681,682,104.50	23,512,191,749.71	-
应付款项	261,624,669,523.43	261,679,796,019.00	260,390,734,029.83	1,289,061,989.17	-	-
应付利息	378,374,906.63	378,374,906.63	378,374,906.63	-	-	-
其他非流动负债	2,861,999,502.12	3,642,703,343.86	-	1,160,450,000.00	2,459,063,343.86	23,190,000.00
合计	393,729,367,559.69	404,846,845,453.60	309,001,423,912.08	26,219,240,955.96	69,256,679,931.55	369,500,654.01

#### 4 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、人民币或新加坡币计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

- (i) 本集团于期末的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2017年6月30日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	897,781,713.93	6,087,588,467.66	2,172,154,873.30	1,886,089,063.84	139,934,263.33	689,274,200.89	-	-
长期借款	17,355,764.52	117,684,232.48	10,858,637,255.79	9,428,558,446.90	-	-	188,264,084.27	1,663,049,614.83
其他应付款	154,788,093.13	1,049,571,623.08	173,175,831.56	150,368,574.52	23,383.33	115,179.26	53,424,123.04	471,927,333.29
应付债券	391,085,697.68	2,651,834,790.27	3,637,021,052.58	3,158,025,379.96	-	-	-	-
可供出售金融资产	(6,111,777.89)	(41,442,132.34)	(866,312,160.00)	(752,218,848.53)	-	-	-	-
其他应收款	(133,358,000.10)	(904,260,591.28)	(361,600,170.18)	(313,977,427.77)	-	-	(216,015,245.84)	(1,908,192,275.65)
货币资金	(1,468,790,675.63)	(9,959,428,934.25)	(2,241,474,566.94)	(1,946,272,366.47)	(24,359,444.03)	(119,987,313.44)	(113,304,675.87)	(1,000,888,184.78)
合计	(147,249,184.36)	(998,452,544.38)	13,371,602,116.11	11,610,572,822.45	115,598,202.63	569,402,066.71	(87,631,714.40)	(774,103,512.31)

	2016年12月31日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	-	-	-	-	-	-	101,000,000.00	868,390,000.80
一年内到期的非流动负债	277,520,000.00	1,936,007,272.00	783,936,223.24	704,608,864.80	-	-	-	-
长期借款	1,096,475,548.52	7,649,123,074.03	12,732,107,444.43	11,443,621,888.76	-	-	83,916,023.12	721,503,320.64
其他应付款	5,296,521.80	36,949,065.72	320,762,095.40	288,300,971.33	12,973.28	62,561.04	56,060,987.62	482,007,931.53
应付债券	1,178,533,707.35	8,221,568,995.85	3,633,475,440.63	3,265,767,726.04	139,847,508.03	674,386,637.96	-	-
可供出售金融资产	(4,913,840.89)	(34,279,445.43)	(836,312,480.00)	(751,677,657.02)	-	-	-	-
其他应收款	(3,516,710.79)	(24,532,926.14)	(9,223,106.58)	(8,289,728.19)	-	-	(118,369,277.50)	(1,017,729,673.10)
货币资金	(925,745,521.39)	(6,458,093,331.77)	(2,434,614,602.12)	(2,188,231,604.39)	(697,137.68)	(3,361,807.03)	(14,757,998.35)	(126,888,100.98)
合计	1,623,649,704.60	11,326,742,704.26	14,190,131,015.00	12,754,100,461.33	139,163,343.63	671,087,391.97	107,849,734.89	927,283,478.89

(ii) 敏感性分析

在计算敏感性分析时，本集团设立在香港特别行政区和境外的记账本位币为非人民币的下属子公司持有的非记账本位币资产负债未包括在内。

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2016年：1%)，对本集团的净利润影响为增加约人民币 774 万元 (2016年：减少人民币 3,888 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 10,612 万元 (2016年：减少人民币 8,761 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2016年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 915 万元 (2016年：减少人民币 1,589 万元)，而对本集团的股东权益影响为增加约人民币 774 万元 (2016年：减少人民币 431 万元)。

管理层认为新加坡元对人民币的汇率波动对本集团净利润以及股东权益没有重大影响。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。2016年的分析基于同样的假设和方法。

## 九 公允价值的披露

### 1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

- 第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- 第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

	第1层次	第2层次	第3层次	合计
<b>资产</b>				
衍生金融资产	-	6,405,693.49	-	6,405,693.49
可供出售金融资产				
权益工具投资				
(附注五、8(2))	648,664,227.01	-	2,630,593,507.76	3,279,257,734.77
持续以公允价值计量的资产总额	<u>648,664,227.01</u>	<u>6,405,693.49</u>	<u>2,630,593,507.76</u>	<u>3,285,663,428.26</u>
<b>负债</b>				
衍生金融负债	-	257,906,048.08	-	257,906,048.08
持续以公允价值计量的负债总额	<u>-</u>	<u>257,906,048.08</u>	<u>-</u>	<u>257,906,048.08</u>

2017年6月30日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2017年6月30日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产中远期外汇合约及利率互换合约为本集团与金融机构签订的多个外汇远期合约及利率互换合约，本集团使用金融机构提供的报价作为各个外汇远期合约及利率互换合约的估值。

## 十 关联方及关联交易

- 1 本公司无直接控股母公司。
- 2 本公司的子公司请参考附注七、1的子公司情况。
- 3 其他关联方情况

### 其他关联方名称

### 关联关系

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
	过去十二个月内持有本公司5%以上股份之股东
珠海华润银行股份有限公司	华润股份有限公司之控股子公司
深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	本集团联营企业
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业

### 4 关联方资金借款

本集团本期无关联方资金借款。



## 5 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,566,954,700.00	2013/3/13	2018/3/13	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	City Choice Limited	全资子公司	2,188,447,952.60	2014/10/7	2018/2/7	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	377,841,718.82	2016/12/21	2018/12/21	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	587,448,022.88	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	1,779,753,456.69	2016/2/19	2020/4/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	1,941,911,680.00	2014/12/23	2019/12/23	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	4,341,500,000.00	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	759,689,600.00	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
V Capital Limited	Shanghai Central Land Estate Ltd.	全资子公司	58,500,000.00	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	1,278,137,600.00	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,130,000,000.00	2017/2/27	2018/2/27	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,136,000,000.00	2017/2/8	2018/2/8	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,140,000,000.00	2016/12/29	2017/12/29	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	360,000,000.00	2014/6/13	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	27,000,000.00	2016/2/29	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	1,250,000,000.00	2017/5/9	2020/5/8	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	47,000,000.00	2017/3/1	2019/9/12	尚未到期
江西万科益达置业投资有限公司	江西华思房地产开发有限公司	控股子公司	32,500,000.00	2017/5/18	2019/5/17	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	20,500,000.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
万科置业(海外)有限公司	Ultimate Vantage Limited	联营公司	349,796,304.77	2014/6/30	2020/6/30	尚未到期
天津万科房地产有限公司	天津和谐家园建设开发有限公司	联营公司	405,450,000.00	2016/11/11	2018/11/11	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	联营公司	22,595,353.10	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	450,000,000.00	2017/2/22	2019/2/20	尚未到期
长春万科房地产开发有限公司	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	合营公司	125,000,000.00	2017/6/13	2017/11/26	尚未到期

6 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2017年6月30日		
	与本公司关系	2017年6月30日	2016年12月31日
北京五和万科置业有限公司	合营企业	3,893,749,284.98	-
中航万科有限公司	合营企业	3,070,024,125.43	3,257,449,125.43
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业	2,139,967,819.73	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,802,582,325.42	1,892,254,740.87
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,683,605,530.44	1,609,110,300.00
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,184,364,452.19	757,891,158.75
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	1,158,271,986.66	-
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	1,027,049,345.50	-
北京万科东方置业有限公司	合营企业	911,955,535.45	789,588,550.04
云南甬商置业有限责任公司	合营企业	846,726,271.38	872,557,013.79
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	803,935,958.49	803,858,118.03
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	788,264,264.14	904,014,145.26
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业	721,439,634.85	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	592,990,289.89	2,151,804,255.32
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	566,324,841.64	884,369,554.80
南京裕宁置业有限公司	合营企业	557,546,858.89	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	492,539,749.51	476,641,088.35
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	486,072,439.28	949,512,423.37
福建省万福晟房地产有限公司	合营企业	434,000,000.00	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	432,464,112.15	-
VX Core II Holding Ltd	合营企业	407,081,148.44	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	406,821,501.00	404,786,501.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	403,987,320.00	456,294,404.72
杭州富民投资有限公司	合营企业	384,145,318.37	362,736,271.25
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	375,011,192.27	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	368,312,400.00	390,312,400.00
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	358,036,500.00	353,662,333.34
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	351,773,890.69	-
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	304,960,888.34	237,873,732.71
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	291,674,797.86	284,258,027.78
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	285,062,381.44	97,418,785.00
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	277,470,591.91	272,458,346.65
杭州富临投资有限公司	合营企业	268,025,864.97	268,116,229.66
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	263,139,381.27	450,444,954.67
温州万瑞置业有限公司	合营企业	252,790,442.32	-
深圳市深安房地产开发有限公司	合营企业	243,826,070.45	-
Ascent Win Limited	合营企业	224,806,862.65	224,802,249.75
沈阳万科中山之辉置业有限公司	合营企业	211,534,598.00	-
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	211,409,189.67	330,563,705.65
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	200,000,000.00	200,000,000.00
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	合营企业	195,669,123.87	-

单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	192,696,530.73	-
Woolwich JV Sarl	合营企业	158,346,546.89	-
深圳市万畅房地产开发有限公司	合营企业	143,492,544.55	20,930,929.64
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	109,690,690.11	90,440,690.11
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	104,954,121.25	98,388,985.49
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,023,650.79	100,016,065.77
太原万科盈佳房地产有限公司	合营企业	95,656,000.00	-
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	94,111,921.59	80,100,363.58
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	83,495,679.79	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	79,488,087.69	66,775,495.89
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	75,693,095.36	66,280,787.37
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	73,820,000.00	28,415,277.18
重庆荣港物流有限公司	合营企业	38,130,000.00	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	35,337,827.70	50,687,402.05
南通锦恒置业有限公司	合营企业	32,277,140.84	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	合营企业	25,366,639.50	25,366,164.50
北京国万置业有限公司	合营企业	23,112,185.82	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	12,895,604.38	14,996,332.54
河南福晟置业有限公司	合营企业	10,954,039.51	151,814,206.02
上海新宝置业有限公司	合营企业	10,227,205.59	49,109,011.29
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	5,321,200.33	4,816,116.55
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	合营企业	4,455,900.00	4,455,900.00
云南浙联地产有限公司	合营企业	3,576,205.54	3,576,205.54
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	3,000,000.00	-
首万誉业(北京)物业服务有限公司	合营企业	2,822,481.36	4,322,481.36
天津华康物流有限公司	合营企业	2,540,000.00	-
北京金网络物业管理有限公司	合营企业	1,581,784.82	-
首万誉业(天津)物业服务有限公司	合营企业	1,498,032.75	1,398,032.75
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	1,180,761.01	1,185,356.15
天津市迪万投资有限公司	合营企业	766,916.05	671,882.27
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	347,948.00
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	302,734.32	295,238.10
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	250,368.00	250,361.69
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	230,592.17	238,684.39
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	-
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	189,362.08	11,160.97
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	178,438.80	374,663.80
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	160,439.31	122,858.99
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	150,000.00	-
Ocean Rainbow Limited	合营企业	149,490.74	149,490.74
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	134,720.01	133,856.38
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	110,970.09	114,037.06
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	102,567.32	35,905.58
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	88,225.28	-

单位名称	2017年6月30日		2017年6月30日	2016年12月31日
	与本公司关系			
Marriott Holdings Limited	合营企业		77,134.36	72,521.35
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业		39,355.72	25,343.57
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业		31,310.19	32,297.64
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业		25,515.00	26,411.24
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业		23,126.50	23,126.44
V-In Logistic Property II Holding Limited	合营企业		17,111.95	17,111.52
云南万科城投房地产有限公司	合营企业		15,000.00	15,000.00
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业		13,798.72	14,196.36
Bountiful Time Limited	合营企业		10,691.98	4,975.42
610 Lexington Venture LP	合营企业		2,034.21	2,092.83
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业		300.00	-
VX Logistics VI ( HK ) Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业		215.69	215.68
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	合营企业		214.38	214.38
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业		35.00	35.00
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业		0.30	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业		-	2,010,570,900.69
温州市梁旭置业有限公司	合营企业		-	840,600,000.00
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业		-	838,018,116.38
上海青庭新地置业有限公司	其他*1		-	528,946,333.33
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业		-	413,055,189.80
天津信科置业有限公司	合营企业		-	367,177,729.22
杭州京科置业有限公司	合营企业		-	296,766,602.98
温州万福置业有限公司	合营企业		-	168,250,873.00
宁波万应置业有限公司	合营企业		-	154,192,624.66
杭州万疆置业有限公司	合营企业		-	105,626,580.54
成都润万置业有限公司	合营企业		-	96,997,190.30
上海广欣投资发展有限公司	合营企业		-	64,328,047.96
深圳地铁万科投资发展有限公司	合营企业		-	43,861,884.40
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业		-	43,648,553.89
济南万凯房地产开发有限公司	合营企业		-	34,395,759.03
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业		-	34,121,900.82
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业		-	21,025,834.60
徐州铭辉置业有限公司	合营企业		-	9,179,260.00
上海资贤投资发展有限公司	合营企业		-	5,366,409.67
杭州万东物流园有限公司	合营企业		-	524,868.00
杭州锦德投资有限公司	合营企业		-	106,695.70
V-Apartment Property Holding Limited	合营企业		-	15,362.35
深圳市盈川投资有限公司	合营企业		-	10,000.00
小计			<u>31,730,108,976.15</u>	<u>26,946,974,927.18</u>

单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	2,826,605,821.41	2,810,109,734.55
天津万和置业有限公司	联营企业	2,556,606,984.70	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,989,119,223.77	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,844,365,315.08	1,723,966,896.72
深圳印力商用置业开发管理有限公司	联营企业	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
南京华侨城置地有限公司	联营企业	1,462,420,444.45	1,348,897,555.56
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	1,314,173,906.03	1,917,739,827.70
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	1,179,913,012.00	-
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	875,000,000.00	1,465,643,346.00
天津立达房地产投资有限公司	联营企业	635,691,549.86	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	联营企业	481,221,631.89	-
杭州万晨置业有限公司	联营企业	458,483,027.44	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	432,083,719.20	432,083,719.20
南京荟宏置业有限公司	联营企业	424,733,992.64	-
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	413,339,939.22	404,949,470.92
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	358,689,280.00	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	325,314,036.54	568,931,158.75
海宁开元名都置业有限公司	联营企业	274,851,992.23	-
浙江万科坤和房地产开发有限公司	联营企业	208,049,200.24	-
Quasi Rich Limited	联营企业	196,768,519.03	203,680,231.37
济南盛唐置业有限公司	联营企业	180,099,792.07	585,017,738.00
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	152,211,600.00	162,211,600.00
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	141,548,879.61	141,682,122.10
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	联营企业	129,900,603.29	-
Richford Trading Limited	联营企业	84,256,679.63	87,216,288.91
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	83,918,380.90	30,950,385.61
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	78,644,774.28	96,096,538.12
南京星润置业有限公司	联营企业	73,512,500.00	-
大连万城之光置业有限公司	联营企业	72,726,154.32	-
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	66,087,806.05	10,608,850.30
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	61,054,447.81	125,005,880.48
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	60,953,017.61	-
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	59,579,200.00	91,000,000.00
南昌洪科置业有限公司	联营企业	53,440,241.97	84,745,203.93
上海万狮置业有限公司	联营企业	39,928,470.21	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	39,687,356.29	40,043,050.10
宁波航万置业有限公司	联营企业	33,971,597.66	78,047,495.60
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	31,575,321.63	31,575,321.63
广州市万科商业管理有限公司	联营企业	30,836,930.09	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,055,869.51	31,737,302.40
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	27,730,768.56	27,730,768.56
长春万科圣元房地产开发有限公司	联营企业	25,500,400.00	25,500,400.00

单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	22,709,101.67	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	20,404,716.59	1,474,081.59
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	17,491,902.87	17,771,956.30
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	15,946,953.99	9,808,237.48
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	12,863,874.16	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	5,050,000.00	-
上海重万置业有限公司	联营企业	2,464,900.27	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	1,967,042.81	4,144,900.00
广州市万科商业物业服务有限公司	联营企业	1,961,549.50	-
北京捷盛商业管理有限公司	联营企业	1,000,000.00	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	330,098.80	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	联营企业	125,547.81	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	60,865.09	44,112.38
天津万安建创置业有限公司	联营企业	59,284.77	-
大连万长置业有限公司	联营企业	10,000.00	-
厦门焯泰置业有限公司	联营企业	-	1,002,593,290.00
Bayline Global Limited	联营企业	-	265,271,409.30
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	-	243,609,969.10
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	-	170,000,000.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	149,708,266.00
重庆云畔置业有限公司	联营企业	-	140,437,033.50
天津梅江秋实置业有限公司	联营企业	-	78,989,052.96
宁波镇海开元和雅置业有限公司	联营企业	-	74,200,000.00
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	-	73,170,833.33
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	-	23,720,697.00
济南万彧房地产开发有限公司	联营企业	-	9,981,811.90
沈阳万科中山之辉置业有限公司	联营企业	-	4,318,844.45
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	-	3,383,362.47
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	-	36,403.90
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	-	12,198.92
小计		<u>21,527,594,219.95</u>	<u>16,410,343,341.49</u>
合计		<u>53,257,703,196.10</u>	<u>43,357,318,268.67</u>

\*1 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 432,083,719.20 元 (2016 年：人民币 432,083,719.20 元) (见附注五、17)。本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 298,443,684.63 元 (2016 年：人民币 311,611,384.32 元)。

应付关联方款项：

单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	10,949,641,257.57	8,872,141,896.25
成都泰新房地产开发有限公司	合营企业	2,809,179,774.96	1,672,935,745.21
南京裕茂置业有限公司	合营企业	2,527,029,355.61	1,379,918,821.39
上海祥大房地产发展有限公司	合营企业	1,939,765,748.92	1,744,538,880.66
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	1,584,305,326.90	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	1,411,060,136.09	1,277,737,423.82
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	1,376,983,580.93	329,790,476.91
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,308,575,654.11	1,345,488,848.55
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	1,241,800,274.55	589,863,870.16
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,074,200,000.00	1,074,200,000.00
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,002,636,400.15	603,911,371.03
杭州万霆置业有限公司	合营企业	938,246,604.27	517,516,197.21
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	839,046,656.44	981,995,470.08
温州万福置业有限公司	合营企业	709,901,586.50	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	709,630,279.96	714,873,579.96
天津信科置业有限公司	合营企业	669,979,554.26	-
深圳前海卓越汇悦投资有限公司	合营企业	514,604,346.65	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	503,715,615.74	454,566,526.49
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	488,452,657.59	262,084,575.78
山西钢兴房地产开发有限公司	合营企业	485,779,767.09	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	465,792,109.99	482,601,657.07
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	442,508,610.59	444,702,706.57
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	435,620,822.07	172,477,035.51
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	400,321,574.77	756,937,928.73
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	400,090,696.75	247,388,773.48
济南万凯房地产开发有限公司	合营企业	391,525,580.05	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	380,909,083.47	382,981,100.50
杭州万业置业有限公司	合营企业	377,135,624.19	367,697,221.02
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	360,657,104.47	194,772,797.42
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	349,886,493.82	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	329,993,185.11	323,890,371.73
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	286,805,119.71	288,413,170.10
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	265,466,052.51	96,146,052.51
青岛万湖置业有限公司	合营企业	243,918,788.41	38.41
天津松科房地产有限公司	合营企业	230,571,100.43	231,101,944.41
上海乐都置业有限公司	合营企业	224,839,566.15	214,897,534.25
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	221,843,734.92	213,433,225.71
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	200,000,000.00	200,000,000.00
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	195,862,670.70	-
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	192,440,737.35	1,538,284,825.29
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	179,943,504.96	182,404,019.08
济南万彧房地产开发有限公司	合营企业	178,701,461.50	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	175,363,870.86	-
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	165,676,153.69	-

单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
上海恺熠置业有限公司	合营企业	150,267,891.01	150,095,205.92
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	148,279,499.94	171,519,499.94
平度万科置业有限公司	合营企业	148,030,775.18	143,614,470.63
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	139,785,682.72	28,100,254.56
杭州京科置业有限公司	合营企业	110,937,110.06	-
西安雁顺置业有限公司	合营企业	106,741,065.92	424,073,802.49
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	104,540,549.63	100,066,322.00
南京龙西置业有限公司	合营企业	100,977,118.26	275,334,391.63
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,850,540.24	92,850,482.07
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	89,832,397.28	-
杭州万照置业有限公司	合营企业	88,670,855.50	17,685,284.23
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	82,986,999.36	-
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	72,891,519.70	73,000,000.00
宁波万应置业有限公司	合营企业	52,821,961.54	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	50,267,183.02	56,778,423.26
太原万科盈泽房地产开发有限公司	合营企业	49,457,784.21	38,811,726.23
杭州万疆置业有限公司	合营企业	43,336,540.06	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	41,403,206.92	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	31,250,206.08	34,862,766.75
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,403,190.00	29,403,190.00
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	27,385,395.86	27,385,395.86
宁波芯科产城发展有限公司	合营企业	25,000,000.00	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,355,979.64	18,622,398.13
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业	11,939,567.00	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	4,800,000.00	4,800,000.00
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	4,626,495.89	22,084,727.82
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,547,466.06	3,545,372.29
吉林华庭置业有限公司	合营企业	2,298,717.01	340,939,449.37
厦门市安象投资有限公司	合营企业	1,786,500.00	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	481,043.86	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	272,947.73	-
青岛万创置业有限公司	合营企业	22.97	22.97
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	2,764,830,936.38
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	-	996,825,357.84
北京东方恒苑经纪咨询中心(有限合伙)	合营企业	-	596,250,000.00
北京国万置业有限公司	合营企业	-	47,890,694.44
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	26,330,522.50
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	20,062,445.45
深圳市深安房地产开发有限公司	合营企业	-	5,908,863.75
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	-	179,176.80
小计		42,025,834,437.41	34,681,745,268.60



单位名称	2017年6月30日		2016年12月31日
	与本公司关系	2017年6月30日	
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,160,411,214.40	2,032,121,518.93
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,387,755,734.03	1,250,199,669.78
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,061,591,691.44	863,542,575.19
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,546,019.11	-
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	748,084,015.77	676,054,015.77
苏州高新万科置地有限公司	联营企业	731,396,206.89	-
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	534,980,218.46	282,343,901.83
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	382,893,825.33	384,370,533.70
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	375,060,833.33	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	369,796,246.24	280,097,410.47
上海港万房地产有限公司	联营企业	286,887,767.23	235,797,703.49
大连汇智房地产开发有限公司	联营企业	248,846,004.21	-
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	239,800,891.83	229,322,063.25
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	230,548,072.91	256,151,533.35
山东华艺置业有限公司	联营企业	169,727,697.92	152,504,220.41
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	152,501,601.88	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	150,066,631.87	152,167,278.88
温州新都置业有限公司	联营企业	147,970,238.95	154,326,476.58
大连万嘉之光置业有限公司	联营企业	147,838,203.32	-
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	124,768,560.62	133,981,890.75
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	95,646,455.21	94,587,757.78
重庆云畔置业有限公司	联营企业	84,597,404.25	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	78,052,135.23	78,051,382.96
大连盛世房地产开发有限公司	联营企业	70,240,829.71	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	66,209,957.28	42,190,580.28
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	66,196,119.75	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	62,104,916.50	48,364,152.26
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	50,290,181.35	1,010,939.64
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	38,839,603.81	-
杭州富阳万朝置业有限公司	联营企业	26,834,119.68	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
福州市万科商业管理有限公司	联营企业	20,372,727.75	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	10,105,445.20	52,225,958.35
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,792,248.37	-
北京万毓商业发展有限公司	联营企业	499,500.00	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	280,828.83	2,549,727.93
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd	联营企业	271.23	279.04
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	511,323,853.03
昆山源翔置业有限公司	联营企业	-	105,000,000.00
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,561,693.10
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	12,743,998.70
上海重万置业有限公司	联营企业	-	4,330,801.29
小计		<u>11,195,681,419.89</u>	<u>8,072,068,916.74</u>
合计		<u>53,221,515,857.30</u>	<u>42,753,814,185.34</u>

本期对关联方的利息支出为人民币 97,455,209.86 元 (2016 年：人民币 55,126,495.57 元)。

7 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于 2017 年 6 月 20 日向联营公司徽商银行股份有限公司购买银行理财产品人民币 5.00 亿元，将于 2017 年 10 月 20 日到期。

本报告期内，本公司将 10 间商业公司出售给联营公司深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司，处置对价 7,250.00 万元，公司清单如下：

**处置公司名称**

长沙市万科商业管理有限公司	东莞市万科商业管理有限公司
福州市万科商业管理有限公司	佛山市万科商业物业管理有限公司
广州市万科商业管理有限公司	厦门市万科商业物业管理有限公司
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	苏州万科商业管理有限公司
上海筑浦投资管理有限公司	南宁市南万商业管理有限公司

8 本集团与关键管理人员之间的交易：

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
支付关键管理人员薪酬	6,097,646.02	6,539,304.34
销售商品房收入	6,656,525.00	2,711,598.00

## 十一 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款以及应付债券），扣除现金和现金等价物。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团		本公司	
	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日
短期借款	13,419,638,368.25	16,576,589,202.38	7,090,106,641.76	6,503,168,535.21
一年内到期的非流动负债	36,720,153,703.94	26,773,297,333.75	27,674,812,742.42	22,526,294,558.99
长期借款	65,736,115,024.77	56,406,061,283.42	42,981,940,000.00	29,949,000,000.00
应付债券	23,282,917,384.02	29,108,375,807.96	10,914,686,855.04	10,902,954,537.72
总债务合计	139,158,824,480.98	128,864,323,627.51	88,661,546,239.22	69,881,417,631.92
减：货币资金	107,563,206,080.73	87,032,118,210.63	60,334,021,951.41	44,949,123,886.54
经调整的净债务	31,595,618,400.25	41,832,205,416.88	28,327,524,287.81	24,932,293,745.38
股东权益	161,157,756,356.52	161,676,571,281.00	66,530,480,001.85	62,345,272,794.87
净债务资本率	19.61%	25.87%	42.58%	39.99%

## 十二 承诺或有事项

### 1 重要承诺事项

#### (1) 约定资本支出

于6月30日，本集团的资本承担如下：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,372.39 亿元	1,328.80 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	25.02 亿元	80.65 亿元
合计	<u>1,397.41 亿元</u>	<u>1,409.45 亿元</u>

截至2017年6月30日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

#### (2) 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议，本集团于6月30日以后应支付的最低租赁付款额如下：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	485,928,348.18	389,506,612.39
资产负债表日后第2年	400,462,221.22	304,948,597.06
资产负债表日后第3年	357,812,258.84	279,447,680.26
以后年度	2,706,476,860.77	2,100,276,096.59
合计	<u>3,950,679,689.01</u>	<u>3,074,178,986.30</u>

### 2 或有事项

#### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2017年6月30日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 1,114.13 亿元 (2016：人民币 1,111.63 亿元) 及人民币 0.19 亿元 (2016：人民币 0.24 亿元)。

十三 资产负债表日后事项

- 1 2017年7月4日，广州市万溪房地产有限公司、广州市万科房地产有限公司与广东国际信托投资公司破产清算组签署了《对广东省信托房产开发公司 100%投资权益和债权以及对广东国际信托投资公司广州房地产分公司 100%投资权益转让协议》，购买了广东国际信托投资公司属下房地产公司股权及相关债权，成交价为人民币 551 亿元。
- 2 2017年7月5日，公司联合普洛斯公司 (Global Logistic Properties Limited，新加坡证券交易所上市公司，股票代码：MC0.SG) 现任 CEO 梅志明先生、厚朴 (HOPU Logistics Investment Management Co., Ltd.)、高瓴资本 (Hillhouse Capital Logistics Management, Ltd.)、中银集团投资有限公司 (Bank of China Group Investment Limited) 共同参与普洛斯公司潜在的私有化，报价为每股 3.38 新加坡元。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、南方区域、上海区域和中西部区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包含如下城市：北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中、日照、营口、济南、即墨、平度及石家庄。

南方区域包含如下城市：深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、惠州、海南、南宁、莆田、石狮、泉州及漳州。

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州及常熟。

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、兰州及郑州。

#### 1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

		2017年1-6月							
		房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
		北京区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	15,663,431,642.04	19,418,913,373.04	23,467,396,955.21	7,791,217,162.17	3,672,819,921.81	459,273,468.07	(662,574,954.85)	69,810,477,567.49	
其中：外部销售收入	15,663,431,642.04	19,413,955,566.42	23,402,384,472.87	7,791,217,162.17	3,203,028,368.11	336,460,355.88	-	69,810,477,567.49	
分部间销售收入	-	4,957,806.62	65,012,482.34	-	469,791,553.70	122,813,112.19	(662,574,954.85)	-	
分部费用	13,694,061,921.37	14,387,334,672.37	18,466,450,261.12	6,558,613,607.65	3,110,536,593.80	1,887,598,013.33	(435,928,327.76)	57,668,666,741.88	
分部利润(注)	1,969,369,720.67	5,031,578,700.67	5,000,946,694.09	1,232,603,554.52	562,283,328.01	(1,428,324,545.26)	(226,646,627.09)	12,141,810,825.61	
分部资产	195,210,599,977.56	266,912,811,229.75	237,071,834,745.39	148,805,812,213.94	8,666,866,630.80	362,456,559,778.88	(289,858,568,369.20)	929,265,916,207.12	
分部负债	164,433,105,908.80	230,379,779,066.73	193,715,164,751.42	137,448,886,742.23	4,973,797,892.07	282,691,750,566.69	(245,534,325,077.34)	768,108,159,850.60	

		2016年1-6月							
		房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
		北京区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	17,822,729,938.90	18,669,335,992.04	24,539,601,595.88	11,848,897,566.37	2,305,331,124.55	225,715,672.40	(616,317,583.85)	74,795,294,306.29	
其中：外部销售收入	17,822,729,938.90	18,669,335,992.04	24,539,601,595.88	11,848,897,566.37	1,738,972,207.13	175,757,005.97	-	74,795,294,306.29	
分部间销售收入	-	-	-	-	566,358,917.42	49,958,666.43	(616,317,583.85)	-	
分部费用	16,007,619,140.77	15,906,037,267.88	20,875,795,740.32	10,987,563,003.77	1,976,761,347.23	1,000,445,812.25	(521,131,150.20)	66,233,091,162.02	
分部利润(注)	1,815,110,798.13	2,763,298,724.16	3,663,805,855.56	861,334,562.60	328,569,777.32	(774,730,139.85)	(95,186,433.65)	8,562,203,144.27	
分部资产	139,516,937,462.31	195,126,476,873.15	197,529,667,770.70	107,734,935,855.45	16,934,710,600.63	264,817,222,976.77	(209,353,260,290.25)	712,306,691,248.76	
分部负债	109,957,169,609.23	166,023,907,795.07	163,726,389,415.54	99,248,589,274.10	15,471,890,049.76	192,097,644,710.40	(172,392,947,603.27)	574,132,643,250.83	

主营业务收入及主营业务成本在附注五、37中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
分部利润	12,141,810,825.61	8,562,203,144.27
加：投资收益	<u>1,519,842,840.22</u>	<u>1,342,402,104.73</u>
营业利润	<u><u>13,661,653,665.83</u></u>	<u><u>9,904,605,249.00</u></u>

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

## 十五 母公司财务报表主要项目附注

### 1 货币资金

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
银行存款	<u><u>60,334,021,951.41</u></u>	<u><u>44,949,123,886.54</u></u>

### 2 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

类别	<u>2017年6月30日</u>				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款组合— 单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	188,875,118,571.13	99.99	-	-	188,875,118,571.13
	<u>20,148,175.46</u>	<u>0.01</u>	<u>619,635.92</u>	<u>3.08</u>	<u>19,528,539.54</u>
合计	<u><u>188,895,266,746.59</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>619,635.92</u></u>	<u><u>3.08</u></u>	<u><u>188,894,647,110.67</u></u>
	=				
类别	<u>2016年12月31日</u>				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款组合— 单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	151,386,407,702.37	99.99	-	-	151,386,407,702.37
	<u>1,535,929.47</u>	<u>0.01</u>	<u>432,415.00</u>	<u>28.15</u>	<u>1,103,514.47</u>
合计	<u><u>151,387,943,631.84</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>432,415.00</u></u>	<u><u>28.15</u></u>	<u><u>151,387,511,216.84</u></u>



本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2016年:无)。

(2) 其他应收款按往来方分类

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
应收内部子公司款	183,725,382,922.93	150,109,575,054.48
应收合营/联营企业款	5,160,565,189.23	1,274,860,950.32
其他	9,318,634.43	3,507,627.04
合计	<u>188,895,266,746.59</u>	<u>151,387,943,631.84</u>

(3) 本期/年计提、收回或转回的坏账准备情况

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
期/年初余额	432,415.00	432,925.31
本期/年计提	187,220.92	-
本期/年收回或转回	-	(510.31)
期/年末余额	<u>619,635.92</u>	<u>432,415.00</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	<u>2017年6月30日</u>			
		期末余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计数 的比例(%)	坏账准备 期末余额
深圳市万科房地产有限公司	子公司往来款	17,113,784,330.77	1年以内	9.06	-
Elbrus Investments Limited (RMB)	子公司往来款	14,868,163,166.67	1年以内	7.87	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	10,258,031,943.57	1年以内	5.43	-
昆明万科房地产开发有限公司	子公司往来款	9,969,224,135.64	1年以内	5.28	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	8,039,006,177.76	1年以内	4.26	-
合计		<u>60,248,209,754.41</u>		31.90	-

(5) 本公司本期未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他流动资产

本集团的其他流动资产余额主要为从银行购买的短期理财产品。

4 可供出售金融资产

<u>被投资单位</u>	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	53,560,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	75,000,000.00
中小企业发展基金(深圳南山有限合伙)	75,000,000.00	75,000,000.00
其他	8,000,000.00	-
<b>合计</b>	<b>211,560,000.00</b>	<b>203,560,000.00</b>

本公司期末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
对子公司的投资	15,390,342,268.38	15,280,342,268.38
对联营 / 合营企业的投资	1,980,517,849.98	1,972,774,883.19
<b>合计</b>	<b>17,370,860,118.36</b>	<b>17,253,117,151.57</b>

(2) 对子公司投资

<u>被投资单位</u>	<u>2017年6月30日</u>					<u>合计</u>
	<u>深圳市万科房地 产有限公司</u>	<u>北京万科企业 有限公司</u>	<u>上海万科投资管理 有限公司</u>	<u>其他</u>		
期初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	9,961,461,298.45		15,280,342,268.38
本期增加	-	-	-	110,000,000.00		110,000,000.00
本期减少	-	-	-	-		-
期末余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	10,071,461,298.45		15,390,342,268.38
本期计提减值准备	-	-	-	-		-
减值准备期末余额	-	-	-	-		-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	2017年6月30日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,770,656,256.18	202,118,627.01	1,972,774,883.19
本期变动			
- 追加投资	-	-	-
- 减少投资	-	-	-
- 权益法下确认的投资			
收益	7,742,966.79	-	7,742,966.79
- 宣告发放现金股利或			
利润	-	-	-
- 合并抵销	-	-	-
期末余额	<u>1,778,399,222.97</u>	<u>202,118,627.01</u>	<u>1,980,517,849.98</u>
减值准备期末余额	-	-	-

6 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	2017年6月30日	2016年12月31日
可弥补亏损	<u>160,834,282.64</u>	<u>160,834,282.64</u>

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	2017年6月30日	2016年12月31日
可弥补亏损	<u>643,337,130.56</u>	<u>643,337,130.56</u>

7 短期借款

种类	2017年6月30日		2016年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,271,124,991.76	2,271,124,991.76	1,644,108,535.21	1,644,108,535.21
其他借款				
信用借款				
- 人民币	4,818,981,650.00	4,818,981,650.00	4,859,060,000.00	4,859,060,000.00
合计	<u>7,090,106,641.76</u>	<u>7,090,106,641.76</u>	<u>6,503,168,535.21</u>	<u>6,503,168,535.21</u>

8 应付票据

	2017年6月30日	2016年12月31日
商业承兑汇票	<u>1,114,596,361.98</u>	<u>2,035,446,346.17</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,076,197,017.38	49,909,088.13	709,717,004.15	416,389,101.36
离职后福利				
- 设定提存计划	6,469.66	4,197,209.77	4,196,792.08	6,887.35
辞退福利	-	-	-	-
合计	<u>1,076,203,487.04</u>	<u>54,106,297.90</u>	<u>713,913,796.23</u>	<u>416,395,988.71</u>

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	1,076,179,871.44	39,820,022.99	699,710,185.21	416,289,709.22
职工福利费	8,418.50	1,824,455.75	1,747,703.25	85,171.00
社会保险费	375.36	1,755,781.65	1,751,477.41	4,679.60
其中：医疗保险费	375.36	1,642,248.11	1,637,943.87	4,679.60
工伤保险费	-	56,918.27	56,918.27	-
生育保险费	-	56,615.27	56,615.27	-
住房公积金	8,352.08	6,508,827.74	6,507,638.28	9,541.54
合计	<u>1,076,197,017.38</u>	<u>49,909,088.13</u>	<u>709,717,004.15</u>	<u>416,389,101.36</u>

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	6,279.56	4,154,285.91	4,156,298.63	4,266.84
失业保险费	190.10	42,923.86	40,493.45	2,620.51
合计	<u>6,469.66</u>	<u>4,197,209.77</u>	<u>4,196,792.08</u>	<u>6,887.35</u>

本期无向职工提供的非货币性福利 (2016年：无)。

10 应交税费

	2017年6月30日	2016年12月31日
增值税	252,189.08	48,691,300.66
个人所得税	7,364,880.56	9,800,136.51
城市维护建设税	1,775.63	3,974,491.16
教育费附加	1,268.30	1,265,352.98
房产税	90,539.26	90,539.26
合计	<u>7,710,652.83</u>	<u>63,821,820.57</u>

11 应付利息

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	93,345,626.84	81,573,328.21
应付企业债券利息	276,633,888.90	142,483,888.90
合计	<u>369,979,515.74</u>	<u>224,057,217.11</u>

12 其他应付款

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
应付内部子公司款	87,325,551,902.75	73,127,603,315.33
应付合营联营企业款	15,817,931,324.22	11,356,802,119.20
应付股利	8,720,930,080.79	-
其他	358,073,079.98	402,650,679.78
合计	<u>112,222,486,387.74</u>	<u>84,887,056,114.31</u>

13 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
一年内到期的长期借款	25,877,700,000.00	20,732,500,000.00
一年内到期的应付债券*	1,797,112,742.42	1,793,794,558.99
合计	<u>27,674,812,742.42</u>	<u>22,526,294,558.99</u>

\* 参见附注五、29。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2016年：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2017年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	52,931,200,000.00	1.00	52,931,200,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	24,248,700,000.00	1.00	24,248,700,000.00	信用
小计	28,682,500,000.00		28,682,500,000.00	
其他借款				
其中：人民币	15,928,440,000.00	1.00	15,928,440,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	1,629,000,000.00	1.00	1,629,000,000.00	信用
小计	14,299,440,000.00		14,299,440,000.00	
合计			42,981,940,000.00	
种类	2016年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	37,825,500,000.00	1.0000	37,825,500,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	18,543,500,000.00	1.0000	18,543,500,000.00	信用
小计	19,282,000,000.00		19,282,000,000.00	
其他借款				
其中：人民币	12,856,000,000.00	1.0000	12,856,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	2,189,000,000.00	1.0000	2,189,000,000.00	信用
小计	10,667,000,000.00		10,667,000,000.00	
合计			29,949,000,000.00	

- 15 应付债券  
见附注五、29。
- 16 股本  
见附注五、32。
- 17 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积(注1)	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	9,573,713,477.35	-	-	9,573,713,477.35

注1 其他资本公积主要为执行首期限制性股票激励计划以及股权激励失效部分形成的资本公积。

- 18 盈余公积  
见附注五、35。
- 19 未分配利润

	金额
期初未分配利润	9,191,639,482.55
加：本期归属于母公司股东的净利润	12,906,137,287.77
减：分配普通股股利	8,720,930,080.79
期末未分配利润	13,376,846,689.53

本期末对期初未分配利润进行过调整。



20 营业收入及成本

	2017年1-6月		2016年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,800,379.22	231,632.70	922,001.86	163,716.24

21 税金及附加

	2017年1-6月	2016年1-6月
营业税	-	33,547.56
城市维护建设税	3,412.65	2,558.93
教育费附加	2,437.62	1,827.81
合计	5,850.27	37,934.30

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)有关规定,2016年度的税金及附加包括2016年5月1日起的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

22 财务费用

	2017年1-6月	2016年1-6月
利息支出	2,320,722,915.77	1,872,622,997.50
减:利息收入	1,897,690,116.93	1,673,955,466.59
利息收支净额	423,032,798.84	198,667,530.91
汇兑收益/(损失)	787,041.01	(995,023.07)
其他	11,438,285.23	(13,524,871.12)
合计	435,258,125.08	184,147,636.72

23 投资收益

投资收益明细

	<u>2017年1-6月</u>	<u>2016年1-6月</u>
成本法核算的长期股权投资收益	13,635,418,281.19	13,275,218,691.43
权益法核算的长期股权投资收益	7,742,966.79	33,304,906.87
	13,643,161,247.98	13,308,523,598.30
合计	13,643,161,247.98	13,308,523,598.30

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	<u>金额</u>
非流动资产处置损益	958,431.86
持有交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产和可供出售金融资产取得的投资收益	28,143,250.79
出售、处理部门或投资单位收益	19,166,362.51
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	164,299,279.84
所得税影响	(46,596,444.18)
少数股东损益影响	13,248,658.84
	179,219,539.66
合计	179,219,539.66

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净利润		归属于母公司股东的净权益	
	2017年1-6月	2016年1-6月	2017年6月31日	2016年12月31日
按中国企业会计准则	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65
按国际财务报告准则	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65

- (2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本 每股收益	稀释 每股收益
归属于公司普通股股东的 净利润	6.22%	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	6.07%	0.65	0.65

## 第九节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 3、在联交所网站公布的公司 2017 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。