

万科企业股份有限公司

自 2017 年 1 月 1 日
至 2017 年 12 月 31 日止年度财务报表

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12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2017年12月31日	2016年12月31日	负债及股东权益	附注五	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	174,121,009,199.93	87,032,118,210.63	短期借款	19	16,108,858,651.31	16,576,589,202.38
衍生金融资产	2	12,493,711.40	458,671,184.10	衍生金融负债	2	1,019,940,196.03	-
应收账款	3	1,432,734,013.84	2,075,256,823.79	应付票据	20	3,330,183,222.91	3,603,839,089.85
预付款项	4	73,017,106,922.21	50,262,540,606.60	应付账款	21	173,439,402,739.67	138,047,562,476.06
其他应收款	5	163,249,765,907.66	105,435,004,894.59	预收款项	22	407,705,939,864.83	274,645,554,496.88
存货	6	598,087,657,618.33	467,361,336,133.57	应付职工薪酬	23	4,930,413,960.98	3,839,926,643.43
持有待售的资产	7	6,910,171,274.98	-	应交税费	24	10,774,906,265.56	9,553,084,094.38
其他流动资产	8	721,893,499.95	8,670,500,000.00	应付利息	25	995,144,331.41	378,374,906.63
流动资产合计		1,017,552,832,148.30	721,295,427,853.28	其他应付款	26	182,886,802,898.36	106,580,257,219.71
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	27	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75
可供出售金融资产	9	1,340,749,439.60	1,328,014,343.92	流动负债合计		847,355,429,875.81	579,998,485,463.07
长期股权投资	10	81,224,305,346.59	61,701,988,409.62	非流动负债：			
投资性房地产	11	28,811,300,333.55	21,874,424,322.70	长期借款	28	96,029,044,735.04	56,406,061,283.42
固定资产	12	7,098,808,083.40	6,810,793,073.58	应付债券	29	32,322,671,927.21	29,108,375,807.96
在建工程	13	1,022,410,893.84	765,312,561.26	预计负债	30	159,866,431.34	118,672,382.72
无形资产	14	1,437,504,847.54	1,260,363,652.26	其他非流动负债	31	2,540,666,010.15	2,861,999,502.12
商誉	15	206,342,883.92	201,689,835.80	递延所得税负债	17	265,299,666.71	504,048,203.85
长期待摊费用	16	2,065,975,906.72	960,226,293.11	非流动负债合计		131,317,548,770.45	88,999,157,180.07
递延所得税资产	17	9,651,001,968.26	7,198,532,974.16	负债合计		978,672,978,646.26	668,997,642,643.14
其他非流动资产	18	14,935,685,952.83	7,277,440,604.45	股东权益：			
非流动资产合计		147,794,085,656.25	109,378,786,070.86	股本	32	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
				资本公积	33	8,329,263,089.01	8,268,267,782.15
				其他综合收益	34	234,977,764.41	396,309,302.16
				盈余公积	35	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97
				未分配利润	36	77,171,850,609.87	61,200,269,803.37
				归属于母公司股东权益合计		132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
				少数股东权益		53,998,623,864.96	48,231,804,558.35
				股东权益合计		186,673,939,158.29	161,676,571,281.00
资产总计		1,165,346,917,804.55	830,674,213,924.14	负债和股东权益总计		1,165,346,917,804.55	830,674,213,924.14

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十五	2017年12月31日	2016年12月31日	负债及股东权益	附注十五	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54	短期借款	6	6,574,750,000.00	6,503,168,535.21
其他应收款	2	225,897,281,604.24	151,387,511,216.84	应付票据	7	807,811,408.88	2,035,446,346.17
其他流动资产		-	6,500,000,000.00	应付职工薪酬	8	1,133,945,344.66	1,076,203,487.04
流动资产合计		310,335,537,538.64	202,836,635,103.38	应交税费	9	128,361,701.83	63,821,820.57
非流动资产：				应付利息	10	499,711,180.23	224,057,217.11
可供出售金融资产	3	211,560,000.00	203,560,000.00	其他应付款	11	139,177,007,120.95	84,887,056,114.31
长期股权投资	4	19,477,093,077.34	17,253,117,151.57	一年内到期的非流动负债	12	38,568,200,000.00	22,526,294,558.99
投资性房地产		2,270,553.52	2,733,818.92	流动负债合计		186,889,786,756.55	117,316,048,079.40
固定资产		43,208,215.37	56,395,055.48	非流动负债：			
递延所得税资产	5	160,834,282.64	160,834,282.64	长期借款	13	61,365,200,000.00	29,949,000,000.00
非流动资产合计		19,894,966,128.87	17,676,640,308.61	应付债券	14	14,913,958,216.60	10,902,954,537.72
				非流动负债合计		76,279,158,216.60	40,851,954,537.72
				负债合计		263,168,944,973.15	158,168,002,617.12
				股东权益：			
				股本	15	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
				资本公积	16	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35
				盈余公积	17	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97
				未分配利润	18	10,548,621,386.97	9,191,639,482.55
				股东权益合计		67,061,558,694.36	62,345,272,794.87
资产总计		330,230,503,667.51	220,513,275,411.99	负债及股东权益总计		330,230,503,667.51	220,513,275,411.99

此财务报表已于2018年3月26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 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2017 年	2016 年
一、营业总收入	37	242,897,110,250.52	240,477,236,923.34
二、营业总成本		198,323,839,985.10	206,467,293,987.86
其中：营业成本	37	160,079,915,903.43	169,742,403,431.77
税金及附加	38	19,722,230,687.35	21,978,754,590.73
销售费用	39	6,261,981,320.76	5,160,715,903.60
管理费用	40	8,865,714,082.09	6,800,561,936.62
财务费用	41	2,075,256,781.28	1,592,067,967.14
资产减值损失	42	1,318,741,210.19	1,192,790,158.00
加：投资收益	43	6,244,561,688.39	5,013,835,862.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,569,160,048.02	4,930,715,977.10
资产处置损益	44	(4,915,545.41)	(1,994,277.63)
三、营业利润		50,812,916,408.40	39,021,784,520.23
加：营业外收入	46	723,287,994.91	396,761,212.13
减：营业外支出	47	394,251,737.90	164,934,006.08
四、利润总额		51,141,952,665.41	39,253,611,726.28
减：所得税费用	48	13,933,565,335.34	10,903,356,245.62
五、净利润		37,208,387,330.07	28,350,255,480.66
归属于母公司股东的净利润		28,051,814,882.36	21,022,606,256.56
少数股东损益		9,156,572,447.71	7,327,649,224.10
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	49	2.54	1.90
(二) 稀释每股收益	49	2.54	1.90
七、其他综合收益的税后净额	34	(200,529,284.97)	(38,944,155.12)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(161,331,537.75)	(54,325,892.06)
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		(51,022,240.00)	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		110,589,311.43	33,501,689.40
3. 现金流量套期损益的有效部分		(163,304,028.97)	220,382,386.14
4. 外币财务报表折算差额		(57,594,580.21)	(308,209,967.60)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(39,197,747.22)	15,381,736.94
八、综合收益总额		37,007,858,045.10	28,311,311,325.54
归属于母公司股东的综合收益总额		27,890,483,344.61	20,968,280,364.50
归属于少数股东的综合收益总额		9,117,374,700.49	7,343,030,961.04

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	2017 年	2016 年
一、营业总收入	19	1,855,798,486.64	1,091,463,712.91
二、营业总成本		2,442,418,087.88	1,685,900,610.36
其中：营业成本	19	463,265.40	463,265.40
税金及附加	20	20,326,877.07	7,277,867.63
管理费用		1,092,875,914.60	1,263,143,479.47
财务费用	21	1,328,757,786.01	415,016,508.17
资产减值损失		(5,755.20)	(510.31)
加：投资收益	22	14,024,404,122.95	13,341,461,549.36
其中：对联营企业和合营企业的 投资（损失）/ 收益		3,226,761.29	(152,295,581.77)
资产处置损益		(294,807.50)	(8,733.04)
三、营业利润		13,437,489,714.21	12,747,015,918.87
加：营业外收入		15,000,000.00	30,706,074.34
减：营业外支出		15,273,733.93	575,969.33
四、利润总额		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88
减：所得税费用		-	-
五、净利润		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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 年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		368,405,223,395.36	286,532,938,270.71
收到其他与经营活动有关的现金	51(1)	43,855,663,432.50	26,302,677,472.79
经营活动现金流入小计		412,260,886,827.86	312,835,615,743.50
购买商品、接受劳务支付的现金		234,876,355,213.08	178,468,699,955.36
支付给职工以及为职工支付的现金		9,243,602,564.22	6,689,013,465.82
支付的各项税费		39,759,746,765.40	33,760,312,000.18
支付其他与经营活动有关的现金	51(2)	46,058,348,068.66	54,351,461,300.45
经营活动现金流出小计		329,938,052,611.36	273,269,486,721.81
经营活动产生的现金流量净额	52(1)	82,322,834,216.50	39,566,129,021.69
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,367,297,383.85	493,101,153.44
取得投资收益收到的现金		1,251,494,572.60	2,582,729,064.14
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		141,605,787.75	247,376,847.50
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	52(3)	3,191,189,237.68	419,725,190.03
收到其他与投资活动有关的现金	51(3)	11,819,981,019.69	2,821,834,610.21
投资活动现金流入小计		19,771,568,001.57	6,564,766,865.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,360,481,196.99	2,146,785,574.67
投资支付的现金		46,833,228,034.38	31,771,132,896.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52(3)	21,315,728,901.15	14,646,744,872.86
支付的其他与投资活动有关的现金	51(4)	875,362,911.56	1,389,153,665.39
投资活动现金流出小计		71,384,801,044.08	49,953,817,009.63
投资活动产生的现金流量净额		(51,613,233,042.51)	(43,389,050,144.31)

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 年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017 年	2016 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,253,822,653.98	9,735,250,248.56
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,253,822,653.98	9,735,098,848.56
取得借款收到的现金		94,575,766,875.15	68,774,573,215.13
发行债券所收到的现金		10,620,400,000.00	11,645,762,254.38
收到的其他与筹资活动有关的现金	51(5)	4,324,560,000.00	-
筹资活动现金流入小计		123,774,549,529.13	90,155,585,718.07
归还投资支付的现金		8,120,957,372.03	4,006,258,178.13
偿还债务支付的现金		41,254,319,676.17	38,826,219,711.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,134,376,263.23	16,026,457,227.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,201,890,558.24	3,309,795,622.61
筹资活动现金流出小计		68,509,653,311.43	58,858,935,117.45
筹资活动产生的现金流量净额		55,264,896,217.70	31,296,650,600.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(1,138,504,966.08)	268,664,301.75
五、现金及现金等价物净增加额	52(2)	84,835,992,425.61	27,742,393,779.75
加：年初现金及现金等价物余额	52(2)	79,490,014,945.69	51,747,621,165.94
六、年末现金及现金等价物余额	52(4)	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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 年度	单位：元	币种：人民币
项目		2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		219,108,479,321.41	188,907,645,982.23
经营活动现金流入小计		219,108,479,321.41	188,907,645,982.23
支付给职工以及为职工支付的现金		575,417,231.27	620,605,778.80
支付的各项税费		44,738,127.15	63,217,202.39
支付其他与经营活动有关的现金		232,619,831,806.71	182,535,958,490.30
经营活动现金流出小计		233,239,987,165.13	183,219,781,471.49
经营活动产生的现金流量净额		(14,131,507,843.72)	5,687,864,510.74
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		10,833,879,856.70	9,257,743,497.28
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
收到其他与投资活动有关的现金		7,028,146,342.99	430,444,462.53
投资活动现金流入小计		17,862,026,199.69	9,688,189,159.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,877,198.02	2,787,227.35
投资支付的现金		1,788,041,760.00	85,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	190,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,795,918,958.02	277,787,227.35
投资活动产生的现金流量净额		16,066,107,241.67	9,410,401,932.46
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		69,575,950,000.00	35,321,108,535.21
发行债券所收到的现金		3,988,000,000.00	3,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		73,563,950,000.00	38,321,108,535.21
偿还债务支付的现金		22,046,263,094.20	24,763,789,623.85
分配股利或偿付利息支付的现金		13,962,584,616.22	10,799,660,228.00
筹资活动现金流出小计		36,008,847,710.42	35,563,449,851.85
筹资活动产生的现金流量净额		37,555,102,289.58	2,757,658,683.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(569,639.67)	1,288,857.32
五、现金及现金等价物净增加额		39,489,132,047.86	17,857,213,983.88
加：年初现金及现金等价物余额		44,949,123,886.54	27,091,909,902.66
六、年末现金及现金等价物余额		84,438,255,934.40	44,949,123,886.54

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		-	60,995,306.86	(161,331,537.75)	3,359,303,995.07	15,971,580,806.50	19,230,548,570.68	5,766,819,306.61	24,997,367,877.29
(一) 综合收益总额		-	-	(161,331,537.75)	-	28,051,814,882.36	27,890,483,344.61	9,117,374,700.49	37,007,858,045.10
(二) 股东投入和减少资本		-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	793,981,401.45	854,976,708.31
1、股东投入的普通股	32, 33	-	-	-	-	-	-	14,605,247,018.14	14,605,247,018.14
2、股东减少资本	32	-	-	-	-	-	-	(13,811,265,616.69)	(13,811,265,616.69)
3、其他	33	-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	-	60,995,306.86
(三) 利润分配		-	-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
1、提取盈余公积	35, 36	-	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-	-	-
2、对股东的分配	36	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	234,977,764.41	35,900,071,829.04	77,171,850,609.87	132,675,315,293.33	53,998,623,864.96	186,673,939,158.29

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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	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	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	-	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	-	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	(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	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		-	-	3,359,303,995.07	1,356,981,904.42	4,716,285,899.49
(一) 综合收益总额		-	-	-	13,437,215,980.28	13,437,215,980.28
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)
1、提取盈余公积	17, 18	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-
2、对股东的分配	18	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	35,900,071,829.04	10,548,621,386.97	67,061,558,694.36

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 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	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	20,000.00	131,400.00	-	-	-	151,400.00
2、股东减少资本	(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04	-	-	-
3、其他	-	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	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(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七。

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830家子公司，减少50家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的合并财务状况和财务状况、2017年度的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

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

2 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3 营业周期

本公司的主要业务包括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年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，股东权益项目中除未分配利润及其他综合收益中的外币报表折算项目外，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、26（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、23）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

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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。

(5) 权益工具

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

10 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：

组合名称	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
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，后期末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。

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

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、21。

(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、21）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、21）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、21）在资产负债表内列示。

自行建造的固定资产的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。

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

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

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	可使用年限 - 70年	1.37%以上	4%
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	3 - 5年	19.20% - 32.00%	4%
其他设备	5年	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

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、21）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、21) 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 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁费	租赁期内
装修费	5年或10年

19 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的金额，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。

20 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。

21 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22 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。

23 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。

24 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。

25 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。

当期所得税是按本年度应税所得额，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。

26 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。

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

28 经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注三、14所述的折旧政策计提折旧，按附注三、21所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

29 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

本集团按账面价值与公允价值（参见附注三、22）减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产（参见附注三、9）、递延所得税资产（参见附注三、25））或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值（参见附注三、22）减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

30 套期会计

套期会计方法，是指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。

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

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、11、12、15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、17 - 递延所得税资产的确认；
- (ii) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

- (i) 附注五、6、11和12 - 投资性房地产与存货、固定资产的划分；及
- (ii) 附注七、1和3 - 披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

(a) 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。

同时，财政部于2017年12月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）。本集团按照该规定编制2017年度财务报表。

本集团采用上述企业会计准则及规定的主要影响如下：

(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、计量和列报等规定，对2017年5月28日存在的持有待售的非流动资产和处置组进行了重新梳理，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。本年本集团没有终止经营。

(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。

(iii) 资产处置收益

本集团根据财会 [2017] 30 号规定的财务报表格式编制 2017 年度财务报表, 并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。采用财会 [2017] 30 号的规定未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

根据该文件要求, 本集团在利润表新增“资产处置收益”项目, 反映企业出售划分为持有待售的非流动资产 (金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外) 或处置组时确认的处置利得或损失, 以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。上述项目原在营业外收入及营业外支出反映。

(b) 变更对当年财务报表的影响

本期会计政策变更对当年财务报表无重大影响。

(2) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售 额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵 扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 11%、17%
营业税	2016年5月1日前，按应税营业收入计 征。根据财政部和国家税务总局联合发布的 财税[2016]36号文，自2016年5月1日 起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业 税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改 为缴纳增值税。	3%、5%
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)。

2 税收优惠及批文

本年度，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

项目	2017年			2016年				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	4,198,277.66	1.0000	4,198,277.66	人民币	4,051,189.15	1.0000	4,051,189.15
银行存款	人民币	148,514,255,314.74	1.0000	148,514,255,314.74	人民币	78,178,071,376.68	1.0000	78,178,071,376.68
	美元	3,704,851,650.98	6.5143	24,134,515,109.97	美元	925,745,521.39	6.9761	6,458,093,331.79
	港币	1,341,208,234.95	0.8337	1,118,167,386.39	港币	2,434,614,602.12	0.8988	2,188,230,759.73
	新加坡币	6,132,203.82	4.8755	29,897,559.70	新加坡币	697,137.68	4.8223	3,361,807.06
	英镑	8,064,582.46	8.7994	70,963,486.88	英镑	14,757,998.35	8.5978	126,886,318.25
	马来西亚币	923,296.83	1.6040	1,480,968.12				
小计			173,869,279,825.80			86,954,643,593.51		
其他货币资金	人民币	247,531,096.47	1.0000	247,531,096.47	人民币	73,423,427.97	1.0000	73,423,427.97
合计			174,121,009,199.93			87,032,118,210.63		

其他货币资金主要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 9,795,001,828.63 元 (2016 年：人民币 7,542,103,264.94 元)，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 8,265,000,000.00 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 26,461,257,390.03 元 (2016 年：人民币 11,635,033,629.99 元)。本集团无抵押等对使用有限制的款项。本集团年末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币 492,765,952.01 元 (2016 年：人民币 1,758,089,287.37 元) 和人民币 143,008,953.23 元 (2016 年：人民币 111,002,979.69 元)。

2 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2017 年 12 月 31 日，本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 及交叉货币互换合约 (CCS) 形成的资产，衍生金融负债主要为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约 (DF) 形成的负债。本集团持有的 IRS 及 DF 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、54。有关 CCS 的披露，详见附注八 (1)。

3 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	注	2017年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	262,854,533.07	17.72	-	-	262,854,533.07
组合二	(b)	1,215,829,587.27	81.95	46,039,804.71	3.79	1,169,789,782.56
组合小计		1,478,684,120.34	99.67	46,039,804.71		1,432,644,315.63
单项金额不重大但单独计提了						
坏账准备的应收账款						
		4,893,097.50	0.33	4,803,399.29	98.17	89,698.21
合计		1,483,577,217.84	100.00	50,843,204.00		1,432,734,013.84

类别	注	2016年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	549,825,393.71	25.84	-	-	549,825,393.71
组合二	(b)	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 84,670,796.50 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，年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	678,076,627.38	6,780,766.27	1.00%
1-3年(含3年)	488,267,398.08	24,413,369.90	5.00%
3年以上	49,485,561.81	14,845,668.54	30.00%
合计	1,215,829,587.27	46,039,804.71	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2017年	2016年
年初余额	52,746,968.95	52,550,752.18
本年增加	13,206,277.24	14,007,177.14
本年收回或转回	(17,516,728.63)	(13,810,960.37)
合并范围变化	2,406,686.44	-
年末余额	50,843,204.00	52,746,968.95

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团2017年应收账款前五名总额为人民币208,660,150.69元(2016：人民币260,270,831.00元)，占应收账款总额比例14.06%(2016：12.23%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币2,793,950.00元(2016：人民币2,094,739.31元)。

本集团本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(2016年：无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2017年		2016年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	69,392,427,521.87	94.72	46,391,264,868.94	92.15
1-2年(含2年)	1,305,884,002.19	1.78	817,587,424.08	1.62
2-3年(含3年)	518,359,285.79	0.71	1,768,900,769.46	3.51
3年以上	2,042,235,844.40	2.79	1,368,327,011.91	2.72
小计	73,258,906,654.25	100.00	50,346,080,074.39	100.00
减：坏账准备	241,799,732.04		83,539,467.79	
合计	73,017,106,922.21		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，主要为土地未交付的预付地价款。

本集团本年未超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币 9.68 亿元 (2016 年：人民币 13.65 亿元)，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块、股权的转让早日完成。

(2) 本集团 2017 年预付款项前五名总额为人民币 30,789,237,540.70 元 (2016 年：人民币 13,783,952,341.69 元)，占预付款项总额比例 42.03% (2016 年：27.38%)。

(3) 本年计提的减值准备情况如下：

	2017年	2016年
年初余额	83,539,467.79	-
本年增加	158,260,264.25	83,539,467.79
年末余额	241,799,732.04	83,539,467.79

5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
土地及其他保证金	18,465,484,628.48	17,604,449,440.98
合作方经营往来款	65,862,761,053.47	42,569,426,348.15
应收联营 / 合营企业款	76,143,757,981.63	42,925,234,549.47
其他	<u>3,987,631,589.88</u>	<u>2,973,426,588.18</u>
小计	164,459,635,253.46	106,072,536,926.78
减：坏账准备	<u>1,209,869,345.80</u>	<u>637,532,032.19</u>
合计	<u>163,249,765,907.66</u>	<u>105,435,004,894.59</u>

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	2017年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	157,769,163,611.18	95.93	-	-	157,769,163,611.18
组合二	(b)	<u>5,073,660,544.96</u>	<u>3.08</u>	<u>472,200,453.61</u>	9.31	<u>4,601,460,091.35</u>
组合小计		162,842,824,156.14	99.01	472,200,453.61		162,370,623,702.53
单项金额重大并单独计提						
坏账准备的其他应收款	(c)	1,045,432,475.77	0.64	300,457,309.78	28.74	744,975,165.99
单项金额虽不重大但单独						
计提了坏账的其他应收款	(d)	<u>571,378,621.55</u>	<u>0.35</u>	<u>437,211,582.41</u>	76.52	<u>134,167,039.14</u>
合计		<u>164,459,635,253.46</u>	<u>100.00</u>	<u>1,209,869,345.80</u>		<u>163,249,765,907.66</u>

类别	注	2016年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
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	(d)	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

- (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，年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)	2,254,183,299.41	22,541,832.99	1%
1-3年(含3年)	1,584,738,212.19	79,236,910.61	5%
3年以上	1,234,739,033.36	370,421,710.01	30%
合计	5,073,660,544.96	472,200,453.61	

- (c) 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。年末单项金额重大且单独计提了坏账准备的其他应收款主要来自于获取进度较慢的项目。
- (d) 单项金额不重大但单独计提了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的款项，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。

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
年初余额	637,532,032.19	425,441,975.73
本年增加	577,577,337.45	219,047,773.44
本年收回或转回	(6,800,324.25)	(5,716,477.68)
本年转销	-	(1,750,000.00)
合并范围变化	1,560,300.41	508,760.70
年末余额	<u>1,209,869,345.80</u>	<u>637,532,032.19</u>

(4) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	2017年		占其他应收款 年末余额 合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
		年末余额	账龄		
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营企业往来	4,225,000,000.00	一年以内 (含一年)	2.57	-
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业往来	3,869,657,692.61	一年以内 (含一年)	2.35	-
青岛昌明置业有限公司	合营企业往来	3,622,373,947.82	一年以内 (含一年)	2.20	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业往来	3,245,000,000.00	一年以内 (含一年)	1.97	-
北京万越辉置业有限公司	合营企业往来	3,120,000,000.00	一年以内 (含一年)	1.90	-
合计		<u>18,082,031,640.43</u>		<u>10.99</u>	-

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

6 存货

(1) 存货分类

	2017年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
建造合同形成的已完工未结算资产	692,809,067.43	-	692,809,067.43
其他	701,862,219.27	-	701,862,219.27
合计	<u>599,700,866,993.69</u>	<u>1,613,209,375.36</u>	<u>598,087,657,618.33</u>
	2016年		
	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>

本集团存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 12,184,686,163.69 元 (2016 年：人民币 11,169,509,620.14 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.04% (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 278,464,805,764.85 元 (2016 年：人民币 195,540,227,607.59 元)。

于 2017 年 12 月 31 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 4,986,705,737.15 元 (2016 年：人民币 6,511,631,264.80 元)。

(2) 存货跌价准备

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
大连海港城	114,827,986.73	306,526,138.92	-	1,679,715.69	419,674,409.96
宁波万科城	86,988,748.61	213,370,096.97	-	41,353,190.06	259,005,655.52
烟台海云台	305,733,712.82	-	-	78,746,265.26	226,987,447.56
南充金润华府	270,633,384.03	-	-	52,564,048.85	218,069,335.18
镇江蓝山花园	168,901,877.45	-	-	16,732,098.56	152,169,778.89
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	-	-	-	135,876,423.76
抚顺金域蓝湾	110,479,808.12	-	-	8,535,323.71	101,944,484.41
营口海港城	67,720,367.03	-	-	-	67,720,367.03
温州龙湾花园	68,391,459.83	-	-	43,150,042.62	25,241,417.21
南通金域蓝湾	19,148,681.23	-	-	13,983,493.10	5,165,188.13
唐山红郡	19,406,095.67	-	-	18,715,995.67	690,100.00
乌鲁木齐金域缙香	6,962,034.13	-	-	6,297,266.42	664,767.71
合计	1,375,070,579.41	519,896,235.89	-	281,757,439.94	1,613,209,375.36

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
北京金域东郡	2017年6月	4,494,379.81	163,901,979.76	55,672,256.89	112,724,102.68	-
北京金域华府	2017年12月	129,463,203.44	1,275,068,136.60	470,394,576.25	934,136,763.79	-
北京金域缙香	2015年12月	159,079,091.15	-	79,265,604.35	79,813,486.80	-
北京首开万科中心	2017年12月	-	1,143,117,849.00	674,569,974.17	468,547,874.83	-
北京万科橙	2016年2月	272,111,503.40	-	152,599,476.76	119,512,026.64	-
北京长阳天地	2017年11月	155,586,235.07	2,766,159,341.99	1,144,220,675.11	1,777,524,901.95	-
常州万科城	2017年12月	2,979,824.67	400,719,856.79	333,945,203.95	69,754,477.51	-
成都翡翠郡	2017年11月	-	876,327,150.20	789,405,358.50	86,921,791.70	-
成都国宾润园	2017年12月	-	879,570,952.87	808,153,389.21	71,417,563.66	-
成都金色城市	2017年11月	103,216,847.91	1,049,475,577.63	1,049,082,230.53	103,610,195.01	-
成都金色乐府音乐广场	2016年9月	696,049,099.18	-	160,720,247.45	535,328,851.73	-
成都金域缙香	2017年8月	176,980,996.03	789,340,184.99	523,577,299.99	442,743,881.03	-
成都理想城	2017年12月	-	73,732,976.85	-	73,732,976.85	-
成都万科城	2016年12月	-	305,558,528.48	97,620,149.16	207,938,379.32	-
成都万科华茂广场	2016年4月	1,437,101,563.60	-	26,215,476.45	1,410,886,087.15	-
大连城市之光	2017年12月	-	1,557,160,401.82	1,284,045,974.18	273,114,427.64	-
大连海港城	2017年7月	153,487,442.19	291,020,800.00	80,889,170.05	363,619,072.14	2,379,518.06

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
大连金域华府	2016年11月	255,239,908.67	7,675,803.55	78,404,544.68	184,511,167.54	-
大连蓝山	2016年11月	287,201,756.70	7,678,159.48	13,936,239.88	280,943,676.30	-
大连万科城	2017年10月	42,053,395.43	674,500,061.47	580,066,297.07	136,487,159.83	-
大连西山别墅	2017年9月	133,146,216.73	476,291,354.15	420,771,014.89	188,666,555.99	-
大连现在城	2016年6月	57,866,014.34	22,373,574.01	1,833,374.00	78,406,214.35	-
东莞翡丽山	2017年3月	297,085,411.70	264,284,229.72	393,813,210.15	167,556,431.27	-
东莞虎门花园	2017年12月	-	1,026,735,440.20	920,554,838.38	106,180,601.82	-
东莞虎门万科城	2017年12月	81,355,475.51	2,713,861,258.52	1,958,979,924.51	836,236,809.52	-
东莞双城水岸	2017年7月	108,937,832.87	30,840,202.60	-	139,778,035.47	-
东莞松湖传奇	2016年12月	102,102,878.54	-	30,915,818.33	71,187,060.21	-
东莞香树丽舍	2017年11月	42,083,595.24	16,297,975.18	-	58,381,570.42	-
东莞云广场	2017年12月	-	1,703,351,856.73	1,312,833,413.84	390,518,442.89	-
东莞长安万科中心	2016年12月	605,399,024.69	8,538,075.40	392,901,356.99	221,035,743.10	-
佛山城东花园	2017年9月	9,350,452.55	399,498,411.52	333,430,779.04	75,418,085.03	-
佛山金色城市	2017年12月	-	832,640,214.95	719,811,712.05	112,828,502.90	-
佛山金色领域	2017年8月	59,375,723.25	615,484,716.78	595,912,629.14	78,947,810.89	-
佛山金域滨江	2017年12月	20,244,730.10	665,507,272.01	538,593,138.32	147,158,863.79	-
佛山金域国际	2017年9月	1,311,536,900.19	1,546,323,657.83	2,072,158,826.15	785,701,731.87	-
佛山水晶城	2017年12月	211,520,314.06	753,573,645.61	835,418,435.56	129,675,524.11	-
福州金域花园	2015年12月	439,709,233.86	-	53,185,467.14	386,523,766.72	-
福州莆田万科城	2016年12月	128,140,807.88	2,806,219.60	39,173,857.80	91,773,169.68	-
福州万科广场	2016年12月	884,948,385.70	973,223.94	690,867,363.97	195,054,245.67	-
广州东荟城	2017年4月	86,466,193.53	13,903,890.44	38,356,646.12	62,013,437.85	-
广州峰境花园	2016年11月	198,988,960.61	5,213,080.53	84,536,163.78	119,665,877.36	-
广州黄埔仓	2017年11月	246,134,136.47	614,148,381.65	598,772,440.36	261,510,077.76	-
广州金色梦想	2017年9月	190,281,215.89	424,287,325.74	431,216,637.30	183,351,904.33	-
广州金域华庭	2015年12月	130,078,809.56	34,984,898.41	63,201,255.71	101,862,452.26	-
广州南方公元花园	2017年9月	84,769,014.67	614,544,775.46	534,235,450.35	165,078,339.78	-
广州欧泊	2017年9月	11,441,575.43	165,373,428.85	35,991,910.05	140,823,094.23	-
广州万科云广场	2016年12月	206,885,675.53	-	45,977,914.58	160,907,760.95	-
广州智慧商业广场	2017年12月	-	2,255,677,213.38	2,020,699,743.80	234,977,469.58	-
贵阳大都会	2017年12月	33,255,843.11	989,662,674.55	929,786,473.92	93,132,043.74	-
贵阳大都会商业综合体	2017年10月	111,824,029.02	91,946,192.22	144,093,896.75	59,676,324.49	-
贵阳公园5号	2017年12月	158,281,845.72	52,695,016.68	86,718,843.19	124,258,019.21	-
贵阳玲珑湾	2017年7月	54,158,329.84	250,831,686.98	250,191,112.70	54,798,904.12	-
贵阳万科城	2017年12月	41,796,695.39	831,810,594.42	814,486,460.56	59,120,829.25	-
杭州北宸之光	2016年9月	201,999,595.82	865,512.84	56,109,469.51	146,755,639.15	-
杭州公望	2017年12月	20,463,731.37	310,643,539.00	226,411,868.16	104,695,402.21	-
杭州良渚文化村	2017年12月	660,550,475.84	1,976,768,325.63	2,267,527,490.03	369,791,311.44	-
合肥森林城	2017年12月	97,987,085.94	1,954,056,338.47	1,520,293,546.34	531,749,878.07	-
惠州双月湾	2017年11月	133,809,503.42	908,273,662.36	917,789,345.98	124,293,819.80	-
吉林万科城	2017年12月	435,346,979.04	364,764,732.88	458,815,853.85	341,295,858.07	-
济南万科城	2017年6月	281,457,341.92	1,599,200,504.61	1,679,327,935.44	201,329,911.09	-
济南新里程	2017年12月	90,914,046.26	1,676,404,578.97	1,663,953,154.58	103,365,470.65	-
昆山魅力花园	2017年12月	39,710,626.26	819,283,139.15	647,980,298.45	211,013,466.96	-
南昌公园里	2017年11月	-	1,181,393,573.77	1,105,996,583.04	75,396,990.73	-
南昌海上传奇	2017年8月	26,153,470.37	648,001,561.16	528,826,776.99	145,328,254.54	-
南昌万科城	2016年9月	80,474,513.01	-	16,213,030.81	64,261,482.20	-
南充金润华府	2017年12月	137,651,682.12	438,253,074.44	454,002,536.85	121,902,219.71	64,897,238.44
南京金域国际	2017年9月	-	713,402,001.92	295,110,143.43	418,291,858.49	-
南京金域蓝湾	2016年6月	358,118,940.89	-	73,138,331.63	284,980,609.26	-
南京九都荟	2017年12月	219,101,005.29	1,439,675,046.90	1,402,905,897.55	255,870,154.64	-
南京璞悦山	2017年12月	34,921,838.80	1,086,039,283.09	1,056,074,224.16	64,886,897.73	-
南宁魅力之城	2017年12月	144,633,435.20	1,259,434,565.95	1,023,937,836.02	380,130,165.13	-
南宁万科大厦	2017年3月	94,894,732.95	55,479,798.54	62,511,016.81	87,863,514.68	-
南通金域蓝湾	2014年12月	107,108,718.31	-	97,280,290.24	9,828,428.07	5,165,188.13
宁波江湾府	2017年11月	-	1,208,716,369.58	1,117,327,289.64	91,389,079.94	-
宁波万科城	2017年12月	179,439,563.00	2,131,147,693.23	2,196,579,884.05	114,007,372.18	45,635,558.55
秦皇岛北戴河小镇	2017年8月	26,866,081.60	201,119,201.60	156,914,490.36	71,070,792.84	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	90,867,541.19	58,379,857.77	9,431,922.17	139,815,476.79	-
青岛东郡	2017年12月	49,955,135.14	599,425,360.86	582,043,427.30	67,337,068.70	-
青岛福州路万科中心	2016年1月	432,502,990.47	-	177,138,136.68	255,364,853.79	-
青岛玫瑰里	2017年11月	76,850,518.32	1,249,996,782.32	635,142,578.62	691,704,722.02	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
青岛山东路万科中心	2017年12月	539,175,713.52	244,382,977.11	731,913,634.39	51,645,056.24	-
青岛紫台	2017年9月	233,182,000.79	1,211,596,381.87	1,282,949,409.69	161,828,972.97	-
清远万科城	2017年12月	238,444,242.72	584,252,800.67	589,148,847.89	233,548,195.50	-
清远万科华府	2017年12月	113,263,462.33	324,036,906.50	357,957,089.21	79,343,279.62	-
泉州万科城	2017年7月	16,072,023.58	1,050,362,170.13	878,037,356.56	188,396,837.15	-
三亚湖畔度假公园	2016年12月	652,826,317.40	-	474,460,056.30	178,366,261.10	-
三亚森林度假公园	2017年7月	1,062,206,728.45	266,425,221.23	461,446,746.47	867,185,203.21	-
厦门海沧万科城	2017年12月	338,772,270.78	808,813,459.57	769,998,574.77	377,587,155.58	-
上海安亭新镇项目	2017年12月	379,316,981.58	1,249,620,753.59	638,676,645.94	990,261,089.23	-
上海翡翠滨江	2017年8月	-	4,987,171,013.45	2,619,707,011.53	2,367,464,001.92	-
上海城花新园	2017年6月	424,275,141.09	199,963,792.68	287,954,579.70	336,284,354.07	-
上海翡翠公园	2017年6月	863,891,036.71	3,510,015,826.52	3,841,650,043.23	532,256,820.00	-
上海翡翠雅宾利	2016年7月	1,918,638,348.64	388,249,606.63	747,410,021.99	1,559,477,933.28	-
上海金城南桥	2017年7月	-	1,670,370,155.02	1,425,889,099.90	244,481,055.12	-
上海万科城	2017年11月	225,433,662.71	900,999,601.01	339,344,291.58	787,088,972.14	-
上海徐汇万科中心	2017年10月	205,034,778.11	1,675,283,134.88	-	1,880,317,912.99	-
深圳翡丽郡	2016年6月	128,592,497.45	-	26,326,942.02	102,265,555.43	-
深圳公园里的	2017年11月	190,665,551.30	1,802,379,946.49	1,855,307,281.00	137,738,216.79	-
深圳天誉	2017年12月	116,491,991.59	3,521,618,268.68	3,496,753,531.34	141,356,728.93	-
沈阳柏翠园	2017年12月	102,813,429.39	693,643,906.21	613,201,367.32	183,255,968.28	-
沈阳城市之光	2017年12月	-	747,935,429.90	407,190,739.31	340,744,690.59	-
沈阳春河里	2017年12月	76,522,602.31	833,529,768.78	801,467,531.34	108,584,839.75	-
沈阳公园大道	2017年10月	25,985,991.47	745,729,048.28	703,920,395.38	67,794,644.37	-
沈阳蓝山	2017年8月	77,012,275.91	567,748,857.71	527,972,533.72	116,788,599.90	-
沈阳理想新城项目	2016年10月	-	235,211,813.76	-	235,211,813.76	-
沈阳明天广场	2017年12月	152,721,586.22	1,203,588,018.59	1,253,063,454.05	103,246,150.76	-
沈阳紫台	2017年12月	44,796,551.33	564,217,374.38	502,734,794.52	106,279,131.19	-
苏州VC小镇	2017年11月	45,864,453.45	547,418,413.51	503,045,197.39	90,237,669.57	-
苏州万科城	2017年9月	84,752,877.03	289,608,883.22	310,521,107.73	63,840,652.52	-
太原金域华府	2017年10月	-	1,155,069,612.21	1,086,007,887.04	69,061,725.17	-
太原蓝山	2017年12月	7,471,768.49	1,466,104,085.26	1,331,428,252.93	142,147,600.82	-
唐山红郡	2014年12月	56,744,779.58	19,061,474.13	59,472,003.47	16,334,250.24	690,100.00
唐山金域华府	2015年8月	70,271,856.33	19,956,504.05	19,364,208.71	70,864,151.67	-
唐山新里程	2017年12月	269,830,737.16	348,515,402.67	513,395,167.84	104,950,971.99	-
天津东丽湖	2017年7月	242,637,845.87	840,131,561.45	814,979,509.58	267,789,897.74	-
天津海港城	2016年11月	101,424,587.29	4,856,803.45	52,883,338.10	53,398,052.64	-
天津梅江柏翠园	2017年7月	35,342,574.72	974,672,551.75	926,600,621.93	83,414,504.54	-
天津民和巷	2017年8月	79,141,139.03	736,780,107.03	741,538,392.35	74,382,853.71	-
天津四季花城	2017年10月	30,242,784.07	778,154,061.88	731,998,867.72	76,397,978.23	-
温州龙湾花园	2015年4月	260,959,874.83	-	183,795,077.33	77,164,797.50	25,241,417.21
乌鲁木齐金域缙香	2015年12月	97,138,220.94	-	72,911,730.87	24,226,490.07	664,767.71
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	138,861,871.75	10,125,452.27	84,494,793.88	64,492,530.14	-
乌鲁木齐中央公园	2017年11月	93,928,390.74	586,400,680.57	535,129,268.99	145,199,802.32	-
无锡海上传奇	2017年12月	-	673,455,514.11	584,625,118.57	88,830,395.54	-
无锡金域缙香	2016年12月	179,702,504.14	16,369,701.12	86,973,210.30	109,098,994.96	-
无锡魅力之城	2017年6月	162,254,272.06	251,599,228.68	317,433,094.07	96,420,406.67	-
无锡信成道	2017年12月	95,141,932.13	716,736,620.06	484,284,480.91	327,594,071.28	-
芜湖万科城	2017年12月	107,706,657.97	166,123,410.84	198,343,094.62	75,486,974.19	-
武汉城花璟苑	2017年9月	112,889,670.80	820,934,630.79	828,905,920.63	104,918,380.96	-
武汉汉阳国际	2017年3月	189,394,770.49	201,773,198.45	303,468,859.91	87,699,109.03	-
武汉金域湖庭	2017年12月	45,288,047.70	894,817,233.11	639,238,347.05	300,866,933.76	-
西安城市之光	2017年12月	-	1,699,734,458.82	1,506,986,020.72	192,748,438.10	-
西安高新华府	2017年12月	30,661,271.87	741,636,523.08	644,774,335.82	127,523,459.13	-
西安金色悦城	2017年9月	138,397,490.44	337,811,571.20	359,383,086.35	116,825,975.29	-
西安金域东郡	2017年12月	36,507,594.09	1,935,720,075.04	1,306,990,324.89	665,237,344.24	-
西安金域国际	2017年12月	-	737,799,228.53	526,023,211.25	211,776,017.28	-
西安金域华府	2017年10月	174,664,244.28	314,785,824.70	7,047,103.25	482,402,965.73	-
西安万科城 3#地	2017年10月	10,960,094.49	549,679,483.98	429,561,802.55	131,077,775.92	-
西安万科城 8#地	2017年10月	9,171,693.63	368,816,961.21	323,103,588.91	54,885,065.93	-
西安幸福里	2017年10月	62,964,035.28	242,841,448.45	234,946,687.29	70,858,796.44	-
徐州万科城	2017年12月	199,874,051.00	1,960,306,571.07	1,854,004,239.03	306,176,383.04	-
烟台海云台	2017年9月	83,060,147.37	695,967,719.21	688,113,243.17	90,914,623.41	24,199,430.34
烟台假日风景	2017年6月	110,267,763.31	610,877,778.61	536,315,271.75	184,830,270.17	-

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
烟台万科城	2017年6月	95,821,952.88	308,913,427.09	269,416,749.22	135,318,630.75	-
扬州金色梦想	2017年12月	439,425.73	580,627,755.11	524,201,498.15	56,865,682.69	-
扬州万科城	2017年9月	59,534,620.55	111,613,398.86	54,259,550.02	116,888,469.39	-
长春八一公园信达龙湾 项目	2017年12月	-	203,195,835.55	-	203,195,835.55	-
长春柏翠园	2017年12月	310,234,332.04	440,513,591.36	398,891,765.96	351,856,157.44	-
长春东湾半岛项目	2017年11月	-	1,530,066,616.94	447,060,140.58	1,083,006,476.36	-
长春金色里程	2017年12月	239,960,130.72	287,264,533.69	334,220,654.89	193,004,009.52	-
长春金域长春	2017年12月	97,699,048.85	73,247,527.57	114,951,932.17	55,994,644.25	-
长春蓝山	2016年12月	218,450,507.16	20,853,688.89	62,087,782.13	177,216,413.92	-
长春如园	2017年12月	-	573,216,451.36	458,073,001.23	115,143,450.13	-
长春万科城	2017年12月	68,087,359.11	314,751,121.02	302,939,745.40	79,898,734.73	-
长沙白鹭郡	2016年11月	118,288,578.98	27,947,717.69	53,705,335.60	92,530,961.07	-
长沙金域国际	2017年12月	47,539,297.22	500,429,778.74	487,596,877.75	60,372,198.21	-
长沙金域蓝湾	2017年11月	2,044,265.27	730,772,169.96	595,213,033.84	137,603,401.39	-
长沙金域缙香	2017年6月	11,369,817.59	203,772,987.99	161,263,585.31	53,879,220.27	-
长沙梅溪郡	2017年12月	105,867,538.31	854,290,566.76	841,666,590.50	118,491,514.57	-
长沙魅力之城	2017年12月	75,694,607.66	905,239,323.12	767,969,184.70	212,964,746.08	-
长沙万科城	2015年11月	224,831,942.35	-	9,486,075.31	215,345,867.04	-
长沙紫台	2017年5月	137,699,477.34	12,828,266.16	76,499,722.84	74,028,020.66	-
镇江蓝山花园	2017年12月	146,370,925.54	149,793,292.60	190,863,831.63	105,300,386.51	23,683,383.29
镇江魅力之城	2017年10月	207,867,442.10	708,471,356.11	731,139,644.02	185,199,154.19	-
郑州万科大都会	2017年7月	-	1,231,893,338.78	1,107,659,336.46	124,234,002.32	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017年11月	348,011,766.23	53,556,389.98	128,564,754.82	273,003,401.39	-
郑州万科美景魅力之城	2017年6月	79,366,368.48	679,210,303.29	618,406,430.12	140,170,241.65	-
郑州万科美景万科城	2017年10月	754,342,183.17	522,851,197.20	388,592,192.51	888,601,187.86	-
中山柏悦湾	2017年12月	24,621,873.25	653,592,253.15	418,366,330.39	259,847,796.01	-
中山金色家园	2017年8月	147,849,922.17	41,881,581.91	110,839,189.52	78,892,314.56	-
中山金域蓝湾	2017年11月	159,298,204.57	46,255,904.55	102,479,629.56	103,074,479.56	-
重庆溉澜溪	2017年12月	648,443,443.13	601,860,256.21	943,963,679.35	306,340,019.99	-
重庆金色悦城	2017年11月	194,591,703.10	530,342,429.50	560,104,517.28	164,829,615.32	-
重庆金域蓝湾	2017年2月	-	566,867,338.18	488,557,522.42	78,309,815.76	-
重庆锦尚	2017年9月	100,918,916.66	570,328,809.03	590,641,472.69	80,606,253.00	-
重庆万科城	2017年8月	181,938,533.63	332,151,685.24	330,049,013.38	184,041,205.49	-
重庆万科西城	2017年12月	63,008,685.19	883,598,480.09	826,732,599.90	119,874,565.38	-
重庆万科西九	2017年11月	18,263,742.28	534,558,547.53	455,053,168.12	97,769,121.69	-
重庆悦府	2014年12月	125,918,825.10	-	43,059,247.71	82,859,577.39	-
其他汇总		13,324,022,789.05	45,303,181,506.16	52,360,938,009.82	6,266,266,285.39	-
合计		43,854,321,165.81	164,358,418,357.14	158,039,069,854.10	50,173,669,668.85	192,556,601.73

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	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	950,888,559.60	452,747,069.79	743,419,449.25	-
鞍山金域国际	2016年5月	2018年6月	519,719,144.00	116,200,663.99	347,464,632.30	-
北京大都会滨江	2017年8月	2019年1月	3,159,650,000.00	-	2,260,916,036.36	-
北京公园里 005、008、009 号地块项目	2016年11月	2018年12月	2,927,670,266.60	1,813,564,275.50	2,595,511,082.96	-
北京首开万科中心	2014年12月	2018年1月	1,386,986,136.64	2,026,179,909.36	1,383,836,136.34	-
常州万科城	2017年7月	2018年1月	627,352,623.84	365,889,766.37	395,783,872.09	-
成都第五城	2017年10月	2018年6月	4,200,772,488.46	1,062,384,391.68	1,703,402,681.36	-
成都翡翠公园	2017年12月	2018年11月	3,975,012,637.16	1,933,207,751.87	2,596,703,960.69	-
成都金色乐府音乐广场	2017年10月	2019年12月	4,143,799,883.42	570,261,599.79	1,625,744,221.67	-
成都玖西堂	2017年10月	2019年6月	1,706,058,500.00	-	640,080,296.45	-
成都理想城	2017年8月	2018年6月	4,143,083,969.31	1,936,561,078.03	1,988,755,425.49	-
成都万科城	2017年9月	2018年6月	3,213,778,828.00	-	2,397,712,157.29	-
成都五龙山蓝山	2016年9月	2018年12月	1,187,652,183.56	397,069,192.71	625,640,553.29	-
大连八栋墅	2017年3月	2018年10月	825,760,000.00	-	608,036,333.13	-
大连半山半海	2016年5月	2018年6月	568,645,900.00	474,462,052.43	512,363,448.42	-
大连城市之光	2017年3月	2018年3月	1,550,000,000.00	1,795,880,865.43	883,857,158.33	-
大连海港城	2017年11月	2018年12月	1,550,905,476.00	533,744,855.71	326,410,247.33	180,077,813.79
大连万科城	2017年7月	2018年12月	1,790,250,000.00	1,081,530,967.37	542,593,910.05	-
大连新都会	2017年3月	2018年11月	1,013,214,500.00	-	587,505,928.63	-
大连樱花园	2017年9月	2018年3月	907,200,000.00	851,740,516.54	683,901,520.11	-
大连中南府	2016年6月	2018年6月	787,121,900.00	321,023,605.99	394,173,523.46	-
东莞城市之光广场	2017年7月	2019年11月	1,408,146,172.25	-	692,035,352.03	-
东莞东江之星	2017年10月	2018年12月	3,620,955,227.27	-	2,046,292,094.50	-
东莞翡翠松湖	2017年3月	2018年12月	676,883,531.58	-	397,442,726.44	-
东莞翰丽山	2017年7月	2018年10月	652,640,360.68	177,928,282.93	384,172,586.75	-
东莞翰林城市花园	2016年12月	2018年8月	2,399,508,610.02	1,266,491,633.42	1,824,399,628.50	-
东莞花园城	2017年7月	2018年12月	863,164,317.75	-	522,416,789.96	-
东莞金域广场	2017年5月	2019年3月	792,852,132.24	-	255,703,583.79	-
东莞金域缙香	2016年12月	2018年6月	812,294,951.55	584,383,275.97	400,526,307.19	-
东莞双城水岸	2016年4月	2018年1月	432,000,000.00	257,925,834.73	339,416,552.97	-
东莞松朗花园	2016年3月	2018年6月	2,401,977,200.00	1,041,198,018.29	2,055,599,139.57	-
东莞云广场	2016年7月	2018年6月	1,820,898,709.21	2,200,922,410.81	1,166,626,409.49	-
东莞珠江东岸	2017年8月	2018年9月	1,823,772,053.00	1,318,142,996.81	953,652,971.73	-
佛山城市之光	2017年6月	2018年12月	2,600,419,346.62	-	1,982,405,184.24	-
佛山翡翠滨江	2017年8月	2019年8月	2,768,048,764.81	-	2,059,654,898.14	-
佛山翡翠江望	2017年11月	2019年4月	2,768,048,764.81	-	1,604,282,878.39	-
佛山金色城市	2016年6月	2018年4月	2,850,680,200.00	2,266,408,279.93	2,019,129,131.77	-
佛山金色里程	2017年1月	2018年8月	3,231,958,871.18	-	2,340,683,747.14	-
佛山金色领域	2016年8月	2018年4月	2,348,277,756.15	891,408,552.99	564,587,936.90	-
佛山金域滨江	2017年1月	2019年3月	2,284,008,298.77	302,465,431.01	871,942,501.61	-
佛山金域国际	2015年11月	2018年1月	222,198,041.69	1,404,559,069.16	215,726,254.07	-
佛山尚都荟	2017年12月	2019年5月	997,770,000.00	-	616,985,371.62	-
佛山万科城	2016年1月	2018年4月	805,958,548.75	1,249,525,180.75	685,233,969.23	-
佛山万科大厦	2017年12月	2019年12月	1,562,284,473.40	-	648,232,856.25	-
佛山万科广场	2016年8月	2019年2月	3,024,011,242.94	936,023,464.29	1,329,665,649.33	-
佛山西江悦	2017年6月	2019年3月	2,018,820,739.35	-	1,005,712,400.51	-
佛山壹都荟	2017年9月	2019年12月	746,306,907.61	-	234,881,558.36	-
佛山又一城	2017年6月	2018年10月	927,454,690.27	-	691,433,525.24	-
佛山悦都荟	2017年7月	2019年6月	920,770,000.00	-	504,436,835.76	-
福州金融港中心	2015年12月	2018年1月	1,195,500,000.00	710,808,439.46	868,594,329.23	-
福州金域滨江花园	2017年12月	2018年12月	1,948,668,467.00	278,768,729.73	780,414,630.79	-
福州金域蓝湾	2016年4月	2018年6月	1,816,043,945.38	824,925,645.28	1,011,974,062.01	-
福州九如府	2017年10月	2019年12月	931,547,270.58	-	707,106,709.73	-
福州永泰大樟溪岸	2017年9月	2018年6月	1,043,483,847.23	260,745,904.00	361,183,398.51	-
抚顺金域国际	2016年4月	2018年8月	324,763,618.28	355,081,512.06	227,518,050.56	-
抚顺金域蓝湾	2017年5月	2018年12月	427,441,317.50	-	241,047,127.46	101,944,484.41
广州白鹭郡	2017年7月	2019年4月	764,689,164.00	-	598,896,446.28	-
广州春风十里	2017年9月	2019年1月	1,592,355,887.84	-	1,148,084,270.46	-
广州海月大厦	2016年8月	2018年12月	951,218,616.77	713,542,014.38	768,280,771.39	-

	最近一期 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
广州里享花园	2017年12月	2018年4月	2,556,987,108.19	2,105,610,010.71	2,225,526,511.30	-
广州山景园	2016年1月	2018年4月	4,434,778,090.00	3,698,023,926.64	3,224,647,727.49	-
广州尚城御府	2016年3月	2018年12月	5,637,416,049.13	4,349,572,352.25	4,400,928,732.38	-
广州世博汇	2017年12月	2020年12月	1,570,533,712.40	-	758,473,298.42	-
广州桃源里	2017年12月	2019年5月	364,980,928.73	-	201,663,884.81	-
广州智慧商业广场	2016年9月	2018年3月	2,886,989,060.13	3,466,820,401.96	1,815,203,292.20	-
贵阳花溪大都会	2017年4月	2019年12月	1,253,332,044.00	-	861,124,122.03	-
贵阳万科城	2017年6月	2018年6月	1,682,522,510.40	1,232,519,709.64	1,186,794,157.88	-
贵阳万科大都会花样	2017年7月	2019年6月	1,160,778,546.48	-	275,343,643.55	-
贵阳万科理想城	2017年12月	2019年12月	2,609,879,880.00	-	784,251,819.98	-
贵阳悦城	2016年5月	2018年9月	491,168,761.42	281,908,622.72	341,513,641.42	-
杭州公望	2017年2月	2019年3月	663,984,736.33	406,848,236.20	378,081,659.77	-
杭州杭宸二期	2016年3月	2018年12月	905,117,400.00	557,683,837.86	614,748,426.52	-
杭州杭行路天马	2017年7月	2019年12月	892,740,000.00	-	391,856,486.67	-
杭州良渚文化村	2017年10月	2018年6月	1,888,722,210.94	2,100,675,435.22	783,007,468.92	-
杭州良渚文化村未来城二期	2015年7月	2018年3月	2,665,326,670.00	1,725,647,448.84	2,155,802,075.47	-
杭州劝学里	2017年1月	2019年9月	1,542,400,000.00	-	853,792,479.15	-
杭州万科杭宸一期	2016年3月	2018年4月	1,044,510,600.00	665,465,956.74	851,062,266.17	-
杭州万科新都会 1958	2016年3月	2018年10月	1,728,760,000.00	1,390,892,069.57	1,424,237,457.31	-
杭州万科星空	2016年3月	2018年1月	603,670,000.00	366,756,087.18	506,067,684.10	-
杭州万科中央公园	2016年3月	2018年8月	1,879,344,353.23	1,423,731,741.85	1,587,356,653.30	-
杭州未来城	2016年3月	2018年8月	1,917,262,000.00	950,508,978.35	1,202,790,576.70	-
杭州未来之光	2017年11月	2019年3月	2,118,720,000.00	-	532,693,276.46	-
杭州智谷	2017年8月	2019年4月	681,838,421.09	-	360,091,408.06	-
杭州中环公园	2017年6月	2019年6月	723,659,200.00	-	470,837,104.43	-
合肥森林城	2017年8月	2018年3月	3,268,907,702.91	2,980,781,402.64	2,240,116,259.61	-
合肥时代观邸	2017年8月	2018年3月	2,441,543,766.04	1,236,210,709.67	1,456,664,777.78	-
合肥万科红郡	2017年10月	2019年6月	1,310,568,026.00	-	839,882,522.88	-
合肥未来之光	2017年12月	2019年9月	1,931,563,353.97	-	1,682,269,040.21	-
惠州双月湾	2016年6月	2018年4月	1,922,022,607.45	870,602,561.89	813,684,843.85	-
吉林万科城	2017年4月	2018年6月	2,100,000,000.00	536,527,849.61	1,076,771,236.54	-
济南海右府	2017年3月	2019年6月	1,360,000,000.00	-	915,003,514.53	-
济南机床四厂项目	2017年9月	2019年11月	1,049,406,006.00	-	503,631,288.14	-
济南金色悦城	2016年4月	2018年6月	831,000,000.00	898,329,824.80	729,065,707.74	-
济南麓城	2016年5月	2018年8月	572,293,700.00	-	440,564,237.98	-
济南万科海晏门	2017年4月	2019年6月	1,282,250,000.00	-	690,979,271.99	-
济南万科中心	2016年3月	2018年2月	775,460,000.00	356,116,406.72	591,637,521.31	-
济南悦玺	2017年6月	2018年9月	580,630,000.00	-	391,657,597.54	-
嘉兴城市之光	2017年8月	2019年12月	693,729,552.73	-	455,407,040.47	-
嘉兴金色梦想	2016年6月	2018年6月	413,697,781.00	137,369,092.12	300,247,308.19	-
嘉兴悦中环	2016年1月	2018年3月	869,401,174.00	630,926,641.61	651,534,159.49	-
晋江金域滨江二期	2017年4月	2019年9月	1,268,095,700.00	278,032,675.09	521,052,517.69	-
晋江金域滨江一期	2017年7月	2019年9月	681,815,200.00	-	224,008,684.99	-
昆明城市之光	2017年3月	2018年12月	1,013,429,000.00	-	589,545,750.20	-
昆明公园里	2016年11月	2018年5月	1,027,535,000.00	596,513,381.38	867,177,316.91	-
昆明魅力之城	2017年10月	2018年7月	3,245,137,154.78	542,492,420.88	1,779,291,959.75	-
昆明鑫金花园	2016年4月	2018年3月	850,600,799.82	622,224,077.55	798,300,665.56	-
昆明星河嘉园	2017年9月	2019年5月	1,509,715,200.00	-	846,293,374.14	-
昆山公园大道	2016年12月	2018年1月	1,241,150,533.18	299,135,043.02	800,474,189.67	-
昆山海上传奇	2017年5月	2019年6月	1,680,000,000.00	-	1,331,102,316.48	-
昆山魅力花园	2016年12月	2018年5月	2,265,110,000.00	1,193,395,712.48	697,513,419.65	-
昆山未来之城	2017年1月	2018年7月	850,350,000.00	-	675,856,023.63	-
南昌城市花园	2017年6月	2018年6月	1,203,060,000.00	534,110,348.00	910,365,998.84	-
南昌红郡	2017年11月	2018年12月	1,118,510,000.00	-	1,073,977,354.96	-
南昌金域滨江	2016年8月	2018年11月	401,778,154.24	251,542,774.34	308,649,430.32	-
南昌金域传奇	2016年3月	2018年8月	902,500,000.00	777,920,037.71	751,802,826.32	-
南昌金域国际	2016年4月	2018年5月	381,760,000.00	1,138,209,412.64	228,359,318.94	-
南昌天空之城	2017年11月	2019年11月	2,063,642,900.00	-	900,402,698.48	-
南充金润华府	2017年9月	2018年4月	1,997,956,106.08	603,296,646.68	720,244,056.13	153,172,096.74
南京安品街	2016年3月	2018年4月	1,144,876,100.00	789,429,980.11	917,011,519.00	-
南京大都会	2017年4月	2019年3月	4,571,927,800.00	-	3,781,576,177.88	-
南京金域国际	2017年3月	2019年3月	1,766,221,328.94	873,585,824.93	1,211,436,838.01	-

	最近一期 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
南京九都荟	2016年4月	2019年3月	1,135,510,731.21	1,722,339,738.47	565,376,179.66	-
南京九都荟南	2016年8月	2018年4月	2,333,483,100.00	1,744,451,817.76	1,848,332,263.58	-
南京万科城	2017年11月	2018年1月	2,728,553,687.30	766,192,491.86	1,364,651,957.93	-
南宁公园里	2017年10月	2019年5月	1,724,153,400.00	-	977,542,800.24	-
南宁金域蓝湾	2016年1月	2018年6月	1,412,810,000.00	706,921,243.67	1,006,299,984.55	-
南宁金域缙香	2017年5月	2019年8月	802,790,229.45	-	558,281,419.44	-
南宁金域中央	2017年8月	2019年7月	2,380,215,735.51	-	848,546,383.56	-
南宁万科城	2017年12月	2018年1月	9,380,702,428.30	2,490,449,426.21	3,862,732,347.23	-
南宁万科大厦	2016年2月	2019年1月	473,418,000.00	198,539,926.77	201,691,210.08	-
南通白鹭郡	2017年5月	2018年6月	1,482,730,000.00	381,667,665.22	984,080,186.40	-
南通城市之光	2016年1月	2018年4月	1,477,553,987.25	593,042,290.47	423,029,280.70	-
宁波白石湖东	2017年7月	2019年6月	2,198,810,000.00	-	1,255,641,036.67	-
宁波大都会	2015年12月	2018年4月	735,820,583.00	589,904,563.67	693,000,363.89	-
宁波东晟府	2016年7月	2018年7月	1,541,146,153.00	999,377,130.35	1,185,923,605.69	-
宁波格拉美西	2017年7月	2019年1月	1,658,462,743.00	-	1,097,879,372.37	-
宁波官山望花苑	2017年3月	2018年7月	550,740,000.00	-	382,815,382.11	-
宁波翰林甲第北苑	2017年7月	2019年1月	827,020,000.00	-	584,887,122.16	-
宁波翰林甲第南苑	2017年9月	2019年4月	570,890,000.00	-	385,751,660.80	-
宁波江湾府国宾	2016年8月	2018年5月	706,280,178.00	471,555,013.81	560,770,231.37	-
宁波玖著里	2016年9月	2018年5月	1,306,275,322.00	1,119,117,642.08	1,216,541,156.19	-
宁波万科城	2015年12月	2019年6月	695,645,832.00	2,050,951,740.80	228,506,980.09	213,370,096.97
宁波望庐花苑	2017年2月	2018年9月	841,621,628.81	-	658,599,518.02	-
宁波云鹭湾	2016年5月	2018年6月	524,784,592.00	1,468,327,003.39	512,657,299.38	-
青岛东郡	2016年9月	2018年6月	888,357,784.76	448,339,981.70	372,877,255.16	-
青岛金域华府	2016年7月	2018年3月	843,692,264.82	354,577,769.29	572,914,695.67	-
青岛金域华府 A1 地块	2017年6月	2019年6月	983,200,000.00	-	435,284,541.92	-
青岛玫瑰里	2017年4月	2018年9月	765,049,930.16	1,003,032,782.39	466,077,568.71	-
青岛生态新城	2016年6月	2018年9月	1,374,378,034.34	1,924,962,240.42	943,987,126.19	-
青岛桃花源	2014年6月	2018年9月	409,881,897.16	455,949,588.04	230,420,133.66	-
青岛桃花源二期	2016年9月	2018年3月	1,557,909,900.00	672,591,110.20	1,153,159,220.36	-
青岛万科未来城	2017年12月	2018年6月	4,256,620,100.00	2,276,739,907.30	3,484,495,776.68	-
清远万科城	2017年8月	2018年4月	2,246,837,073.56	1,487,946,380.84	710,897,434.92	-
泉州金域中央	2016年9月	2018年12月	2,128,444,964.93	875,444,731.03	1,067,126,997.98	-
泉州万科城	2016年9月	2018年6月	1,354,305,564.93	1,559,598,564.75	686,053,575.11	-
三亚湖畔度假公园	2017年6月	2018年12月	2,144,437,405.43	996,872,522.70	1,531,574,020.75	-
三亚森林度假公园	2016年10月	2018年11月	662,064,014.21	583,725,771.35	585,369,331.16	-
厦门鼎丰项目	2017年10月	2019年5月	2,077,128,599.38	-	1,869,415,739.44	-
厦门东海项目	2017年8月	2019年6月	4,426,730,000.00	-	2,242,353,772.11	-
厦门金域华府	2014年3月	2018年12月	638,808,010.33	402,782,985.23	472,692,432.63	-
厦门万科白鹭郡	2017年8月	2020年9月	3,380,787,500.00	-	2,741,364,534.51	-
厦门万科广场	2017年9月	2020年12月	3,167,716,500.00	2,160,647,331.14	686,614,430.78	-
厦门万科云城	2016年4月	2018年12月	901,411,996.12	552,428,075.53	755,403,402.42	-
厦门五缘万科里	2017年9月	2020年3月	1,137,610,000.00	-	550,760,477.73	-
上海安亭新镇项目	2017年8月	2019年12月	2,393,070,000.00	1,075,670,159.89	1,065,822,368.13	-
上海翡翠滨江	2017年12月	2018年6月	1,023,260,450.65	-	575,688,883.12	-
上海城花新园	2016年4月	2019年1月	933,376,285.97	519,326,234.13	310,410,992.31	-
上海翡翠公园	2016年4月	2018年12月	2,018,346,673.29	5,113,309,326.88	1,370,543,500.94	-
上海海上传奇	2016年4月	2018年6月	4,601,306,753.96	2,254,916,685.19	1,743,447,457.94	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017年7月	2019年3月	1,565,247,609.18	-	1,217,213,667.29	-
深圳布吉水径项目	2017年3月	2018年1月	5,189,882,661.00	1,481,576,062.54	3,532,507,028.52	-
深圳车公庙项目	2016年1月	2018年12月	2,497,972,468.40	1,554,582,832.08	1,777,169,280.55	-
深圳蛇口公馆	2016年4月	2019年3月	9,917,771,175.00	7,016,176,607.11	7,709,932,551.19	-
深圳深南道 68 号	2015年7月	2019年5月	4,065,014,585.88	3,341,958,254.87	3,324,167,183.68	-
深圳天誉	2017年11月	2018年12月	2,931,746,645.34	4,614,099,307.32	1,524,443,678.47	-
深圳云城	2016年6月	2018年4月	3,123,530,000.00	1,430,438,730.33	1,138,625,574.19	-
深圳臻山府	2017年2月	2019年5月	8,618,534,616.29	1,686,061,831.18	3,972,933,944.19	-
沈阳城市阳光	2016年9月	2019年12月	1,369,232,577.51	625,559,193.61	763,443,064.59	-
沈阳城市之光	2016年4月	2018年10月	1,657,999,596.47	1,791,097,284.30	1,453,195,128.38	-
沈阳春河里	2017年3月	2018年6月	1,857,370,732.26	1,041,706,310.29	959,548,843.92	-
沈阳翡翠公园	2016年9月	2018年9月	1,770,730,462.84	386,262,317.73	1,056,557,207.69	-
沈阳公园大道	2016年4月	2018年10月	442,621,287.99	886,185,390.85	340,852,755.59	-
沈阳假日风景	2016年11月	2018年6月	1,115,007,322.52	909,835,053.41	839,070,277.05	-
沈阳理想新城项目	2017年10月	2019年12月	1,347,315,342.90	-	487,522,751.17	-

	最近一期 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
沈阳明天广场	2016年3月	2018年12月	1,123,575,435.00	1,533,846,370.49	456,491,642.42	-
沈阳四季公园	2017年3月	2018年12月	788,874,837.51	-	503,853,963.10	-
沈阳西华府	2017年1月	2019年12月	1,629,095,500.00	-	383,056,499.93	-
沈阳长江府	2017年4月	2018年10月	509,611,228.96	-	334,266,751.59	-
沈阳中山公园	2017年1月	2018年12月	753,590,331.02	-	567,464,911.11	-
石家庄润德天悦城后期 项目 C3 地块	2017年7月	2020年6月	2,255,015,010.00	-	1,025,217,862.38	-
苏州 VC 小镇	2016年10月	2018年6月	4,042,957,025.00	1,968,729,108.77	1,818,363,727.72	-
苏州大家	2017年4月	2019年1月	1,294,556,000.00	-	810,610,613.81	-
苏州公园里	2017年7月	2018年4月	3,162,360,000.00	710,051,715.09	1,542,334,993.66	-
苏州湖西玲珑	2016年7月	2018年3月	2,943,725,322.17	2,390,708,892.63	2,154,280,743.59	-
苏州万科城	2016年3月	2018年12月	768,345,700.00	505,035,128.88	559,341,481.24	-
太原公园里	2017年1月	2019年9月	1,308,474,449.46	-	531,424,947.53	-
太原金域蓝湾	2016年6月	2018年7月	1,149,135,358.71	603,045,237.22	877,930,689.54	-
太原金域蓝湾二期	2017年7月	2019年12月	1,001,298,364.45	-	404,837,733.54	-
太原蓝山	2016年10月	2018年3月	1,705,032,247.30	1,833,547,427.63	914,855,044.89	-
太原万科城	2017年3月	2018年3月	5,597,164,870.76	3,356,268,068.09	4,325,915,127.61	-
太原小镇	2017年7月	2019年5月	2,767,635,916.72	-	1,130,311,200.97	-
太原新都城	2017年3月	2019年9月	1,244,193,081.72	-	429,054,713.70	-
太原紫院	2017年1月	2019年10月	2,280,149,962.60	-	1,374,218,993.00	-
唐山翡翠公园	2017年12月	2019年12月	1,342,866,600.00	-	891,933,148.38	-
唐山金域华府 A-02-02	2015年12月	2018年6月	718,802,100.00	291,563,503.22	449,941,592.84	-
唐山金域缙香	2017年5月	2019年5月	1,144,677,900.00	-	577,461,493.71	-
天津东丽湖	2017年6月	2018年8月	2,014,498,460.78	1,509,313,798.54	1,255,432,935.38	-
天津海天燕居	2017年4月	2019年4月	839,461,569.00	-	344,012,268.15	-
天津金域国际	2017年7月	2019年11月	423,057,500.00	131,055,288.22	231,927,397.69	-
天津金域华府	2017年12月	2018年12月	1,996,535,800.00	1,176,882,552.98	690,216,640.06	-
天津民和巷	2016年4月	2018年6月	906,428,100.00	1,236,343,746.94	802,032,424.67	-
天津南湖郡	2015年4月	2018年9月	809,640,857.00	530,959,865.97	679,010,081.03	-
天津四季花城	2016年6月	2018年11月	1,974,261,702.78	869,878,384.72	635,606,122.35	-
天津紫台	2016年9月	2018年6月	2,169,065,802.00	1,074,559,259.61	1,620,722,367.97	-
温州学院路七号	2016年4月	2018年6月	1,938,000,000.00	1,534,384,566.01	1,909,099,789.02	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2017年8月	2018年12月	452,624,300.00	88,810,928.31	213,170,979.98	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2018年6月	234,070,000.00	213,047,715.87	208,337,859.09	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2017年7月	2018年12月	586,192,854.52	677,996,652.83	314,157,256.74	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017年3月	2018年12月	845,055,600.00	-	421,657,687.84	-
无锡海上传奇	2016年5月	2018年6月	372,469,129.95	531,914,145.05	262,399,227.41	-
无锡金域蓝湾	2017年1月	2018年9月	758,465,187.22	228,715,544.48	398,382,330.29	-
无锡金域缙香	2017年7月	2018年12月	1,680,933,626.94	152,309,856.56	1,323,967,143.85	-
无锡魅力之城	2016年6月	2019年1月	430,278,875.26	98,656,060.02	415,781,708.39	-
无锡维园	2017年10月	2018年6月	705,163,960.61	225,176,670.42	502,088,007.60	-
无锡信成道	2017年3月	2018年5月	1,424,728,531.22	1,282,904,944.66	978,406,482.89	-
芜湖万科城	2016年4月	2018年4月	864,972,295.25	379,737,766.61	678,906,659.20	-
武汉翡翠滨江	2016年4月	2018年9月	456,640,618.12	956,269,911.02	281,146,650.93	-
武汉翡翠云台	2017年3月	2018年4月	924,952,757.11	-	788,386,828.48	-
武汉汉口传奇	2017年10月	2018年6月	5,858,130,000.00	4,311,186,191.58	2,890,851,376.61	-
武汉金域湖庭	2017年5月	2018年10月	2,416,199,786.00	786,374,406.01	1,943,219,376.36	-
武汉万科主场	2017年4月	2018年6月	4,228,286,399.00	1,285,728,073.91	2,972,718,134.80	-
西安城市之光蜜柚	2016年5月	2018年4月	236,106,631.03	341,590,727.87	214,691,943.99	-
西安城市之光南区	2017年9月	2019年10月	822,382,219.95	-	279,387,922.30	-
西安大明宫	2017年11月	2019年12月	848,739,178.00	602,290,390.33	209,206,381.20	-
西安翡翠天誉	2017年8月	2018年6月	2,397,680,630.92	469,447,789.10	1,294,243,187.89	-
西安高新华府	2017年11月	2018年4月	2,736,972,451.52	1,190,913,794.80	1,497,873,037.08	-
西安公园华府	2017年12月	2019年12月	1,104,870,544.00	-	640,600,424.56	-
西安金色悦城	2017年1月	2018年6月	1,230,962,322.65	906,122,450.77	833,413,021.62	-
西安金色悦城 DK1	2016年4月	2019年6月	923,082,908.00	538,169,277.46	574,220,992.05	-
西安金域国际	2016年10月	2018年6月	703,710,495.00	615,122,170.01	535,185,189.72	-
西安金域蓝湾	2017年3月	2019年9月	966,075,646.00	-	531,955,216.48	-
西安金域未央	2017年9月	2020年6月	1,439,373,599.00	-	467,337,871.84	-
西安万科城润园	2017年8月	2018年12月	2,375,465,870.25	500,545,471.40	1,228,584,086.33	-
西安幸福里	2016年3月	2018年1月	342,881,893.99	632,591,052.83	335,146,803.33	-
徐州翡翠天御	2017年7月	2019年6月	1,354,172,206.45	-	896,637,625.90	-
徐州翡翠之光	2017年6月	2020年5月	999,404,300.00	-	622,393,745.63	-

	最近一期 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
徐州淮海天地	2017年10月	2018年6月	3,330,365,800.00	2,687,102,822.69	1,941,293,057.56	-
徐州尚都会	2017年3月	2018年12月	1,354,172,206.45	-	476,769,361.04	-
徐州万科城	2016年12月	2018年6月	1,093,583,757.85	983,754,674.68	254,258,223.70	-
徐州新都会	2017年6月	2019年6月	2,641,773,800.00	-	626,128,504.68	-
烟台城市之光	2016年10月	2018年12月	767,379,415.36	196,409,313.86	432,927,483.91	-
烟台翡翠公园	2016年7月	2018年6月	1,178,443,154.08	497,692,243.30	772,188,381.69	-
烟台翡翠湾	2017年9月	2019年10月	873,450,000.00	-	395,345,033.06	-
烟台海云台	2017年12月	2018年9月	1,541,012,823.78	1,028,826,266.19	1,406,331,412.06	202,788,017.22
烟台万科城	2017年10月	2018年12月	1,157,172,188.14	515,831,010.73	261,326,698.46	-
烟台御龙山	2017年12月	2018年5月	2,639,588,900.00	1,442,525,143.31	1,840,460,945.26	-
扬州万科翡翠云山	2016年6月	2018年4月	781,580,739.48	490,607,999.89	695,468,562.97	-
扬州文峰 879 项目	2017年12月	2019年12月	1,272,270,000.00	-	475,349,664.54	-
长春柏翠园	2017年3月	2018年6月	963,488,400.00	284,921,870.62	746,478,119.24	-
长春城市之光	2017年4月	2018年10月	2,151,240,000.00	16,486,028.13	1,181,630,604.29	-
长春繁荣里	2017年9月	2019年9月	513,520,000.00	-	241,298,135.22	-
长春金域长春	2017年5月	2018年12月	2,081,200,000.00	593,232,908.01	902,813,318.23	-
长春如园	2017年4月	2018年12月	1,483,284,198.00	191,750,096.27	532,799,181.61	-
长春万科城	2017年3月	2018年12月	2,135,270,142.03	1,836,814,210.54	1,906,615,701.89	-
长沙金域国际	2016年11月	2018年6月	1,884,038,595.11	740,793,386.87	1,053,280,132.51	-
长沙金域蓝湾	2017年6月	2018年11月	982,465,347.32	626,456,119.14	627,570,611.80	-
长沙魅力之城	2017年11月	2018年6月	2,601,896,125.84	4,014,071,156.71	2,263,662,099.05	-
镇江蓝山花园	2016年10月	2018年6月	660,779,128.82	309,094,699.61	282,044,454.20	128,486,395.60
郑州万科大都会	2017年4月	2018年12月	3,028,296,303.66	1,763,542,773.76	1,956,040,762.81	-
郑州万科美景魅力之城	2017年7月	2018年4月	2,588,136,177.32	829,695,956.20	1,710,694,282.95	-
郑州万科美景世玠	2017年8月	2019年4月	3,650,679,400.00	-	2,821,159,081.47	-
郑州万科美景万科城	2017年3月	2018年4月	5,986,535,316.90	3,162,793,470.42	4,717,800,616.01	-
郑州万科民安星辰	2017年5月	2019年3月	699,703,500.00	46,409,164.45	372,781,803.69	-
郑州万科天伦紫台	2017年4月	2018年11月	5,358,277,226.26	1,386,553,999.15	4,764,491,279.92	-
中山柏悦湾	2017年5月	2018年4月	1,890,907,241.76	888,719,532.92	1,279,210,487.60	-
中山金色家园	2017年8月	2018年6月	1,966,203,243.08	366,217,649.48	1,066,532,086.45	-
中山金域蓝湾	2017年11月	2018年4月	1,674,006,911.37	509,221,051.75	1,072,733,263.55	-
中山万科城	2017年11月	2018年3月	1,814,524,454.23	-	1,097,821,240.79	-
重庆 CDL 资产包项目	2017年9月	2018年5月	1,170,000,000.00	-	1,126,728,119.82	-
重庆溉澜溪	2017年5月	2018年3月	1,231,335,950.22	803,101,836.34	914,569,566.75	-
重庆金色悦城	2017年9月	2018年3月	1,938,591,797.56	1,269,128,074.23	885,091,716.77	-
重庆金域蓝湾	2017年4月	2019年10月	694,441,702.53	-	610,991,514.32	-
重庆万科城	2017年11月	2018年12月	1,508,381,600.00	568,383,881.74	1,106,935,970.84	-
珠海万科城	2017年12月	2018年3月	2,244,683,600.00	998,853,218.01	398,711,964.34	-
其他汇总				53,796,272,181.96	30,965,778,787.52	-
在建转已完工				24,055,335,105.01	-	-
合计				285,602,752,649.19	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49

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	2018年1月	2019年8月	1,517,726,200.47	838,193,015.77	846,399,065.43	-
常州薛冶路西项目	2018年3月	2020年3月	1,586,165,035.68	-	715,289,592.45	-
成都红光67亩项目	2018年3月	2019年12月	1,000,000,000.00	-	626,684,250.00	-
成都华阳街道41亩项目	2018年5月	2021年5月	1,300,000,000.00	-	688,737,969.45	-
成都金色乐府音乐广场	2018年3月	2020年3月	4,027,115,565.69	1,882,415,019.52	1,178,153,545.06	-
成都金域缙香	2018年6月	2020年5月	968,064,400.00	426,106,118.70	431,562,712.55	-
成都理想城	2018年3月	2020年9月	700,000,000.00	-	260,924,050.12	-
成都兴隆湖68亩项目	2018年5月	2019年4月	1,218,084,615.24	-	241,994,691.64	-
成都正兴街道236亩项目	2018年5月	2019年10月	7,754,860,000.00	-	3,960,997,653.25	-
大连八号地项目	2018年4月	2019年12月	4,201,449,600.00	-	2,583,900,000.00	-
大连城花东项目	2018年6月	2021年6月	980,000,000.00	314,587,811.89	314,587,811.89	-
大连翡翠之光	2018年1月	2019年12月	1,628,560,000.00	537,777,114.20	678,925,270.95	-
大连海港城	2018年6月	2020年12月	3,580,220,476.00	1,149,251,343.27	825,152,935.49	237,217,078.11
大连华录项目	2018年3月	2021年6月	515,200,000.00	-	251,680,000.00	-
东莞财富公馆项目	2018年6月	2019年9月	689,500,264.00	-	326,619,745.98	-
东莞大朗西地铁站上盖项目	2018年6月	2020年6月	2,654,564,746.54	-	2,154,042,809.00	-
东莞东城中路项目	2018年5月	2020年6月	2,105,148,500.00	503,894,134.08	617,682,323.20	-
东莞翡翠松湖	2018年8月	2019年12月	2,142,812,394.73	-	1,156,688,935.30	-
东莞双城水岸	2018年7月	2020年12月	2,295,660,857.07	1,091,588,996.89	1,091,088,817.00	-
东莞长安莲湖路项目	2018年12月	2020年9月	1,485,583,060.06	507,785,245.69	508,205,269.69	-
佛山金域学府	2018年4月	2020年4月	1,605,208,048.62	-	940,000,000.00	-
佛山魅力之城	2018年1月	2020年5月	2,018,820,000.00	-	1,163,880,466.03	-
佛山平洲C22项目	2018年4月	2019年10月	3,906,090,526.79	-	2,626,034,272.64	-
佛山天空之城	2018年3月	2020年9月	4,400,000,000.00	-	1,403,082,876.58	-
佛山万科中心	2018年1月	2020年9月	1,125,400,134.00	405,793,000.00	439,986,891.75	-
福州翡翠里	2018年4月	2019年6月	990,000,000.00	-	735,103,663.15	-
福州金域滨江花园	2018年6月	2021年6月	1,589,431,489.00	878,285,067.27	487,898,242.58	-
福州万科九里商务中心	2018年5月	2019年6月	2,715,748,400.00	-	1,719,119,588.81	-
广州白鹭郡	2018年4月	2020年6月	979,305,042.00	-	524,189,525.00	-
广州春风十里	2018年4月	2020年12月	1,077,332,188.36	1,571,813,666.67	648,583,168.66	-
广州东环街东升项目	2018年4月	2020年6月	680,717,458.00	-	411,493,861.64	-
广州南涌口项目	2018年6月	2020年12月	3,775,534,709.08	-	2,051,921,165.56	-
广州尚城御府	2018年5月	2020年12月	886,730,905.12	-	630,650,770.10	-
广州世博汇	2018年6月	2020年12月	6,564,588,097.21	-	3,449,280,944.56	-
广州桃源里二期	2018年4月	2019年6月	1,466,608,920.41	-	588,293,628.06	-
广州文冲旧改项目	2018年12月	2020年12月	19,034,306,224.59	9,551,740,122.38	13,337,214,863.02	-
广州鱼苗场项目	2018年4月	2020年12月	3,567,223,779.34	-	2,506,462,511.61	-
广州长岭居北项目	2018年5月	2020年12月	1,945,925,135.56	-	1,344,257,667.81	-
贵阳太慈桥项目	2018年2月	2020年9月	1,703,800,853.38	-	226,056,733.43	-
贵阳万科大都会花样	2018年2月	2019年6月	1,639,827,495.27	-	372,016,734.96	-
贵阳万科贵阳传奇	2018年6月	2020年6月	780,953,213.00	523,919,791.27	582,199,674.48	-
贵阳万科理想城	2018年2月	2019年12月	3,400,780,548.00	-	641,951,446.45	-
杭州奥体万科中心	2018年3月	2020年12月	906,135,742.34	-	380,404,422.35	-
杭州公望	2018年12月	2020年12月	820,532,761.15	478,943,731.06	378,665,480.58	-
杭州良渚文化村	2018年6月	2019年12月	4,313,487,567.39	745,917,306.93	1,209,864,578.68	-
杭州祥符东18号地块项目	2018年7月	2020年12月	1,773,003,639.66	-	1,453,890,000.00	-
合肥 CF201707号项目	2018年1月	2019年10月	3,399,273,364.22	-	2,104,861,816.66	-
合肥森林城	2018年5月	2020年7月	1,652,083,723.23	840,677,518.50	471,830,598.25	-
合肥未来之光	2018年1月	2019年10月	4,817,445,844.77	4,880,180,250.00	3,537,190,532.98	-
惠州双月湾	2018年11月	2020年6月	1,964,057,392.55	390,870,231.15	245,540,566.30	-
吉林松花湖项目	2018年4月	2020年9月	1,360,536,375.00	186,099,405.09	200,949,178.29	-
吉林万科城	2018年4月	2019年12月	3,533,333,333.33	1,096,269,466.94	440,000,000.00	-
济南机床四厂项目	2018年4月	2019年12月	4,981,662,994.00	163,400.00	2,235,315,776.92	-
济南兴元街以南A地块项目	2018年4月	2019年12月	4,588,230,000.00	-	2,706,807,100.00	-
济南悦峯	2019年1月	2020年6月	389,850,000.00	513,060,145.00	206,759,204.45	-
晋江金域滨江三期	2018年1月	2019年9月	1,251,518,800.00	254,606,806.83	302,194,826.23	-
靖江晨阳甲第	2018年1月	2019年11月	4,744,746,705.85	-	1,486,223,955.79	-
昆明公园里	2021年1月	2022年12月	1,244,030,400.00	928,950,799.74	374,985,090.93	-
昆明金色领域	2020年1月	2021年12月	362,285,700.00	130,429,705.93	237,533,264.93	-
昆明魅力之城	2018年4月	2019年12月	3,534,218,304.36	2,238,913,144.69	858,903,114.77	-
昆明万科汀园	2018年3月	2019年11月	3,733,407,300.00	-	1,927,485,593.57	-
昆山公园大道	2018年1月	2019年12月	1,647,219,466.82	676,864,956.98	621,384,222.80	-
昆山未来之城	2018年2月	2020年11月	4,337,011,643.31	-	1,594,625,702.49	-
兰州万科城	2018年1月	2019年12月	2,379,237,000.00	-	248,276,507.87	-
廊坊哈洛小镇	2018年6月	2019年12月	7,000,000,000.00	16,941,458.27	477,031,180.47	-
南昌汽车城项目	2018年1月	2019年11月	1,765,530,000.00	-	1,039,451,512.36	-

	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
南昌时代广场	2018年7月	2021年8月	1,180,000,000.00	552,359,314.75	406,850,880.35	-
南昌天空之城	2018年9月	2020年7月	1,988,530,000.00	-	733,375,292.45	-
南宁金域缙香	2018年5月	2020年5月	887,116,670.55	910,679,648.97	480,238,450.40	-
南宁金域中央	2018年1月	2020年5月	3,949,722,517.76	2,800,275,355.25	2,185,456,566.00	-
南宁万科城	2018年3月	2020年5月	3,344,514,859.00	2,132,277,580.78	888,289,356.67	-
南宁悦江南项目	2018年1月	2020年6月	1,741,118,300.00	-	860,704,093.57	-
南通 R17016 复兴东路北地 块项目	2018年1月	2019年12月	2,759,716,400.00	-	1,565,060,374.84	-
南通白簪郡西项目	2018年2月	2019年12月	2,554,220,000.00	-	1,665,712,636.14	-
南通崇州府项目	2018年1月	2019年10月	1,155,816,888.99	-	789,110,910.43	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	2018年2月	2020年2月	2,232,930,000.00	-	1,492,110,157.82	-
宁波未来之光	2018年3月	2019年12月	2,683,711,055.57	-	1,256,592,089.60	-
青岛瑞阳路后田 B 地块项目	2018年3月	2019年12月	1,067,173,700.00	-	356,139,796.34	-
青岛台柳路 312 号地块	2018年3月	2020年3月	610,132,600.00	-	255,308,040.00	-
青岛团结路项目	2018年1月	2020年3月	2,080,000,000.00	-	462,307,537.46	-
青岛长江首府项目	2018年3月	2020年9月	2,890,000,000.00	-	1,194,833,232.08	-
清远万科城	2018年4月	2019年12月	4,948,960,635.00	-	559,144,418.26	-
厦门 T2017P03 商住地块项 目	2018年2月	2019年10月	1,484,120,000.00	-	1,098,008,928.57	-
厦门东海项目	2018年6月	2021年12月	3,502,120,000.00	-	1,408,318,248.04	-
厦门万科广场	2018年1月	2020年8月	2,684,588,600.00	-	643,464,970.74	-
上海 108-04 项目	2018年3月	2020年3月	4,523,305,556.25	-	2,920,651,407.82	-
上海安亭新镇项目	2018年3月	2020年6月	949,300,000.00	1,203,171,455.53	538,414,997.46	-
上海安亭镇国际汽车城核心 区 21B-13 地块	2018年3月	2020年3月	7,592,010,000.00	-	4,888,452,564.09	-
上海七宝生态商务区 17-04 地块	2018年7月	2020年7月	2,396,783,500.00	-	1,589,867,250.78	-
上海七宝生态商务区 18-03 地块	2018年10月	2020年10月	2,625,770,000.00	-	1,744,200,000.00	-
上海莘闵项目	2018年1月	2019年6月	713,250,000.00	-	464,396,665.81	-
上海新梅项目	2018年10月	2020年5月	935,590,000.00	-	326,478,636.14	-
上海徐汇万科中心	2018年8月	2021年12月	9,543,240,000.00	4,303,569,854.41	4,338,549,489.07	-
绍兴镜湖 8-5 号地块项目	2018年4月	2020年12月	2,404,998,148.37	-	1,510,526,050.75	-
深圳坂田自行车	2018年12月	2020年12月	5,800,254,052.46	6,307,136.49	363,941,765.36	-
深圳沙井上星项目	2018年2月	2020年6月	15,820,880,000.00	-	1,980,606,697.65	-
深圳天誉	2018年9月	2021年11月	5,684,804,875.00	4,271,823,003.29	4,334,290,373.31	-
深圳云城	2018年8月	2020年10月	1,702,320,000.00	535,112,715.67	793,060,015.33	-
沈阳百花集团项目	2018年3月	2020年9月	1,535,399,481.81	-	668,060,461.50	-
沈阳惠斯勒小镇	2018年4月	2019年6月	1,398,985,381.50	314,575,119.57	447,062,517.42	-
沈阳假日风景	2018年3月	2021年6月	587,937,715.03	-	306,254,755.66	-
沈阳理想新城项目	2018年4月	2020年12月	1,695,111,312.39	-	315,946,354.80	-
沈阳千山西路 39 号-1 地块 项目	2018年1月	2020年12月	669,340,000.00	-	333,050,752.89	-
沈阳文萃路项目	2018年3月	2019年12月	576,970,715.24	-	404,554,581.91	-
沈阳西华府	2018年3月	2020年6月	2,430,413,515.65	-	1,437,690,847.76	-
太仓 19-2 项目	2018年4月	2020年6月	1,442,000,000.00	-	652,720,000.00	-
太原东太堡项目	2018年3月	2020年12月	2,667,300,000.00	8,239,312.74	827,304,851.67	-
太原中央公园	2018年3月	2021年6月	1,298,937,446.59	-	387,232,122.67	-
温州轨道交通 S1 线瓯溪北 站 TOD 项目	2018年1月	2020年7月	6,464,428,700.00	-	3,371,000,000.00	-
温州西江月	2018年1月	2020年1月	2,944,573,400.00	-	1,735,625,657.93	-
温州永强北片区龙水单元 YB-04-J-08a 项目	2018年1月	2020年5月	2,700,356,000.00	-	1,501,438,500.00	-
温州中央绿轴组合地块项目	2018年4月	2020年2月	11,419,750,700.00	-	5,328,850,683.75	-
乌鲁木齐都会传奇	2018年3月	2019年6月	1,163,400,000.00	-	568,374,865.93	-
无锡金域蓝湾	2018年2月	2019年2月	1,093,625,588.66	355,007,320.11	284,458,190.29	-
无锡太湖新城中心项目	2018年5月	2020年5月	6,279,936,623.78	-	4,120,102,148.11	-
无锡有山	2018年1月	2019年11月	651,135,581.75	-	246,495,520.25	-
武汉翡翠滨江	2018年3月	2019年12月	6,980,000,000.00	423,690,463.29	1,502,808,477.36	-
武汉汉口传奇	2018年3月	2021年3月	4,466,070,000.00	2,477,650,477.16	2,194,708,881.07	-
武汉金域国际	2018年5月	2020年5月	6,300,000,000.00	2,336,925,144.20	2,713,733,353.18	-
西安城市之光南区	2018年4月	2020年4月	651,797,272.05	23,630.00	221,435,095.73	-
西安翡翠国宾	2018年5月	2020年5月	8,821,620,000.00	3,418,929,682.26	3,540,710,248.70	-
西安公园华府	2018年5月	2020年5月	1,163,105,991.82	96,009,425.24	364,536,178.06	-
西安万科城如园	2018年3月	2020年3月	2,278,310,000.00	-	789,237,427.48	-
西安万科秦汉新城	2018年4月	2020年9月	6,928,795,574.00	-	1,341,614,353.15	-
西安幸福臻园	2018年3月	2020年6月	1,203,310,000.00	-	280,000,000.00	-
西昌邛海项目	2018年3月	2019年7月	7,100,000,000.00	-	1,529,145,012.13	-
烟台天越湾	2018年4月	2020年9月	4,730,000,000.00	-	1,800,000,000.00	-

	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
扬州 885 项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	1,332,630,000.00	-	598,761,011.41	-
扬州 930 项目	2018 年 3 月	2020 年 5 月	538,104,000.00	-	277,240,180.18	-
扬州华扬大桥北 GZ052 地块 项目	2018 年 1 月	2019 年 7 月	1,505,800,000.00	-	658,869,450.57	-
营口海港城	2018 年 3 月	2019 年 12 月	753,187,500.00	192,344,038.36	261,783,393.03	67,720,367.03
长春八一公园信达龙湾项目	2018 年 3 月	2019 年 10 月	1,155,298,700.00	-	669,541,585.90	-
长春柏翠园	2018 年 5 月	2019 年 12 月	2,277,569,649.36	618,574,593.25	292,000,000.34	-
长春东湾半岛项目	2018 年 4 月	2020 年 9 月	4,050,000,000.00	-	2,166,372,288.67	-
长春金宇大路项目	2018 年 6 月	2021 年 10 月	951,712,267.85	-	457,388,861.85	-
长春万科城	2018 年 4 月	2020 年 4 月	2,765,569,920.35	64,138,598.00	642,040,087.75	-
长沙谷山村	2018 年 6 月	2020 年 12 月	4,097,222,800.00	992,458,643.79	1,175,442,962.21	-
长沙金域滨江	2018 年 3 月	2020 年 6 月	928,873,500.00	144,796,596.14	213,938,661.31	-
长沙金域国际	2018 年 1 月	2019 年 9 月	1,102,206,000.00	648,794,708.61	348,949,549.03	-
长沙魅力之城	2018 年 4 月	2020 年 12 月	2,875,260,783.18	48,271,408.37	1,210,878,663.67	-
长沙紫台	2018 年 3 月	2019 年 5 月	1,216,358,478.55	428,611,320.31	512,050,079.77	-
镇江蓝山花园	2018 年 1 月	2019 年 12 月	1,267,426,303.44	531,868,657.89	519,939,534.34	-
郑州方顶项目	2018 年 3 月	2020 年 5 月	3,303,301,140.97	-	255,488,490.04	-
郑州万科美景万科城	2018 年 5 月	2020 年 5 月	3,931,062,867.66	1,814,575,386.68	2,146,393,839.53	-
郑州万科民安云城	2018 年 2 月	2020 年 2 月	5,650,000,000.00	-	2,076,337,085.53	-
郑州万科溪望	2018 年 4 月	2020 年 5 月	1,750,595,199.07	-	1,182,951,617.25	-
中山万科城	2018 年 3 月	2019 年 12 月	974,343,762.90	-	301,500,194.99	-
重庆 193 亩项目	2018 年 1 月	2020 年 6 月	2,400,000,000.00	-	950,892,401.55	-
重庆 CDL 资产包项目	2018 年 5 月	2020 年 12 月	2,055,476,400.00	-	992,695,153.70	-
重庆蔡家 318 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	2,500,000,000.00	-	864,022,814.59	-
重庆溉澜溪	2018 年 1 月	2019 年 9 月	5,658,675,942.35	2,302,959,033.90	1,907,925,001.41	-
重庆金域华庭	2018 年 2 月	2019 年 3 月	1,851,792,441.18	-	904,981,985.08	-
重庆金域蓝湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	942,385,722.20	-	222,158,579.05	-
重庆园博园 260 亩项目	2018 年 4 月	2019 年 11 月	4,571,700,000.00	-	2,342,539,981.13	-
珠海翡翠中央	2018 年 3 月	2020 年 6 月	2,264,000,000.00	-	1,520,642,729.16	-
其他汇总				16,517,200,070.50	27,954,098,271.74	-
拟开发转在建				53,417,338,183.04	-	-
合计				<u>137,430,596,653.26</u>	<u>217,965,608,560.51</u>	<u>304,937,445.14</u>

(4) 年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	2,686,961,325.25
累计已确认毛利	52,124,478.10
减：已办理结算的金额	<u>2,046,276,735.92</u>
建造合同形成的已完工未结算资产	<u>692,809,067.43</u>

7 持有待售的资产

	2017年12月31日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	5,059,927,847.71	5,982,200,000.00
存货	1,850,243,427.27	2,021,948,519.36
持有待售的资产合计	6,910,171,274.98	8,004,148,519.36

2017年3月，由于整合商业资产的原因，董事会批准了本集团将部分商业地产项目权益（“拟出售项目”）以一揽子交易的方式出售予本集团参与组建的商业地产投资基金，该商业地产投资基金为本集团的合营企业。于批准日后，本集团已经与该商业地产投资基金签署了出售资产组的框架协议，并已于2017年完成了部分拟出售项目的出售（参见附注十(6)），剩余拟出售项目预计将在未来一年内完成，该部分剩余拟出售的项目作为持有待售资产列报。

于本报告期内，持有待售资产未发生减值；本集团不存在与持有待售资产相关的其他综合收益。

8 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为向银行购买的短期理财产品及项目获取进程中支付的款项。

9 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

	2017年			2016年		
	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)	1,074,127,159.63	-	1,074,127,159.63	779,372,754.38	-	779,372,754.38
- 按成本计量的(3)	266,622,279.97	-	266,622,279.97	548,641,589.54	-	548,641,589.54
合计	1,340,749,439.60	-	1,340,749,439.60	1,328,014,343.92	-	1,328,014,343.92

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产：

	<u>可供出售权益工具</u>
权益工具的成本	877,145,296.51
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	<u>196,981,863.12</u>
年末余额	<u><u>1,074,127,159.63</u></u>

注：按公允价值计量的可供出售金融资产于本年收到现金红利为人民币 12,890,250.00 元 (2016 年：无)。

(3) 年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 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
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%	-
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%	-
广州合锦嘉苑房地产开 发有限公司	-	18,750,000.00	-	18,750,000.00	15.00%	-
易居(中国)企业集团 有限公司	280,000,000.00	-	(280,000,000.00)	-	-	-
其他	45,081,589.54	9,000,000.00	(29,769,309.57)	24,312,279.97		22,000.00
合计	<u>548,641,589.54</u>	<u>27,750,000.00</u>	<u>(309,769,309.57)</u>	<u>266,622,279.97</u>		<u>14,255,236.15</u>

本集团持有的金额人民币 266,622,279.97 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。

本集团本年度可供出售权益工具无须计提减值准备。

10 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
对合营企业的投资	41,550,412,042.09	31,924,611,119.29
对联营企业的投资	<u>39,673,893,304.50</u>	<u>29,777,377,290.33</u>
合计	<u><u>81,224,305,346.59</u></u>	<u><u>61,701,988,409.62</u></u>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	<u>自2017年1月1日至12月31日</u>		
	<u>联营企业</u>	<u>合营企业</u>	<u>合计</u>
年初余额	29,777,377,290.33	31,924,611,119.29	61,701,988,409.62
本年变动			
- 追加投资	10,681,980,776.02	15,701,144,409.94	26,383,125,185.96
- 减少投资	(7,925,704.61)	(7,268,160,049.18)	(7,276,085,753.79)
- 权益法下确认的投资收益	486,438,613.17	4,082,721,434.85	4,569,160,048.02
- 权益法下确认的其他综合收益及权益变动	(887,431,589.04)	-	(887,431,589.04)
- 宣告发放现金股利或利润	(236,719,168.15)	(1,737,736,229.82)	(1,974,455,397.97)
- 合并抵消	<u>(139,826,913.22)</u>	<u>(1,152,168,642.99)</u>	<u>(1,291,995,556.21)</u>
年末余额	<u><u>39,673,893,304.50</u></u>	<u><u>41,550,412,042.09</u></u>	<u><u>81,224,305,346.59</u></u>
减值准备年末余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
原值			
年初余额	15,676,771,162.50	6,988,895,413.86	22,665,666,576.36
本年增加			
- 存货转入	3,008,118,853.52	74,471,831.76	3,082,590,685.28
- 购置	383,980,149.96	1,662,107,899.50	2,046,088,049.46
- 建筑成本	-	2,287,910,098.81	2,287,910,098.81
在建工程转入	1,062,793,426.41	(1,062,793,426.41)	-
汇兑调整	(38,940,942.99)	(86,792,792.46)	(125,733,735.45)
持有待售资产转出	(7,480,779,847.99)	(136,400,795.24)	(7,617,180,643.23)
合并范围变化	5,872,104,650.09	1,588,635,025.85	7,460,739,675.94
年末余额	<u>18,484,047,451.50</u>	<u>11,316,033,255.67</u>	<u>29,800,080,707.17</u>
累计折旧			
年初余额	734,219,929.18	-	734,219,929.18
本年计提	680,191,622.59	-	680,191,622.59
汇兑调整	(10,493,342.19)	-	(10,493,342.19)
持有待售资产转出	(646,490,549.79)	-	(646,490,549.79)
合并范围变化	100,212,241.11	-	100,212,241.11
年末余额	<u>857,639,900.90</u>	<u>-</u>	<u>857,639,900.90</u>
投资性房地产减值			
年初余额	57,022,324.48	-	57,022,324.48
本年增加	74,118,148.24	-	74,118,148.24
年末余额	<u>131,140,472.72</u>	<u>-</u>	<u>131,140,472.72</u>
账面价值			
年末账面价值	<u>17,495,267,077.88</u>	<u>11,316,033,255.67</u>	<u>28,811,300,333.55</u>
年初账面价值	<u>14,885,528,908.84</u>	<u>6,988,895,413.86</u>	<u>21,874,424,322.70</u>

本集团本年用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 3,904,658,032.67 元 (2016 年：人民币 1,923,319,516.67 元)。

本集团本年未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 3,153,171,370.48 元 (2016 年：无)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

本集团本年无因担保使用受限的投资性房地产(2016 年：人民币 409,380,963.00 元)。

12 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	7,055,062,293.12	134,804,742.21	507,692,657.28	322,589,644.30	201,115,435.30	8,221,264,772.21
本年增加	552,843,525.21	32,433,198.40	85,141,804.99	138,454,123.79	66,166,319.29	875,038,971.68
- 购置	335,363,374.38	32,433,198.40	80,289,454.99	138,454,123.79	66,166,319.29	652,706,470.85
- 在建工程 / 存货转入	217,480,150.83	-	4,852,350.00	-	-	222,332,500.83
本年减少	(179,231,025.84)	(11,910,177.32)	(29,877,852.26)	(25,445,981.46)	(17,235,686.48)	(263,700,723.36)
合并范围变化	45,355,352.86	(3,364,369.78)	2,141,275.57	1,795,921.36	10,246,736.35	56,174,916.36
汇兑调整	-	(348,311.03)	-	(83,161.73)	(8,316,655.41)	(8,748,128.17)
年末余额	<u>7,474,030,145.35</u>	<u>151,615,082.48</u>	<u>565,097,885.58</u>	<u>437,310,546.26</u>	<u>251,976,149.05</u>	<u>8,880,029,808.72</u>
累计折旧						
年初余额	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
本年计提	258,945,501.29	17,190,775.48	44,992,925.51	53,626,558.98	46,168,006.62	420,923,767.88
本年处置或报废	(3,777,315.09)	(10,075,817.71)	(19,669,752.57)	(18,566,631.44)	(11,206,220.60)	(63,295,737.41)
合并范围变化	4,901,854.53	(2,373,605.53)	857,968.44	2,297,029.96	8,290,801.91	13,974,049.31
汇兑调整	-	(182,594.56)	-	(41,276.84)	(628,181.69)	(852,053.09)
年末余额	<u>1,112,372,472.21</u>	<u>75,011,034.86</u>	<u>193,379,859.05</u>	<u>257,999,617.55</u>	<u>142,458,741.65</u>	<u>1,781,221,725.32</u>
账面价值						
年末账面价值	<u>6,361,657,673.14</u>	<u>76,604,047.62</u>	<u>371,718,026.53</u>	<u>179,310,928.71</u>	<u>109,517,407.40</u>	<u>7,098,808,083.40</u>
年初账面价值	<u>6,202,759,861.64</u>	<u>64,352,465.03</u>	<u>340,493,939.61</u>	<u>101,905,707.41</u>	<u>101,281,099.89</u>	<u>6,810,793,073.58</u>

本集团本年没有用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产 (2016年：无)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产 (2016年：无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产 (2016年：无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产 (2016年：无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产 (2016年：无)。

本集团本年末未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,976,394,499.91 元 (2016年：人民币 1,642,742,956.75 元)，主要包括：

	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	618,726,924.21	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。

13 在建工程

在建工程情况

	<u>2017年</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>账面价值</u>
深圳万科中心	450,045,239.36	-	450,045,239.36
深圳浪骑酒店	129,043,154.06	-	129,043,154.06
租入经营性物业	200,172,431.87	-	200,172,431.87
其他	243,150,068.55	-	243,150,068.55
合计	<u>1,022,410,893.84</u>	<u>-</u>	<u>1,022,410,893.84</u>

	<u>2016年</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>减值准备</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>

本年在建工程转入固定资产人民币 74,224,217.25 元 (2016 : 人民币 262,437,541.30 元)。

14 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	592,002,732.67	751,371,914.64	251,383,174.38	1,594,757,821.69
本年增加	-	-	459,970,028.68	459,970,028.68
本年减少	-	(60,712,613.88)	(13,492,622.63)	(74,205,236.51)
合并范围变化	(3,417,908.37)	-	1,861,683.58	(1,556,224.79)
年末余额	<u>588,584,824.30</u>	<u>690,659,300.76</u>	<u>699,722,264.01</u>	<u>1,978,966,389.07</u>
累计摊销				
年初余额	76,896,163.34	234,779,550.48	22,718,455.61	334,394,169.43
本年增加	5,938,625.98	71,049,211.34	131,678,387.97	208,666,225.29
本年减少	-	-	(3,400,051.07)	(3,400,051.07)
合并范围变化	(49,624.81)	-	1,850,822.69	1,801,197.88
年末余额	<u>82,785,164.51</u>	<u>305,828,761.82</u>	<u>152,847,615.20</u>	<u>541,461,541.53</u>
账面价值				
年末账面价值	<u>505,799,659.79</u>	<u>384,830,538.94</u>	<u>546,874,648.81</u>	<u>1,437,504,847.54</u>
年初账面价值	<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>

本集团本年无用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产 (2016 年 : 无)。

本集团无形资产 - 其他主要为待执行物业管理合同。

15 商誉

本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购了万科置业 (海外) 有限公司 (原称南联地产控股有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科置业 (海外) 有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年度的变动为汇率变化影响所致。

于年末资产负债表日, 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。

16 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销额	年末余额
租赁费	230,689,953.00	380,034,502.99	261,148,543.94	349,575,912.05
装修款	729,536,340.11	1,344,971,576.87	358,107,922.31	1,716,399,994.67
合计	960,226,293.11	1,725,006,079.86	619,256,466.25	2,065,975,906.72

17 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		2016年	
	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	14,787,709,754.48	3,696,927,438.62	14,356,644,497.08	3,589,161,124.27
减值准备	2,290,311,222.60	572,577,805.65	1,712,395,640.56	428,098,910.14
预提成本	2,987,183,523.00	746,795,880.75	2,285,061,058.36	571,265,264.59
土地增值税清算准备	16,187,138,391.82	4,046,784,597.96	8,664,902,284.40	2,166,225,571.10
未实现内部交易利润	1,759,253,949.92	439,813,487.48	1,277,613,483.44	319,403,370.86
其他	592,411,031.22	148,102,757.80	497,514,932.80	124,378,733.20
合计	38,604,007,873.04	9,651,001,968.26	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	(700,496,538.32)	(175,124,134.58)	(1,592,667,932.74)	(386,570,185.29)
代扣代缴所得税	(1,803,510,642.57)	(90,175,532.13)	(2,349,560,371.20)	(117,478,018.56)
合计	(2,504,007,180.89)	(265,299,666.71)	(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		2016年	
	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	2,553,194,084.02	638,298,521.01	1,278,134,167.69	319,533,541.92
可抵扣暂时性差异	956,550,907.32	239,137,726.83	493,515,732.26	123,378,933.06
合计	<u>3,509,744,991.34</u>	<u>877,436,247.84</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	2016年
2017	-	53,101,668.30
2018	85,251,568.24	116,056,737.68
2019	59,632,300.06	65,127,068.12
2020	272,391,914.58	324,552,666.87
2021	650,358,785.52	719,296,026.72
2022	1,485,559,515.62	-
合计	<u>2,553,194,084.02</u>	<u>1,278,134,167.69</u>

- (4) 于2017年12月31日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约73亿元(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，且管理层预期这部分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5.4亿元(2016年：人民币3.4亿元)确认递延所得税负债。

18 其他非流动资产

于2017年12月31日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项和股权收购款。

19 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2017年		2016年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,097,097,863.98	2,097,097,863.98	2,270,608,535.21	2,270,608,535.21
- 港币	1,999,055,166.67	1,666,612,292.46	-	-
质押借款* ¹				
- 人民币	4,003,759,258.95	4,003,759,258.95	6,054,975,366.37	6,054,975,366.37
- 英镑	-	-	101,000,000.00	868,390,000.80
小计		<u>7,767,469,415.39</u>		<u>9,193,973,902.38</u>
其他借款				
信用借款				
- 人民币	8,341,389,235.92	8,341,389,235.92	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>8,341,389,235.92</u>		<u>7,382,615,300.00</u>
合计		<u>16,108,858,651.31</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抵押担保。

(2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款情况 (2016年：无)。

20 应付票据

	2017年	2016年
商业承兑汇票	<u>3,330,183,222.91</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</u>	<u>2016年</u>
应付地价	32,215,821,758.36	31,500,649,534.75
应付及预提工程款	135,991,111,818.67	103,945,998,174.20
质量保证金	3,368,391,423.27	1,289,061,989.17
应付及预提销售佣金	1,166,002,966.73	951,962,020.35
其他	698,074,772.64	359,890,757.59
合计	<u>173,439,402,739.67</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

	预计下批 结算日期	项目 预售比例	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
武汉汉口传奇	2018年6月	41%	8,210,279,886.97	4,172,402,713.00
深圳布吉水径项目	2018年1月	63%	7,912,814,055.00	5,102,577,824.00
太原万科城	2018年3月	91%	6,190,978,757.25	5,185,655,787.73
郑州万科美景万科城	2018年4月	54%	5,778,005,578.96	3,606,629,984.04
广州山景园	2018年4月	100%	5,275,304,684.72	4,029,572,514.26
南宁万科城	2018年1月	37%	5,246,623,501.26	3,742,234,739.00
苏州湖西玲珑	2018年3月	90%	4,934,420,806.54	2,667,881,495.65
深圳臻山府	2019年5月	34%	4,912,355,705.00	-
青岛万科未来城	2018年6月	64%	4,408,111,367.01	1,530,097,828.01
南京大都会	2019年3月	72%	4,189,165,085.00	-
成都第五城	2018年6月	73%	4,188,691,302.55	2,196,360,934.88
杭州良渚文化村未来城二期	2018年3月	86%	4,011,383,478.80	2,460,915,793.00
郑州万科天伦紫台	2018年11月	35%	3,888,606,202.00	2,054,288,968.00
苏州VC小镇	2018年6月	81%	3,791,214,964.19	1,812,962,408.07
成都万科城	2018年6月	73%	3,738,446,651.76	-
苏州公园里	2018年4月	74%	3,648,255,340.91	1,778,468,906.00
东莞珠江东岸	2018年9月	84%	3,601,204,848.00	2,146,553,205.00
广州尚城御府	2018年12月	34%	3,600,681,748.47	488,792,673.00
郑州万科大都会	2018年12月	87%	3,559,684,189.00	1,698,219,228.00
东莞翰林城市花园	2018年8月	65%	3,442,627,762.00	-
深圳深南道68号	2019年5月	41%	3,353,309,459.56	251,070,806.00
武汉金域湖庭	2018年10月	26%	3,284,897,689.00	1,603,910,346.00
上海安亭新镇项目	2018年1月	39%	3,163,238,701.02	863,591,167.00
成都理想城	2018年6月	40%	3,111,863,723.77	687,088,155.00

	预计下批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
南京九都荟南	2018年4月	99%	3,102,137,261.91	1,442,643,269.00
珠海万科城	2018年3月	86%	3,075,461,412.11	3,297,542,547.08
东莞松朗花园	2018年6月	63%	2,913,787,518.00	-
三亚湖畔度假公园	2018年12月	56%	2,869,733,271.99	570,573,076.44
合肥森林城	2018年3月	27%	2,728,999,868.24	3,750,209,966.00
杭州万科新都会 1958	2018年10月	100%	2,716,937,247.95	637,894,974.00
成都翡翠公园	2018年11月	32%	2,708,291,076.00	-
杭州万科中央公园	2018年8月	91%	2,701,228,601.00	1,445,636,922.01
温州学院路七号	2018年6月	98%	2,636,666,240.00	2,243,716,617.00
沈阳城市之光	2018年10月	89%	2,580,378,965.04	1,894,972,194.04
南通白鹭郡	2018年6月	90%	2,572,388,657.00	400,860,855.00
深圳天誉	2018年12月	23%	2,565,934,403.29	6,234,918,224.00
长春万科城	2018年12月	54%	2,547,966,272.85	1,248,812,546.75
广州里享花园	2018年4月	52%	2,532,319,130.19	1,354,933,039.00
上海翡翠公园	2018年6月	39%	2,506,253,206.08	4,469,862,933.60
佛山金色城市	2018年4月	80%	2,501,554,213.12	1,502,874,572.49
合肥时代观邸	2018年3月	66%	2,423,616,803.00	1,444,717,744.00
天津民和巷	2018年6月	36%	2,415,032,513.00	1,892,146,923.00
北京公园里 005、008、009号 地块项目	2018年12月	57%	2,402,570,236.85	933,426,379.95
天津四季花城	2018年11月	100%	2,347,965,061.00	1,439,928,909.00
西安万科城润园	2018年12月	54%	2,339,325,508.00	134,836,231.00
长沙金域国际	2018年6月	42%	2,313,616,123.00	855,115,825.00
西安翡翠天誉	2018年6月	68%	2,269,883,221.00	754,757,161.00
徐州万科城	2018年6月	67%	2,256,020,000.90	1,943,602,391.67
上海上传奇	2018年6月	26%	2,237,662,398.18	1,742,147,160.11
天津紫台	2018年6月	99%	2,234,434,238.92	1,259,710,769.00
天津东丽湖	2018年8月	70%	2,214,201,720.86	1,459,185,744.96
长沙魅力之城	2018年6月	22%	2,188,473,361.34	651,392,759.00
广州智慧商业广场	2018年3月	42%	2,161,664,281.06	3,301,376,311.00
泉州金域中央	2018年12月	99%	2,160,762,033.00	1,246,800,907.01
青岛生态新城	2018年9月	62%	2,131,773,459.58	2,325,757,028.00
中山柏悦湾	2018年4月	90%	2,103,652,504.52	1,161,063,060.00
徐州淮海天地	2018年6月	65%	2,103,628,308.74	2,553,947,767.28
福州金融港中心	2018年1月	100%	2,090,358,469.00	1,702,235,151.80
南京万科城	2018年1月	58%	2,083,133,776.74	1,455,865,166.00
烟台御龙山	2018年5月	44%	2,075,618,475.22	714,013,580.99
昆明魅力之城	2018年7月	20%	2,004,481,581.78	977,353,268.93
昆明公园里	2018年5月	54%	1,939,521,460.66	1,222,603,378.00
徐州新都会	2019年6月	46%	1,896,793,777.01	-
中山金色家园	2018年6月	86%	1,895,854,556.00	635,838,710.00
南宁金域蓝湾	2018年6月	59%	1,845,256,525.29	981,223,679.00
东莞云广场	2018年6月	30%	1,767,955,267.00	2,178,281,390.00
昆山魅力花园	2018年5月	30%	1,750,107,380.35	2,582,126,719.21
佛山金色里程	2018年8月	49%	1,740,365,233.00	-
青岛桃花源二期	2018年3月	61%	1,739,653,363.01	706,788,643.00
杭州万科杭宸一期	2018年4月	100%	1,738,899,317.00	757,574,364.00

	预计下批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
太原金域蓝湾	2018年7月	95%	1,711,893,392.19	1,447,021,498.00
上海徐汇万科中心	2018年1月	10%	1,704,623,277.01	-
武汉翡翠云台	2018年4月	95%	1,699,764,401.00	-
南通城市之光	2018年4月	76%	1,673,973,071.00	1,187,121,315.00
宁波东晟府	2018年7月	66%	1,664,773,652.00	-
青岛金域华府	2018年3月	80%	1,663,001,880.28	454,777,964.00
郑州万科美景魅力之城	2018年4月	37%	1,648,183,483.19	1,704,985,836.00
南昌城市花园	2018年6月	90%	1,624,636,083.00	197,228,800.00
南京九都荟	2019年3月	92%	1,609,870,637.96	-
昆明鑫金花园	2018年3月	98%	1,576,936,667.00	892,185,435.00
扬州万科翡翠云山	2018年4月	82%	1,561,469,205.00	706,120,113.00
宁波玖著里	2018年5月	58%	1,560,660,121.00	-
惠州双月湾	2018年4月	24%	1,555,646,134.60	1,557,962,217.86
贵阳万科城	2018年6月	51%	1,544,295,167.52	1,186,581,498.33
泉州万科城	2018年6月	93%	1,539,308,992.88	2,588,914,059.05
中山金域蓝湾	2018年4月	68%	1,528,064,429.00	770,429,895.00
重庆溉澜溪	2018年3月	20%	1,505,069,400.00	605,162,766.00
成都五龙山蓝山	2018年12月	85%	1,498,255,193.00	1,196,667,572.48
太原蓝山	2018年3月	85%	1,498,193,969.99	2,052,954,238.23
长春金域长春	2018年12月	72%	1,489,566,532.18	470,500,210.89
东莞虎门万科城	2018年3月	63%	1,470,267,342.50	3,312,242,234.00
福州金域蓝湾	2018年6月	27%	1,461,019,658.85	1,085,460,238.85
长春城市之光	2018年10月	54%	1,458,333,659.17	-
徐州尚都会	2018年12月	67%	1,456,885,119.00	-
西安公园华府	2019年12月	37%	1,441,191,162.00	-
无锡信成道	2018年5月	46%	1,426,338,237.28	737,148,173.00
嘉兴悦中环	2018年3月	100%	1,415,442,264.41	646,186,914.00
太原公园里	2019年9月	70%	1,405,201,246.01	-
杭州未来城	2018年8月	39%	1,384,695,901.00	122,562,997.00
西安金域东郡	2018年6月	52%	1,374,479,693.19	2,268,473,072.40
济南麓城	2018年8月	97%	1,371,128,717.00	305,885,374.00
济南金色悦城	2018年6月	99%	1,356,637,031.78	1,266,771,217.00
佛山城市之光	2018年12月	50%	1,354,167,962.00	-
天津金域华府	2018年12月	51%	1,351,652,160.89	1,058,002,443.00
南宁公园里	2019年5月	58%	1,339,555,724.00	-
太原金域蓝湾二期	2019年12月	79%	1,335,903,698.00	-
三亚森林度假公园	2018年11月	36%	1,314,434,510.69	864,839,158.80
太原紫院	2019年10月	48%	1,300,702,167.67	-
南宁金域中央	2019年7月	19%	1,294,566,277.00	-
唐山金域华府 A-02-02	2018年6月	46%	1,288,954,759.00	686,535,708.00
宁波大都会	2018年4月	85%	1,283,010,715.00	829,616,372.00
福州金域滨江花园	2018年12月	18%	1,249,298,510.93	706,801,666.75
西安金色悦城 DK1	2019年6月	86%	1,232,180,206.93	709,151,789.58
中山万科城	2018年3月	43%	1,214,618,992.50	-
太原小镇	2019年5月	28%	1,211,484,434.00	-
佛山万科城	2018年4月	56%	1,210,772,205.15	1,512,809,381.35
上海翡翠滨江	2018年6月	22%	1,194,008,517.35	-

	预计下批 结算日期	项目 预售比例	2017年	2016年
宁波江湾府国宾	2018年5月	91%	1,184,270,542.00	121,988,284.00
昆山公园大道	2018年1月	22%	1,178,953,692.00	-
厦门海沧万科城	2019年3月	66%	1,177,209,463.13	2,785,729,074.91
西安金域蓝湾	2019年9月	76%	1,175,731,078.10	-
沈阳明天广场	2018年12月	71%	1,162,833,362.10	1,527,381,141.10
烟台翡翠湾	2019年10月	75%	1,149,939,780.48	-
沈阳中山公园	2018年12月	97%	1,146,301,630.00	708,395,573.00
杭州万科星空	2018年1月	100%	1,141,893,734.00	854,707,350.00
南昌金域传奇	2018年8月	100%	1,136,033,706.00	583,966,996.00
苏州万科城	2018年12月	79%	1,126,669,624.34	831,841,776.40
上海翡翠雅宾利	2018年6月	68%	1,111,048,028.20	103,985,292.48
佛山金色领域	2018年4月	17%	1,110,835,668.80	953,312,050.97
贵阳花溪大都会	2019年12月	41%	1,100,290,161.00	-
烟台翡翠公园	2018年6月	69%	1,086,215,505.00	581,628,730.00
长沙金域蓝湾	2018年11月	55%	1,076,073,085.76	901,646,223.30
南充金润华府	2018年4月	49%	1,068,057,070.17	516,931,780.00
唐山金域缙香	2019年5月	100%	1,067,102,865.00	-
深圳蛇口公馆	2019年3月	9%	1,063,159,327.00	-
烟台万科城	2018年12月	32%	1,043,855,651.59	363,627,283.78
青岛东郡	2018年6月	80%	1,036,296,576.62	740,498,933.13
其他			103,733,568,961.92	112,350,269,515.28
合计			<u>407,705,939,864.83</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 88,138,401,099.67 元，其中主要为尚未结算的预收房款。

(3) 上述预收款项包含建造合同业务预收款 576,053,777.07 元 (2016 年：无)。

23 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	注	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	(2)	3,830,056,951.49	9,646,170,410.98	8,560,089,975.99	4,916,137,386.48
离职后福利					
- 设定提存计划	(3)	9,199,313.98	675,590,538.26	671,404,133.77	13,385,718.47
辞退福利		670,377.96	12,328,932.53	12,108,454.46	890,856.03
合计		<u>3,839,926,643.43</u>	<u>10,334,089,881.77</u>	<u>9,243,602,564.22</u>	<u>4,930,413,960.98</u>

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,801,513,792.39	8,688,464,284.19	7,612,030,502.42	4,877,947,574.16
职工福利费	10,935,810.72	284,647,429.84	280,824,017.57	14,759,222.99
社会保险费	5,879,949.76	295,981,392.65	292,620,927.93	9,240,414.48
其中：医疗保险费	5,479,716.34	262,353,009.72	259,526,721.16	8,306,004.90
工伤保险费	131,790.37	13,588,414.38	13,498,362.04	221,842.71
生育保险费	268,443.05	20,039,968.55	19,595,844.73	712,566.87
住房公积金	6,870,070.80	355,113,438.92	353,068,712.43	8,914,797.29
工会经费和职工教育经费	4,857,327.82	21,963,865.38	21,545,815.64	5,275,377.56
合计	<u>3,830,056,951.49</u>	<u>9,646,170,410.98</u>	<u>8,560,089,975.99</u>	<u>4,916,137,386.48</u>

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	9,125,267.14	654,855,027.46	650,827,532.98	13,152,761.62
失业保险费	74,046.84	20,735,510.80	20,576,600.79	232,956.85
合计	<u>9,199,313.98</u>	<u>675,590,538.26</u>	<u>671,404,133.77</u>	<u>13,385,718.47</u>

本年无向职工提供的非货币性福利 (2016年：无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例 10%确定经济利润奖金额度。根据《万科企业股份有限公司经济利润奖金方案 (2017 年 12 月 29 日修订)》，2017 年度计提经济利润奖人民币 15.13 亿元 (2016 年：人民币 11.77 亿元)，该部分奖金已包含于短期薪酬中。

24 应交税费

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
企业所得税	7,224,613,728.77	5,993,076,190.30
土地增值税	1,287,835,507.48	2,347,314,631.76
增值税	1,606,857,559.65	797,487,503.63
房产税	154,756,817.75	117,914,101.50
城市维护建设税	172,773,090.28	85,228,971.38
教育费附加	142,102,607.69	65,825,824.84
个人所得税	65,556,022.01	51,153,505.24
其他	120,410,931.93	95,083,365.73
合计	<u>10,774,906,265.56</u>	<u>9,553,084,094.38</u>

本年年末预缴税费人民币 29,716,002,681.22 元 (2016 年：人民币 21,774,387,944.54 元) 已计入预付款项。

25 应付利息

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
分期付息到期还本的借款利息	618,061,124.36	104,594,785.12
企业债券利息	377,083,207.05	273,780,121.51
合计	<u>995,144,331.41</u>	<u>378,374,906.63</u>

本集团本年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：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
应付合营 / 联营企业款	67,233,600,933.21	42,753,814,185.34
应付股权款与合作公司往来及其他	92,778,056,328.46	50,921,009,974.29
土地增值税清算准备金	16,187,138,391.82	8,664,902,284.40
押金及保证金	2,534,643,484.22	1,422,831,794.94
代收款	1,954,297,366.16	1,160,598,277.64
购房意向金	2,199,066,394.49	1,657,100,703.10
合计	<u>182,886,802,898.36</u>	<u>106,580,257,219.71</u>

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 76,990,926,827.67 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 16,187,138,391.82 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</u>	<u>2016年</u>
一年内到期的长期借款	40,000,461,379.44	24,305,116,136.80
一年内到期的应付债券*	<u>6,163,376,365.31</u>	<u>2,468,181,196.95</u>
合计	<u>46,163,837,744.75</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中无逾期借款 (2016年：无)。

28 长期借款

长期借款分类

种类	2017年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	73,851,080,000.00	1.0000	73,851,080,000.00	信用* ¹
	603,577,948.26	1.0000	603,577,948.26	抵押* ²
	143,296,216.50	1.0000	143,296,216.50	质押* ³
港币	1,780,598,515.37	0.8337	1,484,484,982.26	信用* ¹
	3,155,748,287.07	0.8337	2,630,947,346.93	抵押* ²
	6,379,164,049.75	0.8337	5,318,309,068.27	质押* ³
美元	2,092,896,078.54	6.5143	13,633,752,924.44	信用* ¹
	1,203,997,042.63	6.5143	7,843,197,934.80	质押* ³
英镑	84,016,400.00	8.7994	739,293,910.16	信用* ¹
	69,907,340.03	8.7994	615,142,647.86	抵押* ²
	84,406,111.21	8.7994	742,723,135.00	质押* ³
小计			107,605,806,114.48	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	38,559,200,000.00	信用* ¹
	22,200,000.00	1.0000	22,200,000.00	抵押* ²
	6,296,216.50	1.0000	6,296,216.50	质押* ³
港币	231,472,976.60	0.8337	192,979,020.59	信用* ¹
	438,771,949.16	0.8337	365,804,174.01	抵押* ²
美元	12,800,000.00	6.5143	83,383,040.00	信用* ¹
	60,113,738.75	6.5143	391,598,928.34	质押* ³
小计			39,621,461,379.44	
其他借款				
其中：人民币	27,853,700,000.00	1.0000	27,853,700,000.00	信用* ⁴
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押* ⁵
小计			28,423,700,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	9,000,000.00	信用* ⁴
	370,000,000.00	1.0000	370,000,000.00	质押* ⁵
小计			379,000,000.00	
合计			96,029,044,735.04	

种类	2016年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
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伦敦同业拆借利率 (Libor) 或香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮至 6.40% (2016 年：3.80%至 7.84%)。
- *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 Hibor 或 Libor 按约定比例上浮至 6.77% (2016 年：Hibor 按约定比例上浮至 8.00%)。
- *3 以上质押借款主要由本集团持有的子公司的股权作为质押，借款利率为 Libor 或 Hibor 按约定比例上浮至 4.28% (2016 年：Libor 按约定比例上浮至 4.28%)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.75%至 7.90% (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 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年
														内到期的部分 (折人民币)
1 美元债券 (i)	美元	80,000 万元	2013年3月13日	5年	780,934,780.71	788,887,797.28	5,503,360,162.62	-	20,833,312.50	3,930,199.62	-	792,817,996.90	5,164,654,277.22	5,164,654,277.22
2 新加坡币债券 (ii)	新加坡币	14,000 万元	2013年11月6日	4年	139,357,251.80	139,847,508.03	674,386,637.96	-	3,892,738.12	152,491.97	140,000,000.00	-	-	-
3 人民币债券 (ii)	人民币	100,000 万元	2013年12月4日	5年	994,771,181.78	997,682,548.30	997,682,548.30	-	45,000,000.00	1,039,539.79	-	998,722,088.09	998,722,088.09	998,722,088.09
4 美元债券 (ii)	美元	40,000 万元	2014年6月4日	5年	393,201,265.85	396,480,252.91	2,765,885,892.37	-	18,000,000.00	1,388,679.41	-	397,868,932.32	2,591,837,585.77	-
5 2014 年中期 票据 (iii)	人民币	180,000 万元	2014年12月24日	3年	1,781,213,300.00	1,793,794,558.99	1,793,794,558.99	-	82,955,000.00	6,205,441.01	1,800,000,000.00	-	-	-
6 2015 年公司债 (iv)	人民币	500,000 万元	2015年9月25日	5年	4,969,390,000.00	4,976,720,043.12	4,976,720,043.12	-	175,000,000.00	6,041,681.61	-	4,982,761,724.73	4,982,761,724.73	-
7 2015 年第一期 中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015年11月6日	5年	1,477,400,000.00	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-	56,700,000.00	4,432,123.79	-	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-
8 2015 年第二期 中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015年11月6日	5年	1,477,400,000.00	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-	56,700,000.00	4,432,123.79	-	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-
9 2016 年第一期 中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016年3月11日	5年	1,477,400,000.00	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-	48,000,000.00	4,390,720.64	-	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-
10 2016 年第二期 中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016年3月11日	5年	1,477,400,000.00	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-	48,000,000.00	4,390,720.64	-	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-
11 港币债券 (ii)	港币	137,500 万元	2016年4月13日	3年	1,367,059,375.00	1,368,910,603.39	1,230,376,850.33	-	34,375,000.00	2,653,303.51	-	1,371,563,906.90	1,143,472,829.18	-
12 港币债券 (ii)	港币	62,500 万元	2016年4月18日	3年	621,390,625.00	622,216,358.60	559,248,063.11	-	15,625,000.00	1,206,479.45	-	623,422,838.05	519,747,620.09	-
13 港币债券 (ii)	港币	165,000 万元	2016年4月29日	3年	1,640,200,000.00	1,642,348,478.64	1,476,142,812.60	-	41,250,000.00	3,279,573.93	-	1,645,628,052.57	1,371,960,107.43	-
14 美元债券 (ii)	美元	22,000 万元	2016年10月14日	5年	216,676,250.00	216,787,711.28	1,512,332,752.66	-	6,490,000.00	622,461.48	-	217,410,172.76	1,416,275,088.44	-
15 美元债券 (ii)	美元	60,000 万元	2016年12月23日	3年	596,360,000.00	596,377,945.88	4,160,392,188.25	-	23,700,000.00	1,164,361.67	-	597,542,307.55	3,892,569,854.06	-
16 人民币债券 (vii)	人民币	300,000 万元	2017年7月18日	5年	2,989,390,000.00	-	-	2,989,390,000.00	61,500,000.00	886,878.79	-	2,990,276,878.79	2,990,276,878.79	-
17 人民币债券 (vii)	人民币	100,000 万元	2017年8月4日	5年	996,800,000.00	-	-	996,800,000.00	18,538,333.33	239,429.63	-	997,039,429.63	997,039,429.63	-
18 美元债券 (ii)	美元	100,000 万元	2017年11月9日	10年	993,452,500.00	-	-	993,452,500.00	5,631,250.00	184,671.40	-	993,637,171.40	6,472,850,625.63	-
							<u>31,576,557,004.91</u>						<u>38,486,048,292.52</u>	<u>6,163,376,365.31</u>

- (i) 本公司之子公司 Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行美元债券 8 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司之子公司万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）提供不可撤销连带责任保证担保。

- (ii) 本公司之子公司 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。基于该中期票据计划信托协议的相关条款, 本公司、万科地产香港以及票据受托人于 2016 年 12 月 30 日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议, 约定以万科地产香港替代 Lyra 作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言, 自 2016 年 12 月 30 日起, 万科地产香港取代 Lyra 成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人, 与此同时 Lyra 作为发行人的责任即时解除, 而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017 年 5 月 11 日, 在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 44 亿美元。截至 2017 年 12 月 31 日, 公司在此发行计划进行了十次提取, 其中第一、三次发行的债券已于期日还本付息。

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>原币金额</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%
第十次	2017 年 11 月 9 日	美元	1,000,000,000	10 年	3.975%

- (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。本债券已于 2017 年到期日还本付息。
- (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 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。
- (vii) 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,2017年发行情况如下:2017年7月18日发行的公司债券(第一期)简称“17万科01”,债券代码为112546,债券为5年期,年利率为4.5%,发行金额为人民币30亿元。2017年8月4日发行的公司债券(第二期)简称“17万科02”,债券代码为“112561”,发行金额为人民币10亿元。债券为5年期,年利率为4.54%。债券均无担保。

30 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
客户补偿准备	4,413,030.31	112,796.08	277,524.83	4,248,301.56
其他* ¹	114,259,352.41	48,997,621.21	7,638,843.84	155,618,129.78
合计	118,672,382.72	49,110,417.29	7,916,368.67	159,866,431.34

*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

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
维护基金*	247,531,096.47	129,884,563.00
长期应付款**	2,280,529,679.07	2,711,174,491.59
其他	12,605,234.61	20,940,447.53
合计	<u>2,540,666,010.15</u>	<u>2,861,999,502.12</u>

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

32 股本

	<u>年初余额</u>	<u>本年变动增减</u> (注 1)	<u>年末余额</u>
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	(6,102,284.00)	9,026,490.00
有限售条件股份合计(注 1)	<u>15,128,774.00</u>	<u>(6,102,284.00)</u>	<u>9,026,490.00</u>
无限售条件股份			
1、境内上市人民币普通股	9,709,067,759.00	6,102,284.00	9,715,170,043.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	<u>11,024,023,227.00</u>	<u>6,102,284.00</u>	<u>11,030,125,511.00</u>
总数	<u>11,039,152,001.00</u>	<u>-</u>	<u>11,039,152,001.00</u>

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定调整董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股净减少 6,102,284 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

33 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积(注1)	(933,501,976.42)	897,404,655.90	836,409,349.04	(872,506,669.56)
合计	8,268,267,782.15	897,404,655.90	836,409,349.04	8,329,263,089.01

注1 其他资本公积本年增加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；本年减少为本集团按权益法确认的联营公司其他权益变化。

34 其他综合收益

归属于母公司 股东的其他综合 收益年初余额	本年发生额				归属于母公司 股东的其他综合 收益年末余额	
	本年所得税 前发生额	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	税后归属 于少数股东		
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	(51,022,240.00)	-	(51,022,240.00)	-	(3,022,240.00)
可供出售金融资产公允 价值变动损益	86,392,551.69	108,856,267.58	(1,733,043.85)	110,589,311.43	-	196,981,863.12
现金流量套期损益的有效部分	234,909,602.30	(163,304,028.97)	-	(163,304,028.97)	-	71,605,573.33
外币财务报表折算差额	27,007,148.17	(57,594,580.21)	-	(57,594,580.21)	(39,197,747.22)	(30,587,432.04)
合计	396,309,302.16	(163,064,581.60)	(1,733,043.85)	(161,331,537.75)	(39,197,747.22)	234,977,764.41

35 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	26,640,876,918.92	3,359,303,995.07	-	30,000,180,913.99
合计	32,540,767,833.97	3,359,303,995.07	-	35,900,071,829.04

36 未分配利润

	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
年初未分配利润	61,200,269,803.37	
加：本年归属于母公司股东的净利润	28,051,814,882.36	
减：提取法定盈余公积	-	0%
提取任意盈余公积	3,359,303,995.07	11.98%
分配普通股股利	<u>8,720,930,080.79</u>	
年末未分配利润	<u><u>77,171,850,609.87</u></u>	

根据2017年6月30日股东大会的批准，本公司于2017年8月29日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

	<u>2017年</u>		<u>2016年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
主营业务	240,139,648,827.89	159,177,824,937.00	238,400,547,992.11	169,493,710,608.07
其他业务	<u>2,757,461,422.63</u>	<u>902,090,966.43</u>	<u>2,076,688,931.23</u>	<u>248,692,823.70</u>
合计	<u><u>242,897,110,250.52</u></u>	<u><u>160,079,915,903.43</u></u>	<u><u>240,477,236,923.34</u></u>	<u><u>169,742,403,431.77</u></u>

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568,757,027.10元（2016年：人民币578,106,878.10元）。

(2) 主营业务(分行业)

	<u>2017年</u>		<u>2016年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
房地产	233,013,061,825.96	153,385,191,699.40	234,140,296,577.54	166,174,911,795.15
物业管理	<u>7,126,587,001.93</u>	<u>5,792,633,237.60</u>	<u>4,260,251,414.57</u>	<u>3,318,798,812.92</u>
合计	<u><u>240,139,648,827.89</u></u>	<u><u>159,177,824,937.00</u></u>	<u><u>238,400,547,992.11</u></u>	<u><u>169,493,710,608.07</u></u>

(3) 营业收入前五大项目

	<u>2017年</u>
深圳天誉	5,818,784,929.96
上海翡翠公园	4,944,776,976.40
上海翡翠滨江	4,890,393,300.00
深圳公园里	4,538,092,524.83
珠海万科城	3,309,259,375.00

38 税金及附加


	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
营业税*	4,085,813,810.07	9,916,660,147.04
城市维护建设税	849,020,675.36	812,784,951.95
教育费附加	617,587,297.18	588,172,032.56
土地增值税	13,561,204,254.07	10,236,345,494.35
其他	608,604,650.67	424,791,964.83
合计	<u>19,722,230,687.35</u>	<u>21,978,754,590.73</u>

* 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</u>	<u>2016年</u>
品牌宣传推广费用*	1,958,647,774.73	1,544,390,560.81
销售代理费用及佣金	2,597,951,248.00	2,020,503,054.03
其他	1,705,382,298.03	1,595,822,288.76
合计	<u>6,261,981,320.76</u>	<u>5,160,715,903.60</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”、“V-HOME”、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</u>	<u>2016年</u>
人工与行政费用	7,868,689,788.38	6,080,905,529.28
财产费用	729,270,858.14	617,157,650.34
其他	267,753,435.57	102,498,757.00
合计	<u>8,865,714,082.09</u>	<u>6,800,561,936.62</u>

41 财务费用

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
利息支出	8,208,089,583.00	5,538,216,270.68
减：资本化利息	4,147,357,524.09	3,227,876,961.32
净利息支出	4,060,732,058.91	2,310,339,309.36
减：利息收入	2,502,616,718.59	1,484,201,228.15
利息收支净额	1,558,115,340.32	826,138,081.21
汇兑损益	358,767,161.61	573,169,900.57
其他	158,374,279.35	192,759,985.36
合计	<u>2,075,256,781.28</u>	<u>1,592,067,967.14</u>

42 资产减值损失

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
应收账款	(4,310,451.39)	196,216.77
其他应收款	570,777,013.20	213,331,295.76
预付款项	158,260,264.25	83,539,467.79
存货	519,896,235.89	838,700,853.20
投资性房地产	74,118,148.24	57,022,324.48
合计	<u>1,318,741,210.19</u>	<u>1,192,790,158.00</u>

43 投资收益

投资收益明细情况

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
权益法核算的长期股权投资收益	4,569,160,048.02	4,930,715,977.10
处置长期股权投资的收益 / (损失)	942,825,013.76	(62,729,861.09)
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	27,145,486.15	6,252,855.90
处置可供出售金融资产的投资收益	28,741,262.09	1,897,426.06
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	270,236,504.41	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	<u>406,453,373.96</u>	<u>137,699,464.41</u>
合计	<u><u>6,244,561,688.39</u></u>	<u><u>5,013,835,862.38</u></u>

报告期内，权益法核算的长期股权投资损益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 3.73 亿元 (2016 年：人民币 0.63 亿元)。

44 资产处置损益

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
固定资产处置损失	<u>(4,915,545.41)</u>	<u>(1,994,277.63)</u>

45 政府补助

本集团本年无金额重大的政府补助。

46 营业外收入

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>	计入当期非经 常性损益的金额
罚款收入	166,047,229.16	119,287,584.72	166,047,229.16
没收订金及违约金收入	331,011,313.54	79,132,120.67	331,011,313.54
其他	226,229,452.21	198,341,506.74	226,229,452.21
合计	<u>723,287,994.91</u>	<u>396,761,212.13</u>	<u>723,287,994.91</u>

47 营业外支出

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>	计入当期非经 常性损益的金额
对外捐赠	103,532,292.97	120,808,758.65	103,532,292.97
其他	290,719,444.93	44,125,247.43	290,719,444.93
合计	<u>394,251,737.90</u>	<u>164,934,006.08</u>	<u>394,251,737.90</u>

48 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
当年所得税费用	16,487,900,667.83	12,896,537,745.37
其中：当年产生的所得税费用	16,387,295,789.59	12,749,977,125.42
汇算清缴差异调整	100,604,878.24	146,560,619.95
递延所得税费用	<u>(2,554,335,332.49)</u>	<u>(1,993,181,499.75)</u>
合计	<u>13,933,565,335.34</u>	<u>10,903,356,245.62</u>

递延所得税费用分析如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
减值准备	(144,478,895.51)	(211,886,323.00)
预提成本	(175,530,616.16)	(286,733,733.67)
土地增值税清算准备	(1,880,559,026.86)	(601,743,142.75)
可弥补亏损	(98,664,506.11)	(828,716,948.26)
收购公司公允价值变动	(83,665,660.20)	(44,334,486.21)
未实现内部交易利润	(120,410,116.62)	42,119,483.21
代扣代缴所得税	(27,302,486.43)	(10,048,124.82)
其他	(23,724,024.60)	(51,838,224.25)
合计	<u>(2,554,335,332.49)</u>	<u>(1,993,181,499.75)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
税前利润	51,141,952,665.41	39,253,611,726.28
按法定税率计算的所得税费用	13,344,512,655.58	10,686,639,818.08
非应税收入	(1,318,248,853.14)	(1,014,557,713.16)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,339,511,550.60	884,144,824.25
本年未确认递延所得税资产的		
可抵扣暂时性差异	487,148,672.68	240,673,968.05
使用前期未确认递延所得税资产的		
可抵扣亏损	(19,963,568.62)	(40,105,271.55)
以前年度汇算清缴差异	100,604,878.24	146,560,619.95
本年所得税费用	<u>13,933,565,335.34</u>	<u>10,903,356,245.62</u>

49 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
归属于本公司普通股股东的合并净利润	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,152,001	11,039,147,001
基本每股收益 (元 / 股)	<u>2.54</u>	<u>1.90</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</u>	<u>2016年</u>
年初已发行在外普通股股数	11,039,152,001	11,039,132,001
已行权股份期权的影响	-	15,000
年末发行在外的普通股加权平均数	<u>11,039,152,001</u>	<u>11,039,147,001</u>

50 利润表补充资料

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
营业收入	242,897,110,250.52	240,477,236,923.34
投资收益	6,244,561,688.39	5,013,835,862.38
减：存货变动	153,385,191,699.40	166,174,911,795.15
税金及附加	19,722,230,687.35	21,978,754,590.73
职工薪酬费用	10,334,089,881.77	7,886,282,939.62
折旧和摊销费用	1,929,038,082.01	1,148,632,098.66
租金费用	216,155,424.29	121,695,963.06
财务费用	2,075,256,781.28	1,592,067,967.14
其他净费用	10,666,792,974.41	7,566,942,911.13
营业利润	<u>50,812,916,408.40</u>	<u>39,021,784,520.23</u>

51 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</u>	<u>2016年</u>
按政策允许收取的购房诚意金	5,831,418,546.38	5,489,026,917.99
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	<u>38,024,244,886.12</u>	<u>20,813,650,554.80</u>
合计	<u>43,855,663,432.50</u>	<u>26,302,677,472.79</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
经营租赁所支付的现金	350,041,631.89	193,975,572.64
支付的各种保证金、押金	13,484,844,138.06	11,937,946,987.06
支付代垫费用	81,558,845.27	181,791,495.83
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	<u>32,141,903,453.44</u>	<u>42,037,747,244.92</u>
合计	<u>46,058,348,068.66</u>	<u>54,351,461,300.45</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
收到银行利息	1,373,978,281.88	778,266,753.30
收回理财产品	7,473,457,151.29	593,339,625.57
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、52(3)注1)	<u>2,972,545,586.52</u>	<u>1,450,228,231.34</u>
合计	<u>11,819,981,019.69</u>	<u>2,821,834,610.21</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
其他投资性支出	599,768,313.13	1,329,004,873.09
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、52(3)注2)	<u>275,594,598.43</u>	<u>60,148,792.30</u>
合计	<u><u>875,362,911.56</u></u>	<u><u>1,389,153,665.39</u></u>

(5) 本集团收到的其他与筹资活动有关的现金是按合同约定收到的交易对手折价支付的款项(2016年：无)。

52 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</u>	<u>2016年</u>
净利润	37,208,387,330.07	28,350,255,480.66
加：资产减值损失	1,318,741,210.19	1,192,790,158.00
固定资产及投资性房地产的折旧	1,101,115,390.47	708,210,271.05
无形资产及长期待摊费用摊销	827,922,691.54	440,421,827.61
处置固定资产的净损失	4,915,545.41	1,994,277.63
财务费用	2,075,256,781.28	1,592,067,967.14
投资收益	(6,244,561,688.39)	(5,013,835,862.38)
递延所得税资产增加	(2,443,367,185.85)	(1,938,798,888.72)
递延所得税负债减少	(110,968,146.63)	(54,382,611.03)
存货的增加	(106,024,834,484.88)	(53,401,027,315.92)
经营性应收项目的增加	(80,036,035,141.42)	(40,297,486,080.04)
经营性应付项目的增加	<u>234,646,261,914.71</u>	<u>107,985,919,797.69</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>82,322,834,216.50</u></u>	<u><u>39,566,129,021.69</u></u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
现金及现金等价物年末余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
减：现金及现金等价物年初余额	<u>79,490,014,945.69</u>	<u>51,747,621,165.94</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>84,835,992,425.61</u>	<u>27,742,393,779.75</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</u>	<u>2016年</u>
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	33,444,605,089.85	20,099,738,192.75
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	22,651,166,843.45	15,011,176,068.67
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,382,915,531.76	2,031,137,867.95
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	1,074,932,002.94	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)	2,972,545,586.52	1,450,228,231.34
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,315,728,901.15	14,646,744,872.86
6. 取得子公司的净资产	35,471,508,438.33	21,665,010,571.57
流动资产	59,919,379,887.37	60,368,870,711.27
非流动资产	9,332,292,364.06	12,345,899,962.86
流动负债	31,891,620,499.42	41,285,694,863.23
非流动负债	1,888,543,313.68	9,764,065,239.33

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
二、 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	3,645,506,630.44	361,663,324.43
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	3,496,794,975.59	313,708,801.93
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	581,200,336.34	62,317,404.20
3. 以前年度处置子公司于本年度收到的现金	-	108,185,000.00
4. 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)	275,594,598.43	60,148,792.30
5. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,191,189,237.68	419,725,190.03
6. 处置子公司的净资产	5,468,431,874.95	911,419,559.34
流动资产	30,335,828,353.77	7,910,332,769.91
非流动资产	2,234,051,676.53	534,121,506.67
流动负债	26,031,667,764.82	7,533,034,717.24
非流动负债	1,069,780,390.53	-

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

注2：本年度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</u>	<u>2016年</u>
库存现金	4,198,277.66	4,051,189.15
可随时用于支付的银行存款	164,074,277,997.17	79,412,540,328.57
可随时用于支付的其他货币资金	<u>247,531,096.47</u>	<u>73,423,427.97</u>
年末现金及现金等价物	<u>164,326,007,371.30</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 9,795,001,828.63 元 (2016 年 : 7,542,103,264.94 元)。

53 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

54 套期

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团未到期的 DF 账面金额为负债人民币 1,019,940,196.03 元 (2016 年: 资产人民币 436,323,432.77 元), 被对冲的外币借款及债券金额为美元 1,575,000,000.00 元, 港币 3,516,174,883.05 元, 等值人民币 13,191,457,500.00 元 (2016 年: 被对冲借款金额为美元 1,150,000,000.00 元, 等值人民币 8,022,515,000.00 元)。

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团未到期的 IRS 账面金额为资产人民币 11,456,790.18 元 (2016 年: 资产人民币 22,347,751.33 元), 对本集团外币借款的利率进行互换, 金额为港币 5,000,000,000.00 元, 等值人民币 4,168,500,000.00 元 (2016 年: 外币借款, 金额分别为美元 361,170,000.00 元, 港币 5,000,000,000.00 元, 等值人民币 7,013,558,037.00 元)。

截止 2017 年 12 月 31 日, 符合套期会计要求的 DF 及 IRS 公允价值变动已确认为其他综合收益, 并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

55 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后股权比例	购买日	总对价(人民币万元)
1	上海中房滨江房产有限公司	100.00%	2017年7月	561,047.67
2	天津智恒企业管理有限公司*	100.00%	2017年9月	202,656.94
3	吉宝湖畔(南通)房地产开发有限公司	100.00%	2017年9月	142,996.54
4	Differ Cultural Tours Limited	100.00%	2017年1月	117,585.82
5	中山市海洲置业发展有限公司	100.00%	2017年1月	97,848.89
6	扬州祥源房地产开发有限公司	100.00%	2017年7月	60,300.00
7	浙江耀江物业管理有限公司	100.00%	2017年3月	37,450.92
8	上海国融莘闵置业有限公司	100.00%	2017年3月	36,475.62

* 于购买日，天津智恒企业管理有限公司及其子公司北京禾亿企业管理有限公司一并纳入本次收购范围。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制企业合并(2016年：无)。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并(2016年：无)。

3 处置子公司

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易，也没有发生重要的通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

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

本年新设立的主要子公司：

珠海万印企业管理有限公司	青岛万诺企业管理有限公司
珠海市万筑凯航建设管理有限公司	青岛万科城市发展有限公司
珠海市万翼网络科技有限公司	青岛立心教育咨询有限责任公司
珠海市万垚投资顾问有限公司	青岛合富宝城投资企业管理有限公司
珠海市万销唯家房地产咨询有限公司	青岛泊寓公寓管理有限公司
珠海市万物云科技有限公司	宁波鄞州随园之家居家养老服务中心
珠海市万物生长教育服务有限公司	宁波万庄置业有限公司
珠海市万沙科技有限公司	宁波万墩置业有限公司
珠海市万科祥裕建设管理有限公司	宁波万楚置业有限公司
珠海市万汇力投资顾问有限公司	宁波随园之家居家养老服务中心
珠海市万恒众悦房地产开发有限公司	宁波市佳乔房地产信息咨询有限公司
珠海市万盾投资顾问有限公司	宁波佳行房地产信息咨询有限公司
珠海市梅沙幼儿教育发展有限公司	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司
珠海市梅沙教育发展有限公司	宁波高新区领俊房地产信息咨询有限公司
珠海市科筑建设管理有限公司	宁波高新区丰启房地产信息咨询有限公司
珠海市九州房地产有限公司	宁波高新区丰济房地产信息咨询有限公司
珠海科创共盈设计咨询有限公司	宁波大榭智宸商业管理有限公司
珠海横琴万筑浦华实业有限公司	宁波泊寓公寓管理有限公司
珠海横琴万之筑实业有限公司	南通助友商务信息咨询有限公司
重庆旭庭企业管理咨询有限公司	南通新万房地产有限公司
重庆桥庭企业管理咨询有限公司	南通万想商务信息咨询有限公司
重庆龙道实业有限公司	南通万为商务信息咨询有限公司
重庆柯航置业有限公司	南通万润商务信息咨询有限公司
重庆金域置业有限公司	南通万利商务信息咨询有限公司
重庆嘉畔置业有限公司	南通万立房地产有限公司

重庆峰畔置业有限公司	南通万郡商务信息咨询有限公司
重庆博科置业有限公司	南通万景商务信息咨询有限公司
中山市盈科房地产有限公司	南通万吉企业管理咨询有限公司
中山市万盈房地产有限公司	南通承怡商务信息咨询有限公司
中山市万琪实业有限公司	南宁市悦江南投资有限公司
中山市万科唯家房地产咨询有限公司	南宁市悦府投资有限公司
中山市万福仓储服务有限公司	南宁市万科智和房地产有限公司
郑州万科云庐房地产开发有限公司	南宁市万科鹏飞房地产有限公司
郑州万科云城房地产开发有限公司	南宁市万科江北房地产有限公司
郑州万科星辰房地产开发有限公司	南宁市南万江北投资有限公司
郑州万科物业服务有限公司	南宁十一仓储有限公司
郑州万科大都会房地产有限公司	南京壹禾壹斗农业发展有限公司
郑州万科安达房地产开发有限公司	南京万正工程管理有限公司
长沙万瑞公寓管理有限公司	南京万维仓储有限公司
长沙市万明仓储服务有限公司	南京万诺工程管理有限公司
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
长春万翔企业管理有限公司	南京瑞达工程管理有限公司
长春万玺房地产开发有限公司	南京泊岸而憩公寓管理有限公司
长春万巍房地产开发有限公司	南昌众汇房地产咨询有限公司
长春万科美好家建筑装饰有限公司	南昌亚融房地产咨询有限公司
长春万科龙湾房地产开发有限公司	南昌诺恒房地产咨询有限公司
长春万科华程房地产开发有限公司	南昌驰通房地产咨询有限公司
长春万科东湾房地产开发有限公司	南昌辰佑房地产咨询有限公司
长春万航房地产开发有限公司	廊坊万京仓储有限公司
长春圣荣房地产开发有限公司	廊坊固盈万纬物流有限公司
漳州市梅沙教育咨询有限公司	兰州万宁房地产开发有限公司
云南银科房地产开发有限公司	兰州万科物业服务有限公司
宜昌市万科房地产有限公司	兰州万科共筑房地产有限公司
宜昌宏立程房地产开发有限公司	兰州万科房地产有限公司
扬州万卓企业管理咨询有限公司	昆山卓特尔企业管理有限公司
扬州万园企业管理有限公司	昆山誉之诚企业管理有限公司
扬州万溢置业有限公司	昆山永之求企业管理有限公司
扬州万君企业管理咨询有限公司	昆山新兰丰企业管理有限公司
扬州万合共创企业管理咨询有限公司	昆山品铭富企业管理有限公司
扬州鹏卓企业管理咨询有限公司	昆山未金企业管理有限公司
烟台众舟企业管理咨询有限公司	昆山驰而达企业管理有限公司

烟台文院房地产开发有限公司	昆明万卓教育咨询有限公司
烟台万科房地产营销有限公司	昆明万筑房地产开发有限公司
烟台同舟企业管理咨询有限公司	昆明万铮房地产开发有限公司
烟台创盈房地产开发有限公司	昆明万域房地产开发有限公司
徐州万众置业有限公司	昆明万添房地产开发有限公司
徐州万欣置业有限公司	昆明万润房地产开发有限公司
徐州万世置业有限公司	昆明万普房地产开发有限公司
徐州万山企业管理咨询有限公司	昆明万领房地产开发有限公司
徐州万乔企业管理咨询有限公司	昆明万磊房地产开发有限公司
徐州茗润企业管理有限公司	昆明万科房地产经纪有限公司
宿迁徐宿万科房地产有限公司	昆明万济房地产开发有限公司
宿迁万融置业有限公司	靖江万投置业有限公司
宿迁万宏企业管理有限公司	江西万航益富置业有限公司
宿迁万恒企业管理有限公司	嘉兴万昆房地产开发有限公司
宿迁融科置业有限公司	嘉兴万鼎投资管理有限公司
宿迁铭宸置业有限公司	嘉兴淇强投资管理有限公司
兴化市壹禾壹斗农业发展有限公司	嘉兴洪海投资管理有限公司
兴化市万兴商业管理有限公司	济南万翔资产管理有限公司
新土木(天津)建筑科技有限公司	济南万科新城镇建设开发有限公司
新疆万悦阳光企业管理有限公司	济南万科教育咨询有限公司
新疆万悦火炬房地产开发有限公司	济南万科嘉禾置业有限公司
新疆万泰共展企业管理咨询有限公司	济南万泓仓储有限公司
新疆万泰共成房地产开发有限公司	济南金域资产管理有限公司
新疆万瑞共合企业管理咨询有限公司	吉林市朴邻房地产经纪有限公司
新疆万瑞共创房地产开发有限公司	湖南万销唯家房地产咨询有限公司
新疆万鹏宏展企业管理咨询有限公司	横琴创投万科投资有限公司
新疆万鹏共创房地产开发有限公司	河南万科长基房地产开发有限公司
新疆万隆同进企业管理咨询有限公司	合肥万宜仓储设施管理有限公司
新疆万隆同成房地产开发有限公司	合肥万美裕祥房产投资有限公司
新疆万鸿共展企业管理有限公司	合肥万庐地产有限公司
新疆万合共展企业管理有限公司	合肥万科瑞成地产有限公司
新疆万诚共展企业管理咨询有限公司	合肥万都裕祥房产投资有限公司
西安筑恒房地产开发有限公司	合肥瑞成裕祥房产投资有限公司
西安科奥房地产开发有限公司	合肥康升鑫宸房产投资有限公司
西安泊安商业运营管理有限公司	合肥皓智鑫宸房产投资有限公司
武汉英立德教育投资有限公司	杭州元运置业有限公司

武汉万科知音房地产有限公司	杭州元亦置业有限公司
武汉万锦雄楚房地产有限公司	杭州元兴置业有限公司
武汉万创汇管理咨询有限公司	杭州元鑫置业有限公司
武汉市万誉兴业商务服务有限公司	杭州元祥置业有限公司
武汉市万池商务服务有限公司	杭州元夏置业有限公司
武汉市太子湖管理服务有限公司	杭州元廷置业有限公司
武汉市睿湖管理服务有限公司	杭州元腾置业有限公司
武汉市琴苑管理服务有限公司	杭州元松投资管理有限公司
武汉瑞锦天祥房地产有限公司	杭州元商置业有限公司
武汉仁天企业管理咨询有限公司	杭州元庆置业有限公司
武汉科开悦城酒店管理有限公司	杭州元庆投资管理有限公司
武汉金湖银岸房地产有限公司	杭州元墨置业有限公司
武汉泊寓公寓管理有限公司	杭州元隆投资管理有限公司
芜湖万泊公寓管理有限公司	杭州元蓝置业有限公司
无锡易航房地产有限公司	杭州元均投资管理有限公司
无锡万筑房地产有限公司	杭州元靖置业有限公司
无锡琬苑房地产有限公司	杭州元晗置业有限公司
无锡市纬富投物流有限公司	杭州元广置业有限公司
无锡市万庄物流有限公司	杭州元福置业有限公司
无锡铭洋房地产有限公司	杭州元德置业有限公司
无锡俊冠房地产有限公司	杭州元常投资管理有限公司
无锡季昀房地产有限公司	杭州元仓置业有限公司
无锡纪辰房地产有限公司	杭州万瑜置业有限公司
无锡峰羽房地产有限公司	杭州万明实业有限公司
无锡东舍房地产有限公司	杭州万虹实业有限公司
无锡鼎运房地产经纪有限公司	杭州万舸投资管理有限公司
无锡畅葳房地产有限公司	杭州万晨实业有限公司
乌鲁木齐市万科美好家工程管理有限公司	杭州随安健康管理有限公司
温州筑成房地产开发有限公司	杭州市余杭区大屋顶文化艺术中心
温州园成房地产开发有限公司	杭州东臻投资管理有限公司
温州贤成房地产有限公司	杭州东泽置业有限公司
温州万祯置业有限公司	杭州东腾置业有限公司
温州万悦房地产开发有限公司	杭州东涛置业有限公司
温州万誉置业有限公司	杭州东思置业有限公司
温州万印置业有限公司	杭州东申置业有限公司
温州万益房地产开发有限公司	杭州东庆置业有限公司

温州万贤置业有限公司	杭州东利置业有限公司
温州万穗置业有限公司	杭州东凯投资管理有限公司
温州万圣置业有限公司	杭州东锦投资管理有限公司
温州万祺置业有限公司	杭州东晖投资管理有限公司
温州万诺房地产有限公司	杭州东富置业有限公司
温州万茂置业有限公司	杭州东繁投资管理有限公司
温州万聚置业有限公司	杭州东楚置业有限公司
温州万碧房地产有限公司	杭州泊源公寓管理有限公司
温州凯元置业有限公司	杭州泊寓公寓管理有限公司
温州锦耀置业有限公司	杭州泊信公寓管理有限公司
温州慧成房地产有限公司	杭州泊泰公寓管理有限公司
万丈资本有限公司	杭州泊如公寓管理有限公司
万科中西部教育科技有限公司	杭州泊茂公寓管理有限公司
万科中西部城镇建设发展有限公司	海宁万普仓储有限公司
万科物业服务(香港)有限公司	海南万欣房地产开发有限公司
万科建筑技术发展(深圳)有限公司	海南万享唯家实业有限公司
万科川渝商业发展有限公司	海南美好家实业有限公司
万科城镇开发有限公司	海南梅沙教育投资有限公司
万城城市研究发展(深圳)有限公司	哈尔滨万晟房地产开发有限公司
天津友泰房地产信息咨询有限公司	贵州万加誉房地产开发有限公司
天津优亿房科技有限公司	贵阳万科筑家房地产顾问有限公司
天津新志成共创共担房地产有限公司	贵阳万科远通置业有限公司
天津新北瑞宏房地产开发有限公司	贵阳万科物业服务有限公司
天津万韵置业有限公司	广州万瑞教育咨询有限公司
天津万驿企业管理咨询有限公司	广州市万臻教育咨询有限公司
天津万怡养老服务有限公司	广州市万毅房地产有限公司
天津万翔医养企业管理有限公司	广州市万绣房地产有限公司
天津万翔企业管理有限公司	广州市万沙物流仓储有限公司
天津万商晟泰房地产开发有限公司	广州市万凌房地产有限公司
天津万乾置业有限公司	广州市万科商业物业服务有限公司
天津万科商业管理有限公司	广州市万捷资产经营有限公司
天津万吉共创共担有限公司	广州市万庚房地产有限公司
天津万侯置业有限公司	福州市唯家房地产咨询有限公司
天津万鸿达房地产开发有限公司	福州市万喆投资发展有限公司
天津万恒盛业房地产信息咨询服务股份有限公司	福州市万驿停车场管理有限公司
天津万海蓝山置业有限公司	福州市万怡置业有限公司

天津万海共创共担有限公司	福州市万晓沃土置业有限公司
天津万东弘房地产开发有限公司	福州市万象更新投资发展有限公司
天津万滨物流服务有限公司	福州市万沃投资发展有限公司
天津万安共创共担有限公司	福州市万腾体育发展有限公司
天津通汇房地产信息咨询有限公司	福州市万思置业有限公司
天津天竺房地产信息咨询有限公司	福州市万磊投资有限公司
天津市泊寓商业运营管理有限公司	福州市万聚置业有限公司
天津盛世基业房地产信息咨询有限公司	福州市万创空间投资发展有限公司
天津绿光房地产信息咨询有限公司	福州市万昌置业有限公司
天津立达共创共担有限公司	福州市齐富共赢置业有限公司
天津乐享宜居企业管理咨询有限公司	福州市诚思置业有限公司
天津蓝河共创共担有限公司	福州市泊亭置业有限公司
天津昊特热力有限公司	佛山市万销唯家房地产咨询有限公司
天津东丽湖营地教育科技有限公司	佛山市万科商办物业管理有限公司
天津东第共创共担有限公司	佛山市万嘉智投房地产有限公司
唐山盈投房地产信息咨询有限公司	佛山市万鼎智投房地产有限公司
唐山新投房地产信息咨询有限公司	佛山市顺德区万懿房地产有限公司
唐山万赢企业管理咨询有限公司	佛山市顺德区万晴房地产有限公司
唐山万享房地产信息咨询有限公司	佛山市顺德区万彬房地产有限公司
唐山万投房地产信息咨询有限公司	佛山市三水万筑房地产有限公司
唐山万瑞房地产开发有限公司	佛山市南海区万意恒利置业有限公司
唐山万科新城房地产开发有限公司	佛山市南海区万乔房地产有限公司
太原万科新城房地产开发有限公司	佛山市南海区万祺房地产有限公司
太原万科双城房地产开发有限公司	佛山市南海区万鹏房地产有限公司
太原万科教育科技有限公司	佛山市南海区万彬房地产有限公司
太原万恒企业管理咨询有限公司	佛山市鸿雅房地产有限公司
太原万合企业管理咨询有限公司	佛山市高明纬贵仓储有限公司
太原环湖壹号企业管理咨询有限公司	佛山市高明区融浩房地产有限公司
太原翡翠企业管理咨询有限公司	佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司
太仓市万仓置业有限公司	佛山市禅城区万投美好房地产有限公司
苏州万心教育投资有限公司	佛山市禅城区万投花苑房地产有限公司
苏州万嘉酒店有限公司	东莞市中万铭京实业投资有限公司
苏州恒万企业管理咨询有限公司	东莞市中万昊航实业投资有限公司
苏州恒灿企业管理咨询有限公司	东莞市中万创晖实业投资有限公司
苏州傅亿企业管理咨询有限公司	东莞市长万投资有限公司
苏州傅伟企业管理咨询有限公司	东莞市五号食堂餐饮管理有限公司

苏州傅辉企业管理咨询有限公司
苏州傅超企业管理咨询有限公司
苏州泊寓公寓管理有限公司
石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司
石家庄万科润德房地产开发有限公司
石家庄万科房地产开发有限公司
石家庄万合翡翠房地产信息咨询有限公司
沈阳欣驿房产经纪有限公司
沈阳万怡祥瑞养老服务有限公司
沈阳万怡康瑞养老服务有限公司
沈阳万翔城企业管理有限公司
沈阳万科御兴之辉置业有限公司
沈阳万科永安商业管理有限公司
沈阳万科维恒之辉置业有限公司
沈阳万科泰庆之辉置业有限公司
沈阳万科瑞景置业有限公司
沈阳万科普鸿之辉置业有限公司
沈阳万科铭华之辉置业有限公司
沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司
沈阳万科洪安房地产开发有限公司
沈阳万科德康之辉置业有限公司
沈阳万科达苏房地产开发有限公司
沈阳万佳仓储有限公司
沈阳万仓物流产业投资有限公司
沈阳顺驿房产经纪有限公司
沈阳市浑南区万航教育培训学校
沈阳市皇姑区万航教育培训学校
沈阳谦驿房产经纪有限公司
沈阳恒驿房产经纪有限公司
沈阳泊驿房产经纪有限公司
深圳市小泊科技有限公司
深圳市伍空网络科技有限公司
深圳市唯家房地产咨询有限公司
深圳市万盈物流投资有限公司
深圳市万颐健康管理咨询有限公司
深圳市万怡物流投资有限公司
东莞市万享唯家房地产咨询有限公司
东莞市万建城市更新发展有限公司
东莞市胜凯实业投资有限公司
东莞市梅沙教育发展有限公司
东莞市林翔产业园投资有限公司
东莞市科筑建设管理有限公司
东莞市科铸实业投资有限公司
东莞市科源实业投资有限公司
东莞市科硕实业投资有限公司
东莞市科睿实业投资有限公司
东莞市科铭实业投资有限公司
东莞市科璟实业投资有限公司
东莞市科晋实业投资有限公司
东莞市科航实业投资有限公司
大连盈璋置业有限公司
大连盈坤置业有限公司
大连盈理置业有限公司
大连盈琛置业有限公司
大连新都会置业有限公司
大连万长置业有限公司
大连万腾置业有限公司
大连万世华房地产开发有限公司
成都万兴川府置业有限公司
成都万兴产城置业有限公司
成都万隆产城置业有限公司
成都万客云装修工程有限公司
成都万客一修科技有限公司
成都万科天新置业有限公司
成都万科锦都置业有限公司
成都万合众友企业管理有限公司
成都万合泰新企业管理有限公司
成都万合润锦企业管理有限公司
成都万合科甲企业管理有限公司
成都万合锦西企业管理有限公司
成都万合国韵企业管理有限公司
成都万合川府企业管理有限公司

深圳市万物云科技有限公司	成都朴韵美居房地产经纪有限公司
深圳市万物投物流仓储有限公司	成都金色华府置业有限公司
深圳市万物投第五物流仓储有限公司	常州市沛凌房地产开发有限公司
深圳市万物投第四物流仓储有限公司	北京亦海新庭企业管理有限公司
深圳市万物投第十一物流仓储有限公司	北京炎焱焱商业管理有限公司
深圳市万物投第十物流仓储有限公司	北京新林小筑商务服务有限公司
深圳市万物投第十五物流仓储有限公司	北京万筑创享建筑科技有限公司
深圳市万物投第十四物流仓储有限公司	北京万鑫同住企业管理有限公司
深圳市万物投第十三物流仓储有限公司	北京万邻教育咨询有限公司
深圳市万物投第十六物流仓储有限公司	北京万科企业管理有限公司
深圳市万物投第十二物流仓储有限公司	北京万湖企业管理有限公司
深圳市万物投第十八物流仓储有限公司	北京万翰企业管理有限公司
深圳市万物投第三物流仓储有限公司	北京万泊企业管理有限公司
深圳市万物投第七物流仓储有限公司	北京思翼企业管理有限公司
深圳市万物投第六物流仓储有限公司	北京市丰台区微邻客文化中心
深圳市万物投第九物流仓储有限公司	北京清泽畅想商务服务有限公司
深圳市万物投第二物流仓储有限公司	北京南泊小筑商务服务有限公司
深圳市万物投第八物流仓储有限公司	北京美景畅想商务服务有限公司
深圳市万殊之妙管理咨询有限公司	北京乐享宜居企业管理有限公司
深圳市万全停车场管理有限公司	北京晶磊焱商业管理有限公司
深圳市万顷管理咨询有限公司	北京恒泰吉商贸有限公司
深圳市万马争先管理咨询有限公司	北京恒弘商贸有限公司
深圳市万龙建设管理有限公司	北京翰御企业管理有限公司
深圳市万斛泉源管理咨询有限公司	北京东城畅想商务服务有限公司
深圳市万斛管理咨询有限公司	北京昌科万寓商业运营管理有限公司
深圳市万迪投资实业有限公司	北京泊寓企业管理有限公司
深圳市万村发展有限公司	北京北方华贸商业运营管理有限公司
深圳市时代一号房地产有限公司	北京安宇新筑企业管理有限公司
深圳市时代二号房地产有限公司	北京安洛小筑商务服务有限公司
深圳市晟海通达管理咨询有限公司	安徽省博悦知教育投资有限责任公司
深圳市梅沙社区营地发展有限公司	安徽合丰新城产业投资发展有限公司
深圳市龙城文化发展有限公司	V-VAW Eurasian Capital Partner Limited
深圳市龙城文化产业有限公司	V-Nesta Fund I, LP
深圳市科筑建设管理有限公司	V-Nesta Fund I GP Limited
绍兴万科房地产开发有限公司	VK Lantana Holdings Limited

绍兴万汇置业有限公司	V-In Logistics Property X (HK) Holding Limited
上海悦万企业管理有限公司	V-In Logistics Property IX (BVI) Holding Limited
上海万业向荣城市建设发展有限公司	V-In Logistics Property X (BVI) Holding Limited
上海万纬浙锡仓储有限公司	V-In Logistics Property VIII (HK) Holding Limited
上海万纬苏姑仓储有限公司	V-In Logistics Property VIII (BVI) Holding Limited
上海万纬沪仓储有限公司	V-In Logistics Property IX (HK) Holding Limited
上海万同房地产有限公司	VDW Holdings Limited
上海万盛房地产有限公司	VAW Eurasian Capital Investment Management Ltd
上海万睿房地产有限公司	VAW Eurasian Capital GP Limited
上海万锴房地产有限公司	Vanke Real Estate Agent Inc
上海万筠房地产有限公司	Vanke Property Mortgage Limited
上海万海仓储有限公司	Vanke Holdings (Malaysia) Sdn. Bhd.
上海万秉房地产有限公司	Tritonia Company Limited
上海锐萱建筑劳务有限公司	Tritonia BT Management Company Limited
上海融莱文化发展有限公司	Tetris Partnership, LP
上海浦东新区民办万科幼儿园	Tetris Investment Partner Limited
上海浦东新区民办万科学校	Tetris Investment Holding Limited
上海闵行区万科幼儿园	Tetris GP Limited
上海乐芷供应链有限公司	Tetris (HK) Company Limited
上海科港房地产有限公司	Runway Operations LLC
上海瀚茂企业管理有限公司	Pier 6 Vanke Holdings LLC
上海方摄置业有限公司	NYPR 23 Funding B LLC
上海德英乐教育投资有限公司	NYPR 23 Funding A LLC
上海泊寓实业有限公司	Netwin Company Limited
上海泊寓企业管理有限公司	Nava Company Limited
陕西万中轻仓储设施有限公司	Mission SF Limited
山东万海园区建设开发有限公司	Micaso (HK) Company Limited
厦门驿起酒店管理有限公司	Metermiles (HK) Company Limited
厦门市寓海投资有限公司	MALOLA GARDEN CITY SDN. BHD
厦门市万物创社资产管理有限公司	Malayland (BVI) Company Limited
厦门市万唯家房地产咨询有限公司	Maholand (BVI) Company Limited
厦门市万科金域缙香置业有限公司	Limited Liability Company VANKE Moscow
厦门市万家美筑工程服务有限公司	Jumbo City Limited

厦门市万斐创歌资产管理有限公司	Hybest (BVI) Company Limited
厦门市万泊一方停车场管理有限公司	Humei Industrial Investment Co.,Ltd
厦门市桐商投资有限公司	Foxfield (BVI) Company Limited
厦门市洪驿投资有限公司	Forward Goal (BVI) Limited
厦门市洪商投资管理有限公司	Fortress Ridge (BVI) Limited
厦门市富轩投资有限公司	Forever Brilliant (BVI) Limited
厦门市丰商投资有限公司	Foresight Achieve (BVI) Limited
厦门市丰歌投资有限公司	Folkdance (BVI) Company Limited
厦门市丰斐投资有限公司	Climax Fame (BVI) Limited
厦门市丰本投资有限公司	Champion Magic (Cayman) Limited
三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	Champion Glory (BVI) Limited
泉州市万盈仓储有限公司	Captain Valley (Cayman) Limited
青岛中科建信置业有限公司	Allied Concept Investment Limited
青岛万卓企业管理有限公司	657-667 Mission Vanke B Offshore LLC
青岛万兴置业有限公司	657-667 MISSION VANKE B LLC
青岛万翔企业管理中心有限公司	657-667 MISSION VANKE A LLC
657-667 Mission Limited	469 Stevenson Vanke MM LLC
469 Stevenson Vanke Member LLC	2240 Vanke Holdings LLC
22-12 Jackson Vanke Holdings LLC	

本年通过收购方式增加的子公司：

重庆勇拓置业有限公司	青岛鼎瑞策地产信息咨询有限公司
重庆捷创置业有限公司	宁波盛世华途物流有限公司
重庆鹅岭山房地产开发有限公司	宁波万嘉合实业有限公司
中山市海洲置业发展有限公司	宁波万晨仓储有限公司
郑州宜方置业有限公司	南通金域商业管理有限公司
郑州盛德房地产开发有限公司	南昌辰林房地产有限公司
郑州福谦物业管理有限公司	昆山交能房地产有限公司
浙江耀江物业管理有限公司	昆山华地物业管理有限公司
浙江天元房地产开发有限公司	昆明万昆物流有限公司
浙江华运信德房地产开发有限公司	京亚(南京)供应链管理有限公司
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	江西科鸿置业有限公司
长春汇鑫房地产开发有限公司	江西华思房地产开发有限公司
长春风生水起房地产开发有限公司	江西鸿万置业有限公司
云南德润物业管理有限责任公司	江苏新久力太阳能科技有限公司
扬州信达顺置业有限公司	嘉兴沪美木制品有限公司

扬州祥源房地产开发有限公司	济南恒伟房地产开发有限公司
扬州万特置业有限公司	吉林信达金都置业有限公司
扬州市广能房地产有限公司	吉林非特房地产开发有限责任公司
烟台大地房地产开发有限公司	吉宝湖畔(南通)房地产开发有限公司
西昌月亮之上旅游发展有限公司	惠州市万田仓储服务有限公司
西安中启置业有限公司	湖南省雄森东日置业有限公司
西安隆越兴置业有限公司	湖北仁天置业有限公司
西安航辉房地产开发有限公司	恒达兴业(北京)投资有限公司
西安安科通信有限公司	河南长基雁鸣湖新农村建设开发有限公司
无锡世立物流有限公司	合肥万美置业有限公司
位速电子科技(昆山)有限公司	合肥万都置业有限公司
天津智恒企业管理有限公司	杭州市余杭区菩提花教育培训学校
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	杭州极栈投资管理有限公司
天津东方兴华科技发展有限公司	杭州大禹山庄有限公司
太原万科盈泽房地产开发有限公司	杭州奥天实业有限公司
太原万昌德房地产开发有限公司	贵州中凯瑞房地产开发有限公司
苏州鼎顺建材有限公司	贵州海唐置业有限公司
四川省国韵商贸有限责任公司	广州万大汽车商贸有限公司
沈阳新兴置业有限公司	广州市万祥房地产开发有限公司
沈阳万科中山置业有限公司	广州市厚基物业管理有限公司
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	广州梅沙教育咨询有限公司
沈阳德利置业有限公司	广州吉仓利珀仓储物流有限公司
深圳市万畅房地产开发有限公司	广州皇马小镇投资有限公司
深圳联合金融创新投资有限公司	广州安煦和投资有限公司
上海中房滨江房产有限公司	广东祥华物流仓储有限公司
上海新樵置业有限公司	广东万骏汽车贸易有限公司
上海祥大房地产发展有限公司	广东南沙万骏贸易有限公司
上海泰士星日用制品有限公司	甘肃兆兴房地产开发有限公司
上海芮驭实业有限公司	佛山市顺德区顺惠置业房产有限公司
上海剑跃电子有限公司	佛山市润丰实业投资有限公司
上海国融莘闵置业有限公司	佛山市南海现代城投资开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城正恒立体城房地产开发有限公司	佛山市南海区喜相逢房地产有限公司
陕西西咸新区秦汉新城源洪立体城房地产开发有限公司	东莞松山湖金融谷投资有限公司

陕西西咸新区秦汉新城永弘立体城房地产开发有限公司	东莞市新霞物业管理有限公司
陕西西咸新区秦汉新城盈泰立体城房地产开发有限公司	东莞市日悦房地产开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城盈盛立体城房地产开发有限公司	东莞市科瑞建筑工程有限公司
陕西西咸新区秦汉新城耀鼎立体城房地产开发有限公司	东莞市东新房地产开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城旭通立体城房地产开发有限公司	东莞市宝德房地产开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城泰亚立体城房地产开发有限公司	东莞市邦浩实业投资有限公司
陕西西咸新区秦汉新城盛浩立体城房地产开发有限公司	鼎丰商业管理有限公司
陕西西咸新区秦汉新城瑞通立体城房地产开发有限公司	大连时代建筑设计有限公司
陕西西咸新区秦汉新城铭盛立体城房地产开发有限公司	大连内海房地产开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城铭丰立体城房地产开发有限公司	成都泰新房地产开发有限公司
陕西西咸新区秦汉新城铭超立体城房地产开发有限公司	北京禾亿企业管理有限公司
陕西西咸新区秦汉新城锦昇立体城房地产开发有限公司	北京东万恒升经济咨询中心(有限合伙)
陕西西咸新区秦汉新城弘裕立体城房地产开发有限公司	北京东万恒昌经济咨询中心(有限合伙)
陕西西咸新区秦汉新城和鼎立体城房地产开发有限公司	百利威现代仓储物流(武汉)有限公司
陕西西咸新区秦汉新城昌汇立体城房地产开发有限公司	百利威现代仓储物流(沈阳)有限公司
陕西西咸新区秦汉新城安通立体城置业有限公司	巴夫洛(西咸新区)仓储服务有限公司
陕西青田实业有限公司	Million Year International Investment Limited
山西万昌润房地产开发有限公司	MEGA-POWER Precision Industrial Corp.
山东嘉融置业有限公司	Ever Lion Limited

厦门湖里国投航海运动有限公司
厦门常春藤物业管理有限公司
泉州市菲莉投资发展有限公司
青岛锦绣基业房地产开发有限公司

Differ Cultural Tours Limited
Buffalo Logistic (1) limited
BLISSFUL DRAGON (HK) INVESTMENT
MANAGEMENT LIMITED

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年出售导致不再纳入合并范围的子公司：

长沙市万科商业管理有限公司
温州万瑞置业有限公司
万科商业资产运营发展(北京)有限公司
万创置业(上海)有限公司
天津万和置业有限公司
天津万安建创置业有限公司
苏州万科商业管理有限公司
世包中心集团浙江网络技术有限公司
沈阳万科紫东房地产开发有限公司
深圳市万联嘉投资发展有限公司
深圳市万科九州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
深圳市世基房地产开发有限公司
深圳市和诚鸿业投资发展有限公司
深圳市富春东方房地产开发有限公司
上海筑浦投资管理有限公司
上海徐汇中城商务运营管理有限公司
厦门市万科商业物业管理有限公司
宁波高新区华御置业有限公司

宁波东恒投资发展有限公司
南通尚东商务信息咨询有限公司
南京裕宁置业有限公司
昆山博今信息咨询有限公司
杭州万晨置业有限公司
杭州富阳万朝置业有限公司
广州市万科商业管理有限公司
福州市万科商业管理有限公司
佛山市万科商用物业管理有限公司
东莞市万科商业管理有限公司
大连万城之光置业有限公司
北京兴华基业咨询有限公司
北京万毓商业发展有限公司
北京万永房地产开发有限公司
北京翰通商业发展有限公司
北京宸恒商务咨询有限公司
Wkland Investment II Limited
Vanlink Company Limited
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte

本年注销的子公司：

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

天津蓝河光谷共创共担有限公司
沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司
苏州万科置业有限公司

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
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
兰州万科房地产有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
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%	-	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
杭州万科物业服务有限公司	杭州	杭州	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立

截至本报告期末，因本集团对万科物业发展有限公司引入战略投资者，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71.43%的表决权，可以控制万科物业发展有限公司及其子公司。

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	300,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞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	617,427.94	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	泽西岛	泽西岛	投资	英镑	27,420.00	-	99.95%	99.95%	设立
深圳市万科物流投资有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	90,000	100%	-	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	投资	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易*1：

交易类型	公司名	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	昆山长泰置业有限公司	2017年6月	40%	60%
处置少数股权	徐州万铭置业有限公司	2017年6月	30%	70%
处置少数股权	徐州万旭置业有限公司	2017年1月	30%	70%
处置少数股权	宁波万湖置业有限公司	2017年5月	25%	75%
处置少数股权	宁波万曙置业有限公司	2017年6月	15%	85%
处置少数股权	福州市万弘房地产有限公司	2017年1月	50%	50%*1
处置少数股权	新疆永达房地产开发有限公司	2017年1月	20%	80%
处置少数股权	郑州万科南城房地产开发有限公司	2017年6月	10%	89%
处置少数股权	万科物业发展有限公司	2017年2月	27%	63%
处置少数股权	扬州万之富企业管理咨询有限公司	2017年7月	35%	64%
处置少数股权	杭州商庭房地产开发有限公司	2017年7月	20%	80%
处置少数股权	22-12 Jackson Vanke Member LLC	2017年3月	14%	86%
处置少数股权	2240 Vanke Member LLC	2017年3月	11%	89%
处置少数股权	Pier6 Vanke B Member LLC	2017年3月	17%	83%
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%	69%
处置少数股权	宁波万庄置业有限公司	2017年10月	14%	86%
处置少数股权	东莞市万瑞房地产有限公司	2017年12月	25%	75%
收购少数股权	上海沪彤置业有限公司	2017年2月	39%	100%
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%	100%
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%	100%
收购少数股权	宁波万港房地产开发有限公司	2017年6月	30%	100%
收购少数股权	合肥万科新城地产有限公司	2017年5月	45%	100%
收购少数股权	成都华茂兴蓉置业有限公司	2017年3月	49%	100%
收购少数股权	苏州万江房地产有限公司	2017年4月	1%	96%
收购少数股权	无锡万宇置业有限公司	2017年7月	5%	100%
收购少数股权	扬州新里程置业有限公司	2017年7月	35%	100%
收购少数股权	济南金域置业有限公司	2017年7月	37%	100%
收购少数股权	济南万筑房地产开发有限公司	2017年8月	3%	100%
收购少数股权	厦门市万驿光莆投资管理有限公司	2017年7月	5%	100%
收购少数股权	厦门市万驿华夏投资管理有限公司	2017年7月	30%	100%
收购少数股权	南通万科投资有限公司	2017年12月	45%	100%
收购少数股权	成都科甲龙兴盛房地产开发有限公司	2017年12月	95%	100%
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%	100%

*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，本集团合并范围内开放跟投项目337个，通过转让股权形成少数股东权益合计76.87亿元；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	22-12 Jackson Vanke Member LLC
处置对价	1,800,000,267.25	377,733,320.00	101,406,000.00	232,704,000.00	38,864,538.61
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>	<u>38,864,538.61</u>
差额调增 / (调减) 资本公积	<u>881,364,438.24</u>	<u>(11,579.35)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			成都科甲龙兴 华盛房地产 开发有限公司	上海沪彤置业 有限公司	济南金域置业 有限公司
购买成本	258,047,302.00	323,795,338.00	47,500,000.00	33,529,151.25	18,500,000.00
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>	<u>43,969,804.89</u>	<u>42,256,070.04</u>	<u>17,911,689.78</u>
差额调减 / (调增) 资本公积	<u>85,051,281.99</u>	<u>(5,060,579.98)</u>	<u>3,530,195.11</u>	<u>(8,726,918.79)</u>	<u>588,310.22</u>

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2017年	2016年
合营企业：		
- 不重要的合营企业	41,550,412,042.09	31,924,611,119.29
联营企业：		
- 不重要的联营企业	<u>39,673,893,304.50</u>	<u>29,777,377,290.33</u>
小计	81,224,305,346.59	61,701,988,409.62
减：减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>81,224,305,346.59</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</u>	<u>2016年</u>
合营企业：		
投资账面价值合计	41,550,412,042.09	31,924,611,119.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	4,082,721,434.85	3,240,393,771.06
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	4,082,721,434.85	3,240,393,771.06
联营企业：		
投资账面价值合计	39,673,893,304.50	29,777,377,290.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	486,438,613.17	1,690,322,206.04
- 其他综合收益	(51,022,240.00)	-
- 综合收益总额	435,416,373.17	1,690,322,206.04
- 其他权益变动	(836,409,349.04)	-

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (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。

本集团于2017年12月31日持有的计息金融工具如下：

	2017年		2016年	
	实际利率	金额(万元)	实际利率	金额(万元)
固定利率金融工具				
短期借款	4.35%~6.80%	1,379,225	0.35%~5.30%	1,557,909
长期借款(包含一年内到期)	2.38%~7.90%	3,727,530	2.38%~7.53%	966,316
应付债券(包含一年内到期)	2.50%~4.54%	3,848,605	2.50%~4.70%	3,157,656
利率互换合约		<u>416,850</u>		<u>701,356</u>
合计		<u>9,372,210</u>		<u>6,383,237</u>
浮动利率金融工具				
短期借款	基于Hibor的 浮动利率	231,661	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	9,875,420	基于Libor、Hibor、 央行同期贷款利率的 浮动利率	7,104,802
利率互换合约		<u>(416,850)</u>		<u>(701,356)</u>
合计		<u>9,690,231</u>		<u>6,503,196</u>

本集团针对 12.2 亿美元（折合人民币 79.5 亿元）的固定利率应付债券签署了 CCS，于 2017 年 12 月 31 日，该部分 CCS 账面金额为资产人民币 1,036,921.22 元（2016 年：无）。通过签署 CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金，通过币种互换，优化融资成本。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2017 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 19,661 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。

(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、其他应收款和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金，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。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。此外，本集团定期审阅各单项应收账款的可收回金额，以确保已就不可收回的款项计提了充分的坏账准备。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

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

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式和组合方式的评估。

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收账款和其他应收款总额 10.90% (2016 年：11.45%)。

除附注十 (4) 及附注十二、2(2) 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十 (4) 及附注十二、2(2) 披露。

(3) 流动性风险

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

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

	2017年					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	152,138,364,765.79	166,358,078,405.55	62,397,124,571.60	39,384,162,151.21	63,934,238,154.23	642,553,528.51
应付债券(包含一年内到期的部分)	38,486,048,292.52	44,002,310,268.53	7,493,839,164.53	23,496,331,570.43	5,238,594,110.62	7,773,545,422.95
衍生金融负债	1,019,940,196.03	1,019,940,196.03	1,019,940,196.03	-	-	-
应付款项	342,912,508,834.74	343,125,757,879.81	339,757,366,456.54	3,368,391,423.27	-	-
应付利息	995,144,331.41	995,144,331.41	995,144,331.41	-	-	-
其他非流动负债	2,540,666,010.15	3,259,794,664.41	-	435,160,000.00	2,824,634,664.41	-
合计	<u>538,092,672,430.64</u>	<u>558,761,025,745.74</u>	<u>411,663,414,720.11</u>	<u>66,684,045,144.91</u>	<u>71,997,466,929.26</u>	<u>8,416,098,951.46</u>
	2016年					
	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	<u>393,729,367,559.69</u>	<u>404,846,845,453.60</u>	<u>309,001,423,912.08</u>	<u>26,219,240,955.96</u>	<u>69,256,679,931.55</u>	<u>369,500,654.01</u>

(4) 汇率风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、英镑、人民币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12月31日的各外币资产负债项目的主要外汇风险敞口如下。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、美元应付债券和港币应付债券未包括在内。

	2017年							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	865,731,735.65	5,639,636,245.56	-	-	-	-	-	-
长期借款	2,148,979,382.42	13,999,096,390.90	1,851,357,332.78	1,543,476,608.34	-	-	84,016,400.00	739,293,910.16
其他应付款	45,388,666.79	295,675,392.07	73,774,892.20	61,506,127.63	75,208.78	366,680.41	885,604.23	7,792,785.86
应付债券	1,706,458,584.03	11,116,383,153.95	124,439,914.47	103,745,556.69	-	-	-	-
可供出售金融资产	(1,599,907.89)	(10,422,279.97)	-	-	-	-	-	-
其他应收款	(109,685,384.37)	(714,523,499.40)	(2,014,852.15)	(1,679,782.24)	(3,889.00)	(18,960.82)	-	-
货币资金	(3,661,517,298.35)	(23,852,222,136.67)	(161,253,761.43)	(134,437,260.91)	(647,154.70)	(3,155,202.74)	(22,969.69)	(202,119.49)
合计	<u>993,755,778.28</u>	<u>6,473,623,266.44</u>	<u>1,886,303,525.87</u>	<u>1,572,611,249.51</u>	<u>(575,834.92)</u>	<u>(2,807,483.15)</u>	<u>84,879,034.54</u>	<u>746,884,576.53</u>

	2016年							
	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	<u>1,623,649,704.60</u>	<u>11,326,742,704.26</u>	<u>14,190,131,015.00</u>	<u>12,754,100,461.33</u>	<u>139,163,343.63</u>	<u>671,087,391.97</u>	<u>107,849,734.89</u>	<u>927,283,478.89</u>

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2016年：1%)，对本集团的净利润和股东权益影响均为增加约人民币 4,309 万元 (2016年：减少人民币 3,888 万元和减少人民币 8,761 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1%，对本集团的净利润和股东权益影响均为减少约人民币 631 万元 (2016年：减少人民币 1,589 万元和减少人民币 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。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。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年末公允价值

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

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
衍生金融资产(附注五、2)	-	12,493,711.40	-	12,493,711.40
可供出售金融资产				
权益工具投资				
(附注五、9(1))	<u>1,039,316,971.34</u>	<u>-</u>	<u>34,810,188.29</u>	<u>1,074,127,159.63</u>
持续以公允价值				
计量的资产总额	<u>1,039,316,971.34</u>	<u>12,493,711.40</u>	<u>34,810,188.29</u>	<u>1,086,620,871.03</u>
衍生金融负债(附注五、2)	-	1,019,940,196.03	-	1,019,940,196.03
持续以公允价值				
计量的负债总额	<u>-</u>	<u>1,019,940,196.03</u>	<u>-</u>	<u>1,019,940,196.03</u>
非持续的公允价值计量				
持有待售资产				
(附注五、7)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,910,171,274.98</u>	<u>6,910,171,274.98</u>

2017年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2017年，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

(2) 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

(3) 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产及衍生金融负债为本集团与金融机构签订的多个 IRS、CCS 及 DF，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

(4) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。

非持续第三层次公允价值计量的持有待售资产主要为本集团持有的拟出售项目(附注五、7)。本集团按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售资产进行初始计量和后续计量(参见附注三、29)。本集团主要参考独立合格专业评估师的评估报告,该评估主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术。

- (5) 本集团12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

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

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
珠海华润银行股份有限公司	过去十二个月内持有本公司5%以上股份之股东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	本集团联营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	本集团合营企业
合肥印力聚合商业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
上海筑浦投资管理有限公司	本集团联营企业之子公司
深圳印力商业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	本集团联营企业之子公司

(4) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科置业(香港)有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	1,645,977,790.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	1,734,736,639.35	2016年2月19日	2020年4月19日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	571,725,250.76	2016年10月5日	2021年4月19日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	366,794,227.50	2016年12月21日	2018年12月21日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	4,168,500,000.00	2015年10月30日	2020年10月30日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	756,748,400.00	2016年4月14日	2021年4月14日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,279,840,150.00	2013年3月13日	2018年3月13日	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年2月8日	2018年2月8日	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年2月27日	2018年2月27日	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	30,000,000.00	2017年12月27日	2021年6月27日	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	100,000,000.00	2017年12月27日	2021年6月27日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万溪房地产有限公司	全资子公司	4,284,857,000.00	2017年7月4日	-	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	1,227,206,400.00	2016年9月21日	2019年10月28日	尚未到期
V Capital Limited	上海中区地产有限公司	全资子公司	58,100,000.00	2016年9月21日	2019年10月28日	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年6月13日	2019年6月12日	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年2月29日	2019年6月12日	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年5月9日	2020年5月8日	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年3月1日	2019年6月12日	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	800,000,000.00	2017年8月4日	2020年8月3日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	合营企业	360,000,000.00	2017年9月15日	2022年9月15日	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南城投华商家投资开发有限公司	合营企业	780,000,000.00	2017年7月28日	2019年6月13日	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	合营企业	38,171,107.61	2017年6月30日	2020年6月30日	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年12月16日	2024年12月15日	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年2月22日	2019年2月20日	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营公司	779,760,000.00	2017年12月29日	2022年12月28日	尚未到期
合肥新辉裕房产投资有限公司及合肥万科置业有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	联营公司	200,000,000.00	2017年12月22日	2019年12月22日	尚未到期

(5) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2017年12月31日		
	与本公司关系	2017年	2016年
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业	3,869,657,692.61	-
青岛昌明置业有限公司	合营企业	3,622,373,947.82	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	3,245,000,000.00	-
北京万越辉置业有限公司	合营企业	3,120,000,000.00	-
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,593,997,131.14	-
中航万科有限公司	合营企业	2,503,593,281.68	3,257,449,125.43
北京万沣房地产开发有限公司	合营企业	1,795,500,000.00	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	1,777,752,934.01	-
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,690,824,801.01	1,609,110,300.00
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,491,453,738.04	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,330,315,482.17	1,892,254,740.87
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,122,000,000.00	-
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	1,103,054,634.40	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	1,008,271,986.66	-
北京凯华房地产开发有限公司	合营企业	951,584,453.02	-
厦门市雍景湾置业有限公司	合营企业	878,903,000.00	-
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	799,419,480.00	-
宁波康瑞企业管理咨询咨询有限公司	合营企业	721,439,634.85	-
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	695,805,609.49	-
云南甬商置业有限责任公司	合营企业	636,025,049.53	872,557,013.79
上海万碧房地产有限公司	合营企业	634,531,570.61	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	600,539,790.87	476,641,088.35
深圳森懋置地有限公司	合营企业	577,145,931.00	-
南京裕宁置业有限公司	合营企业	562,754,691.29	-
Wkland Investment II Limited	合营企业	551,616,762.20	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	529,012,941.55	97,418,785.00
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	524,871,235.87	-
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	513,850,836.27	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	489,072,635.47	-
杭州万璟置业有限公司	合营企业	474,761,000.00	-
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	473,848,147.27	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	466,660,220.49	-
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	445,711,500.00	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业	437,531,767.15	2,010,570,900.69
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	431,445,638.43	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	422,660,501.00	404,786,501.00
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	416,678,000.00	-
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	385,575,000.00	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	384,716,684.39	362,736,271.25
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	375,011,192.27	-
VX Core II Holding Ltd	合营企业	365,382,390.62	-
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	362,483,166.68	353,662,333.34
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	353,019,700.22	237,873,732.71

单位名称	2017年12月31日 与本公司关系	2017年	2016年
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	344,240,782.00	390,312,400.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	341,934,856.95	456,294,404.72
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	341,766,555.56	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	324,598,196.72	284,258,027.78
济南万科众享置业有限公司	合营企业	323,582,200.00	-
南通筑新房地产有限公司	合营企业	316,494,087.14	-
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	287,725,000.00	200,000,000.00
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	282,401,956.55	272,458,346.65
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	278,668,390.52	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	275,388,000.00	-
杭州富临投资有限公司	合营企业	273,132,326.73	268,116,229.66
海宁景科房地产开发有限公司	合营企业	261,560,490.00	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业	241,083,069.74	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	227,943,615.38	884,369,554.80
御河硅谷(上海)置业有限公司	合营企业	225,261,472.00	-
Ascent Win Limited	合营企业	224,839,207.97	224,802,249.75
天津万疆置业有限公司	合营企业	213,144,039.63	-
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
天津万安才智置业有限公司	合营企业	209,070,166.77	-
成都万新置业有限公司	合营企业	191,045,876.60	-
杭州锦和置业有限公司	合营企业	180,375,780.00	-
重庆星畔置业有限公司	合营企业	172,820,498.34	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	162,310,000.00	-
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	160,676,628.33	-
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	159,033,497.59	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	157,990,289.89	2,151,804,255.32
深圳前海卓越汇悦投资有限公司	合营企业	150,350,485.00	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	146,090,690.11	90,440,690.11
无锡国信置业有限公司	合营企业	135,699,354.20	-
廊坊拓达房地产开发有限公司	合营企业	122,427,480.40	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	113,955,088.27	98,388,985.49
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	111,136,156.46	330,563,705.65
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,125,033.40	100,016,065.77
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	96,720,000.00	28,415,277.18
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	87,962,929.88	66,280,787.37
北京国万置业有限公司	合营企业	86,129,608.60	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	84,988,087.69	66,775,495.89
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	81,888,939.50	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	80,540,000.00	-
北京万科东方置业有限公司	合营企业	74,618,226.38	789,588,550.04
610 Lexington Venture LP	合营企业	74,490,245.30	2,092.83
北京万永房地产开发有限公司	合营企业	70,427,178.59	-
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	66,410,668.61	80,100,363.58
南京星润置业有限公司	合营企业	51,102,500.00	-
北京天竺万科房地产开发有限公司	合营企业	50,524,595.00	-
太仓鹏驰房地产开发有限公司	合营企业	48,815,187.77	-
北京捷盛商业管理有限公司	合营企业	44,209,272.86	-

2017年12月31日			
单位名称	与本公司关系	2017年	2016年
巴芙洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	40,360,000.00	-
厦门市安象投资有限公司	合营企业	28,855,348.16	-
廊坊万泽房地产开发有限公司	合营企业	22,597,500.00	-
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	11,821,675.00	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	10,009,000.00	-
苏州万恩教育科技有限公司	合营企业	7,239,151.62	-
天津华康物流有限公司	合营企业	6,560,000.00	-
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	合营企业	6,205,900.00	4,455,900.00
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	5,091,200.33	4,816,116.55
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	3,769,518.61	-
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
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	2,759,640.31	-
杭州融恒置业有限公司	合营企业	2,640,000.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	2,001,887.67	1,185,356.15
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	1,015,600.00	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,004,919.14	671,882.27
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	1,000,800.20	5,366,409.67
杭州万东仓储有限公司	合营企业	524,168.00	524,868.00
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	347,948.00
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	255,303.29	11,160.97
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	250,368.51	250,361.69
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	231,518.80	122,858.99
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	224,820.05	238,684.39
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	181,938.80	374,663.80
Ocean Rainbow Limited	合营企业	149,490.74	149,490.74
Marriott Holdings Limited	合营企业	143,113.95	72,521.35
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	129,607.50	133,856.38
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	110,970.31	114,037.06
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	102,867.32	35,905.58
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	64,194.25	-
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	49,874.67	25,343.57
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	30,605.00	32,297.64
Apartment Property Holding Limited	合营企业	25,881.64	15,362.35
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,874.97	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	17,111.98	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	13,256.60	14,196.36
Bountiful Time Limited	合营企业	11,189.37	4,975.42
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	10,000.57	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	300.00	-
VX Changsha 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 Dongguan HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.68

2017年12月31日			
单位名称	与本公司关系	2017年	2016年
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	215.69	215.68
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 (Shanghai) HK Holding Ltd	合营企业	214.39	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	-
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	-	949,512,423.37
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	-	904,014,145.26
温州梁旭置业有限公司	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
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	-	803,858,118.03
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	-	757,891,158.75
上海青庭新地置业有限公司	合营企业	-	528,946,333.33
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	450,444,954.67
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
河南福晟置业有限公司	合营企业	-	151,814,206.02
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
富阳东润置业有限公司	合营企业	-	50,687,402.05
上海新宝置业有限公司	合营企业	-	49,109,011.29
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
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	-	34,121,900.82
首万誉业(上海)物业服务有限公司	合营企业	-	25,366,164.50
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	-	21,025,834.60
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	-	14,996,332.54
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	-	9,179,260.00
首万誉业(北京)物业服务有限公司	合营企业	-	4,322,481.36
首万誉业(天津)物业服务有限公司	合营企业	-	1,398,032.75
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	-	295,238.10
杭州锦德投资有限公司	合营企业	-	106,695.70
济南万凯房地产开发有限公司	子公司*1	-	34,395,759.03
深圳市万畅房地产开发有限公司	子公司*1	-	20,930,929.64
小计		54,272,539,407.83	26,946,974,927.18
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营企业	4,225,000,000.00	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	2,996,394,972.87	2,810,109,734.55
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,915,035,713.10	1,723,966,896.72
南京华侨城置地有限公司	联营企业	1,135,127,466.68	1,348,897,555.56
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	1,132,094,935.57	1,917,739,827.70
盛达置地投资有限公司	联营企业	976,031,742.47	-

单位名称	2017年12月31日 与本公司关系	2017年	2016年
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	855,629,201.41	-
天津立达房地产投资有限公司	联营企业	685,014,715.37	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	636,841,785.56	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	535,743,370.00	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	535,651,633.09	-
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	501,265,280.53	404,949,470.92
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	447,426,423.86	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	447,047,344.27	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	349,713,452.37	-
深圳市建万乐业住房服务有限公司	联营企业	343,427,000.00	-
VANLINK COMPANY LIMITED	联营企业	335,105,349.80	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	327,558,944.50	-
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	300,000,000.00	-
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	291,328,034.48	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,409.30
常熟市和瑞房地产开发有限公司	联营企业	250,343,061.84	-
沈阳万科中山之辉置业有限公司	联营企业	212,365,449.31	4,318,844.45
Quasi Rich Limited	联营企业	188,927,691.25	203,680,231.37
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	181,152,067.77	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	165,000,557.74	568,931,158.75
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	160,019,157.52	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	152,211,600.00	162,211,600.00
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	135,250,930.19	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	132,871,707.95	432,083,719.20
苏州乾道实业有限公司	联营企业	118,059,156.00	-
成都万锦南府置业有限公司	联营企业	115,648,934.23	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	84,197,561.79	-
Richford Trading Limited	联营企业	82,941,786.25	87,216,288.91
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	66,659,530.96	23,720,697.00
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	60,510,216.11	96,096,538.12
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	54,000,954.14	84,745,203.93
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	53,711,598.49	141,682,122.10
珠海财富贸易有限公司	联营企业	45,594,243.00	-
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	39,667,806.05	10,608,850.30
重庆万滨置业有限公司	联营企业	39,326,988.65	40,043,050.10
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	38,549,984.88	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	38,084,467.03	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	35,366,760.00	-
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	31,989,280.84	31,575,321.63
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,088,997.77	31,737,302.40
广州市万科商业管理有限公司	联营企业	25,592,204.20	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	24,134,508.55	-
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	22,393,107.80	-
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	21,221,574.73	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	18,663,771.18	17,771,956.30
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	14,230,768.56	27,730,768.56
珠海市万维纵横投资发展有限公司	联营企业	13,516,372.48	-

单位名称	2017年12月31日 与本公司关系	2017年	2016年
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	12,989,597.22	-
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
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	6,705,651.67	-
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	5,050,000.00	-
北京首万物业服务有限公司	联营企业	4,327,749.75	-
南宁市南万商业管理有限公司	联营企业	3,201,053.25	-
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,080,000.00	-
首万誉业(北京)物业服务有限公司	联营企业	1,837,481.36	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	1,721,556.04	4,144,900.00
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	1,649,669.67	-
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	1,510,752.75	-
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	1,000,000.00	-
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	767,324.50	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	474,297.54	1,474,081.59
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	451,378.04	-
东莞市万科商业管理有限公司	联营企业	168,321.02	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	75,477.08	44,112.38
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	2,698.57	-
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	500.00	-
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
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	1,465,643,346.00
厦门煊泰置业有限公司	联营企业	-	1,002,593,290.00
济南盛唐置业有限公司	联营企业	-	585,017,738.00
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
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	125,005,880.48
天津梅江秋实置业有限公司	联营企业	-	78,989,052.96
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	78,047,495.60
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
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	-	30,950,385.61
长春万科圣元房地产开发有限公司	子公司*1	-	25,500,400.00
济南万彧房地产开发有限公司	其他*2	-	9,981,811.90
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	-	9,808,237.48
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		22,004,090,281.75	16,410,343,341.49
合计		76,276,629,689.58	43,357,318,268.67

*1 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4。

*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 132,871,707.95 元 (2016 年：人民币 432,083,719.20 元) (见附注五、18)。本年对关联方的利息收入为人民币 808,626,029.80 元 (2016 年：人民币 325,606,372.18 元)。

应付关联方款项：

单位名称	2017年12月31日		
	与本公司关系	2017年	2016年
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	14,426,383,938.38	8,872,141,896.25
南京裕茂置业有限公司	合营企业	2,127,725,118.90	1,379,918,821.39
北京五和万科置业有限公司	合营企业	1,514,975,821.79	2,764,830,936.38
合肥一航投资有限公司	合营企业	1,500,000,000.00	-
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,440,650,000.00	1,074,200,000.00
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,427,559,881.01	603,911,371.03
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	1,225,299,403.34	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,195,905,640.85	1,345,488,848.55
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	1,192,713,862.44	996,825,357.84
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	1,092,137,733.79	329,790,476.91
杭州万霆置业有限公司	合营企业	1,078,752,875.02	517,516,197.21
温州万福置业有限公司	合营企业	1,041,710,889.20	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	979,469,791.88	171,519,499.94
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	859,340,929.51	589,863,870.16
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	816,177,941.30	1,277,737,423.82
大连万嘉之光置业有限公司	合营企业	765,281,989.10	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	740,066,654.40	981,995,470.08
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	738,800,644.49	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	688,373,196.94	714,873,579.96
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	664,084,297.13	-
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	640,875,432.06	262,084,575.78
宁波万应置业有限公司	合营企业	630,751,646.20	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	620,401,052.51	96,146,052.51
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	556,506,056.34	444,702,706.57
杭州万臻置业有限公司	合营企业	523,887,903.86	454,566,526.49
杭州万晨置业有限公司	合营企业	503,698,835.67	-
天津信科置业有限公司	合营企业	460,145,777.39	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	446,476,855.62	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	416,306,837.81	-
苏州吴中城投万科置业有限公司	合营企业	411,624,045.09	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	402,139,611.04	482,601,657.07
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	200,000,000.00
长沙市领域投资有限公司	合营企业	369,140,009.14	382,981,100.50
温州万瑞置业有限公司	合营企业	365,047,075.11	-
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	346,106,168.43	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	337,008,424.63	323,890,371.73
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	329,819,501.25	756,937,928.73
大连万城之光置业有限公司	合营企业	318,660,305.73	-
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	302,897,158.75	247,388,773.48

2017年12月31日			
单位名称	与本公司关系	2017年	2016年
西安雁顺置业有限公司	合营企业	295,380,267.17	424,073,802.49
武汉金万置业有限公司	合营企业	290,000,000.00	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	288,010,814.28	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	287,361,074.27	288,413,170.10
杭州万业置业有限公司	合营企业	284,644,700.47	367,697,221.02
青岛万湖置业有限公司	合营企业	281,418,788.41	38.41
中投发展有限责任公司	合营企业	271,117,923.17	-
河南福晟置业有限公司	合营企业	251,145,676.32	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	243,273,303.00	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	232,030,013.04	194,772,797.42
天津松科房地产有限公司	合营企业	230,057,530.91	231,101,944.41
上海乐都置业有限公司	合营企业	216,488,483.26	214,897,534.25
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业	188,853,705.50	-
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	181,237,099.27	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	178,950,743.43	56,778,423.26
杭州万照置业有限公司	合营企业	177,742,430.76	17,685,284.23
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	176,567,394.53	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	172,668,608.35	182,404,019.08
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	167,003,516.19	-
杭州京科置业有限公司	合营企业	163,121,457.94	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	162,244,487.89	-
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	158,092,675.36	213,433,225.71
上海恺熠置业有限公司	合营企业	150,761,028.40	150,095,205.92
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	139,119,744.15	28,100,254.56
成都润万置业有限公司	合营企业	138,725,968.89	-
杭州万疆置业有限公司	合营企业	138,710,128.02	-
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	117,331,865.43	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	102,831,527.99	100,066,322.00
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	98,394,399.45	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	96,428,636.05	-
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,850,598.84	92,850,482.07
万创置业(上海)有限公司	合营企业	90,265,593.77	-
平度万科置业有限公司	合营企业	86,511,600.61	143,614,470.63
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	80,337,295.02	-
吉林华庭置业有限公司	合营企业	79,099,005.03	340,939,449.37
南京龙西置业有限公司	合营企业	70,850,814.05	275,334,391.63
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	67,476,753.40	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	63,019,836.43	172,477,035.51
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	合营企业	61,552,187.09	-
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	50,000,000.00	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	50,000,000.00	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	40,000,271.13	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	35,000,000.00	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,470,704.00	29,403,190.00
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,384,395.86	27,385,395.86
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	-

2017年12月31日			
单位名称	与本公司关系	2017年	2016年
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	22,814,129.90	73,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,446,174.66	18,622,398.13
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	15,294,146.97	-
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	10,170,349.76	-
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,036,268.35	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	6,500,729.92	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,099,000.00	5,100,000.00
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	5,000,000.00	-
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
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	4,299,600.00	5,100,000.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	4,000,000.00	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	3,570,789.22	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,553,418.79	3,545,372.29
东万共创(平潭)投资管理有限公司	合营企业	3,300,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	563,643.11	22,084,727.82
上海新宝置业有限公司	合营企业	222,248.44	-
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	100,352.92	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	65,340.00	-
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	784.82	-
青岛万创置业有限公司	合营企业	22.97	22.97
北京东万恒苑经济咨询中心(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
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	-	34,862,766.75
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
深圳市深安聚汇实业有限公司	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
上海祥大房地产发展有限公司	子公司*1	-	1,744,538,880.66
成都泰新房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,672,935,745.21
上海中房滨江房产有限公司	子公司*1	-	1,538,284,825.29
太原万科盈泽房地产开发有限公司	子公司*1	-	38,811,726.23
小计		50,887,273,353.06	34,681,745,268.60
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	3,089,028,375.28	2,032,121,518.93
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,910,640,728.70	863,542,575.19
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,328,074,663.02	1,250,199,669.78
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	956,821,594.95	676,054,015.77
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	856,444,647.69	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	770,399,157.18	511,323,853.03
宁波航万置业有限公司	联营企业	655,181,428.77	-
上海港万房地产有限公司	联营企业	648,630,009.68	235,797,703.49
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	615,681,600.91	282,343,901.83
徐州苏科置业有限公司	联营企业	590,602,365.94	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	494,396,966.75	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	413,006,514.80	-

单位名称	2017年12月31日 与本公司关系	2017年	2016年
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	411,833,004.02	384,370,533.70
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	368,757,593.61	280,097,410.47
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	328,582,041.59	133,981,890.75
山东华艺置业有限公司	联营企业	271,789,758.24	152,504,220.41
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	255,805,270.29	94,587,757.78
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	246,768,825.12	-
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	232,280,505.93	229,322,063.25
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	215,873,086.73	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	198,717,898.00	-
南通锦恒置业有限公司	联营企业	174,820,644.21	-
温州新都置业有限公司	联营企业	143,261,701.82	154,326,476.58
深圳印力管理有限公司	联营企业之子公司	139,593,936.78	-
深圳市丽晶实业发展有限公司	联营企业	135,148,530.69	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	131,366,184.41	152,167,278.88
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	110,367,953.20	48,364,152.26
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	77,974,850.46	78,051,382.96
重庆云畔置业有限公司	联营企业	74,872,434.72	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	72,621,359.11	-
昆山源翔置业有限公司	联营企业	69,000,000.00	105,000,000.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	58,602,588.11	-
上海昱钧房地产开发有限公司	联营企业	48,600,000.00	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	37,518,719.54	-
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	32,536,357.28	-
扬州万胜置业有限公司	联营企业	25,074,655.83	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	22,073,989.94	1,010,939.64
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	16,380,080.65	-
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	联营企业	15,565,217.26	-
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	11,990,052.50	-
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	7,980,000.00	-
福州市万科商业管理有限公司	联营企业	7,821,733.54	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,780,535.92	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	4,953,900.26	-
佛山市万科商用物业管理有限公司	联营企业	4,831,859.53	-
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业之子公司	2,678,045.34	-
上海重万置业有限公司	联营企业	2,430,029.60	4,330,801.29
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	1,462,775.86	2,549,727.93
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	1,287,874.20	-
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	990,000.00	-
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	990,000.00	-
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	778,789.89	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	509,000.00	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	465.06	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	260.57	279.04
Gold Value Limited	联营企业	16.67	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	-	256,151,533.35

单位名称	2017年12月31日		2016年
	与本公司关系	2017年	
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	52,225,958.35
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	-	42,190,580.28
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
小计		16,346,327,580.15	8,072,068,916.74
合计		67,233,600,933.21	42,753,814,185.34

*1 该公司本年已变更为子公司，参见附注六、4(1)。

本年对关联方的利息支出为人民币 213,249,045.07 元 (2016 年：人民币 55,126,495.57 元)。

(6) 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，该理财产品已于 2017 年 10 月 20 日到期并收回，取得投资收益人民币 7,436,986.30 元。

本报告期内，本公司将 9 家商业管理公司出售给联营公司之子公司深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司，处置对价人民币 7,150.00 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	

本集团于本年度向联营公司之子公司上海筑浦投资管理有限公司，合肥印力聚合商业管理有限公司，深圳印力商业管理有限公司及万科商业资产运营发展(北京)有限公司支付商场管理费总额人民币 3,781.9 万元 (2016：无)。

本集团将 7 家公司的资产或股权出售给合营公司珠海市懋德诚投商业发展有限公司和珠海市璞誉诚投商业发展有限公司，处置对价为人民币 41.31 亿元，涉及公司清单如下：

涉及公司名称

深圳市万科九州房地产开发有限公司	上海新宝置业有限公司
贵阳万科大都会商业置业有限公司	上海国际汽车城置业有限公司
昆明万宝房地产开发有限公司	武汉万悦城房地产开发有限公司
武汉万科新里程房地产有限公司	

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2017 年末，本集团对项目投入分别为人民币 49.18 亿元和人民币 10.75 亿元。对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 61.58 亿。该合作开发项目尚处于在建开发阶段，本年度未开始结转收入和成本。

(7) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	<u>2017 年</u>	<u>2016 年</u>
关键管理人员薪酬	64,100,114.92	63,534,788.80
销售商品房收入	38,358,598.00	2,711,598.00
销售商品房成本	15,652,954.38	1,555,923.34

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划 (附注五、23)，上述薪酬未包括经济利润奖。关键管理人员获得的 2016 年度年功积分目前折算金额为税后 63,380,092.00 元，但最终取得金额仍存在变动的可能。2017 年度经济利润奖金计划在 2017 年度股东大会之后分配，向关键管理人员的分配将在 2018 年年报披露。

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	2016年	2017年	2016年
短期借款	16,108,858,651.31	16,576,589,202.38	6,574,750,000.00	6,503,168,535.21
一年内到期的非流动负债	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75	38,568,200,000.00	22,526,294,558.99
长期借款	96,029,044,735.04	56,406,061,283.42	61,365,200,000.00	29,949,000,000.00
应付债券	32,322,671,927.21	29,108,375,807.96	14,913,958,216.60	10,902,954,537.72
总债务合计	190,624,413,058.31	128,864,323,627.51	121,422,108,216.60	69,881,417,631.92
减：货币资金	174,121,009,199.93	87,032,118,210.63	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
经调整的净债务	<u>16,503,403,858.38</u>	<u>41,832,205,416.88</u>	<u>36,983,852,282.20</u>	<u>24,932,293,745.38</u>
股东权益	186,673,939,158.29	161,676,571,281.00	67,061,558,694.36	62,345,272,794.87
净债务资本率	8.84%	25.87%	55.15%	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 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2017年	2016年
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,236.41 亿元	1,328.80 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	384.57 亿元	80.65 亿元
合计	<u>1,620.98 亿元</u>	<u>1,409.45 亿元</u>

截止 2017 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(2) 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议，本集团于12月31日以后应支付的最低租赁付款额如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</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	587,588,772.39	389,506,612.39
资产负债表日后第2年	535,005,838.64	304,948,597.06
资产负债表日后第3年	501,802,745.15	279,447,680.26
以后年度	<u>4,562,933,978.30</u>	<u>2,100,276,096.59</u>
合计	<u>6,187,331,334.48</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12月31日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币1,403.55亿元(2016：人民币1,111.63亿元)及人民币3.34亿元(2016：人民币0.24亿元)。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	<u>9,935,236,800.90</u>
--------	-------------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.9 元 (2016 年：每股人民币 0.79 元)，共人民币 9,935,236,800.90 元 (2016 年：人民币 8,720,930,080.79 元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

- 2 2017 年 7 月 14 日，本集团联合中银集团投资有限公司、厚朴、高瓴资本、SMG 组成财团，共同参与普洛斯 (Global Logistic Properties Limited，新加坡交易所上市公司，股票代码：MC0.SG) 私有化，报价为每股 3.38 新加坡元。2018 年 1 月 10 日，交易获批生效。2018 年 1 月 22 日，私有化普洛斯公司交易完成。该财团持有普洛斯公司 100% 的实益权益，本集团成为该财团权益的单一最大持有人。详情参考 2018 年 1 月 23 日公告。

十四 分部报告

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

北方区域包含如下城市：北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中、营口、济南、石家庄、平度及哈尔滨。

南方区域包含如下城市：深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、惠州、三亚、南宁、莆田、泉州及漳州。

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州、常熟、绍兴、海宁、靖江、瑞安、太仓及江阴。

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、郑州、兰州、宜昌、渭南、玉溪及西昌。

(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							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	55,960,054,082.72	71,923,377,740.10	67,229,682,514.63	40,112,444,090.92	8,586,742,032.77	3,162,299,018.46	(4,077,489,229.08)	242,897,110,250.52
其中：外部销售收入	55,771,827,288.15	71,730,214,553.06	67,209,346,378.51	39,997,376,704.58	7,367,841,779.97	820,503,546.25	-	242,897,110,250.52
分部间销售收入	188,226,794.57	193,163,187.04	20,336,136.12	115,067,386.34	1,218,900,252.80	2,341,795,472.21	(4,077,489,229.08)	-
分部费用	45,119,956,766.26	51,899,806,171.13	54,133,339,793.73	34,746,633,490.82	7,655,652,463.54	7,095,441,604.50	(2,326,990,304.88)	198,323,839,985.10
分部利润(注)	10,840,097,316.46	20,023,571,568.97	13,096,342,720.90	5,365,810,600.10	931,089,569.23	(3,933,142,586.04)	(1,750,498,924.20)	44,573,270,265.42
分部资产	246,903,759,276.48	329,545,310,580.00	298,984,389,979.45	182,860,476,245.14	10,662,270,205.63	446,076,458,175.92	(349,685,746,658.07)	1,165,346,917,804.55
	2016年							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	42,057,976,556.30	76,126,037,138.64	78,301,822,761.30	39,322,180,709.86	5,684,417,149.78	2,026,466,833.10	(3,041,664,225.64)	240,477,236,923.34
其中：外部销售收入	41,965,883,538.51	76,106,275,622.95	78,159,807,192.03	39,232,854,022.12	4,411,431,298.27	600,985,249.46	-	240,477,236,923.34
分部间销售收入	92,093,017.79	19,761,515.69	142,015,569.27	89,326,687.74	1,272,985,851.51	1,425,481,583.64	(3,041,664,225.64)	-
分部费用	36,964,288,804.87	59,466,458,228.91	67,513,516,406.99	35,189,225,389.94	5,105,628,512.56	3,590,516,384.95	(1,362,339,740.36)	206,467,293,987.86
分部利润(注)	5,093,687,751.43	16,659,578,909.73	10,788,306,354.31	4,132,955,319.92	578,788,637.22	(1,564,049,551.85)	(1,679,324,485.28)	34,009,942,935.48
分部资产	169,968,539,450.72	238,963,922,589.25	216,910,784,480.34	121,559,289,090.04	6,604,778,553.10	315,440,100,265.45	(238,773,200,504.76)	830,674,213,924.14

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</u>	<u>2016年</u>
分部利润	44,573,270,265.42	34,009,942,935.48
加：投资收益	6,244,561,688.39	5,013,835,862.38
减：资产处置损益	<u>4,915,545.41</u>	<u>1,994,277.63</u>
营业利润	<u>50,812,916,408.40</u>	<u>39,021,784,520.23</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12月31日</u>				
		<u>原币</u>	<u>折算汇率</u>	<u>折合人民币</u>
银行存款	人民币	84,429,547,056.08	1.0000	84,429,547,056.08
	美元	65,986.60	6.5143	429,856.51
	港币	9,930,456.77	0.8337	<u>8,279,021.81</u>
合计				<u>84,438,255,934.40</u>
<u>2016年12月31日</u>				
		<u>原币</u>	<u>折算汇率</u>	<u>折合人民币</u>
银行存款	人民币	44,934,579,804.24	1.0000	44,934,579,804.24
	美元	66,036.31	6.9761	460,675.90
	港币	15,669,121.54	0.8988	<u>14,083,406.40</u>
合计				<u>44,949,123,886.54</u>

2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2017年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按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	225,896,710,195.18	99.99	-	-	225,896,710,195.18
	998,068.86	0.01	426,659.80	42.75	571,409.06
合计	<u>225,897,708,264.04</u>	<u>100.00</u>	<u>426,659.80</u>		<u>225,897,281,604.24</u>

类别	2016年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的 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
	1,535,929.47	0.01	432,415.00	28.15	1,103,514.47
合计	<u>151,387,943,631.84</u>	<u>100.00</u>	<u>432,415.00</u>		<u>151,387,511,216.84</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

	2017年	2016年
应收内部子公司款	223,502,806,195.17	150,109,575,054.48
应收合营 / 联营企业款	2,270,383,949.86	1,274,860,950.32
其他	<u>124,518,119.01</u>	<u>3,507,627.04</u>
合计	<u>225,897,708,264.04</u>	<u>151,387,943,631.84</u>

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2017年	2016年
年初余额	432,415.00	432,925.31
本年收回或转回	(5,755.20)	(510.31)
年末余额	426,659.80	432,415.00

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	2017年			占其他应 收款年末 余额合计数 的比例 (%)	坏账准备 年末余额
		年末余额	账龄			
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	21,820,550,930.96	1年以内	9.66	-	
北京万科企业有限公司	子公司往来款	18,971,402,762.98	1年以内	8.40	-	
深圳市万科房地产有限公司	子公司往来款	17,407,858,286.37	1年以内	7.71	-	
Elbrus Investments Limited	子公司往来款	14,868,163,166.67	1~2年	6.58	-	
昆明万科房地产开发有限公司	子公司往来款	12,165,334,305.16	1年以内	5.39	-	
合计		85,233,309,452.14		37.74		

(5) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 可供出售金融资产

被投资单位	2017年	2016年
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	-
合计	211,560,000.00	203,560,000.00

本公司年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。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
对子公司的投资	17,210,511,432.86	15,280,342,268.38
对联营 / 合营企业的投资	<u>2,266,581,644.48</u>	<u>1,972,774,883.19</u>
合计	<u>19,477,093,077.34</u>	<u>17,253,117,151.57</u>

(2) 对子公司投资

被投资单位	自2017年1月1日至12月31日				合计
	深圳市万科房地产 有限公司	北京万科企业 有限公司	上海万科投资管理 有限公司	其他	
年初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	9,961,461,298.45	15,280,342,268.38
本年增加	-	-	-	1,945,401,760.00	1,945,401,760.00
本年减少	-	-	-	15,232,595.52	15,232,595.52
年末余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	11,891,630,462.93	17,210,511,432.86
本年计提减值准备	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	自2017年1月1日至12月31日			合计
	合营企业	联营企业		
年初余额	1,770,656,256.18	202,118,627.01		1,972,774,883.19
本年变动				
- 追加投资	191,250,000.00	99,330,000.00		290,580,000.00
- 权益法下确认的投资收益	<u>1,711,252.15</u>	<u>1,515,509.14</u>		<u>3,226,761.29</u>
年末余额	<u>1,963,617,508.33</u>	<u>302,964,136.15</u>		<u>2,266,581,644.48</u>
减值准备年末余额	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>

5 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
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

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
可弥补亏损	<u>643,337,130.56</u>	<u>643,337,130.56</u>

6 短期借款

种类	<u>2017年</u>		<u>2016年</u>	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	-	-	1,644,108,535.21	1,644,108,535.21
其他借款				
信用借款				
- 人民币	6,574,750,000.00	<u>6,574,750,000.00</u>	4,859,060,000.00	<u>4,859,060,000.00</u>
合计		<u>6,574,750,000.00</u>		<u>6,503,168,535.21</u>

7 应付票据

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
商业承兑汇票	<u>807,811,408.88</u>	<u>2,035,446,346.17</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

8 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,076,197,017.38	628,128,459.78	570,386,602.16	1,133,938,875.00
离职后福利				
- 设定提存计划	6,469.66	5,030,629.11	5,030,629.11	6,469.66
合计	1,076,203,487.04	633,159,088.89	575,417,231.27	1,133,945,344.66

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,076,179,871.44	609,897,337.07	552,163,097.45	1,133,914,111.06
职工福利费	8,418.50	9,079,626.96	9,072,008.96	16,036.50
社会保险费	375.36	2,561,803.81	2,561,803.81	375.36
其中：医疗保险费	375.36	2,293,851.37	2,293,851.37	375.36
工伤保险费	-	103,009.50	103,009.50	-
生育保险费	-	164,942.94	164,942.94	-
住房公积金	8,352.08	6,589,691.94	6,589,691.94	8,352.08
合计	1,076,197,017.38	628,128,459.78	570,386,602.16	1,133,938,875.00

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	6,279.56	4,981,172.73	4,981,172.73	6,279.56
失业保险费	190.10	49,456.38	49,456.38	190.10
合计	6,469.66	5,030,629.11	5,030,629.11	6,469.66

本年无向职工提供的非货币性福利 (2016年：无)。

9 应交税费

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
增值税	107,663,807.42	48,691,300.66
个人所得税	3,561,074.41	9,800,136.51
城市维护建设税	10,861,579.17	3,974,491.16
教育费附加	6,184,701.57	1,265,352.98
房产税	90,539.26	90,539.26
合计	<u>128,361,701.83</u>	<u>63,821,820.57</u>

10 应付利息

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
分期付息到期还本的借款利息	278,833,958.00	81,573,328.21
应付企业债券利息	220,877,222.23	142,483,888.90
合计	<u>499,711,180.23</u>	<u>224,057,217.11</u>

11 其他应付款

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
应付内部子公司款	124,651,253,673.97	73,127,603,315.33
应付合营联营企业款	13,832,677,570.79	11,356,802,119.20
其他	693,075,876.19	402,650,679.78
合计	<u>139,177,007,120.95</u>	<u>84,887,056,114.31</u>

12 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</u>	<u>2016年</u>
一年内到期的长期借款	38,568,200,000.00	20,732,500,000.00
一年内到期的应付债券*	-	1,793,794,558.99
合计	<u>38,568,200,000.00</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)。

13 长期借款

长期借款分类

种类	<u>2017年</u>			
	<u>原币</u>	<u>汇率</u>	<u>折人民币</u>	<u>借款条件</u>
银行借款				
其中：人民币	73,249,700,000.00	1.0000	73,249,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	<u>38,559,200,000.00</u>	信用
小计			<u>34,690,500,000.00</u>	
其他借款				
其中：人民币	26,683,700,000.00	1.0000	26,683,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	<u>9,000,000.00</u>	信用
小计			<u>26,674,700,000.00</u>	
合计			<u>61,365,200,000.00</u>	

种类	2016年			
	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	<u>18,543,500,000.00</u>	信用
小计			<u>19,282,000,000.00</u>	
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	<u>2,189,000,000.00</u>	信用
小计			<u>10,667,000,000.00</u>	
合计			<u>29,949,000,000.00</u>	

14 应付债券

见附注五、29。

15 股本

见附注五、32。

16 资本公积

年初及年末余额

股本溢价	9,201,769,758.57
其他资本公积(注1)	<u>371,943,718.78</u>
合计	<u>9,573,713,477.35</u>

注1 其他资本公积主要为执行首期限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。

17 盈余公积

见附注五、35。

18 未分配利润

	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
年初未分配利润	9,191,639,482.55	
加：本年归属于母公司股东的净利润	13,437,215,980.28	
减：提取法定盈余公积	-	0%
提取任意盈余公积	3,359,303,995.07	25%
分配普通股股利	<u>8,720,930,080.79</u>	
年末未分配利润	<u><u>10,548,621,386.97</u></u>	

本年未对年初未分配利润进行过调整。

19 营业收入及成本

	<u>2017年</u>		<u>2016年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
主营业务	1,838,776,027.68	-	1,086,775,396.09	-
其他业务	<u>17,022,458.96</u>	<u>463,265.40</u>	<u>4,688,316.82</u>	<u>463,265.40</u>
合计	<u><u>1,855,798,486.64</u></u>	<u><u>463,265.40</u></u>	<u><u>1,091,463,712.91</u></u>	<u><u>463,265.40</u></u>

20 税金及附加

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
营业税	-	33,547.56
城市维护建设税	9,421,682.64	3,416,509.12
教育费附加	6,729,773.33	2,440,363.67
其他	<u>4,175,421.10</u>	<u>1,387,447.28</u>
合计	<u><u>20,326,877.07</u></u>	<u><u>7,277,867.63</u></u>

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)有关规定,2017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。

21 财务费用

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
利息支出	5,523,667,660.74	3,517,912,052.95
减：利息收入	<u>4,194,082,411.99</u>	<u>3,106,676,395.33</u>
利息收支净额	1,329,585,248.75	411,235,657.62
汇兑损失收益	(947,003.30)	3,353,286.38
其他	<u>119,540.56</u>	<u>427,564.17</u>
合计	<u><u>1,328,757,786.01</u></u>	<u><u>415,016,508.17</u></u>

22 投资收益

投资收益明细

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
成本法核算的长期股权投资收益	14,007,925,010.56	13,487,504,275.23
权益法核算的长期股权投资收益	3,226,761.29	(152,295,581.77)
可供出售金融资产在持有期间的 投资收益	14,233,236.15	6,252,855.90
出售被投资单位收益	<u>(980,885.05)</u>	<u>-</u>
合计	<u><u>14,024,404,122.95</u></u>	<u><u>13,341,461,549.36</u></u>

23 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) 本公司与其他关联方之间的交易

本集团于 2017 年度向子公司及联合营公司收取运营服务费人民币 1,825,239,423.90 元 (2016 年：人民币 1,086,775,396.09 元)，其中向联合营公司收取运营服务费用人民币 49,056,603.77 元 (2016 年：人民币 34,905,660.36 元)。

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	金额
非流动资产处置损失	(4,915,545.41)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外， 持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	55,886,748.24
除上述各项之外的其他营业外净收入	329,036,257.01
出售、处理部门或投资单位收益	61,498,251.79
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	<u>406,453,373.96</u>
小计	847,959,085.59
所得税影响额	(70,328,510.53)
少数股东权益影响额 (税后)	<u>(5,354,390.07)</u>
合计	<u><u>772,276,184.99</u></u>

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	2016年	2017年	2016年
按中国企业会计准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
按国际财务报告准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	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

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均净资产 收益率 (%)</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本 每股收益</u>	<u>稀释 每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	22.80%	2.54	2.54
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	22.17%	2.47	2.47