万科企业股份有限公司

自 2019 年 1 月 1 日
至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

审阅报告

毕马威华振专字第 1900917 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司 (以下简称“贵公司”) 中期财务报表，包括 2019 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。编制中期财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对中期财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问贵公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信贵公司上述中期财务报表没有在所有重大方面按照《企业会计准则第 32 号—中期财务报告》的要求编制。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)　　中国注册会计师

房炅 (项目合伙人)

中国 北京　　陈泳意

2019 年 8 月 20 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
资产	**附注五**	**2019 年 6 月 30 日**	**2018 年 12 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	1	143,868,825,484.46	188,417,446,836.14
交易性金融资产	2	719,780,070.00	11,900,806,302.82
衍生金融资产	3	66,779,246.14	10,782,930.40
应收票据		19,736,920.94	2,558,430.72
应收账款	4	1,864,845,191.86	1,586,180,764.10
预付款项	5	104,346,275,164.21	75,950,895,073.34
其他应收款	6	233,140,895,187.14	244,324,142,938.75
存货	7	790,460,528,627.41	750,302,627,438.80
合同资产	8	2,415,731,473.41	1,364,126,797.84
持有待售资产	9	4,678,953,550.14	6,624,631,369.45
其他流动资产	10	18,545,004,447.19	14,587,657,410.01
流动资产合计		**1,300,127,355,362.90**	**1,295,071,856,292.37**
非流动资产：			
其他权益工具投资	11	2,022,192,399.71	1,636,583,744.09
其他非流动金融资产	12	1,009,445,492.00	1,052,331,100.20
长期股权投资	13	126,671,468,176.85	129,527,655,772.47
投资性房地产	14	68,112,371,589.42	54,055,784,751.50
固定资产	15	12,249,699,001.55	11,533,798,650.31
在建工程	16	4,305,214,424.35	1,913,007,479.18
使用权资产	17	22,569,075,607.26	-
无形资产	18	4,856,392,447.89	4,952,584,999.04
商誉	19	217,604,250.38	217,109,245.26
长期待摊费用	20	5,929,977,870.17	5,044,308,633.85
递延所得税资产	21	19,806,735,934.90	15,749,204,673.50
其他非流动资产	22	9,179,377,383.88	7,825,131,133.04
非流动资产合计		**276,929,554,578.36**	**233,507,500,182.44**
资产总计		**1,577,056,909,941.26**	**1,528,579,356,474.81**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	**附注五**	**2019 年 6 月 30 日**	**2018 年 12 月 31 日**
流动负债：			
短期借款	23	4,624,880,502.70	10,111,677,982.38
衍生金融负债		-	631,226,970.86
应付票据	24	956,811,364.81	1,651,453,937.28
应付账款	25	224,577,811,176.40	227,945,928,165.35
预收款项		620,829,665.10	253,965,141.13
合同负债	26	566,638,882,633.51	504,711,414,422.66
应付职工薪酬	27	5,494,572,222.57	5,770,851,836.95
应交税费	28	13,804,294,671.90	18,730,860,802.20
其他应付款	29	232,733,251,599.08	226,075,622,240.18
一年内到期的非流动负债	30	66,055,174,701.74	70,438,245,498.20
其他流动负债	31	46,235,518,760.58	55,592,689,788.42
流动负债合计		**1,161,742,027,298.39**	**1,121,913,936,785.61**
非流动负债：			
长期借款	32	104,952,265,434.86	120,929,055,439.40
应付债券	33	53,717,170,376.29	47,095,145,785.83
租赁负债	17	21,311,566,481.21	-
预计负债	34	160,899,461.80	143,527,842.81
其他非流动负债	35	2,305,007,123.39	2,338,048,204.19
递延所得税负债	21	400,434,957.86	538,912,419.39
非流动负债合计		**182,847,343,835.41**	**171,044,689,691.62**
负债合计		**1,344,589,371,133.80**	**1,292,958,626,477.23**
股东权益：			
股本	36	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	37	12,200,245,794.88	8,005,627,653.57
其他综合收益	38	(1,633,434,661.41)	(2,398,744,899.34)
盈余公积	39	47,393,246,041.44	47,393,246,041.44
未分配利润	40	91,754,710,278.12	91,724,850,747.76
归属于母公司股东权益合计		**161,016,910,454.03**	**155,764,131,544.43**
少数股东权益		71,450,628,353.43	79,856,598,453.15
股东权益合计		**232,467,538,807.46**	**235,620,729,997.58**
负债和股东权益总计		**1,577,056,909,941.26**	**1,528,579,356,474.81**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
资产	**附注十五**	**2019 年 6 月 30 日**	**2018 年 12 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	1	52,237,923,465.30	77,677,228,103.71
交易性金融资产	2	-	11,502,044,931.51
其他应收款	3	405,174,531,338.25	334,757,818,390.25
其他流动资产		206,354,707.70	-
流动资产合计		**457,618,809,511.25**	**423,937,091,425.47**
非流动资产：			
其他非流动金融资产	4	257,838,906.25	257,838,906.25
长期股权投资	5	29,795,851,675.87	28,528,085,729.22
投资性房地产		1,579,260.07	1,809,691.23
无形资产	6	3,076,322,008.79	3,032,935,495.09
固定资产		33,438,758.91	37,025,636.76
在建工程		156,875,973.89	104,583,982.59
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	7	267,039,418.15	482,840,668.16
非流动资产合计		**33,588,946,001.93**	**32,445,120,109.30**
资产总计		**491,207,755,513.18**	**456,382,211,534.77**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 6 月 30 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	**附注十五**	**2019 年 6 月 30 日**	**2018 年 12 月 31 日**
流动负债：			
短期借款	8	2,105,511,888.00	6,655,680,000.00
应付票据	9	504,762,422.47	760,888,568.83
应付账款		12,361,821.00	1,572,656,341.93
合同负债		3,382,712,264.15	3,386,091,698.11
应付职工薪酬	10	2,739,092,025.72	2,741,317,136.93
应交税费	11	43,875,821.70	14,326,198.11
其他应付款	12	235,201,319,297.39	197,053,426,687.85
其他流动负债	13	273,073,156.42	14,192,230,386.15
一年内到期的非流动负债	14	45,698,788,647.64	47,044,540,756.71
流动负债合计		**289,961,497,344.49**	**273,421,157,774.62**
非流动负债：			
长期借款	15	63,895,541,499.47	79,460,145,576.49
应付债券	16	25,404,230,716.29	23,388,237,865.39
非流动负债合计		**89,299,772,215.76**	**102,848,383,441.88**
负债合计		**379,261,269,560.25**	**376,269,541,216.50**
股东权益：			
股本	17	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	18	15,954,124,449.24	9,573,713,477.35
盈余公积	19	47,393,246,041.44	47,393,246,041.44
未分配利润	20	37,296,972,461.25	12,106,558,798.48
股东权益合计		**111,946,485,952.93**	**80,112,670,318.27**
负债及股东权益总计		**491,207,755,513.18**	**456,382,211,534.77**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
一、营业收入	**41**	**139,320,076,841.33**	**105,974,537,269.94**
减：营业成本	41	88,823,086,295.55	69,479,913,436.33
税金及附加	42	11,407,073,837.04	7,502,038,722.41
销售费用	43	3,186,523,909.51	2,808,312,262.36
管理费用	44	5,184,385,079.18	4,027,475,798.81
研发费用		429,777,726.92	315,404,863.21
财务费用	45	3,227,583,374.38	2,332,376,581.38
其中：利息费用	45	4,859,881,804.79	3,673,661,786.76
利息收入	45	1,453,982,863.87	2,343,183,398.92
加：投资收益	46	1,300,573,427.66	784,406,736.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46	907,438,130.07	764,544,476.82
公允价值变动收益（损失以“(）”填列）	47	(43,018,253.12)	2,208,479.36
资产减值损失 (损失以“(）”填列)	48	-	(562,201,067.99)
信用减值损失 (损失以“(）”填列)	49	(454,675,237.92)	(103,909,059.14)
资产处置收益 (损失以“(）”填列)		(8,546,646.07)	(381,158.54)
二、营业利润		**27,855,979,909.30**	**19,629,139,535.89**
加：营业外收入	50	309,247,900.37	201,106,028.33
减：营业外支出	51	439,243,665.46	162,400,656.19
三、利润总额		**27,725,984,144.21**	**19,667,844,908.03**
减：所得税费用	52	8,440,306,774.97	6,145,244,287.72
四、净利润		**19,285,677,369.24**	**13,522,600,620.31**
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		**19,285,677,369.24**	**13,522,600,620.31**
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		11,841,752,171.43	9,123,743,200.32
少数股东损益		7,443,925,197.81	4,398,857,419.99

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
五、其他综合收益的税后净额	**38**	**767,446,453.01**	**161,033,584.95**
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		765,310,237.93	158,795,386.11
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 其他权益工具投资公允价值变动		384,285,982.84	(14,951,700.00)
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 现金流量套期储备		278,810,460.85	206,929,229.18
(2) 外币财务报表折算差额		102,213,794.24	(33,182,143.07)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,136,215.08	2,238,198.84
六、综合收益总额		**20,053,123,822.25**	**13,683,634,205.26**
归属于母公司股东的综合收益总额		12,607,062,409.36	9,282,538,586.43
归属于少数股东的综合收益总额		7,446,061,412.89	4,401,095,618.83
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	53	1.06	0.83
(二) 稀释每股收益	53	1.06	0.83

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注十五**	**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
一、营业收入	**21**	**1,157,427,605.75**	**882,966,421.63**
减：营业成本	21	230,431.16	231,632.70
税金及附加	22	47,666,165.50	6,110,501.16
管理费用		385,600,574.70	251,567,028.63
财务费用	23	1,070,766,430.02	862,928,543.12
其中：利息费用	23	4,561,168,509.17	3,857,882,190.83
利息收入	23	3,296,157,110.61	2,994,671,026.94
加：投资收益	24	37,395,671,493.79	25,097,306,853.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失以“( )”填列)	24	(24,234,053.35)	(2,935,508.45)
信用减值损失 (损失以“()”号填列)		(113,602.95)	407,669.07
资产处置收益 (损失以“()”填列)		-	191,227.20
二、营业利润		**37,048,721,895.21**	**24,860,034,465.81**
加：营业外收入		20,000.00	-
减：营业外支出		46,435,591.37	27,779.97
三、利润总额		**37,002,306,303.84**	**24,860,006,685.84**
减：所得税费用		-	-
四、净利润		**37,002,306,303.84**	**24,860,006,685.84**
(一) 持续经营净利润		**37,002,306,303.84**	**24,860,006,685.84**
五、其他综合收益的税后净额		-	**-**
六、综合收益总额		**37,002,306,303.84**	**24,860,006,685.84**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		198,055,147,640.91	180,559,377,822.96
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	16,594,437,527.74	17,059,873,634.19
经营活动现金流入小计		**214,649,585,168.65**	**197,619,251,457.15**
购买商品、接受劳务支付的现金		121,687,221,811.13	123,718,599,424.48
支付给职工以及为职工支付的现金		8,275,711,336.66	8,427,118,669.27
支付的各项税费		40,231,516,249.03	33,578,828,852.99
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	35,602,025,705.48	36,149,797,416.70
经营活动现金流出小计		**205,796,475,102.30**	**201,874,344,363.44**
经营活动产生的现金流量净额	56(1)	**8,853,110,066.35**	**(4,255,092,906.29)**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,149,292,088.39	460,415,968.44
取得投资收益收到的现金		1,497,248,986.43	955,989,731.74
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		56,471,771.24	43,725,391.62
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	56(3)	609,724,841.44	100,291,743.89
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	12,700,344,874.74	5,476,631,690.14
投资活动现金流入小计		**16,013,082,562.24**	**7,037,054,525.83**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,379,589,377.20	5,610,314,275.41
投资支付的现金		15,761,207,403.19	39,376,544,578.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56(3)	3,599,083,958.81	5,804,695,848.49
支付的其他与投资活动有关的现金	55(4)	993,893,648.92	4,890,231,587.09
投资活动现金流出小计		**23,733,774,388.12**	**55,681,786,289.68**
投资活动产生的现金流量净额		**(7,720,691,825.88)**	**(48,644,731,763.85)**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目	**附注五**	**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		8,780,644,490.40	14,789,795,844.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,112,343,579.02	14,789,795,844.76
取得借款收到的现金		11,714,107,464.23	53,128,216,932.12
发行债券所收到的现金		6,534,268,782.60	14,227,177,482.99
收到的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	6,186,000,000.00	5,671,348,181.29
筹资活动现金流入小计		**33,215,020,737.23**	**87,816,538,441.16**
归还投资支付的现金		7,510,026,539.10	2,041,495,182.80
偿还债务支付的现金		44,252,367,017.43	33,748,809,195.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,687,757,861.63	11,009,544,988.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,844,564,016.71	5,494,106,215.90
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	12,755,214,513.39	2,620,109,000.00
筹资活动现金流出小计		**77,205,365,931.55**	**49,419,958,366.42**
筹资活动产生的现金流量净额		**(43,990,345,194.32)**	**38,396,580,074.74**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		84,968,854.59	92,920,075.35
五、现金及现金等价物净减少额	56(2)	**(42,772,958,099.26)**	**(14,410,324,520.05)**
加：期初现金及现金等价物余额	56(2)	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30
六、期末现金及现金等价物余额	56(2)	**132,895,205,439.39**	**149,915,682,851.25**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目		**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
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		151,838,015,897.51	78,123,370,858.51
经营活动现金流入小计		**151,838,015,897.51**	**78,123,370,858.51**
支付给职工以及为职工支付的现金		228,824,754.71	590,267,257.88
支付的各项税费		369,940,536.65	114,246,987.41
支付其他与经营活动有关的现金		153,803,868,296.33	124,852,480,406.10
经营活动现金流出小计		**154,402,633,587.69**	**125,556,994,651.39**
经营活动产生的现金流量净额		**(2,564,617,690.18)**	**(47,433,623,792.88)**
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		452,303,800.31	9,275,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	235,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		11,604,840,776.28	271,197,823.91
投资活动现金流入小计		**12,057,144,576.59**	**9,546,432,823.91**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,077,942.64	774,587.68
投资支付的现金		1,332,000,000.00	1,582,450,000.00
投资活动现金流出小计		**1,333,077,942.64**	**1,583,224,587.68**
投资活动产生的现金流量净额		**10,724,066,633.95**	**7,963,208,236.23**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2019 年 1 - 6 月	单位：元	币种：人民币
项目		**2019 年 1 - 6 月**	**2018 年 1 - 6 月**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		6,668,300,911.38	-
取得借款收到的现金		4,985,000,000.00	44,173,198,357.18
发行债券所收到的现金		1,994,000,000.00	3,995,250,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		4,386,000,000.00	4,568,249,181.29
筹资活动现金流入小计		**18,033,300,911.38**	**52,736,697,538.47**
偿还债务支付的现金		41,637,799,077.02	19,701,120,000.00
分配股利或偿付利息支付的现金		4,171,916,664.55	3,660,299,546.53
支付的其他与筹资活动有关的现金		5,821,307,222.09	-
筹资活动现金流出小计		**51,631,022,963.66**	**23,361,419,546.53**
筹资活动产生的现金流量净额		**(33,597,722,052.28)**	**29,375,277,991.94**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(1,031,529.90)	125,346.08
五、现金及现金等价物净减少额		**(25,439,304,638.41)**	**(10,095,012,218.63)**
加：期初现金及现金等价物余额		77,677,228,103.71	84,438,255,934.40
六、期末现金及现金等价物余额		**52,237,923,465.30**	**74,343,243,715.77**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

2019 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额		**11,039,152,001.00**	**8,005,627,653.57**	**(2,398,744,899.34)**	**47,393,246,041.44**	**91,724,850,747.76**	**155,764,131,544.43**	**79,856,598,453.15**	**235,620,729,997.58**
二、本期增减变动金额(减少以“( )”号填列)		262,991,000.00	4,194,618,141.31	765,310,237.93	-	29,859,530.36	5,252,778,909.60	(8,405,970,099.72)	(3,153,191,190.12)
(一) 综合收益总额		-	-	765,310,237.93	-	11,841,752,171.43	12,607,062,409.36	7,446,061,412.89	20,053,123,822.25
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	4,194,618,141.31	-	-	-	4,457,609,141.31	(5,252,822,480.08)	(795,213,338.77)
1、 股东投入的普通股	五、36	262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	-	6,643,401,971.89	2,584,251,126.21	9,227,653,098.10
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(7,837,073,606.29)	(7,837,073,606.29)
3、 其他	五、37	-	(2,185,792,830.58)	-	-	-	(2,185,792,830.58)	-	(2,185,792,830.58)
(三) 利润分配		-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(10,599,209,032.53)	(22,411,101,673.60)
1、 对股东的分配	五、40	-	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)	(10,599,209,032.53)	(22,411,101,673.60)
三、本期期末余额		**11,302,143,001.00**	**12,200,245,794.88**	**(1,633,434,661.41)**	**47,393,246,041.44**	**91,754,710,278.12**	**161,016,910,454.03**	**71,450,628,353.43**	**232,467,538,807.46**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

2018 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	**11,039,152,001.00**	**8,329,263,089.01**	**234,977,764.41**	**35,900,071,829.04**	**77,171,850,609.87**	**132,675,315,293.33**	**53,998,623,864.96**	**186,673,939,158.29**
加：会计政策变更	-	-	(1,896,063.11)	-	2,596,747,615.79	2,594,851,552.68	494,394,522.41	3,089,246,075.09
本期期初经调整余额	11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	233,081,701.30	35,900,071,829.04	79,768,598,225.66	135,270,166,846.01	54,493,018,387.37	189,763,185,233.38
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)	-	274,711,804.52	158,795,386.11	-	(811,493,600.58)	(377,986,409.95)	16,398,952,899.29	16,020,966,489.34
(一) 综合收益总额	-	-	158,795,386.11	-	9,123,743,200.32	9,282,538,586.43	4,401,095,618.83	13,683,634,205.26
(二) 股东投入和减少资本	-	274,711,804.52	-	-	-	274,711,804.52	14,122,309,016.13	14,397,020,820.65
1、 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	19,118,566,827.96	19,118,566,827.96
2、 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(4,996,257,811.83)	(4,996,257,811.83)
3、 其他	-	274,711,804.52	-	-	-	274,711,804.52	-	274,711,804.52
(三) 利润分配	-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(2,124,451,735.67)	(12,059,688,536.57)
1、 对股东的分配	-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(2,124,451,735.67)	(12,059,688,536.57)
三、本期期末余额	**11,039,152,001.00**	**8,603,974,893.53**	**391,877,087.41**	**35,900,071,829.04**	**78,957,104,625.08**	**134,892,180,436.06**	**70,891,971,286.66**	**205,784,151,722.72**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

2018 年 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司股东权益变动表

2019 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		**11,039,152,001.00**	**9,573,713,477.35**	**47,393,246,041.44**	**12,106,558,798.48**	**80,112,670,318.27**
二、本期增减变动金额		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	25,190,413,662.77	31,833,815,634.66
(一) 综合收益总额		-	-	-	37,002,306,303.84	37,002,306,303.84
(二) 股东投入和减少资本		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
1、 股东投入的普通股		262,991,000.00	6,380,410,971.89	-	-	6,643,401,971.89
(三) 利润分配		-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
1、 对股东的分配	20	-	-	-	(11,811,892,641.07)	(11,811,892,641.07)
三、本期期末余额		**11,302,143,001.00**	**15,954,124,449.24**	**47,393,246,041.44**	**37,296,972,461.25**	**111,946,485,952.93**

此财务报表已于 2019 年 8 月 20 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司股东权益变动表

2018 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	**11,039,152,001.00**	**9,573,713,477.35**	**35,900,071,829.04**	**10,548,621,386.97**	**67,061,558,694.36**
二、本期增减变动金额	-	-	-	14,924,769,884.94	14,924,769,884.94
(一) 综合收益总额	-	-	-	24,860,006,685.84	24,860,006,685.84
(二) 利润分配	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
1、 对股东的分配	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
三、本期期末余额	**11,039,152,001.00**	**9,573,713,477.35**	**35,900,071,829.04**	**25,473,391,271.91**	**81,986,328,579.30**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司股东权益变动表

2018 年 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司　　单位：元　　币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991 年 1 月 29 日，本公司发行之 A 股在深圳证券交易所上市。

1993 年 5 月 28 日，本公司发行之 B 股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内，本集团新增 166 家子公司，减少 54 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本中期财务报表根据中华人民共和国财政部 (以下简称“财政部”) 颁布的《企业会计准则第 32 号 - 中期财务报告》的规定编制。

除附注三、35 披露的会计政策变更外，本财务报表所采用的会计政策与本集团编制 2018 年度财务报表所采用的会计政策一致。本中期财务报表应与本集团 2018 年度财务报表一并阅读。

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本会计期间为自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

  初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。

- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动 (以下简称“其他所有者权益变动”)，本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

14 借款费用

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

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

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

15 无形资产

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

16 商誉

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

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

17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
装修费	5 年至 10 年

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

22 预计负债

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

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

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

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

23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

24 所得税

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

当期所得税是按本期度应税所得额，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

25 收入

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 物业出租合同

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4) 建造合同

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

26 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、25 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额 (扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。使用权资产按附注三、20 所述的会计政策计提减值准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁 (租赁期不超过 12 个月的租赁) 和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将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租赁资产所有权有关的几乎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。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、9 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

29 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

30 套期会计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销 (参见附注三、12、13 和 15) 和各类资产减值 (参见附注五、4、5、6、7、8、14、15、16、17、18、19 以及附注十五、3、6) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

(i) 收入的确认 - 如附注三、25 所述，本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额。
(ii) 附注五、21 - 递延所得税资产的确认；
(iii) 附注五、29 - 土地增值税清算准备金的计提；
(iv) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

(i) 附注五、7、14 和 15 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；及

(ii) 附注七、1 和 3 - 对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：

- 《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订) 》(“新租赁准则”)
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订) 》(“准则 7 号 (2019) ”)
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订) 》(“准则 12 号 (2019) ”)

本集团自 2019 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 会计政策变更的主要影响

(a) 财会 [2019] 6 号

本集团根据财会 [2019] 6 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	1,588,739,194.82	(1,588,739,194.82)	-
应收票据	-	2,558,430.72	2,558,430.72
应收账款	-	1,586,180,764.10	1,586,180,764.10
应付票据及应付账款	229,597,382,102.63	(229,597,382,102.63)	-
应付票据	-	1,651,453,937.28	1,651,453,937.28
应付账款	-	227,945,928,165.35	227,945,928,165.35
短期借款	10,101,917,384.71	9,760,597.67	10,111,677,982.38
其他应付款	227,431,215,319.93	(1,355,593,079.75)	226,075,622,240.18
一年内到期的非流动负债	69,092,413,016.12	1,345,832,482.08	70,438,245,498.20
合计	537,811,667,018.21	-	537,811,667,018.21

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应付票据及应付账款	2,333,544,910.76	(2,333,544,910.76)	-
应付票据	-	760,888,568.83	760,888,568.83
应付账款	-	1,572,656,341.93	1,572,656,341.93
其他应付款	198,081,624,244.56	(1,028,197,556.71)	197,053,426,687.85
一年内到期的非流动负债	46,016,343,200.00	1,028,197,556.71	47,044,540,756.71
合计	246,431,512,355.32	-	246,431,512,355.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 1 - 6 月受影响的合并利润表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	4,342,880,662.02	(315,404,863.21)	4,027,475,798.81
研发费用	-	315,404,863.21	315,404,863.21
合计	4,342,880,662.02	-	4,342,880,662.02

上述会计政策变更对母公司利润表无影响。

(b) 新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订) 》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(i) 本集团作为承租人

原租赁准则下，本集团根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本集团不再区分融资租赁与经营租赁。本集团对所有租赁 (选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外) 确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，本集团按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在应用上述方法时同时采用了如下简化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；
- 对首次执行新租赁准则当年期初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(ii) 本集团作为出租人

在新租赁准则下，本集团作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租赁外，本集团无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本集团自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，本集团根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(iii) 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则对财务报表的影响

在计量租赁负债时，本集团使用 2019 年 1 月 1 日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现，折现率在 3.65%~4.16%之间。

上述会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

	本集团		
	调整前*	调整数	调整后
使用权资产	-	23,190,249,170.49	23,190,249,170.49
长期待摊费用	5,044,308,633.85	(244,287,957.11)	4,800,020,676.74
一年内到期的非流动负债	70,438,245,498.20	2,228,812,282.45	72,667,057,780.65
租赁负债	-	20,717,148,930.93	20,717,148,930.93

* 已包含财会 [2019] 6 号的影响 (附注三、35(2)(a)) 。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(c) 准则 7 号 (2019)

准则 7 号 (2019) 细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号 (2019) 自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(d) 准则 12 号 (2019)

准则 12 号 (2019) 修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号 (2019) 自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 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% 9%、10% 、11% 13%、16% 、17%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

(ii) 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9% 。调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

2 税收优惠及批文

本期，除上述披露外，本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2019 年 6 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	原币		折算汇率	折合人民币	原币		折算汇率	折合人民币
现金	人民币	4,200,986.49	1.0000	4,200,986.49	人民币	6,628,363.72	1.0000	6,628,363.72
小计				4,200,986.49				6,628,363.72
银行存款	人民币	131,781,235,597.32	1.0000	131,781,235,597.32	人民币	182,512,057,502.34	1.0000	182,512,057,502.34
	美元	120,567,914.51	6.8679	828,048,380.08	美元	159,206,350.13	6.8706	1,093,843,149.22
	港币	11,973,895,831.48	0.8792	10,527,427,317.99	港币	4,823,885,651.18	0.8772	4,231,478,641.38
	英镑	21,918,960.64	8.7206	191,146,488.16	英镑	19,857,011.71	8.7622	173,991,108.01
	马来西亚币	18,768,706.71	1.6617	31,187,959.94	马来西亚币	5,005,736.54	1.6618	8,318,532.98
	俄罗斯卢布	895,103,195.97	0.1080	96,671,145.16	俄罗斯卢布	250,903,000.00	0.0990	24,839,397.00
	欧元	88,418.65	7.8113	690,664.60	欧元	1,000.00	7.8785	7,878.50
小计				143,456,407,553.25				188,044,536,209.43
其他货币资金	人民币	408,216,944.72	1.0000	408,216,944.72	人民币	366,282,262.99	1.0000	366,282,262.99
合计				143,868,825,484.46				188,417,446,836.14

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、35) 。于 2019 年 6 月 30 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 10,973,620,045.07 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 12,749,283,297.49 元)，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 8,095,340,000.00 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 8,095,340,000.00 元) 。无因抵押等对使用有限制的款项 (2018 年 12 月 31 日：无) 。于 2019 年 6 月 30 日存放境外货币资金共计折合人民币 8,935,065,196.97 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 6,560,303,487.14 元) 。本集团年末存于联营公司徽商银行的存款为人民币 369,447,080.91 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,094,129,958.33 元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2 交易性金融资产

种类	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
理财产品	719,780,070.00	11,900,806,302.82

3 衍生金融资产

于 2019 年 6 月 30 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) 与交叉货币互换合约 (CCS) 形成的资产。本集团持有的主要 IRS、CCS 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、58。

4 应收账款

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 19,664,982.82 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,606,379.42 元) 。

(a) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,267,272,562.02	1,084,868,663.11
1 年至 3 年 (含 3 年)	553,334,936.36	476,865,068.01
3 年以上	90,307,409.11	63,266,783.64
小计	1,910,914,907.49	1,625,000,514.76
减：坏账准备	46,069,715.63	38,819,750.66
合计	1,864,845,191.86	1,586,180,764.10

账龄自应收账款确认日起开始计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(b) 坏账准备计提方法分类披露

本集团对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

2019 年 6 月 30 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期信用损失率	期末账面余额	期末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.89%	1,267,272,562.02	11,233,388.01
1 - 3 年 (含 3 年)	4.27%	553,334,936.36	23,645,572.06
3 年以上	12.39%	90,307,409.11	11,190,755.56
合计		1,910,914,907.49	46,069,715.63

2018 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	0.82%	1,084,868,663.11	8,875,134.29
1 - 3 年 (含 3 年)	4.16%	476,865,068.01	19,845,120.66
3 年以上	15.96%	63,266,783.64	10,099,495.71
合计		1,625,000,514.76	38,819,750.66

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

(c) 坏账准备的变动情况

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
期初余额	38,819,750.66	50,843,204.00
本期增加	12,668,313.93	19,519,368.36
本期收回或转回	(3,992,921.02)	(18,061,748.95)
合并范围变化	(1,425,427.94)	1,319,503.27
期末余额	46,069,715.63	53,620,326.68

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(d) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2019 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 385,353,283.31 元 (2018 年：人民币 395,864,445.94 元)，占应收账款总额比例为 20.17% (2018 年 12 月 31 日：24.36%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 7,344,217.49 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 5,387,758.94 元) 。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	74,632,794,853.49	71.12	49,284,677,324.07	64.39
1 - 2 年 (含 2 年)	23,069,595,625.70	21.98	24,973,785,958.03	32.63
2 - 3 年 (含 3 年)	5,664,066,958.23	5.40	752,356,098.46	0.98
3 年以上	1,574,599,362.78	1.50	1,534,857,328.77	2.00
小计	104,941,056,800.20	100.00	76,545,676,709.33	100.00
减：坏账准备	594,781,635.99		594,781,635.99	
合计	104,346,275,164.21		75,950,895,073.34	

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。

(2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 42,333,777,263.87 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 28,926,304,390.66 元)，占预付款项总额比例 40.34% (2018 年 12 月 31 日：37.79 %)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元) 。

(3) 本期计提的减值准备情况如下：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
期初余额	594,781,635.99	241,799,732.04
本期增加	-	562,201,067.99
期末余额	594,781,635.99	804,000,800.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	19,619,165,560.60	20,743,237,579.59
合作方经营往来款	78,762,582,722.27	84,157,936,223.03
应收联营 / 合营企业款	130,224,731,500.12	136,894,780,483.08
应收利息	10,657,639.02	2,608,382.06
应收股利	94,395,502.55	27,329,808.99
其他	6,369,574,115.84	3,992,498,566.85
小计	235,081,107,040.40	245,818,391,043.60
减：坏账准备	1,940,211,853.26	1,494,248,104.85
合计	233,140,895,187.14	244,324,142,938.75

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	138,028,140,159.59	155,569,740,448.26
1 年至 2 年 (含 2 年)	61,787,030,540.83	57,600,994,026.67
2 年至 3 年 (含 3 年)	18,402,048,322.18	20,943,905,944.26
3 年以上	16,863,888,017.80	11,703,750,624.41
小计	235,081,107,040.40	245,818,391,043.60
减：坏账准备	1,940,211,853.26	1,494,248,104.85
合计	233,140,895,187.14	244,324,142,938.75

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2019 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	229,736,222,246.28	97.73	1,336,295,442.77	0.58	228,399,926,803.51
按组合计提坏账准备	5,344,884,794.12	2.27	603,916,410.49	11.30	4,740,968,383.63
合计	235,081,107,040.40	100.00	1,940,211,853.26		233,140,895,187.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	243,289,400,241.88	98.97	915,608,846.19	0.38	242,373,791,395.69
按组合计提坏账准备	2,528,990,801.72	1.03	578,639,258.66	22.88	1,950,351,543.06
合计	245,818,391,043.60	100.00	1,494,248,104.85		244,324,142,938.75

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营 / 合营企业款等的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本集团按照单项计算预期信用损失。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	116,695,513.88	461,943,744.79	915,608,846.18	1,494,248,104.85
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
- 转入第二阶段	(10,516,486.68)	10,516,486.68	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	18,967,591.27	8,092,547.54	427,985,850.30	455,045,989.11
本期转回	(1,592,629.32)	(154,261.07)	(7,299,253.71)	(9,046,144.10)
合并范围变化	(36,096.60)	-	-	(36,096.60)
2019 年 6 月 30 日余额	123,517,892.55	480,398,517.94	1,336,295,442.77	1,940,211,853.26

注：本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(5) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州西曙置业有限公司	合营企业	4,902,303,393.68	一年以内	2.09	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	4,632,901,431.01	一年以内	1.97	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,424,244,811.34	一年以内	1.88	-
天津万安才智置业有限公司	合营企业	4,277,712,486.44	一年以内、一年至两年(含两年)	1.82	-
江西万航益富置业有限公司	合营企业	4,262,207,349.38	一年以内、一年至两年(含两年)	1.81	-
合计		22,499,369,471.85		9.57	-

(6) 本集团本期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 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

7 存货

(1) 存货分类

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	71,107,574,474.53	124,416,397.00	70,983,158,077.53
在建开发产品	539,263,569,804.75	1,663,825,920.25	537,599,743,884.50
拟开发产品	181,481,532,460.11	169,626,003.75	181,311,906,456.36
其他	565,720,209.02	-	565,720,209.02
合计	792,418,396,948.41	1,957,868,321.00	790,460,528,627.41

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	64,114,138,777.81	152,041,355.86	63,962,097,421.95
在建开发产品	508,982,388,578.01	1,991,185,131.91	506,991,203,446.10
拟开发产品	178,468,212,997.72	169,626,003.75	178,298,586,993.97
其他	1,050,739,576.78	-	1,050,739,576.78
合计	752,615,479,930.32	2,312,852,491.52	750,302,627,438.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

于 2019 年 6 月 30 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 15,657,731,475.57 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 14,679,627,940.51 元) 。本集团本期间用于确定借款利息费用的资本化率为 5.21% (2018 年 12 月 31 日：5.30%) 。

于 2019 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 8,453,356,497.36 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 6,392,587,839.83 元)，主要系境外借款抵押。

(2) 存货跌价准备

	期初账面余额	本集团			
		本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销/转出	
大连海港城	353,966,054.46	-	-	4,508,391.35	349,457,663.11
抚顺金域蓝湾	81,187,790.53	-	-	19,002,865.69	62,184,924.84
南充金润华府	181,693,322.52	-	-	63,761,867.35	117,931,455.17
宁波万科城 (注 1)	240,247,658.40	-		226,534,166.36	13,713,492.04
温州龙湾花园	12,519,589.52	-	-	12,519,589.52	-
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	208,377,886.86
烟台海云台	89,518,964.36	-	-	26,295,380.52	63,223,583.84
营口海港城	67,720,367.03	-	-	-	67,720,367.03
镇江蓝山花园	131,744,161.96	-	-	2,361,909.73	129,382,252.23
上海天际	406,811,598.70	-	-	-	406,811,598.70
上海金域澜湾鹭语墅	249,279,510.65	-	-	-	249,279,510.65
成都君逸	289,785,586.53	-	-	-	289,785,586.53
合 计	2,312,852,491.52	-		354,984,170.52	1,957,868,321.00

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。

注 1：宁波万科城部分存货因持有意图改变且已达可使用状态，本期转入固定资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
北京翡翠四季二期	2019 年 4 月	178,700,667.70	927,979,358.19	58,860,246.27	1,047,819,779.62	-
北京首开万科中心	2019 年 6 月	1,946,804,109.88	146,224,820.47	198,772,526.37	1,894,256,403.98	-
北京万科橙	2016 年 2 月	163,840,771.64	-	26,867,131.60	136,973,640.04	-
北京长阳天地	2018 年 9 月	1,267,547,475.60	-	184,706,525.43	1,082,840,950.17	-
成都第五城	2019 年 6 月	227,796,499.25	554,511,907.81	365,827,031.40	416,481,375.66	-
成都金色乐府音乐广场	2017 年 1 月	351,029,114.52	20,502,553.50	21,896,261.70	349,635,406.32	-
成都金域缇香	2017 年 8 月	363,081,464.57	-	2,539,988.49	360,541,476.08	-
成都玖西堂	2019 年 6 月	-	1,457,275,015.76	38,369,999.69	1,418,905,016.07	-
成都万科城	2019 年 6 月	158,846,470.97	1,065,759,805.00	383,434,651.50	841,171,624.47	-
成都万科华茂广场	2016 年 4 月	1,373,921,866.19	-	118,273,464.48	1,255,648,401.71	-
重庆鹅岭峰	2018 年 12 月	631,375,889.04	-	113,544,724.55	517,831,164.49	-
重庆金色悦城	2019 年 6 月	253,057,046.78	771,327,158.44	287,529,195.94	736,855,009.28	-
重庆金域华庭	2019 年 6 月	-	492,242,744.72	36,114,488.84	456,128,255.88	-
重庆御澜道	2019 年 6 月	274,342,457.84	1,213,847,977.91	367,106,253.21	1,121,084,182.54	-
大连城市之光	2018 年 12 月	209,440,785.16	-	6,334,020.46	203,106,764.70	-
大连海港城	2018 年 12 月	208,144,412.38	-	36,767,301.83	171,377,110.55	10,647,367.88
大连金域华府	2016 年 11 月	164,573,934.45	-	6,099,421.41	158,474,513.04	-
大连蓝山	2016 年 11 月	184,781,445.70	4,287,379.84	4,969,866.05	184,098,959.49	-
大连万科城	2018 年 9 月	329,418,492.10	6,123,178.07	42,171,319.97	293,370,350.20	-
东莞城市花园	2019 年 6 月	13,231,372.85	1,212,743,380.08	882,736,754.85	343,237,998.08	-
东莞翡丽山	2019 年 1 月	161,795,172.07	380,706,939.08	415,486,542.75	127,015,568.40	-
东莞松朗花园	2019 年 6 月	7,760,271.31	1,040,620,981.15	694,672,749.72	353,708,502.74	-
东莞珠江东岸	2019 年 6 月	500,508.82	468,229,426.46	261,509,552.49	207,220,382.79	-
佛山城市之光	2019 年 6 月	159,646,611.53	1,116,574,302.93	1,158,072,308.43	118,148,606.03	-
佛山金色城市	2018 年 6 月	514,553,345.99	-	330,937,891.67	183,615,454.32	-
佛山金色里程	2019 年 6 月	209,112,818.49	579,801,259.12	686,757,802.23	102,156,275.38	-
佛山金色领域	2019 年 6 月	69,569,777.65	377,922,314.80	125,639,799.91	321,852,292.54	-
佛山金域滨江	2019 年 6 月	145,864,339.75	311,679,377.54	72,171,956.31	385,371,760.98	-
佛山金域滨江三期	2019 年 6 月	-	539,053,426.65	398,259,800.03	140,793,626.62	-
佛山南海万科广场	2018 年 6 月	547,985,015.91	-	75,218,359.26	472,766,656.65	-
佛山水晶城	2017 年 12 月	111,833,370.44	-	3,902,311.53	107,931,058.91	-
佛山万科城	2018 年 11 月	155,681,601.90	-	53,927,500.15	101,754,101.75	-
佛山万科广场	2017 年 12 月	665,461,800.60	-	18,394,783.28	647,067,017.32	-
佛山西江悦	2019 年 6 月	-	766,212,576.10	555,599,929.08	210,612,647.02	-
福州金域中央	2015 年 12 月	375,606,238.40	-	1,484,913.93	374,121,324.47	-
福州万科广场	2016 年 12 月	193,466,552.80	-	13,402,139.34	180,064,413.46	-
广州金色梦想	2017 年 9 月	182,800,182.74	-	28,213,236.93	154,586,945.81	-
广州里享花园	2019 年 3 月	65,651,872.02	150,692,226.91	17,942,733.20	198,401,365.73	-
广州南方公元花园	2017 年 9 月	152,625,422.59	-	34,619,574.66	118,005,847.93	-
广州山景园	2019 年 3 月	349,249,299.81	112,463,214.87	288,079,464.51	173,633,050.17	-
广州尚城御府	2019 年 4 月	106,907,135.58	1,498,959,294.30	1,275,449,689.66	330,416,740.22	-
广州世博汇	2019 年 6 月	-	552,761,819.60	145,053,120.77	407,708,698.83	-
广州云城米酷	2018 年 12 月	689,776,886.21	58,801,528.19	546,156,722.77	202,421,691.63	-
贵阳大都会	2018 年 3 月	341,212,877.53	-	8,043,888.39	333,168,989.14	-
贵阳公园 5 号	2017 年 12 月	118,541,033.83	13,663.89	-	118,554,697.72	-
贵阳万科城	2019 年 6 月	56,382,327.51	289,891,542.99	25,741,624.88	320,532,245.62	-
贵阳新都荟	2018 年 6 月	241,582,360.88	4,211,669.11	-	245,794,029.99	-
贵阳悦城	2019 年 3 月	273,416,600.93	85,923,530.68	3,722,591.91	355,617,539.70	-
哈尔滨城市之光	2019 年 6 月	67,214,616.21	928,855,472.32	464,481,616.31	531,588,472.22	-
杭州城市之光	2018 年 12 月	-	1,559,612,592.86	14,170,720.36	1,545,441,872.50	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	545,193,157.21	57,613,364.14	90,693,646.84	512,112,874.51	-
杭州良渚文化村	2019 年 4 月	267,717,503.40	1,181,146,557.73	1,195,305,268.56	253,558,792.57	-
杭州名城博园	2017 年 3 月	-	1,493,779,618.72	1,230,411,652.12	263,367,966.60	-
合肥城市公馆	2019 年 6 月	470,654,884.73	299,529,671.00	335,213,770.21	434,970,785.52	-
合肥森林城	2018 年 12 月	609,644,642.72	8,287,067.35	251,690,793.79	366,240,916.28	-
合肥时代观邸	2019 年 6 月	76,010,184.46	195,703,945.28	121,035,730.74	150,678,399.00	-
合肥万科红郡	2019 年 6 月	-	250,793,631.75	105,130,798.44	145,662,833.31	-
合肥未来之光	2019 年 6 月	-	471,385,452.88	362,153,493.57	109,231,959.31	-
惠州双月湾	2019 年 6 月	90,544,819.12	919,021,947.90	732,606,500.35	276,960,266.67	-
吉林万科城	2018 年 10 月	277,172,071.53	-	30,856,332.61	246,315,738.92	-
济南万科海晏门	2019 年 6 月	-	840,036,166.41	315,005,612.80	525,030,553.61	-
昆明城市之光	2019 年 6 月	26,929,977.41	197,062,245.55	106,566,628.99	117,425,593.97	-
昆明魅力之城	2019 年 6 月	55,470,809.81	1,153,628,790.10	996,036,601.05	213,062,998.86	-
昆明银海泊岸	2018 年 12 月	163,774,348.77	-	21,327,448.27	142,446,900.50	-
昆山海上传奇	2019 年 6 月	-	350,173,215.46	127,942,833.08	222,230,382.38	-
昆山魅力花园	2018 年 6 月	307,296,002.13	-	27,264,327.35	280,031,674.78	-
昆山未来之城	2019 年 6 月	30,726,817.68	564,803,228.71	356,236,609.83	239,293,436.56	-
南昌城市花园	2019 年 6 月	5,495,122.33	563,710,909.35	273,546,435.22	295,659,596.46	-
南昌红郡	2019 年 6 月	-	712,854,926.81	467,427,156.52	245,427,770.29	-
南充金润华府	2018 年 12 月	403,927,207.31	-	251,694,185.16	152,233,022.15	26,488,107.40
南京安品街	2019 年 4 月	78,084,961.96	409,320,623.25	131,393,818.70	356,011,766.51	-
南京大都会	2019 年 3 月	-	908,702,661.37	669,244,351.26	239,458,310.11	-
南京翡翠公园	2019 年 4 月	124,395,500.23	43,165,193.75	26,341,317.28	141,219,376.70	-
南京金域国际	2019 年 6 月	153,741,715.27	456,967,906.61	360,995,834.25	249,713,787.63	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	261,031,330.64	-	47,377,500.83	213,653,829.81	-
南京九都荟	2019 年 6 月	216,740,872.23	627,493,629.79	111,474,133.81	732,760,368.21	-
南京万科城	2019 年 6 月	40,226,263.59	636,284,215.55	553,113,880.92	123,396,598.22	-
南宁公园里	2019 年 6 月	-	336,771,576.31	150,985,610.75	185,785,965.56	-
南宁金域蓝湾	2019 年 6 月	527,649.84	319,452,091.61	217,198,333.15	102,781,408.30	-
南宁万科城	2019 年 5 月	18,514,596.03	150,778,106.75	66,205,735.10	103,086,967.68	-
南通白鹭郡	2019 年 6 月	10,571,199.85	663,386,493.22	420,559,048.44	253,398,644.63	-
南通翡翠心湖	2018 年 1 月	153,409,134.51	32,237,685.52	49,031,265.31	136,615,554.72	-
宁波万科城	2017 年 12 月	65,671,122.03	-	32,085,675.01	33,585,447.02	13,713,492.04
青岛福州路万科中心	2019 年 6 月	212,350,500.44	920,000.00	-	213,270,500.44	-
青岛金域华府二期	2019 年 6 月	-	384,597,488.51	118,928,467.94	265,669,020.57	-
青岛玫瑰里	2019 年 6 月	512,601,434.25	238,824,479.85	60,301,070.40	691,124,843.70	-
青岛桃花源二期	2018 年 12 月	266,108,247.61	5,861,747.94	162,849,588.79	109,120,406.76	-
青岛未来城	2018 年 12 月	768,058,867.63	-	422,875,286.26	345,183,581.37	-
清远万科城	2019 年 6 月	234,870,696.07	425,301,889.65	401,407,356.08	258,765,229.64	-
泉州城市之光	2019 年 5 月	-	1,134,939,957.80	924,924,140.39	210,015,817.41	-
泉州万科城	2019 年 6 月	-	883,308,740.01	449,824,659.47	433,484,080.54	-
三亚湖畔度假公园	2018 年 10 月	104,622,294.26	-	633,198.05	103,989,096.21	-
三亚森林度假公园	2018 年 12 月	1,227,362,063.60	43,594,207.40	751,212,894.98	519,743,376.02	-
厦门海西金融广场二期	2018 年 4 月	250,220,422.30	10,158,404.28	8,500,773.90	251,878,052.68	-
厦门金域华府	2018 年 10 月	594,733,879.58	76,281,410.10	384,480,787.44	286,534,502.24	-
厦门万科云城	2018 年 9 月	405,371,301.30	49,094,113.80	15,516,148.26	438,949,266.84	-
厦门万科云玺	2016 年 6 月	216,725,759.38	138,660,371.69	11,367,902.72	344,018,228.35	-
上海安亭新镇项目	2019 年 6 月	205,028,322.93	580,162,108.46	32,704,636.10	752,485,795.29	-
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	1,538,077,780.50	3,974,783,359.45	4,281,181,334.89	1,231,679,805.06	-
上海翡翠公园	2018 年 11 月	1,140,913,472.77	23,491,332.46	435,969,884.59	728,434,920.64	-
上海翡翠雅宾利	2016 年 7 月	1,319,085,305.92	-	298,491,477.12	1,020,593,828.80	-
上海虹桥云	2018 年 5 月	859,260,200.25	-	598,794,491.11	260,465,709.14	-
上海金色城市	2018 年 12 月	1,058,856,883.64	-	921,212,996.33	137,643,887.31	-
上海金域华府	2018 年 1 月	292,746,597.85	3,518,997.09	13,037,757.86	283,227,837.08	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
上海徐汇万科中心	2017 年 10 月	702,251,086.27	-	53,173,770.41	649,077,315.86	-
深圳翡丽郡	2016 年 6 月	102,180,593.30	-	-	102,180,593.30	-
深圳金域领峰花园	2019 年 6 月	-	2,878,127,805.19	1,675,411,741.28	1,202,716,063.91	-
深圳蛇口公馆	2019 年 6 月	-	7,791,604,396.97	5,880,362,536.30	1,911,241,860.67	-
深圳深南道 68 号	2019 年 4 月	-	1,405,828,728.93	646,967,683.05	758,861,045.88	-
深圳天誉花园	2019 年 4 月	577,523,395.69	5,617,029.98	116,618,544.31	466,521,881.36	-
深圳臻山府	2019 年 6 月	630,391.55	2,233,997,865.73	1,719,392,277.94	515,235,979.34	-
沈阳城市阳光	2019 年 6 月	-	835,616,423.99	355,203,271.61	480,413,152.38	-
沈阳明日之光	2019 年 4 月	-	488,849,137.05	224,903,001.65	263,946,135.40	-
沈阳时代之光	2019 年 6 月	24,750,999.21	659,100,149.82	543,734,002.98	140,117,146.05	-
沈阳万科城	2019 年 6 月	203,169,058.37	492,600,270.74	317,634,395.40	378,134,933.71	-
沈阳西华府	2019 年 6 月	19,738,134.95	921,206,333.14	840,069,712.59	100,874,755.50	-
沈阳长江府	2019 年 6 月	-	223,987,382.03	85,864,715.34	138,122,666.69	-
沈阳中旅万科城	2017 年 10 月	184,130,851.55	-	16,152,912.01	167,977,939.54	-
苏州北宸之光	2019 年 6 月	321,276,028.93	979,928,148.29	288,655,782.43	1,012,548,394.79	-
苏州大家	2019 年 4 月	-	1,058,482,876.98	936,764,342.58	121,718,534.40	-
苏州湖西玲珑	2018 年 12 月	1,329,058,712.61	78,619,498.72	1,223,645,294.96	184,032,916.37	-
太原蓝山	2019 年 6 月	387,629,495.65	503,869,630.43	561,141,242.63	330,357,883.45	-
太原小镇	2019 年 5 月	-	1,062,307,029.95	114,291,367.57	948,015,662.38	-
唐山金域缇香	2019 年 6 月	-	987,581,440.96	654,786,117.95	332,795,323.01	-
唐山新里程	2018 年 5 月	91,440,021.08	22,947,441.49	7,714,643.41	106,672,819.16	-
天津东丽湖	2018 年 12 月	303,309,529.43	237,157.54	41,714,333.98	261,832,352.99	-
天津万科天地	2016 年 6 月	157,287,840.00	347,002,928.00	114,897,106.17	389,393,661.83	-
武汉翡翠滨江	2018 年 12 月	163,718,581.93	1,341,197.44	11,489,296.08	153,570,483.29	-
武汉汉口传奇	2019 年 3 月	131,537,109.05	421,027,368.04	296,370,074.64	256,194,402.45	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 5 月	215,605,189.75	1,010,034,095.89	1,055,626,464.79	170,012,820.85	-
武汉万科主场	2019 年 6 月	-	1,229,261,975.53	603,136,959.22	626,125,016.31	-
西安城市之光	2018 年 5 月	220,368,655.27	-	28,520,256.53	191,848,398.74	-
西安金色悦城四期	2019 年 6 月	-	216,894,232.67	48,595,295.82	168,298,936.85	-
西安金域国际	2018 年 12 月	693,336,965.43	-	148,477,575.33	544,859,390.10	-
西安万科城二期	2017 年 10 月	174,809,299.09	-	36,101,511.08	138,707,788.01	-
西安万科城润园	2018 年 12 月	895,816,843.21	263,900.91	717,910,439.59	178,170,304.53	-
徐州淮海天地	2019 年 4 月	42,996,700.41	617,769,678.79	431,323,549.72	229,442,829.48	-
徐州尚都会	2019 年 6 月	-	533,670,235.86	249,079,373.15	284,590,862.71	-
徐州万科城	2019 年 4 月	261,614,071.92	779,962,331.89	800,713,432.38	240,862,971.43	-
烟台翡翠公园	2018 年 6 月	146,906,014.97	-	7,462,261.53	139,443,753.44	-
烟台海云台	2019 年 6 月	167,248,040.98	115,628,588.80	124,370,825.77	158,505,804.01	63,223,583.84
烟台万科城	2019 年 6 月	116,871,199.11	264,429,905.25	224,930,346.71	156,370,757.65	-
烟台御龙山	2019 年 6 月	84,562,212.88	353,357,188.55	258,170,405.03	179,748,996.40	-
扬州万科城	2017 年 9 月	114,666,049.19	-	813,840.84	113,852,208.35	-
长春柏翠园	2018 年 9 月	284,110,176.57	2,900,848.94	58,868,591.30	228,142,434.21	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	-	484,678,679.73	240,567,063.35	244,111,616.38	-
长春翡翠滨江	2017 年 12 月	417,074,990.41	17,040,734.43	123,271,836.78	310,843,888.06	-
长春翡翠学院	2017 年 1 月	138,569,744.99	-	-	138,569,744.99	-
长春万科城	2019 年 6 月	290,917,840.57	599,344,060.60	635,146,376.51	255,115,524.66	-
长沙金域国际	2018 年 12 月	202,961,808.69	-	22,914,726.39	180,047,082.30	-
长沙金域蓝湾	2019 年 6 月	284,721,024.68	408,351,619.16	285,335,357.25	407,737,286.59	-
长沙梅溪郡	2018 年 2 月	114,367,178.63	-	2,443,550.43	111,923,628.20	-
长沙魅力之城	2018 年 11 月	187,193,005.67	71,730,469.66	-	258,923,475.33	-
镇江蓝山花园	2018 年 12 月	63,829,371.37	12,704,062.60	10,309,942.64	66,223,491.33	10,343,845.84
镇江魅力之城	2018 年 8 月	145,472,931.90	10,373,996.54	21,838,755.54	134,008,172.90	-
郑州万科大都会	2019 年 4 月	237,775,052.43	1,118,204,137.05	1,091,552,119.09	264,427,070.39	-
郑州万科美景魅力之城	2019 年 4 月	317,802,965.47	391,022,095.83	459,859,468.14	248,965,593.16	-
郑州万科美景万科城	2019 年 6 月	950,888,859.21	748,647,829.91	1,000,261,908.41	699,274,780.71	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
郑州万科民安星辰	2019 年 6 月	-	299,941,801.77	168,120,050.73	131,821,751.04	-
郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	55,074,349.13	1,566,291,261.99	1,476,406,563.48	144,959,047.64	-
中山柏悦湾	2019 年 6 月	155,662,128.53	911,444,945.74	685,185,227.88	381,921,846.39	-
中山金色家园	2019 年 6 月	76,572,518.82	475,606,771.06	395,498,361.80	156,680,928.08	-
中山金域蓝湾	2019 年 6 月	175,925,884.76	893,483,408.43	401,355,861.18	668,053,432.01	-
珠海万科城	2019 年 3 月	69,023,655.93	153,349,475.10	2,392,904.72	219,980,226.31	-
其他		22,187,163,975.08	16,968,127,707.68	27,202,441,503.88	11,952,850,178.88	-
合计		**64,114,138,777.81**	**94,167,798,252.47**	**87,174,362,555.75**	**71,107,574,474.53**	**124,416,397.00**

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	2018 年 3 月	2019 年 9 月	914,616,741.50	345,927,809.57	563,648,237.09	-
鞍山金域国际	2019 年 3 月	2019 年 8 月	2,728,248,214.60	428,617,290.30	652,758,741.44	-
北京翠湖国际南区	2018 年 1 月	2019 年 12 月	1,332,424,493.27	1,024,173,241.59	1,110,621,773.92	-
北京大都会 79 号	2017 年 5 月	2019 年 11 月	3,262,960,000.00	2,375,612,869.50	2,540,806,534.94	-
北京大都会滨江	2017 年 8 月	2020 年 12 月	3,467,562,428.77	2,047,805,152.51	2,062,279,984.42	-
北京翡翠云图	2018 年 12 月	2021 年 6 月	3,354,798,694.05	2,348,940,088.63	2,365,169,952.97	-
北京七橡墅	2018 年 5 月	2020 年 7 月	2,451,669,600.00	2,173,646,490.54	2,363,389,482.24	-
常熟璞悦雅筑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	1,414,865,600.00	-	1,102,379,711.77	-
常州君望甲第	2018 年 7 月	2020 年 3 月	1,586,165,000.00	1,075,544,754.41	1,113,259,700.55	-
成都第五城	2017 年 10 月	2019 年 9 月	758,755,484.70	706,438,523.28	206,505,841.05	-
成都翡翠公园	2017 年 12 月	2019 年 9 月	2,546,742,992.29	2,440,724,650.25	2,283,316,320.86	-
成都公园传奇	2019 年 4 月	2020 年 4 月	5,621,137,107.00	421,834,751.27	2,982,090,095.49	-
成都公园都会	2019 年 5 月	2020 年 12 月	1,806,590,000.00	-	1,011,855,990.59	-
成都金色乐府音乐广场	2018 年 1 月	2020 年 5 月	3,852,303,084.95	3,674,327,820.76	2,849,078,904.11	-
成都金域缇香	2018 年 11 月	2020 年 8 月	1,024,247,969.43	526,546,578.89	554,191,077.13	-
成都锦绣	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,465,918,371.48	923,238,265.58	1,043,347,594.80	-
成都璟南堂	2018 年 10 月	2020 年 12 月	3,197,958,729.57	2,397,929,152.97	2,288,756,088.96	-
成都君逸	2018 年 6 月	2020 年 5 月	1,252,733,700.00	982,896,487.32	995,976,153.19	289,785,586.53
成都理想城	2018 年 8 月	2019 年 11 月	2,731,896,949.76	2,653,706,798.17	2,160,044,904.54	-
成都梦想之光	2018 年 7 月	2020 年 3 月	896,934,600.00	594,744,182.76	646,882,256.17	-
成都时光润园	2018 年 3 月	2020 年 3 月	1,133,540,800.00	915,246,613.96	954,171,176.08	-
成都万科云城二期	2019 年 1 月	2020 年 1 月	2,432,760,691.75	165,075,631.71	597,991,657.35	-
大连八栋墅	2018 年 8 月	2021 年 1 月	640,645,279.98	576,659,801.21	608,718,288.33	-
大连滨海大都会	2018 年 8 月	2020 年 12 月	474,588,659.20	358,726,268.89	361,190,048.87	-
大连城市之光	2017 年 4 月	2019 年 10 月	581,435,459.43	219,408,672.86	302,580,290.89	-
大连大都会星海	2018 年 1 月	2021 年 10 月	850,000,000.00	350,927,083.45	371,394,132.12	-
大连大家	2018 年 12 月	2020 年 10 月	853,523,500.00	592,766,495.31	663,539,162.29	-
大连翡翠春晓	2018 年 11 月	2020 年 10 月	558,095,325.05	295,757,776.67	511,078,362.61	-
大连翡翠都会	2019 年 4 月	2021 年 7 月	3,239,116,700.00	-	2,040,625,483.84	-
大连翡翠之光	2019 年 3 月	2019 年 11 月	2,205,640,239.96	492,935,063.32	1,023,174,228.18	-
大连海港城	2018 年 11 月	2019 年 9 月	869,099,136.00	618,713,215.95	736,474,524.04	169,184,291.48
大连万科城	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,400,000,000.00	717,586,833.57	740,776,362.49	-
大连樱花园	2018 年 8 月	2019 年 7 月	1,269,079,557.12	899,798,353.51	940,427,625.20	-
大连中山五号	2019 年 4 月	2021 年 12 月	533,967,900.00	-	279,370,576.50	-
东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2020 年 1 月	1,342,880,592.94	1,043,374,468.16	1,093,817,562.55	-
东莞城市花园 II	2018 年 8 月	2020 年 1 月	1,068,199,051.04	1,084,645,059.46	687,665,391.84	-
东莞第五城	2018 年 4 月	2020 年 7 月	2,073,844,356.15	863,198,260.95	1,381,094,501.96	-
东莞东江之星	2017 年 12 月	2019 年 9 月	4,020,467,480.35	2,886,569,539.72	2,834,068,955.67	-
东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2020 年 11 月	4,115,799,963.41	2,852,070,377.63	2,973,360,664.05	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 5 月	2,654,193,997.53	1,886,129,479.43	2,024,685,574.69	-
东莞江南院子	2018 年 6 月	2019 年 12 月	1,843,962,913.75	1,561,125,938.94	1,732,016,084.56	-
东莞金色城品	2018 年 9 月	2020 年 12 月	638,633,060.41	458,780,807.48	488,831,592.67	-
东莞金域广场	2017 年 9 月	2020 年 1 月	564,189,399.26	515,367,681.17	530,254,210.91	-
东莞松朗花园	2017 年 9 月	2019 年 11 月	396,274,539.77	1,302,577,880.22	281,120,882.39	-
东莞松山湖金融谷项目	2018 年 3 月	2019 年 12 月	1,038,098,428.48	860,668,027.26	880,498,647.24	-
东莞天空之城	2019 年 3 月	2020 年 7 月	3,200,586,388.00	1,665,823,334.90	2,446,741,788.12	-
东莞万科城市之光	2017 年 7 月	2020 年 6 月	1,468,478,895.28	1,055,904,193.87	1,118,309,593.79	-
佛山 A32	2016 年 8 月	2020 年 12 月	1,726,404,000.00	883,737,864.38	950,761,286.85	-
佛山城市花园	2018 年 11 月	2019 年 12 月	687,152,900.00	567,853,181.14	640,431,552.94	-
佛山翡翠江望	2017 年 11 月	2019 年 9 月	2,201,294,400.00	1,765,316,879.25	1,943,720,302.15	-
佛山金色里程	2017 年 10 月	2019 年 9 月	3,231,958,900.00	2,012,033,558.75	1,546,500,154.49	-
佛山金域滨江	2017 年 1 月	2019 年 12 月	1,986,123,326.41	1,365,922,666.34	1,163,869,344.07	-
佛山金域滨江三期	2017 年 12 月	2019 年 8 月	2,234,305,222.22	2,402,678,464.53	1,956,776,310.85	-
佛山金域蓝湾西区	2019 年 3 月	2020 年 12 月	4,128,051,800.00	-	3,570,256,880.34	-
佛山金域世家	2019 年 4 月	2020 年 12 月	361,059,525.33	-	250,960,734.73	-
佛山金域学府	2018 年 4 月	2019 年 9 月	1,673,188,700.00	1,183,705,377.79	1,348,909,328.16	-
佛山京都荟	2018 年 7 月	2020 年 12 月	580,859,100.00	394,846,927.29	425,749,951.52	-
佛山魅力之城	2018 年 3 月	2019 年 9 月	2,764,857,300.00	1,895,193,955.98	2,074,982,974.11	-
佛山尚都荟	2017 年 12 月	2019 年 9 月	997,565,700.00	769,960,419.23	814,097,211.13	-
佛山天空之城	2019 年 3 月	2020 年 12 月	2,853,558,565.00	-	1,081,306,351.16	-
佛山万科广场	2017 年 1 月	2019 年 9 月	4,130,399,600.00	1,839,953,423.49	2,030,416,460.46	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2020 年 6 月	991,000,000.00	-	520,733,502.44	-
佛山西江悦	2018 年 1 月	2019 年 8 月	2,018,820,700.00	1,588,634,925.13	940,525,346.82	-
佛山星都荟	2018 年 7 月	2020 年 1 月	998,964,900.00	497,637,276.20	596,792,585.17	-
佛山壹都荟	2017 年 9 月	2020 年 1 月	427,838,100.00	356,502,319.87	387,159,653.23	-
佛山又一城	2017 年 10 月	2019 年 12 月	273,656,401.69	569,963,982.53	201,868,170.52	-
佛山悦都荟	2017 年 7 月	2019 年 9 月	920,772,900.00	579,523,745.38	610,222,967.21	-
福州仓前九里	2018 年 8 月	2021 年 5 月	2,428,843,325.60	1,804,063,522.98	1,852,963,779.95	-
福州翡翠里凤栖	2018 年 3 月	2019 年 12 月	968,435,300.00	808,501,947.80	826,619,314.94	-
福州金域滨江花园	2019 年 1 月	2020 年 1 月	3,582,591,737.65	1,061,628,783.37	1,241,891,378.21	-
福州九如府	2017 年 10 月	2021 年 1 月	840,390,432.68	766,368,524.08	791,112,300.46	-
福州万科大樟溪岸	2017 年 8 月	2019 年 11 月	758,795,710.75	309,811,831.54	224,369,226.02	-
福州又一城	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,014,335,153.57	535,019,135.80	544,105,341.92	-
抚顺金域蓝湾	2019 年 3 月	2019 年 7 月	2,377,088,870.00	246,105,739.16	566,523,688.29	62,184,924.84
广州白鹭郡	2018 年 5 月	2020 年 6 月	1,803,105,729.00	1,340,456,068.13	1,392,158,235.67	-
广州春风十里	2018 年 5 月	2020 年 3 月	2,458,331,041.64	2,005,066,130.97	1,958,675,899.99	-
广州海上明月项目	2018 年 9 月	2020 年 8 月	3,361,823,711.31	2,519,879,841.37	2,659,052,206.80	-
广州里享花园	2018 年 1 月	2019 年 12 月	1,272,241,200.00	1,081,910,245.87	1,148,131,968.02	-
广州尚城御府	2019 年 6 月	2019 年 12 月	3,602,935,619.25	3,682,847,918.49	2,786,096,153.40	-
广州世博汇	2018 年 8 月	2019 年 7 月	2,228,044,215.00	2,304,717,157.52	1,936,730,488.86	-
广州桃源里	2017 年 12 月	2019 年 12 月	350,478,137.06	277,483,811.70	292,798,821.44	-
广州桃源里二期	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,289,096,500.40	493,830,733.31	517,071,854.08	-
广州未来森林项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	3,495,504,710.25	2,770,715,561.74	2,808,242,683.50	-
广州未来之丘	2018 年 9 月	2020 年 9 月	646,657,798.66	507,615,369.63	547,631,444.65	-
广州元培里项目	2018 年 9 月	2020 年 9 月	1,955,062,516.65	1,488,532,953.27	1,527,542,446.97	-
广州樾山项目	2019 年 4 月	2020 年 12 月	1,133,727,556.92	687,692,778.71	883,770,888.64	-
贵阳翡翠滨江	2018 年 12 月	2020 年 3 月	1,521,903,950.00	683,472,986.56	745,160,594.35	-
贵阳翡翠公园项目	2018 年 10 月	2020 年 10 月	1,460,551,878.25	838,177,338.17	880,185,002.02	-
贵阳花溪大都会	2018 年 8 月	2019 年 12 月	2,695,638,300.00	1,372,351,119.06	1,355,601,808.06	-
贵阳万科城	2018 年 8 月	2019 年 9 月	960,000,000.00	737,483,167.73	483,452,090.59	-
贵阳万科大都会花样	2019 年 5 月	2019 年 9 月	1,919,403,412.80	1,243,428,203.41	1,384,767,596.64	-
贵阳万科贵阳传奇	2019 年 2 月	2021 年 6 月	839,260,000.00	-	591,098,158.68	-
贵阳万科理想城	2018 年 11 月	2019 年 12 月	5,108,238,600.00	1,717,654,101.31	1,798,050,955.24	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
贵阳新都荟	2018年11月	2019年9月	5,238,204,482.74	1,694,576,564.11	1,943,310,796.38	-
哈尔滨城市之光	2018年11月	2019年12月	1,014,500,000.00	1,185,451,247.49	273,345,504.29	-
哈尔滨公园大道	2019年3月	2020年12月	1,043,430,000.00	-	434,640,223.88	-
海宁潮起东方	2018年3月	2020年11月	1,724,431,200.00	1,319,046,199.39	1,389,936,578.10	-
海宁城市之光	2017年9月	2019年12月	695,414,829.59	596,968,932.60	679,100,446.74	-
海宁桂语东方二期	2018年6月	2020年6月	1,793,665,985.89	1,352,165,264.40	1,383,984,674.46	-
海宁桂语东方一期	2018年5月	2021年6月	1,164,274,000.00	894,545,979.50	917,518,192.24	-
杭州奥体万科中心	2018年6月	2020年12月	881,586,856.24	475,867,281.09	536,206,396.21	-
杭州公望	2019年6月	2019年11月	1,229,342,091.17	580,365,970.28	610,592,533.10	-
杭州杭行路天马	2017年7月	2020年6月	1,163,470,000.00	648,638,536.08	939,068,784.55	-
杭州金茂万科新都会	2019年3月	2021年6月	3,204,240,000.00	-	2,238,240,937.16	-
杭州良渚文化村	2018年3月	2020年12月	4,050,815,870.00	2,436,153,696.12	1,549,236,530.33	-
杭州临安西望	2018年10月	2020年12月	954,881,875.26	712,045,671.27	727,950,131.17	-
杭州劝学里	2017年3月	2019年9月	1,387,430,000.00	1,104,368,433.43	1,181,292,483.22	-
杭州未来城	2016年10月	2019年12月	1,854,202,700.00	1,172,719,622.96	1,324,545,359.80	-
杭州未来之光	2017年11月	2020年10月	2,789,735,500.00	938,411,675.97	1,317,878,967.41	-
杭州智谷	2017年8月	2019年9月	691,320,000.00	475,086,070.07	542,086,169.26	-
杭州中城汇二期	2018年6月	2020年10月	2,028,500,000.00	1,698,072,293.14	1,724,678,909.49	-
合肥公园大道	2019年1月	2020年8月	3,082,622,797.34	1,855,383,161.30	2,311,991,270.12	-
合肥红郡二期	2018年1月	2020年6月	363,376,424.00	308,216,097.24	299,771,808.14	-
合肥森林城	2019年5月	2019年7月	2,594,348,615.16	1,710,076,028.97	1,857,347,452.21	-
合肥时代观邸	2017年8月	2019年7月	813,518,083.55	677,533,489.39	540,680,804.24	-
合肥万科红郡	2017年10月	2019年9月	1,156,913,809.00	1,081,497,397.56	900,356,769.15	-
合肥未来之光	2018年12月	2019年12月	2,290,586,787.74	2,446,685,353.53	1,765,458,453.94	-
惠州双月湾	2018年7月	2019年7月	1,074,425,101.88	1,342,669,424.52	491,133,867.21	-
吉林滨江九里	2018年4月	2019年10月	685,522,965.50	235,715,693.67	271,058,779.42	-
吉林松花湖项目	2018年7月	2020年3月	739,000,000.00	567,463,840.13	589,205,603.14	-
吉林万科城	2018年3月	2019年9月	2,838,021,669.43	1,227,066,524.39	1,020,707,290.38	-
济南百脉悦府	2018年12月	2020年8月	2,592,275,323.47	1,048,335,536.40	1,194,668,744.65	-
济南翡翠公园	2018年8月	2019年9月	4,772,615,671.23	3,267,255,111.54	3,441,762,136.22	-
济南翡翠山语	2018年6月	2020年7月	2,077,907,090.42	1,789,460,824.53	1,727,314,316.63	-
济南海右府	2017年3月	2019年11月	1,496,954,000.00	1,106,456,511.22	1,225,352,777.56	-
济南劝学里	2019年1月	2020年1月	3,712,126,528.52	-	2,583,695,989.89	-
济南万科海晏门	2017年4月	2019年12月	524,110,163.73	974,770,328.01	297,271,620.35	-
济南悦峯	2018年4月	2020年10月	371,356,400.00	282,066,498.92	297,942,969.48	-
济阳产业城镇工业地块	2018年9月	2019年7月	280,000,000.00	75,521,573.27	235,123,456.05	-
嘉兴城市之光	2018年12月	2021年6月	2,433,780,000.00	1,268,353,139.76	1,398,316,263.08	-
嘉兴翡翠四季	2018年10月	2020年7月	1,579,526,700.00	981,441,526.25	1,081,957,380.77	-
嘉兴翡翠天御府	2018年9月	2020年9月	1,544,989,300.00	1,047,499,993.28	1,136,538,244.00	-
嘉兴香樟国际	2017年11月	2019年7月	2,376,307,100.00	1,690,294,141.54	1,916,355,309.23	-
嘉兴中环公园	2017年6月	2019年12月	839,540,600.00	648,442,910.75	689,077,257.03	-
晋江金域滨江二期	2017年6月	2020年3月	1,268,095,500.00	870,779,339.52	920,254,585.22	-
晋江金域滨江三期	2018年3月	2020年6月	1,250,000,000.00	540,991,025.96	596,633,461.30	-
晋江金域滨江一期	2017年12月	2020年5月	673,366,300.00	339,128,929.14	358,594,995.91	-
晋中紫郡	2019年1月	2021年1月	1,659,839,000.00	-	911,086,783.46	-
晋中紫院	2018年10月	2020年10月	484,748,600.00	237,725,837.86	267,574,449.94	-
靖江晨阳甲第	2019年4月	2021年11月	3,813,007,454.00	1,344,533,955.53	2,103,161,171.67	-
昆明白沙润园	2018年1月	2020年3月	421,476,180.32	224,337,138.05	255,453,656.54	-
昆明翡翠滨江	2019年6月	2019年11月	3,188,500,000.00	1,214,594,636.04	1,979,031,405.40	-
昆明金域水岸	2018年5月	2019年12月	3,690,811,876.25	2,554,957,766.34	2,705,497,257.83	-
昆明魅力之城	2018年12月	2020年1月	2,388,450,000.00	3,028,522,284.58	1,775,930,127.71	-
昆明星河嘉园	2018年12月	2019年12月	2,014,600,000.00	1,188,584,772.85	954,660,339.27	-
昆明银海泊岸	2019年2月	2020年6月	2,544,477,163.38	1,239,698,459.75	1,938,130,800.93	-
昆明中天北宸	2018年10月	2020年11月	1,754,839,056.77	1,064,692,168.08	1,153,677,671.68	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
昆山公园大道	2018年8月	2020年10月	2,379,969,096.48	2,126,321,074.63	2,073,830,084.80	-
昆山海上传奇	2019年1月	2019年9月	1,580,331,001.99	1,466,047,303.75	1,033,092,705.01	-
昆山魅力花园	2018年5月	2019年9月	793,782,300.00	445,462,236.24	493,435,279.23	-
昆山未来之城	2019年3月	2020年9月	2,381,940,900.00	1,522,988,471.50	1,709,865,688.76	-
兰州时代之光	2019年3月	2021年12月	1,663,800,500.00	-	324,499,699.78	-
兰州万科城	2018年1月	2020年5月	1,444,200,000.00	820,020,641.01	974,767,792.58	-
廊坊启航之光一期	2018年7月	2020年12月	532,780,000.00	317,341,560.19	322,524,345.88	-
眉山仁峰	2018年12月	2020年9月	1,034,562,900.00	459,897,591.45	537,145,789.33	-
南昌红郡	2018年8月	2019年9月	1,850,000,000.00	1,442,884,986.34	780,665,520.76	-
南昌玖里	2018年10月	2019年10月	1,491,395,300.00	1,214,238,696.10	1,341,763,812.35	-
南昌璞悦里	2018年7月	2019年8月	1,016,221,908.00	739,266,865.85	660,417,215.56	-
南昌时代广场	2019年4月	2020年6月	1,500,000,000.00	91,439,569.81	567,490,698.00	-
南昌天空之城	2018年11月	2019年11月	4,024,320,900.00	1,568,638,151.05	2,226,267,081.67	-
南充金润华府	2017年9月	2019年9月	566,143,700.00	385,559,823.04	439,449,331.01	91,443,347.77
南京安品街	2016年3月	2020年6月	591,195,400.00	735,453,336.38	387,297,223.87	-
南京大都会	2017年4月	2019年7月	2,436,753,200.00	2,918,982,959.24	2,045,890,027.87	-
南京金域东方	2017年3月	2019年8月	1,676,904,880.83	-	1,423,138,801.36	-
南京金域国际	2018年5月	2020年12月	1,219,476,596.75	1,516,574,572.43	1,083,210,196.13	-
南京万科城	2018年12月	2019年12月	979,605,900.00	1,040,198,530.30	508,056,746.34	-
南宁公园里	2017年10月	2019年7月	1,325,869,418.00	1,339,818,182.71	1,066,449,099.63	-
南宁金域蓝湾	2016年10月	2019年7月	343,716,140.05	571,761,129.70	322,491,688.53	-
南宁金域缇香	2018年2月	2019年11月	1,851,322,975.00	1,298,373,359.15	1,389,190,714.76	-
南宁金域中央	2019年2月	2019年12月	4,632,395,611.00	3,091,775,132.83	3,819,796,372.14	-
南宁万科城	2018年9月	2019年7月	8,259,566,644.83	4,222,444,172.84	4,532,319,690.31	-
南宁万科大厦	2016年2月	2019年7月	443,123,757.39	354,803,182.37	398,503,253.02	-
南宁星都荟	2019年1月	2022年6月	2,321,065,537.32	-	920,650,611.81	-
南宁悦府	2017年9月	2020年1月	461,538,071.00	226,478,445.67	252,091,869.35	-
南宁悦江南项目	2018年3月	2020年6月	1,930,964,991.00	1,036,899,560.45	1,148,919,334.93	-
南宁悦湾	2017年8月	2019年12月	333,031,524.00	237,542,491.40	255,466,124.17	-
南宁臻山悦	2018年5月	2020年12月	406,171,190.00	266,543,917.61	367,545,094.31	-
南通白鹭湾	2018年10月	2020年4月	938,290,860.59	470,577,076.07	556,738,888.23	-
南通崇州府	2018年3月	2020年3月	1,170,931,940.21	913,713,772.12	942,840,003.26	-
南通翡翠东第	2018年9月	2020年3月	2,638,535,850.22	1,935,422,225.06	1,964,656,945.27	-
南通翡翠公园	2018年7月	2020年3月	2,836,041,164.62	1,954,144,344.99	2,005,155,296.01	-
南通翡翠心湖	2018年9月	2020年1月	2,487,820,576.24	1,506,967,188.09	1,584,337,683.87	-
宁波白石湖东	2018年7月	2020年3月	3,620,082,775.76	1,558,779,328.79	1,736,205,538.86	-
宁波格拉美西	2017年7月	2020年3月	1,663,462,743.27	1,266,276,420.11	1,363,008,981.11	-
宁波翰林甲第北苑	2017年7月	2019年9月	809,522,729.82	709,538,663.86	755,582,056.61	-
宁波翰林甲第南苑	2017年9月	2019年12月	619,841,269.87	493,590,382.73	515,353,691.19	-
宁波槐树路项目	2019年1月	2021年9月	2,579,033,404.03	-	1,760,464,982.39	-
宁波万科印	2018年4月	2020年6月	1,642,435,647.78	1,228,260,623.84	1,275,678,511.91	-
宁波未来里	2018年8月	2020年5月	2,110,112,006.56	1,156,377,531.63	1,251,924,155.67	-
宁波未来之光	2018年1月	2020年5月	2,669,780,889.88	2,020,164,794.12	2,107,389,417.35	-
宁波蔚蓝城市	2018年12月	2020年10月	2,183,615,704.44	1,448,258,623.25	1,550,916,729.29	-
宁波云谷中心	2019年1月	2020年10月	2,319,661,474.09	690,364,849.49	1,319,514,747.36	-
宁波云著花苑	2018年9月	2020年10月	1,567,595,418.88	650,671,182.15	751,546,831.47	-
秦皇岛假日风景	2018年4月	2019年11月	670,000,000.00	293,182,620.52	376,362,976.21	-
秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2020年6月	740,000,000.00	274,560,174.05	304,907,604.19	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年12月	888,426,700.00	-	218,388,060.06	-
青岛北宸之光	2019年5月	2021年7月	580,141,565.66	-	209,798,283.65	-
青岛城市之光	2019年3月	2020年10月	2,118,932,279.10	850,001,499.29	1,030,057,129.83	-
青岛东郡	2017年8月	2019年9月	335,493,708.87	130,338,731.30	237,801,680.14	-
青岛翡翠长江	2018年3月	2021年10月	1,833,322,869.33	1,339,303,893.00	1,672,709,602.58	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
青岛金域华府二期	2017 年 7 月	2019 年 12 月	1,133,206,545.56	715,047,469.39	390,498,777.51	-
青岛未来城	2018 年 1 月	2020 年 10 月	725,911,243.00	645,602,631.52	722,134,830.26	-
青岛新都会	2019 年 5 月	2020 年 10 月	1,962,257,667.86	623,370,805.96	977,011,625.91	-
青岛新都会 1907	2018 年 5 月	2020 年 3 月	746,970,000.00	443,357,023.42	468,466,516.73	-
清远万科城	2019 年 3 月	2019 年 7 月	2,870,604,349.02	994,900,759.91	1,140,073,560.39	-
泉州城市之光	2018 年 6 月	2019 年 11 月	4,274,448,211.45	4,048,519,578.16	3,146,702,363.11	-
泉州麓城	2018 年 12 月	2020 年 4 月	904,560,100.00	548,330,327.74	564,517,601.03	-
三亚湖畔度假公园	2018 年 5 月	2019 年 8 月	2,773,918,200.00	1,823,747,372.27	1,990,728,866.34	-
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2020 年 12 月	3,380,787,500.00	2,884,756,326.47	2,897,110,396.72	-
厦门国投商务中心	2018 年 7 月	2019 年 9 月	460,392,838.08	459,975,632.89	451,647,932.64	-
厦门海西金融广场一期	2018 年 8 月	2019 年 9 月	580,000,000.00	-	536,703,462.21	-
厦门金域缇香	2018 年 5 月	2019 年 12 月	1,374,526,310.74	1,208,205,933.25	1,224,653,659.55	-
厦门万科广场	2018 年 11 月	2020 年 12 月	3,720,933,000.00	1,507,327,747.22	1,593,303,437.62	-
厦门万科云城	2018 年 4 月	2019 年 8 月	800,000,000.00	786,069,062.51	626,764,690.82	-
厦门五缘万科里	2017 年 12 月	2022 年 12 月	1,251,920,000.00	594,046,420.16	602,216,119.65	-
上海安亭新镇项目	2018 年 10 月	2019 年 11 月	1,230,682,720.60	1,585,508,672.03	886,503,550.84	-
上海翡翠铂樾	2018 年 5 月	2020 年 6 月	1,690,000,000.00	1,034,401,178.74	1,114,402,793.72	-
上海金色城市	2015 年 8 月	2019 年 7 月	1,234,977,845.28	1,084,776,506.23	1,118,530,549.72	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017 年 7 月	2019 年 12 月	1,521,584,085.27	1,295,561,865.93	1,315,140,160.36	249,279,510.65
上海青藤公园	2019 年 5 月	2021 年 5 月	3,419,964,640.01	-	2,346,975,224.23	-
上海盛唐景苑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	1,381,600,000.00	991,298,855.84	1,003,723,533.71	-
上海天际	2019 年 5 月	2020 年 9 月	7,525,680,697.86	3,715,898,436.99	5,576,701,792.22	406,811,598.70
上海天空之城星之屿	2019 年 2 月	2020 年 9 月	4,107,837,603.67	1,177,227,548.04	3,301,527,781.58	-
上海徐汇万科中心	2018 年 8 月	2021 年 12 月	8,755,651,237.50	4,457,409,060.45	4,574,862,154.27	-
绍兴大都会	2018 年 4 月	2021 年 9 月	2,553,251,800.00	1,741,295,869.74	1,875,116,832.66	-
深圳蛇口公馆	2016 年 4 月	2019 年 7 月	1,989,633,740.92	9,173,950,802.76	1,544,439,899.60	-
深圳深南道 68 号	2016 年 8 月	2019 年 7 月	2,171,488,637.12	3,564,874,653.72	1,768,140,022.72	-
深圳天誉花园	2019 年 4 月	2019 年 9 月	8,202,458,591.79	70,039,224.66	4,130,768,638.97	-
深圳万科星城	2018 年 6 月	2020 年 8 月	16,251,057,793.92	12,087,599,144.04	12,189,039,642.09	-
深圳云城	2018 年 12 月	2020 年 6 月	2,617,193,144.17	1,768,711,399.58	859,139,189.39	-
深圳臻山府	2016 年 1 月	2019 年 7 月	6,962,498,309.07	4,233,894,211.47	2,754,832,801.30	-
沈阳城市阳光	2016 年 9 月	2020 年 6 月	537,432,334.14	1,102,194,165.28	353,659,138.64	-
沈阳春河里	2017 年 6 月	2020 年 10 月	1,304,530,425.65	935,545,780.02	879,061,359.40	-
沈阳翡翠公园	2017 年 6 月	2019 年 12 月	974,690,193.00	794,782,019.80	815,039,077.17	-
沈阳翡翠四季	2018 年 5 月	2019 年 12 月	1,117,956,867.00	827,187,857.03	908,503,123.01	-
沈阳翡翠新都会	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,580,811,080.15	683,504,970.77	768,679,455.10	-
沈阳翡翠臻园	2019 年 3 月	2020 年 12 月	890,622,500.00	400,152,781.50	471,447,476.20	-
沈阳金域华府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	2,106,718,497.00	987,181,581.87	904,201,774.41	-
沈阳明日之光	2018 年 12 月	2020 年 12 月	851,234,595.28	704,528,300.60	452,453,429.24	-
沈阳千山府	2018 年 3 月	2020 年 9 月	714,259,233.00	504,983,631.50	541,662,884.08	-
沈阳如园	2018 年 5 月	2019 年 12 月	489,123,089.68	293,582,040.21	327,204,745.91	-
沈阳首府未来城	2019 年 6 月	2021 年 3 月	4,227,076,022.00	-	1,065,583,648.94	-
沈阳四季公园	2017 年 3 月	2019 年 8 月	433,257,906.93	306,952,186.30	346,451,254.04	-
沈阳万科城	2019 年 5 月	2020 年 12 月	2,158,361,551.56	1,345,863,058.49	1,341,986,745.12	-
沈阳西华府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	3,730,070,650.00	2,469,812,050.31	1,758,178,916.49	-
石家庄翡翠公园一期	2017 年 9 月	2020 年 5 月	2,150,000,000.00	1,392,740,339.82	1,418,302,066.35	-
石家庄翡翠书院	2019 年 6 月	2021 年 5 月	6,876,607,728.00	956,000.00	2,704,530,117.78	-
石家庄新都会	2018 年 12 月	2021 年 10 月	1,987,944,900.00	723,569,382.28	774,958,047.52	-
石狮金域中央	2016 年 9 月	2019 年 8 月	850,220,100.00	570,949,714.65	581,834,457.22	-
苏州向阳路项目	2019 年 5 月	2022 年 1 月	1,008,418,204.86	-	791,133,498.01	-
台州山海十里	2018 年 12 月	2021 年 1 月	2,267,306,998.17	1,481,745,588.26	1,543,685,499.26	-
台州万科城	2019 年 1 月	2021 年 5 月	7,644,421,166.69	-	2,702,623,335.29	-
太原城市之光	2019 年 1 月	2020 年 12 月	4,594,610,480.79	1,084,429,680.48	1,528,645,885.63	-
太原春和景明	2019 年 5 月	2020 年 12 月	3,355,018,800.00	466,082,245.23	1,140,917,012.94	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
太原公园里	2017年1月	2019年9月	1,149,640,379.23	783,395,258.24	932,965,847.81	-
太原金域蓝湾二期	2017年7月	2019年12月	930,942,957.46	639,719,061.51	700,753,840.91	-
太原万科城	2017年8月	2019年7月	1,735,539,926.00	1,564,745,659.40	1,632,639,034.53	-
太原小镇	2018年8月	2020年9月	3,240,623,700.00	1,739,082,619.24	934,238,058.14	-
太原新都心	2017年4月	2019年9月	1,129,312,650.45	632,563,617.89	827,359,432.47	-
太原长风公馆	2018年8月	2021年5月	710,573,000.00	397,641,804.54	426,197,807.89	-
太原中央公园	2018年9月	2021年6月	1,625,180,000.00	559,210,566.87	524,000,602.58	-
太原紫院	2017年1月	2019年10月	2,122,517,538.74	1,718,429,916.20	1,906,465,799.83	-
唐山翡翠观唐	2019年4月	2020年11月	2,927,080,000.00	793,140,977.86	1,408,829,968.15	-
唐山翡翠蓝山	2019年4月	2021年9月	1,989,030,000.00	676,781,763.28	855,039,098.37	-
唐山丰润金域华府	2018年8月	2020年10月	874,000,000.00	295,976,906.45	375,632,676.10	-
唐山未来城	2019年4月	2021年11月	1,388,470,000.00	212,616,413.00	648,421,430.44	-
天津叠彩道	2018年4月	2020年12月	1,548,784,489.79	1,097,471,521.51	1,116,988,668.72	-
天津东郡	2018年11月	2020年12月	1,441,288,300.00	1,047,184,024.67	1,058,929,525.12	-
天津东丽湖	2018年11月	2019年9月	2,315,394,500.00	1,613,524,056.80	1,862,557,516.99	-
天津翡翠紫台	2019年6月	2021年9月	2,544,682,000.00	-	1,444,821,841.64	-
天津海天燕居	2018年3月	2019年9月	781,400,397.36	494,256,369.13	577,998,043.24	-
天津金域国际	2017年7月	2019年9月	599,000,000.00	327,845,672.50	572,168,680.55	-
天津金域华府	2017年12月	2019年8月	318,634,982.60	235,115,224.02	298,739,347.13	-
天津民和巷	2018年10月	2019年12月	1,261,501,400.00	909,626,619.98	965,591,086.11	-
天津麒麟湿地万科小镇	2019年3月	2022年1月	872,329,396.02	360,334,075.15	554,581,505.50	-
天津万科天地	2019年3月	2021年10月	1,021,953,700.00	108,309,280.39	269,385,298.97	-
天津西华府	2019年6月	2021年4月	3,530,865,000.00	2,525,711,952.42	2,788,066,624.67	-
天津西庐北	2019年5月	2020年12月	1,660,100,000.00	222,531,046.67	1,175,314,055.03	-
天津西庐南	2018年11月	2020年11月	1,379,235,700.00	1,004,927,241.33	1,062,379,491.89	-
天津新都会	2017年3月	2019年12月	413,617,600.00	210,553,791.03	244,051,028.18	-
天津紫台	2017年1月	2019年12月	643,400,000.00	703,142,840.12	619,673,600.85	-
威海翡翠公园	2019年6月	2020年12月	2,394,876,217.25	1,592,591,803.85	1,619,778,121.29	-
温州翡翠天地Ⅰ期	2018年7月	2021年9月	6,271,360,200.00	4,191,859,995.63	4,289,886,893.61	-
温州中央绿轴D19/24/34/29/31地块	2019年4月	2021年6月	1,942,730,000.00	472,435,166.01	1,054,704,935.07	-
乌鲁木齐大都会	2018年10月	2019年12月	1,283,960,919.02	903,159,533.10	920,240,093.30	-
乌鲁木齐都会传奇	2018年7月	2020年6月	838,598,790.78	825,860,731.87	682,400,191.17	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2019年2月	2021年6月	850,903,527.31	-	564,165,610.54	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2018年6月	2020年12月	1,475,834,707.37	1,103,108,157.94	1,048,369,013.42	-
乌鲁木齐公园大道	2019年3月	2020年12月	1,872,828,148.50	-	780,729,227.79	-
乌鲁木齐公园里	2018年11月	2020年10月	1,348,301,989.28	1,252,620,812.32	1,289,046,655.28	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2020年6月	234,664,037.94	208,534,517.63	210,621,654.58	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2019年3月	2020年8月	1,695,776,418.80	-	914,458,134.16	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017年8月	2019年9月	579,045,463.97	593,371,588.16	475,267,089.44	-
乌鲁木齐中央公园三期	2018年6月	2020年6月	355,090,224.73	282,155,321.15	286,511,193.88	-
无锡翡翠东方	2018年10月	2020年11月	2,541,132,288.52	2,197,629,008.37	2,283,660,977.35	-
无锡翡翠之光	2019年4月	2021年12月	510,675,309.30	794,375.00	409,414,586.35	-
无锡公园大道	2018年10月	2021年9月	1,470,776,471.00	489,545,092.21	590,560,027.28	-
无锡公园大道二期	2019年6月	2021年6月	1,174,770,000.00	-	357,176,055.87	-
无锡金域缇香	2018年1月	2019年9月	711,385,244.54	515,102,822.06	371,341,022.26	-
无锡魅力之城	2018年6月	2019年12月	332,174,166.96	204,516,394.21	244,993,788.09	-
无锡万科有山	2018年1月	2019年12月	584,218,300.00	391,925,694.65	420,255,348.48	-
无锡运河传奇	2019年1月	2020年5月	2,635,208,600.00	1,434,365,014.23	1,929,949,292.77	-
芜湖江东府	2019年2月	2020年10月	1,013,713,348.65	461,925,887.40	587,820,718.57	-
武汉翡翠滨江	2017年3月	2020年4月	1,900,515,394.79	1,175,085,470.37	1,412,785,700.30	-
武汉汉口传奇	2019年1月	2019年10月	4,430,581,422.11	3,701,083,844.70	3,535,641,914.32	-
武汉金域湖庭	2018年9月	2019年12月	2,914,179,154.28	2,367,793,555.43	1,586,137,551.02	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
武汉万科翡翠玖玺	2018年1月	2019年9月	1,215,083,119.11	2,044,987,348.22	1,076,898,346.95	-
武汉万科金域国际	2018年12月	2020年4月	5,581,500,320.36	2,533,283,308.61	3,368,594,826.14	-
武汉万科理想城	2018年6月	2020年3月	1,738,549,272.00	868,907,738.90	1,044,859,744.14	-
武汉万科理想城悦府	2018年10月	2020年6月	484,946,051.44	271,605,117.86	271,091,266.58	-
武汉万科五彩城	2018年12月	2019年8月	1,462,345,676.42	795,488,107.34	925,988,506.34	-
武汉万科云城	2018年12月	2020年8月	4,313,819,609.31	3,251,317,662.38	3,358,395,138.09	-
武汉万科主场	2017年12月	2020年11月	4,340,072,344.72	3,494,572,593.20	2,341,032,485.91	-
西安城市之光	2019年1月	2021年6月	417,046,490.38	32,594,336.77	225,512,570.27	-
西安城市之光二期	2019年1月	2019年10月	1,545,232,472.26	724,611,554.32	856,066,962.29	-
西安大明宫	2017年11月	2020年5月	848,739,178.33	380,596,844.25	392,209,121.37	-
西安翡翠国宾	2019年1月	2020年6月	5,912,865,794.40	2,625,015,309.74	2,826,759,950.85	-
西安翡翠天誉	2017年8月	2019年9月	1,458,416,100.00	883,488,109.95	1,036,537,459.42	-
西安高新华府	2017年11月	2019年9月	948,702,921.73	581,512,539.43	525,657,610.17	-
西安高新华府二期	2018年3月	2019年12月	1,253,330,859.46	945,015,491.03	809,968,384.35	-
西安公园大道	2019年1月	2020年10月	1,002,664,147.49	412,340,918.50	440,989,898.34	-
西安公园华府	2018年12月	2019年9月	2,587,977,000.00	1,651,147,717.58	1,676,432,784.16	-
西安金色悦城四期	2016年4月	2019年9月	703,321,454.30	587,275,031.61	430,581,198.60	-
西安金域蓝湾	2017年9月	2019年9月	891,039,015.86	638,871,750.50	734,139,329.50	-
西安金域未央	2017年9月	2020年6月	1,476,365,026.70	619,080,575.86	706,954,177.23	-
西安澜岸	2019年6月	2020年12月	2,416,300,848.63	-	1,543,797,847.06	-
西安理想城	2019年1月	2020年6月	1,907,368,030.90	771,244,136.47	1,077,514,679.63	-
西安万科城如园	2019年6月	2020年7月	1,987,439,985.08	460,914,393.91	1,063,732,395.14	-
西安万科城润园	2018年6月	2019年12月	2,923,974,000.00	1,159,203,553.19	1,103,771,634.21	-
西安万科大都会二期	2019年6月	2021年8月	1,868,537,521.60	418,595,549.34	862,756,261.81	-
西安万科大都会一期	2018年11月	2020年11月	1,080,692,609.75	460,819,592.73	517,967,752.74	-
西安幸福臻园	2018年5月	2020年9月	1,083,023,549.82	523,119,455.01	713,646,378.07	-
西安悦湾	2019年6月	2020年10月	1,492,388,867.33	154,614,722.88	516,165,213.28	-
西安云谷	2018年7月	2020年1月	723,679,800.00	308,547,915.09	395,992,610.87	-
宿迁未来之光	2018年1月	2020年6月	1,235,078,400.00	666,204,125.04	745,042,277.26	-
徐州翡翠天御	2017年7月	2019年12月	1,609,271,400.00	1,193,170,817.04	1,353,509,912.16	-
徐州翡翠之光	2018年9月	2020年5月	2,706,190,345.93	931,254,738.29	982,900,749.62	-
徐州淮海天地	2018年1月	2019年9月	2,259,938,827.00	1,397,953,650.12	917,011,074.78	-
徐州璟悦	2018年7月	2020年12月	467,160,201.22	249,993,100.85	258,472,697.27	-
徐州尚都会	2019年4月	2019年12月	873,785,564.14	584,989,865.58	279,350,362.08	-
徐州时代之光	2019年1月	2021年12月	1,157,566,686.00	231,768,978.53	486,579,144.12	-
徐州万科城	2017年8月	2019年7月	1,479,852,499.00	1,109,759,917.91	752,801,434.95	-
徐州新都会	2018年7月	2019年12月	2,592,167,900.00	1,068,829,673.60	1,122,763,929.13	-
烟台城市之光II	2019年6月	2021年6月	833,583,840.29	-	386,883,723.18	-
烟台翡翠大道	2019年3月	2021年7月	2,096,911,962.84	359,278,062.23	1,138,495,390.02	-
烟台翡翠公园	2018年6月	2019年9月	458,303,737.96	304,953,008.21	373,064,811.38	-
烟台翡翠湾	2017年11月	2019年10月	793,932,300.00	589,641,855.53	633,009,062.63	-
烟台假日风景	2017年6月	2019年9月	342,602,054.16	252,608,784.47	268,441,338.09	-
烟台万科城	2017年11月	2019年9月	813,998,269.63	595,802,307.14	399,114,687.34	-
烟台西雅图	2018年8月	2020年4月	789,161,900.00	428,129,307.96	504,182,634.64	-
烟台御龙山	2018年11月	2019年9月	2,548,137,836.46	2,548,222,721.91	2,088,962,736.50	-
盐城翡翠国际	2018年8月	2019年12月	905,991,003.40	462,405,127.26	587,830,610.46	-
盐城翡翠书院	2019年4月	2020年6月	576,445,806.03	310,261,213.22	434,012,436.86	-
盐城翡翠云台	2019年1月	2020年12月	3,170,360,517.00	1,945,864,322.86	2,367,195,397.68	-
扬州城市之光	2018年7月	2019年12月	1,233,480,000.00	1,013,616,996.58	1,056,687,399.27	-
扬州金色新著	2017年9月	2019年9月	394,820,000.00	276,081,256.90	284,585,030.86	-
扬州朗润园	2018年10月	2020年10月	401,828,800.00	299,919,272.36	322,921,542.60	-
扬州运河之光	2018年7月	2019年12月	1,399,363,900.00	1,036,184,425.10	1,013,759,863.76	-
阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年7月	1,159,690,000.00	280,020,829.25	288,331,474.32	-
营口海港城	2019年3月	2020年5月	1,055,840,359.00	462,109,530.19	606,084,999.09	67,720,367.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
长春柏翠园	2018年12月	2019年12月	1,320,000,000.00	400,645,228.18	512,575,755.89	-
长春城市之光	2018年9月	2019年9月	1,231,186,560.50	842,816,725.39	806,379,056.57	-
长春翡翠滨江	2018年6月	2020年1月	3,167,569,710.55	640,292,679.98	1,317,401,611.84	-
长春翡翠学院	2018年8月	2019年12月	1,811,910,482.17	862,285,855.02	920,839,513.77	-
长春惠斯勒班芙花园	2019年3月	2019年8月	1,407,670,290.00	542,398,731.85	838,387,907.60	-
长春如园	2018年1月	2019年12月	1,662,718,202.00	984,969,285.15	657,194,179.92	-
长春万科城	2019年6月	2019年9月	1,970,587,403.90	1,168,653,376.20	864,912,240.76	-
长春西宸之光	2019年5月	2021年3月	1,434,721,501.00	360,536,878.03	682,943,699.51	-
长春新都会	2019年3月	2019年12月	1,273,611,900.00	527,053,952.34	694,838,996.76	-
长春月潭湾	2018年10月	2020年12月	1,169,963,552.00	509,036,171.90	606,871,812.34	-
长沙金色梦想	2019年6月	2021年4月	2,893,125,000.00	-	1,705,460,238.28	-
长沙金域滨江	2018年4月	2020年10月	1,033,040,200.00	207,073,124.65	224,679,562.07	-
长沙金域国际	2018年8月	2019年9月	2,107,092,984.00	1,149,033,261.26	1,170,647,977.00	-
长沙魅力之城	2019年6月	2019年9月	4,422,810,209.00	2,505,005,512.94	2,678,983,325.66	-
长沙紫台	2018年12月	2019年11月	514,929,100.00	349,676,732.06	370,790,677.84	-
镇江翡翠公园	2018年10月	2020年12月	829,376,332.64	472,678,111.42	567,544,962.07	-
镇江翡翠江湾	2018年10月	2020年9月	643,490,000.00	263,077,752.31	309,528,470.83	-
镇江金域江湾	2018年7月	2019年12月	749,000,000.00	334,242,103.43	375,613,628.27	-
镇江金域蓝湾	2018年8月	2020年6月	1,071,618,900.00	27,105,059.15	410,438,985.66	-
镇江蓝山花园	2018年3月	2019年12月	1,684,542,500.00	832,585,272.37	918,932,326.77	119,038,406.39
郑州兰乔圣菲	2017年8月	2019年10月	2,205,275,888.43	1,262,235,587.32	1,339,592,088.40	-
郑州万科大都会	2019年3月	2020年7月	3,445,975,555.00	1,931,380,400.58	1,895,560,613.59	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017年10月	2019年8月	466,673,425.79	650,405,368.27	439,841,904.50	-
郑州万科美景魅力之城	2019年1月	2020年4月	1,504,542,800.00	1,028,736,352.64	1,222,956,042.33	-
郑州万科美景世玠	2017年8月	2020年12月	3,650,669,285.89	3,096,161,374.09	3,153,355,278.38	-
郑州万科美景万科城	2018年11月	2019年7月	4,923,006,900.00	3,558,459,159.07	3,185,399,795.84	-
郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年1月	3,322,596,800.00	622,413,152.17	1,374,845,364.27	-
郑州万科民安星辰	2017年10月	2019年12月	695,861,500.00	493,900,104.66	367,997,052.08	-
郑州万科民安云城	2018年5月	2020年4月	1,772,644,600.00	1,075,771,949.81	1,194,564,839.71	-
郑州万科天伦紫台	2018年6月	2020年3月	1,612,865,886.33	2,890,508,907.32	1,265,615,234.00	-
郑州万科溪望	2018年1月	2020年4月	1,839,446,469.00	1,420,504,028.13	1,571,000,502.82	-
郑州长基云庐	2018年7月	2019年11月	1,293,818,800.00	746,600,539.26	902,351,388.41	-
中山金色家园	2017年9月	2019年9月	600,702,367.28	673,309,974.78	249,679,308.98	-
中山金域蓝湾	2018年10月	2020年5月	777,017,248.19	1,251,401,328.72	614,203,823.14	-
中山金域中央	2019年3月	2020年6月	2,597,165,844.00	-	1,748,430,442.34	-
中山万科城	2018年4月	2019年10月	1,940,831,844.18	1,614,305,309.18	1,833,605,785.05	-
中山西湾汇	2019年3月	2020年9月	2,622,660,000.00	1,056,727,445.32	1,637,842,144.18	-
重庆翡翠都会	2019年5月	2020年12月	1,934,492,481.00	-	1,227,833,229.83	-
重庆翡翠公园	2019年5月	2020年6月	1,688,160,000.00	530,879,333.62	927,620,068.43	-
重庆金开悦府	2019年6月	2020年12月	4,659,813,500.00	1,903,136,736.09	3,045,481,850.57	-
重庆金色悦城	2018年9月	2019年12月	605,000,000.00	1,131,812,981.02	407,049,852.43	-
重庆金域华府	2018年3月	2020年4月	2,364,875,005.00	1,617,864,714.12	1,778,558,005.35	-
重庆金域华庭	2019年4月	2019年9月	1,750,000,000.00	1,469,469,759.36	1,015,739,289.35	-
重庆金域蓝湾	2019年5月	2020年10月	1,643,115,600.00	1,009,639,685.93	893,565,475.33	-
重庆森林公园	2019年5月	2020年6月	3,283,380,000.00	1,975,996,362.60	1,772,083,154.38	-
重庆十七英里	2018年4月	2020年5月	2,530,987,065.00	1,461,694,516.06	1,537,883,081.28	-
重庆四季花城	2019年6月	2021年3月	584,288,530.95	-	254,230,916.46	-
重庆万科城	2018年1月	2019年12月	940,359,000.00	397,785,438.71	232,687,740.96	-
重庆御澜道	2017年11月	2020年9月	3,997,710,120.00	2,427,559,858.20	1,272,860,927.05	-
周口万科溥天龙堂	2019年3月	2021年4月	1,338,591,100.00	-	286,862,608.96	-
珠海翡翠中央	2018年6月	2019年12月	2,084,023,687.00	1,641,243,695.71	1,703,631,131.28	-
涿州城际之光	2019年3月	2021年1月	700,641,673.40	-	310,887,505.70	-
涿州码头镇项目	2019年6月	2022年2月	1,737,452,133.73	-	996,053,821.32	-
淄博万科翡翠书院	2018年12月	2020年10月	2,648,206,325.77	1,035,809,058.13	1,168,355,843.69	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
淄博万科新都会	2019 年 4 月	2021 年 5 月	568,907,867.83	-	364,502,714.20	-
其他				71,793,706,985.60	51,372,897,045.07	-
合计				**508,982,388,578.01**	**539,263,569,804.75**	**1,663,825,920.25**

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
鞍山高新万科城	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,337,595,946.00	-	505,250,379.96	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2019 年 11 月	2022 年 3 月	1,112,030,000.00	358,855,806.01	359,088,532.91	-
包头中央公园	2019 年 7 月	2021 年 4 月	3,800,000,000.00	1,096,886,968.39	1,140,417,499.65	-
北京城市之光东望	2019 年 8 月	2021 年 9 月	11,004,000,000.00	-	6,863,130,000.00	-
北京翡翠西湖雲庐	2019 年 8 月	2022 年 8 月	8,326,532,060.49	-	4,429,032,038.83	-
北京哈洛小镇	2019 年 9 月	2021 年 4 月	8,055,982,134.23	1,565,550,223.69	1,565,550,223.69	-
成都川商项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,967,476,963.00	604,125,340.54	612,443,567.61	-
成都金色乐府音乐广场	2019 年 8 月	2021 年 10 月	2,442,463,906.00	19,126,276.88	1,176,093,445.31	-
成都锦绣	2019 年 9 月	2021 年 5 月	5,995,793,741.93	-	3,227,899,868.22	-
成都天府万科城	2019 年 9 月	2020 年 11 月	8,717,899,000.00	-	2,249,552,835.57	-
成都新川荟	2019 年 9 月	2021 年 9 月	1,680,000,000.00	612,522,277.94	617,066,671.47	-
重庆金域蓝湾	2019 年 10 月	2021 年 12 月	414,734,400.00	111,110,782.71	263,750,756.26	-
重庆理想城二期	2019 年 7 月	2021 年 10 月	1,532,788,881.00	-	731,070,000.00	-
重庆理想城一期	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,818,570,000.00	-	910,000,000.00	-
重庆森林公园	2019 年 10 月	2021 年 6 月	3,259,290,000.00	1,823,000,000.00	2,173,948,280.05	-
重庆四季花城	2019 年 7 月	2021 年 8 月	1,328,462,598.30	-	546,122,783.67	-
重庆御澜道	2019 年 7 月	2022 年 8 月	1,743,728,590.00	894,830,751.25	969,940,046.85	-
重庆照母山地块	2019 年 7 月	2021 年 12 月	1,399,790,000.00	-	718,379,646.18	-
大厂 231、232 地块	2019 年 9 月	2021 年 7 月	1,810,669,232.00	832,897,937.26	834,527,671.12	-
大厂 233、234 地块	2019 年 10 月	2022 年 2 月	1,199,542,393.00	551,119,750.64	552,710,811.30	-
大连翡翠春晓	2019 年 8 月	2021 年 12 月	931,658,725.90	493,724,460.70	375,756,682.36	-
大连翡翠都会	2019 年 11 月	2021 年 6 月	1,428,110,000.00	2,596,699,722.45	835,090,807.13	-
大连海港城	2019 年 7 月	2021 年 6 月	4,057,386,000.00	769,473,077.57	801,588,623.08	169,626,003.75
东莞广麻大道	2020 年 3 月	2022 年 3 月	560,000,000.00	457,939,066.53	458,031,241.33	-
东莞双城水岸	2019 年 12 月	2021 年 6 月	1,900,000,000.00	1,091,088,817.00	1,135,470,708.30	-
佛山金域时光	2019 年 10 月	2021 年 9 月	1,525,417,278.65	-	653,868,197.34	-
佛山金域世家	2019 年 8 月	2021 年 6 月	3,477,816,465.00	-	2,382,415,285.52	-
佛山金域西江府	2019 年 7 月	2020 年 12 月	1,778,984,942.11	-	938,223,824.13	-
佛山天空之城	2019 年 9 月	2022 年 5 月	2,853,558,565.00	1,687,622,918.67	682,643,069.54	-
福州台江排尾项目	2020 年 2 月	2021 年 12 月	9,945,130,770.86	-	3,846,789,902.24	-
广州城市之光	2019 年 12 月	2022 年 12 月	16,287,681,850.40	12,675,331,355.18	12,688,385,836.60	-
广州金色里程	2019 年 9 月	2020 年 10 月	2,196,689,476.00	-	782,418,000.00	-
广州尚城御府	2019 年 8 月	2020 年 12 月	393,047,522.10	738,209,640.52	294,664,933.30	-
广州世博汇	2019 年 9 月	2020 年 12 月	4,828,998,686.51	2,293,681,309.93	2,333,261,336.68	-
广州樾山项目	2019 年 8 月	2020 年 8 月	645,862,394.91	392,301,113.50	279,085,543.78	-
贵阳翡翠滨江	2020 年 7 月	2021 年 12 月	478,096,000.00	247,184,233.24	247,184,233.24	-
贵阳翡翠公园项目	2019 年 9 月	2021 年 9 月	7,789,448,121.75	2,876,133,631.27	2,876,133,631.27	-
贵阳万科理想城	2019 年 11 月	2021 年 6 月	1,322,200,000.00	283,162,897.49	283,162,897.49	-
贵阳新都荟	2019 年 12 月	2021 年 6 月	1,865,414,800.69	825,732,088.36	825,732,088.36	-
杭州公望	2019 年 12 月	2024 年 6 月	1,566,620,000.00	378,665,480.58	438,785,713.27	-
杭州良渚文化村	2019 年 8 月	2022 年 12 月	2,400,000,000.00	507,903,232.34	765,551,804.00	-
合肥未来之光	2019 年 9 月	2020 年 6 月	4,040,283,195.49	2,982,939,645.28	3,251,477,388.87	-
惠州双月湾	2019 年 9 月	2021 年 12 月	1,964,057,392.55	214,507,475.04	215,118,972.78	-
吉林万科城	2019 年 8 月	2021 年 12 月	5,038,021,669.43	320,068,469.75	320,068,469.75	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
济南百脉悦府	2019年7月	2020年8月	2,917,403,381.71	1,179,819,755.78	1,179,819,755.78	-
济南翡翠山语	2019年7月	2021年6月	2,767,601,580.87	1,295,503,507.77	1,547,943,074.33	-
济阳时代之光	2019年7月	2021年12月	2,079,413,300.00	8,610,049.66	452,249,954.30	-
靖江晨阳甲第	2019年7月	2021年5月	783,511,592.80	749,148,418.52	323,379,763.15	-
昆明翡翠滨江	2019年12月	2021年12月	1,366,960,000.00	1,072,035,452.72	577,648,107.97	-
昆明魅力之城	2019年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	726,508,257.87	1,011,290,292.75	-
昆明星河嘉园	2019年7月	2020年12月	1,366,370,000.00	1,145,223,296.72	817,404,712.44	-
昆山高尔夫项目	2020年6月	2022年12月	1,859,626,167.08	374,429,174.32	350,222,178.47	-
昆山未来之城	2019年12月	2021年12月	647,009,600.00	789,017,751.46	216,844,753.80	-
兰州万科城	2019年8月	2022年5月	4,952,900,000.00	253,378,695.17	599,563,611.01	-
廊坊安次龙河项目	2020年2月	2022年3月	2,635,800,779.70	1,445,074,833.36	1,445,360,268.44	-
廊坊启航之光二期	2020年3月	2022年4月	683,270,000.00	469,675,530.70	471,306,491.09	-
眉山眉州文化村	2019年8月	2022年4月	7,500,000,000.00	1,423,856,712.91	1,562,967,715.51	-
南宁星都荟	2019年9月	2021年12月	1,624,259,183.00	1,523,609,730.94	741,569,944.22	-
盘锦万科城如园	2019年9月	2021年6月	3,302,537,942.00	-	602,712,536.35	-
青岛北宸之光	2019年11月	2021年7月	556,276,780.40	-	201,148,524.44	-
青岛金域华府三期	2019年8月	2021年11月	1,190,587,266.75	364,914,592.47	440,644,793.99	-
青岛新都会	2019年10月	2021年7月	1,730,147,232.14	854,858,692.18	668,375,368.21	-
清远万科城	2019年7月	2020年12月	2,543,805,000.00	837,666,219.94	581,904,172.63	-
三亚森林度假公园	2019年10月	2022年9月	1,431,549,400.00	366,848,840.88	589,852,473.50	-
上海安亭新镇项目	2019年10月	2021年12月	1,498,905,993.01	517,417,967.66	632,335,275.75	-
上海七宝19-04地块	2019年12月	2023年6月	2,622,000,000.00	1,272,900,494.84	1,305,111,299.97	-
上海青藤公园	2019年7月	20201年5月	958,978,399.99	2,747,361,495.29	658,105,794.14	-
上海新樵项目	2019年10月	2021年6月	1,863,061,901.14	326,984,739.61	327,022,036.81	-
深圳三星项目	2020年3月	2024年3月	26,147,730,000.00	-	10,759,734,985.83	-
深圳自行车厂	2019年12月	2021年12月	3,478,150,523.00	1,914,454,749.84	1,925,270,155.26	-
沈阳百荷湾东	2019年7月	2020年7月	983,766,712.00	441,807,390.13	520,752,994.07	-
沈阳翡翠滨江	2019年8月	2021年6月	3,107,456,578.00	1,885,843,715.26	1,927,797,815.42	-
沈阳富丽华项目	2019年10月	2021年12月	890,410,800.00	-	263,676,190.48	-
沈阳惠斯勒小镇	2019年9月	2020年10月	635,891,684.70	18,875,689.53	375,540,306.49	-
沈阳明日之光	2019年8月	2021年9月	883,431,345.67	490,274,501.76	469,566,843.34	-
沈阳首府未来城	2019年7月	2021年3月	2,433,997,000.00	-	691,054,191.49	-
沈阳中旅万科城	2019年8月	2021年6月	7,962,946,107.00	1,105,584,488.79	1,313,773,879.27	-
石家庄翡翠公园	2019年7月	2021年10月	2,043,000,000.00	850,000,000.00	896,095,729.91	-
石家庄公园都会	2019年8月	2021年10月	1,529,810,000.00	-	708,494,296.98	-
石家庄未来城	2019年10月	2021年12月	1,884,800,000.00	-	605,834,800.15	-
石家庄正定文化村项目	2019年7月	2021年11月	1,579,000,000.00	-	683,280,000.00	-
苏州昆山夏驾河项目	2019年9月	2021年9月	3,592,243,600.00	-	2,089,952,400.00	-
苏州吴中党校项目	2019年12月	2021年12月	852,860,000.00	-	562,146,056.22	-
苏州向阳路项目	2020年1月	2022年10月	5,007,911,795.14	-	3,325,501,655.22	-
太原翡翠晋阳湖	2019年7月	2022年6月	3,343,788,100.00	1,257,257,930.15	1,293,882,149.76	-
太原公园大道	2019年7月	2021年12月	1,071,138,500.00	473,620,767.95	478,024,148.40	-
天津麒麟湿地万科小镇	2019年12月	2022年4月	665,037,603.97	373,173,930.71	207,005,084.25	-
天津四季滨江	2020年1月	2022年12月	3,627,120,000.00	-	2,151,198,083.70	-
天津西华府	2019年7月	2021年12月	2,663,635,000.00	1,635,915,667.52	1,470,775,112.65	-
万科璟望花园	2019年11月	2022年6月	2,042,803,579.29	592,731,553.45	337,030,200.00	-
威海翡翠公园	2019年8月	2021年12月	1,378,695,562.17	414,605,568.60	492,182,318.68	-
温州翡翠心湖	2019年8月	2022年6月	851,640,000.00	-	516,018,000.00	-
温州瑞安市西岙村地块	2019年8月	2022年6月	3,763,700,000.00	-	2,311,780,000.00	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2019年10月	2022年10月	1,062,258,662.00	627,159,696.80	779,386,529.24	-
乌鲁木齐华府里	2019年9月	2022年3月	1,481,800,000.00	-	639,205,623.03	-
乌鲁木齐天山府	2019年10月	2022年10月	874,033,759.94	1,435,213,627.98	666,523,625.79	-
无锡翡翠东方	2019年11月	2023年5月	3,262,545,511.48	2,410,437,420.87	2,410,730,859.56	-
无锡翡翠之光	2019年7月	2021年12月	2,620,224,691.00	2,253,850,828.55	1,898,078,613.70	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
无锡公园大道	2019 年 9 月	2021 年 12 月	2,359,223,530.00	705,768,607.56	1,077,379,385.11	-
无锡公园大道二期	2019 年 9 月	2021 年 12 月	2,237,390,000.00	-	1,041,613,964.75	-
无锡金域蓝湾	2022 年 6 月	2025 年 5 月	815,246,912.20	265,944,242.20	273,603,535.22	-
武汉翡翠滨江	2020 年 12 月	2022 年 12 月	6,115,801,293.23	2,881,312,813.31	1,741,003,729.94	-
武汉金域湖庭	2019 年 12 月	2022 年 3 月	493,396,022.89	327,286,687.81	332,888,093.48	-
武汉万科理想城	2019 年 10 月	2021 年 9 月	979,927,140.00	235,521,000.00	235,521,000.00	-
武汉万科新都会	2019 年 8 月	2021 年 5 月	5,908,340,967.60	-	2,671,006,851.20	-
武汉万科云城	2019 年 12 月	2021 年 12 月	1,997,369,188.80	1,346,661,483.58	1,380,506,495.02	-
西安大都会云境	2019 年 9 月	2021 年 6 月	2,213,214,650.48	-	477,522,290.66	-
西安翡翠国宾	2019 年 8 月	2021 年 12 月	2,696,462,259.55	1,787,475,458.73	1,607,804,984.41	-
西安金域东郡	2019 年 7 月	2021 年 3 月	1,077,851,200.00	247,976,671.24	302,136,040.45	-
西安理想城	2019 年 9 月	2021 年 9 月	4,779,582,630.98	1,283,729,361.02	1,180,072,211.01	-
西安万科大都会二期	2019 年 7 月	2021 年 7 月	2,400,107,780.09	1,123,583,394.16	786,240,546.18	-
西安万科大都会一期	2019 年 9 月	2021 年 6 月	976,615,384.62	354,046,357.33	355,112,488.62	-
西安悦湾	2019 年 7 月	2021 年 5 月	755,267,432.67	598,366,244.16	261,220,640.28	-
西昌万科 17 度	2019 年 7 月	2021 年 6 月	7,322,514,373.04	1,792,683,679.47	1,691,451,518.02	-
咸阳金域华府	2019 年 8 月	2021 年 8 月	1,985,000,000.00	-	216,689,315.71	-
徐州茅村项目 5 号地项目	2019 年 12 月	2022 年 12 月	999,271,500.00	231,920,682.44	233,323,974.91	-
烟台翡翠大道	2019 年 7 月	2022 年 6 月	911,978,456.68	814,006,833.80	225,471,785.32	-
烟台翡翠长安	2019 年 8 月	2021 年 9 月	1,956,827,441.10	728,732,864.29	739,949,227.43	-
烟台天越湾	2019 年 12 月	2022 年 6 月	4,405,660,900.06	1,849,354,356.79	1,858,213,638.20	-
扬州 885 项目	2019 年 12 月	2021 年 12 月	1,200,000,000.00	598,761,011.41	608,655,277.37	-
长春北湖溪望东地块	2019 年 10 月	2021 年 12 月	2,552,220,000.00	-	977,222,560.00	-
长春翡翠滨江	2020 年 1 月	2022 年 1 月	2,097,818,551.50	1,534,839,689.59	1,048,909,275.75	-
长春万科城	2020 年 6 月	2022 年 12 月	827,490,782.00	299,962,231.13	250,966,767.31	-
长春溪望	2019 年 8 月	2021 年 12 月	3,126,510,000.00	-	1,257,310,753.29	-
长沙金色梦想	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,737,000,000.00	2,101,050,329.48	636,116,105.55	-
长沙魅力之城	2019 年 10 月	2021 年 11 月	1,614,119,632.00	431,651,332.70	459,014,371.67	-
长沙四季花城	2019 年 9 月	2021 年 6 月	7,349,726,574.00	688,366,583.62	1,586,976,341.32	-
长沙紫台	2019 年 11 月	2022 年 6 月	1,067,761,500.00	297,465,749.61	303,157,906.82	-
镇江翡翠公园	2019 年 7 月	2021 年 6 月	2,170,476,948.59	1,217,464,934.40	1,169,635,701.96	-
郑州百荣 E5 项目	2019 年 7 月	2021 年 5 月	2,109,526,792.97	580,332,842.25	591,727,835.48	-
郑州毛庄	2019 年 7 月	2021 年 8 月	1,780,788,361.60	1,376,686,648.20	1,380,504,211.49	-
郑州万科民安三度湖山	2019 年 8 月	2021 年 7 月	3,279,580,000.00	260,626,813.00	290,262,983.69	-
郑州万科民安星辰	2020 年 4 月	2022 年 6 月	3,474,420,000.00	1,756,317,601.24	2,033,894,772.47	-
郑州万科民安云城	2020 年 8 月	2022 年 9 月	5,187,595,200.00	1,229,724,314.13	1,321,761,404.23	-
其他				71,292,545,689.70	20,644,724,678.84	-
合计				**178,468,212,997.72**	**181,481,532,460.11**	**169,626,003.75**

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
建造合同	2,415,731,473.41	1,364,126,797.84

本集团的合同资产主要涉及本集团与不同客户的建造合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2019 年 6 月 30 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本期的重大变动：

项目	2019 年 1 - 6 月
期初金额	1,364,126,797.84
期初确认的合同资产于本期结算	(300,705,058.00)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	2,137,009,499.71
本期增加并结算金额	(784,699,766.14)
期末金额	2,415,731,473.41

9 持有待售资产

	2019 年 6 月 30 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	4,678,953,550.14	6,067,670,166.20

	2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	6,044,309,681.76	7,218,883,000.00
存货	580,321,687.69	887,737,000.00
合计	6,624,631,369.45	8,106,620,000.00

因交易技术障碍，本集团于 2019 年 5 月与交易对手方协议终止部分项目的交易，该部分项目在本期末转为投资性房地产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

10 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
合同取得成本	4,226,814,705.73	3,923,391,567.34
待抵扣增值税	12,619,189,741.46	9,964,265,842.67
其他	1,699,000,000.00	700,000,000.00
合计	18,545,004,447.19	14,587,657,410.01

合同取得成本本期变动：

	佣金支出
期初余额	3,923,391,567.34
本期增加	1,197,502,318.42
本期摊销	(905,313,363.74)
合并范围变化	11,234,183.71
期末余额	4,226,814,705.73

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

11 其他权益工具投资

本集团出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	725,384,680.95	586,891,379.30
Cushman & Wakefield plc	1,296,807,718.76	1,049,692,364.79
合计	2,022,192,399.71	1,636,583,744.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失(损失以“()”号填列)	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	13,798,020.00	145,068,000.00	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	60,682,172.36	-	-

12 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的若干项股票投资，及不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

13 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	53,921,370,133.99	55,690,654,873.41
对联营企业的投资	72,750,098,042.86	73,837,000,899.06
合计	126,671,468,176.85	129,527,655,772.47

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

被投资单位	2019 年 6 月 30 日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	73,837,000,899.06	55,690,654,873.41	129,527,655,772.47
本期变动			
- 追加投资	468,745,905.65	3,682,929,129.81	4,151,675,035.46
- 减少投资	(1,092,735,155.14)	(3,445,359,087.37)	(4,538,094,242.51)
- 权益法下确认的投资收益	648,554,291.50	258,883,838.57	907,438,130.07
- 宣告发放现金股利或利润	(924,203,989.44)	(1,800,866,631.69)	(2,725,070,621.13)
- 合并抵消	(187,263,908.77)	(464,871,988.74)	(652,135,897.51)
期末余额	72,750,098,042.86	53,921,370,133.99	126,671,468,176.85
减值准备期末余额	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
原值			
期初余额	27,188,918,795.83	30,239,803,069.19	57,428,721,865.02
本期增加			
- 存货等其他转入	5,853,791,481.83	825,058,317.78	6,678,849,799.61
- 建筑成本	-	3,043,614,320.04	3,043,614,320.04
- 完工转入	7,069,388,057.71	(7,069,388,057.71)	-
- 合并范围变化	3,730,192,897.90	1,502,901,213.16	5,233,094,111.06
汇兑调整	(107,030.41)	-	(107,030.41)
期末余额	43,842,184,202.86	28,541,988,862.46	72,384,173,065.32
累计折旧			
期初余额	2,258,901,922.73	-	2,258,901,922.73
本期计提	851,906,333.14	-	851,906,333.14
合并范围变化	46,786,058.99	-	46,786,058.99
汇兑调整	171,970.25	-	171,970.25
期末余额	3,157,766,285.11	-	3,157,766,285.11
投资性房地产减值			
期初余额	1,114,035,190.79	-	1,114,035,190.79
本期计提	-	-	-
期末余额	1,114,035,190.79	-	1,114,035,190.79
账面价值			
期末账面价值	39,570,382,726.96	28,541,988,862.46	68,112,371,589.42
期初账面价值	23,815,981,682.31	30,239,803,069.19	54,055,784,751.50

于 2019 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 8,936,977,527.80 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 8,265,008,222.51 元) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 7,579,353,612.53 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 6,825,721,058.05 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2019 年 6 月 30 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15 固定资产

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	12,683,859,060.29	219,762,895.97	719,072,494.83	602,684,248.52	430,517,776.32	14,655,896,475.93
本期增加	157,870,016.93	48,293,422.92	29,143,825.13	58,447,350.95	36,171,599.34	329,926,215.27
- 购置	-	4,713,470.76	29,143,825.13	58,447,350.95	24,171,599.34	116,476,246.18
- 存货 / 在建工程转入	157,870,016.93	43,579,952.16	-	-	12,000,000.00	213,449,969.09
本期减少	(40,867,402.33)	(17,350,797.91)	(37,896,617.03)	(9,697,942.84)	(13,089,183.04)	(118,901,943.15)
合并范围变化	943,654,649.20	-	56,850.00	531,672.01	1,121,490.56	945,364,661.77
汇兑调整	-	18,110.00	-	11,254.51	267,239.86	296,604.37
期末余额	13,744,516,324.09	250,723,630.98	710,376,552.93	651,976,583.15	454,988,923.04	15,812,582,014.19
累计折旧						
期初余额	2,141,070,250.77	140,351,573.89	286,564,573.62	340,291,063.27	213,820,364.07	3,122,097,825.62
本期计提	258,263,944.19	23,645,978.34	30,402,699.52	46,102,368.34	31,415,433.42	389,830,423.81
本期处置或报废	(11,644,502.10)	(13,106,761.07)	(17,702,669.47)	(7,820,732.96)	(2,490,911.55)	(52,765,577.15)
合并范围变化	102,435,377.79	-	44,105.86	458,875.75	699,637.86	103,637,997.26
汇兑调整	-	4,024.24	-	6,906.64	71,412.22	82,343.10
期末余额	2,490,125,070.65	150,894,815.40	299,308,709.53	379,038,481.04	243,515,936.02	3,562,883,012.64
账面价值						
期末账面价值	11,254,391,253.44	99,828,815.58	411,067,843.40	272,938,102.11	211,472,987.02	12,249,699,001.55
期初账面价值	10,542,788,809.52	79,411,322.08	432,507,921.21	262,393,185.25	216,697,412.25	11,533,798,650.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

于 2019 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 479,063,824.77 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 487,539,042.37 元) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团没有通过融资租赁租入的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团没有持有待售的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,584,644,390.22 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,319,489,273.35 元) 。

16 在建工程

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	468,520,135.98	-	468,520,135.98
黄山悦榕庄酒店	247,201,175.78	-	247,201,175.78
租入经营性物业	2,706,834,520.50	-	2,706,834,520.50
物流冷库	327,540,619.95	-	327,540,619.95
其他	555,117,972.14	-	555,117,972.14
合计	4,305,214,424.35	-	4,305,214,424.35

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	417,735,159.97	-	417,735,159.97
黄山悦榕庄酒店	228,135,074.98	-	228,135,074.98
租入经营性物业	591,811,162.44	-	591,811,162.44
物流冷库	222,810,348.46	-	222,810,348.46
其他	452,515,733.33	-	452,515,733.33
合计	1,913,007,479.18	-	1,913,007,479.18

本期在建工程转入固定资产人民币 44,890,320.91 元 (2018 年 1 - 6 月：人民币 454,944,138.93 元) 。

于 2019 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程账面价值为人民币 3,624,018.78 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 2,246,456.08 元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17 租赁

使用权资产

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他设备	合计
账面原值			
期初余额	23,014,037,588.80	176,211,581.69	23,190,249,170.49
本期增加	454,383,708.14	-	454,383,708.14
期末余额	23,468,421,296.94	176,211,581.69	23,644,632,878.63
累计折旧			
期初余额	-	-	-
本期增加	1,067,697,442.61	7,859,828.76	1,075,557,271.37
期末余额	1,067,697,442.61	7,859,828.76	1,075,557,271.37
账面价值			
期末余额	22,400,723,854.33	168,351,752.93	22,569,075,607.26
期初余额	23,014,037,588.80	176,211,581.69	23,190,249,170.49

租赁负债

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2019 年 1 月 1 日
长期租赁负债		23,622,367,407.90	22,945,961,213.38
减：一年内到期的租赁负债	五、30	2,310,800,926.69	2,228,812,282.45
合计		21,311,566,481.21	20,717,148,930.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	4,388,392,983.62	676,537,570.38	799,949,751.11	5,864,880,305.11
本期增加	154,469,663.16	-	7,439,350.00	161,909,013.16
本期减少	-	-	(120,000,000.00)	(120,000,000.00)
期末余额	4,542,862,646.78	676,537,570.38	687,389,101.11	5,906,789,318.27
累计摊销				
期初余额	275,651,165.20	374,906,579.90	261,737,560.97	912,295,306.07
本期增加	55,469,633.02	33,553,212.44	54,794,395.75	143,817,241.21
本期减少	-	-	(5,715,676.90)	(5,715,676.90)
期末余额	331,120,798.22	408,459,792.34	310,816,279.82	1,050,396,870.38
账面价值				
期末账面价值	4,211,741,848.56	268,077,778.04	376,572,821.29	4,856,392,447.89
期初账面价值	4,112,741,818.42	301,630,990.48	538,212,190.14	4,952,584,999.04

本集团本期用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产账面价值为人民币 50,942,848.02 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 62,545,711.08 元) 。

本集团无形资产-其他主要为待执行物业管理合同。

于 2019 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2018 年 12 月 31 日：人民币 3,032,935,495.09 元)。

19 商誉

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

于期末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期摊销额	2019 年 6 月 30 日
装修费	4,800,020,676.74	1,759,116,977.84	629,159,784.41	5,929,977,870.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	35,320,745,947.72	8,830,186,486.93	26,416,030,036.52	6,604,007,509.13
减值准备	3,494,391,157.80	873,597,789.45	3,279,891,683.92	819,972,920.98
预提成本	7,676,877,967.76	1,919,219,491.94	5,645,696,282.48	1,411,424,070.62
土地增值税清算准备	26,692,220,590.56	6,673,055,147.64	21,986,618,340.18	5,496,654,585.05
未实现内部交易利润	4,437,571,212.68	1,109,392,803.17	4,892,794,141.56	1,223,198,535.39
其他	1,605,136,863.08	401,284,215.77	775,788,209.32	193,947,052.33
合计	79,226,943,739.60	19,806,735,934.90	62,996,818,693.98	15,749,204,673.50

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(612,301,064.40)	(153,075,266.10)	(696,660,846.24)	(174,165,211.56)
合同取得成本	(637,523,931.79)	(159,380,982.95)	(1,028,691,356.44)	(257,172,839.11)
代扣代缴所得税	(1,759,574,176.27)	(87,978,708.81)	(2,151,487,374.48)	(107,574,368.72)
合计	(3,009,399,172.46)	(400,434,957.86)	(3,876,839,577.16)	(538,912,419.39)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	4,593,590,981.40	1,148,397,745.35	3,517,632,055.53	879,408,013.88
可抵扣暂时性差异	2,945,636,269.80	736,409,067.45	2,733,073,026.06	683,268,256.51
合计	7,539,227,251.20	1,884,806,812.80	6,250,705,081.59	1,562,676,270.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
2019	52,522,155.50	58,666,015.60
2020	60,413,105.35	66,472,261.86
2021	238,741,241.46	238,897,043.50
2022	1,379,250,890.29	1,399,163,915.10
2023	1,716,006,780.29	1,754,432,819.47
2024	1,146,656,808.51	-
合计	4,593,590,981.40	3,517,632,055.53

(4) 于 2019 年 6 月 30 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 134 亿元 (2018 年：人民币 114 亿元) 。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 10.5 亿元 (2018 年：人民币 8.4 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2019 年 6 月 30 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款和股权收购预付款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	158,499,700.00	158,499,700.00	815,660,784.72	815,660,784.72
- 港币	1,999,666,666.66	1,758,106,933.33	2,998,833,333.32	2,630,576,599.99
抵押借款*1				
- 马来西亚币	358,094,170.90	595,045,083.78	-	-
小计		2,511,651,717.11		3,446,237,384.71
其他借款				
信用借款				
- 人民币	2,105,511,888.00	2,105,511,888.00	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00
小计		2,105,511,888.00		6,655,680,000.00
加：借款应付利息		7,716,897.59		9,760,597.67
合计		4,624,880,502.70		10,111,677,982.38

*1 以上抵押借款由本公司的子公司持有的投资性房地产和存货提供抵押。

(2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

24 应付票据

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	956,811,364.81	1,651,453,937.28

上述金额均为一年内到期的应付票据。

25 应付账款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付地价	34,879,501,872.86	22,837,917,304.49
应付及预提工程款	182,644,883,120.97	197,964,376,127.02
质量保证金	3,853,748,804.69	3,613,483,549.82
应付及预提销售佣金	2,057,880,087.36	2,533,522,492.19
其他	1,141,797,290.52	996,628,691.83
合计	224,577,811,176.40	227,945,928,165.35

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

26 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳臻山府	2019 年 7 月	72%	12,120,907,389.80	15,512,221,719.29
深圳万科星城	2020 年 8 月	42%	11,273,133,950.61	3,806,258,868.31
武汉汉口传奇	2019 年 10 月	76%	7,033,136,158.70	6,187,493,446.43
合肥森林城	2019 年 7 月	67%	5,654,716,053.34	3,796,607,790.03
南宁万科城	2019 年 7 月	43%	5,419,132,728.34	4,976,959,761.33
三亚湖畔度假公园	2019 年 10 月	81%	5,284,973,875.69	4,591,426,176.27
西安翡翠国宾	2020 年 6 月	47%	5,139,019,833.35	2,075,092,787.03
昆山公园大道	2020 年 10 月	88%	4,649,319,548.61	4,463,507,518.30
重庆御澜道	2020 年 9 月	49%	4,426,349,823.93	3,495,090,945.08
贵阳万科理想城	2019 年 12 月	52%	4,310,958,354.34	3,942,086,827.53
郑州万科美景世玠	2020 年 12 月	94%	4,280,469,795.76	3,281,123,908.28
深圳蛇口公馆	2019 年 7 月	91%	4,172,159,917.64	4,009,102,378.57
杭州良渚文化村	2020 年 12 月	38%	4,120,961,841.94	4,713,632,287.46
天津东丽湖	2019 年 9 月	85%	4,073,531,743.16	4,002,265,924.94
南宁金域中央	2019 年 12 月	57%	4,032,761,507.11	3,502,292,261.90
广州尚城御府	2019 年 12 月	63%	4,027,044,491.10	4,936,702,522.19
靖江晨阳甲第	2021 年 12 月	63%	4,016,480,164.48	2,701,360,581.33
西安公园华府	2019 年 9 月	92%	3,959,700,541.45	3,293,121,156.16
东莞东江之星	2019 年 9 月	74%	3,954,710,011.64	4,315,822,635.28
成都理想城	2019 年 11 月	90%	3,853,678,303.19	4,106,305,497.18
上海安亭新镇项目	2019 年 7 月	48%	3,852,514,583.29	1,768,421,007.01
成都翡翠公园	2019 年 10 月	89%	3,608,326,166.07	3,400,910,819.37
太原小镇	2019 年 8 月	95%	3,594,174,581.85	3,470,474,425.14
深圳深南道 68 号	2019 年 9 月	68%	3,465,728,690.06	4,495,023,488.36
长沙魅力之城	2019 年 9 月	38%	3,426,975,493.96	2,560,812,593.28
杭州未来城	2019 年 12 月	98%	3,319,002,122.08	3,295,911,852.41
东莞第五城	2020 年 7 月	79%	3,312,720,259.70	731,350,393.13
烟台御龙山	2019 年 9 月	99%	3,282,055,491.08	3,535,923,840.93
嘉兴香樟国际	2019 年 9 月	98%	3,252,919,886.98	3,208,312,531.74
徐州新都会	2019 年 12 月	80%	3,196,561,567.57	2,871,633,835.45
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	31%	3,196,216,934.95	3,261,940,625.58
南京大都会	2019 年 7 月	97%	2,947,107,656.23	3,639,220,813.77
西安万科城润园	2019 年 12 月	89%	2,929,921,966.21	3,626,444,770.16
昆明魅力之城	2019 年 7 月	40%	2,917,113,495.43	3,606,855,993.69
佛山金域滨江	2019 年 12 月	81%	2,838,234,108.66	2,103,930,394.76
西安理想城	2020 年 6 月	69%	2,797,057,756.96	1,072,586,279.30
中山万科城	2019 年 10 月	76%	2,770,362,335.00	2,685,399,819.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2019年6月30日	2018年12月31日
淄博万科翡翠书院	2020年10月	64%	2,697,114,400.08	1,689,716,483.84
昆明翡翠滨江	2019年12月	44%	2,675,174,258.53	1,477,773,891.17
温州翡翠天地Ⅰ期	2021年9月	33%	2,661,492,819.44	1,291,799,362.98
太原城市之光	2020年12月	56%	2,657,522,050.03	2,060,167,558.19
石家庄翡翠公园一期	2020年5月	83%	2,639,123,682.67	2,191,673,751.58
长沙金域国际	2019年9月	74%	2,631,946,059.45	2,223,997,303.57
成都玖西堂	2019年8月	99%	2,572,277,859.67	2,578,943,269.53
武汉金域湖庭	2019年12月	68%	2,570,692,140.14	4,400,472,810.98
广州海上明月项目	2020年8月	43%	2,552,618,573.23	1,421,464,172.12
宁波白石湖东	2020年3月	70%	2,508,302,256.93	1,215,552,002.21
天津民和巷	2019年12月	82%	2,444,500,065.42	1,604,452,468.51
贵阳花溪大都会	2019年12月	71%	2,409,298,920.09	2,262,991,676.21
贵阳新都荟	2019年9月	68%	2,399,758,696.81	879,876,582.86
重庆金域华府	2020年5月	96%	2,377,892,264.44	1,885,664,920.66
西安翡翠天誉	2019年9月	90%	2,367,958,378.72	2,275,990,619.16
昆山未来之城	2019年9月	38%	2,360,896,150.98	1,667,771,839.54
徐州翡翠之光	2020年5月	54%	2,349,416,831.30	2,139,338,602.96
海宁潮起东方	2020年11月	84%	2,323,483,011.64	1,488,152,260.65
太原紫院	2019年10月	93%	2,322,316,977.43	2,168,720,710.08
徐州翡翠天御	2019年12月	99%	2,313,324,443.44	2,243,322,364.46
佛山金色里程	2019年9月	91%	2,278,724,979.85	2,703,021,379.49
宁波格拉美西	2020年3月	94%	2,249,646,734.33	1,194,447,038.37
武汉万科主场	2019年12月	61%	2,238,269,766.14	2,981,036,531.26
青岛未来城	2020年10月	58%	2,227,924,906.88	2,284,660,398.63
南宁公园里	2019年7月	95%	2,227,494,009.73	2,210,987,590.91
广州里享花园	2019年7月	85%	2,219,956,369.73	1,695,923,983.77
西安金域未央	2020年6月	97%	2,205,525,394.82	1,679,242,497.82
成都第五城	2019年9月	91%	2,203,503,175.14	2,512,814,116.23
天津西华府	2021年4月	40%	2,197,792,187.03	746,509,900.50
长春万科城	2019年12月	63%	2,196,693,460.71	2,264,138,677.77
南昌天空之城	2019年12月	67%	2,190,217,280.20	1,699,450,382.01
西安城市之光二期	2019年10月	97%	2,186,386,811.73	1,885,953,152.56
重庆金开悦府	2020年12月	44%	2,179,574,005.48	1,287,319,444.32
东莞万科城市之光	2020年6月	62%	2,175,550,105.90	1,117,120,931.39
杭州劝学里	2019年9月	86%	2,157,505,032.42	2,136,447,819.60
佛山魅力之城	2019年9月	79%	2,151,442,789.18	1,190,547,533.81
重庆金域华庭	2019年9月	96%	2,131,360,440.83	1,048,132,945.34
贵阳万科大都会花样	2019年9月	57%	2,054,237,429.92	1,714,053,002.81
南通翡翠公园	2020年3月	69%	2,042,207,727.55	1,018,619,459.02
吉林万科城	2019年9月	23%	2,033,722,821.75	1,415,302,360.99
昆明金域水岸	2019年12月	56%	2,006,451,631.80	1,232,378,167.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
太原公园里	2019 年 9 月	99%	1,944,011,673.76	1,901,652,500.16
中山金域蓝湾	2020 年 5 月	80%	1,925,205,297.08	1,972,685,340.88
佛山西江悦	2019 年 8 月	96%	1,914,850,060.02	2,767,306,536.95
绍兴大都会	2021 年 9 月	67%	1,902,824,001.05	755,563,374.67
长春翡翠滨江	2020 年 2 月	34%	1,880,813,176.07	1,146,009,951.51
青岛城市之光	2020 年 12 月	54%	1,877,180,451.42	975,833,679.45
长春西宸之光	2021 年 6 月	73%	1,849,733,163.08	539,044,948.02
哈尔滨城市之光	2019 年 12 月	40%	1,845,224,443.04	2,039,541,373.34
北京翡翠四季二期	2019 年 9 月	100%	1,840,865,861.02	1,688,170,819.59
沈阳西华府	2019 年 12 月	67%	1,840,253,964.71	2,190,253,984.07
大连万科城	2020 年 12 月	89%	1,832,113,681.89	1,571,757,741.67
东莞翡翠松湖	2020 年 5 月	57%	1,826,045,120.90	1,257,480,338.15
南宁金域缇香	2019 年 11 月	92%	1,820,270,106.65	1,485,965,008.93
昆明星河嘉园	2019 年 12 月	33%	1,801,036,549.70	2,526,668,333.87
济南海右府	2019 年 11 月	97%	1,792,831,057.79	1,575,957,494.18
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	92%	1,782,791,932.70	3,155,241,252.96
南京金域东方	2019 年 8 月	79%	1,777,100,693.32	-
南京九都荟	2019 年 9 月	83%	1,767,820,049.60	1,666,251,435.14
沈阳万科城	2020 年 12 月	65%	1,763,059,495.60	1,574,116,502.73
广州春风十里	2020 年 3 月	73%	1,758,178,387.42	1,244,677,436.43
扬州城市之光	2019 年 12 月	99%	1,749,843,489.36	1,710,106,024.43
西安万科大都会一期	2020 年 11 月	86%	1,748,384,317.88	241,619,708.77
西安万科城如园	2020 年 7 月	59%	1,740,787,095.32	891,201,167.30
徐州万科城	2019 年 7 月	59%	1,731,805,995.03	2,359,239,229.08
苏州北宸之光	2019 年 9 月	94%	1,712,036,364.64	2,258,580,057.56
西安幸福臻园	2020 年 9 月	96%	1,694,856,005.82	1,448,811,073.77
南通翡翠东第	2020 年 3 月	67%	1,681,414,812.12	750,974,127.59
南京万科城	2019 年 12 月	91%	1,661,883,955.88	2,376,503,425.54
广州白鹭郡	2020 年 6 月	56%	1,657,763,554.29	1,247,049,100.43
长春城市之光	2019 年 9 月	57%	1,656,191,712.57	1,479,243,095.73
深圳麓城	2019 年 9 月	63%	1,654,171,148.73	4,611,171,540.42
重庆十七英里	2020 年 5 月	65%	1,642,828,146.43	884,394,977.06
兰州万科城	2020 年 5 月	22%	1,634,064,143.62	1,574,675,548.22
昆明银海泊岸	2020 年 6 月	59%	1,619,425,633.35	897,464,973.60
晋江金域滨江二期	2020 年 3 月	87%	1,618,468,173.37	1,503,135,132.19
石家庄新都会	2021 年 10 月	61%	1,596,271,762.14	337,553,687.37
西安金域蓝湾	2019 年 9 月	100%	1,590,484,908.72	1,563,251,977.52
宁波万科印	2020 年 9 月	99%	1,569,491,408.86	959,090,705.24
徐州淮海天地	2019 年 9 月	90%	1,569,135,080.35	2,374,454,297.46
长春惠斯勒班芙花园	2019 年 8 月	99%	1,561,696,806.80	550,167,577.30
太原万科城	2019 年 12 月	90%	1,537,438,929.57	1,797,623,852.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
南通翡翠心湖	2020 年 1 月	67%	1,524,087,462.60	813,829,506.12
南昌璞悦里	2019 年 9 月	98%	1,496,946,334.91	1,683,428,336.86
烟台万科城	2019 年 9 月	100%	1,496,239,875.66	1,832,777,160.19
威海翡翠公园	2020 年 12 月	42%	1,494,169,218.30	744,655,531.04
佛山金域滨江三期	2019 年 12 月	71%	1,479,236,115.68	1,146,332,949.75
宿迁未来之光	2020 年 6 月	89%	1,476,822,572.10	941,844,442.07
西安澜岸	2020 年 12 月	49%	1,465,431,344.87	-
长沙金色梦想	2021 年 5 月	30%	1,462,940,722.05	-
武汉万科云城	2020 年 12 月	24%	1,453,717,615.22	695,581,582.24
合肥时代观邸	2019 年 7 月	98%	1,447,240,764.01	1,443,146,859.25
厦门万科广场	2020 年 12 月	15%	1,444,908,807.26	1,379,363,226.12
镇江蓝山花园	2019 年 12 月	66%	1,442,542,500.86	973,570,458.65
济南万科海晏门	2019 年 7 月	90%	1,426,481,431.24	1,184,610,602.39
太原金域蓝湾二期	2019 年 12 月	100%	1,422,215,522.41	1,401,966,493.44
杭州中城汇二期	2020 年 12 月	66%	1,408,657,173.86	117,095,086.06
沈阳城市阳光	2020 年 6 月	100%	1,403,300,358.99	1,852,632,439.40
合肥万科红郡	2019 年 9 月	96%	1,386,448,168.08	1,491,538,254.80
郑州万科民安云城	2020 年 4 月	66%	1,370,047,436.99	639,787,305.29
佛山 A32	2020 年 12 月	64%	1,361,772,863.92	782,021,907.63
泉州城市之光	2019 年 11 月	18%	1,357,940,368.68	2,143,421,627.83
成都金色乐府音乐广场	2020 年 5 月	8%	1,357,297,764.44	1,208,338,888.03
广州世博汇	2019 年 7 月	44%	1,353,004,761.41	1,546,098,496.99
郑州万科美景魅力之城	2020 年 4 月	55%	1,341,372,330.57	1,218,619,330.54
乌鲁木齐公园里	2020 年 10 月	78%	1,336,407,920.13	844,061,322.02
清远万科城	2019 年 7 月	27%	1,335,014,677.09	830,206,075.64
太原春和景明	2020 年 12 月	33%	1,326,164,935.71	692,814,072.32
成都万科城	2019 年 9 月	86%	1,311,184,625.53	1,835,078,020.28
昆山魅力花园	2019 年 9 月	49%	1,310,690,826.40	766,946,072.67
海宁城市之光	2019 年 12 月	99%	1,296,473,654.22	1,275,033,653.57
烟台翡翠大道	2021 年 7 月	27%	1,287,345,061.66	556,786,693.59
沈阳金域华府	2019 年 12 月	100%	1,280,722,431.27	1,414,775,891.11
武汉万科五彩城	2019 年 8 月	46%	1,268,933,620.40	1,004,380,094.97
大连樱花园	2019 年 9 月	49%	1,268,099,568.78	1,007,466,738.09
长春翡翠学院	2019 年 12 月	56%	1,264,213,410.15	663,389,278.95
郑州万科天伦紫台	2020 年 6 月	48%	1,259,063,741.71	3,073,928,681.46
沈阳翡翠四季	2019 年 12 月	73%	1,257,861,235.79	787,589,457.55
嘉兴翡翠四季	2020 年 7 月	72%	1,255,530,147.84	-
西安高新华府二期	2020 年 1 月	68%	1,253,714,757.58	1,253,396,575.76
南宁星都荟	2022 年 6 月	26%	1,252,108,607.90	-
郑州万科大都会	2019 年 7 月	30%	1,240,999,489.38	2,207,540,567.44
烟台翡翠湾	2019 年 10 月	100%	1,240,799,172.99	1,226,362,045.51

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
重庆金色悦城	2019 年 12 月	54%	1,235,819,723.19	1,452,178,180.71
西安金色悦城四期	2019 年 9 月	98%	1,219,955,074.33	1,271,764,194.23
重庆森林公园	2020 年 6 月	22%	1,210,726,718.40	128,343,118.87
佛山金色领域	2019 年 11 月	77%	1,207,516,811.89	1,098,382,413.38
昆明中天北宸	2020 年 11 月	62%	1,201,216,672.02	365,865,022.64
北京大都会滨江	2020 年 12 月	44%	1,183,337,921.61	940,806,511.95
广州桃源里二期	2021 年 3 月	55%	1,170,658,329.19	673,435,422.56
三亚森林度假公园	2019 年 11 月	32%	1,159,635,621.92	1,149,230,842.50
长春如园	2019 年 12 月	81%	1,151,273,832.15	965,233,840.37
南昌红郡	2019 年 9 月	61%	1,144,468,207.39	1,639,916,149.25
南宁悦江南项目	2020 年 6 月	59%	1,131,816,051.91	651,491,422.60
贵阳翡翠滨江	2020 年 3 月	42%	1,131,647,349.07	864,978,411.58
福州金域滨江花园	2020 年 3 月	23%	1,128,287,372.00	940,479,028.31
中山金色家园	2019 年 9 月	79%	1,127,499,326.04	1,663,591,047.84
济南劝学里	2020 年 6 月	35%	1,127,454,620.12	-
石狮金域中央	2019 年 12 月	99%	1,115,782,872.82	1,097,427,717.23
徐州尚都会	2019 年 12 月	60%	1,109,897,625.15	1,397,749,930.41
郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	37%	1,104,048,173.23	1,053,811,715.66
宁波未来之光	2020 年 9 月	57%	1,089,740,449.73	483,225,959.12
唐山翡翠观唐	2020 年 11 月	35%	1,082,389,073.46	548,046,283.58
合肥公园大道	2020 年 9 月	36%	1,080,360,797.03	458,002,674.79
青岛金域华府二期	2019 年 12 月	65%	1,076,715,756.26	1,205,432,100.62
嘉兴中环公园	2019 年 12 月	99%	1,073,755,363.33	1,063,719,897.38
沈阳翡翠公园	2019 年 12 月	90%	1,068,225,541.80	872,289,921.32
晋江金域滨江三期	2020 年 6 月	95%	1,068,052,996.74	524,558,460.62
泉州万科城	2020 年 6 月	63%	1,062,388,772.54	1,651,523,150.33
常州君望甲第	2020 年 3 月	73%	1,052,809,086.39	688,322,219.68
长春柏翠园	2019 年 12 月	51%	1,051,419,525.67	742,982,260.27
太原新都心	2019 年 10 月	49%	1,050,617,104.41	702,793,952.39
海宁桂语东方一期	2021 年 6 月	70%	1,048,354,605.65	257,265,392.68
天津紫台	2019 年 12 月	95%	1,039,205,847.65	1,196,954,147.39
东莞城市花园	2020 年 1 月	83%	1,031,988,768.84	2,814,637,792.56
天津海天燕居	2019 年 9 月	92%	1,031,657,120.31	910,102,813.16
杭州智谷	2019 年 9 月	77%	1,025,191,468.67	983,983,893.83
成都时光润园	2020 年 3 月	95%	1,021,859,400.78	373,976,740.80
杭州公望	2019 年 11 月	64%	1,001,804,218.56	888,522,443.45
其他			143,633,066,391.13	146,229,905,849.47
合计			566,638,882,633.51	504,711,414,422.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 187,759,722,690.57 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 141,690,882,008.46 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。

(3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,754,997,598.39	7,507,713,581.63	7,784,690,138.73	5,478,021,041.29
离职后福利				
- 设定提存计划	14,676,080.03	477,508,846.54	476,388,052.35	15,796,874.22
辞退福利	1,178,158.53	14,209,294.11	14,633,145.58	754,307.06
合计	5,770,851,836.95	7,999,431,722.28	8,275,711,336.66	5,494,572,222.57

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,697,997,625.99	6,605,280,513.88	6,870,592,074.28	5,432,686,065.59
职工福利费	22,778,681.46	386,046,367.78	402,652,081.76	6,172,967.48
社会保险费	10,217,882.59	247,775,985.90	247,839,861.27	10,154,007.22
其中：医疗保险费	9,591,552.00	218,737,390.18	218,795,037.03	9,533,905.15
工伤保险费	191,367.18	10,416,327.08	10,403,273.47	204,420.79
生育保险费	434,963.41	18,622,268.64	18,641,550.77	415,681.28
住房公积金	13,578,687.50	253,398,250.08	250,686,037.38	16,290,900.20
工会经费和职工教育经费	10,424,720.85	15,212,463.99	12,920,084.04	12,717,100.80
合计	5,754,997,598.39	7,507,713,581.63	7,784,690,138.73	5,478,021,041.29

(3) 离职后福利-设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	14,502,108.31	463,537,236.23	462,474,509.69	15,564,834.85
失业保险费	173,971.72	13,971,610.31	13,913,542.66	232,039.37
合计	14,676,080.03	477,508,846.54	476,388,052.35	15,796,874.22

本期无向职工提供的非货币性福利 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

本期尚未计提经济利润奖 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

28 应交税费

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
企业所得税	7,586,776,819.25	9,435,377,419.94
土地增值税	3,420,241,556.18	5,870,983,559.13
增值税	1,328,242,536.88	2,242,815,715.03
房产税	216,256,560.52	202,584,717.05
城市维护建设税	424,600,549.05	345,720,772.07
教育费附加	358,361,056.03	308,151,113.42
个人所得税	124,784,676.07	100,397,903.13
其他	345,030,917.92	224,829,602.43
合计	13,804,294,671.90	18,730,860,802.20

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付股利		12,375,372,109.74	453,153,103.08
其他	(1)	220,357,879,489.34	225,622,469,137.10
合计		232,733,251,599.08	226,075,622,240.18

(1) 其他

	注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款		83,425,187,316.45	83,563,946,838.56
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	102,140,131,941.10	110,707,689,179.50
土地增值税清算准备金	(ii)	26,692,220,590.56	21,986,618,340.18
押金及保证金		2,959,431,894.87	3,173,112,962.76
代收款		1,997,940,922.21	2,215,166,346.25
购房意向金		3,142,966,824.15	3,975,935,469.85
合 计		220,357,879,489.34	225,622,469,137.10

(i) 应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款共计人民币 70,964,556,222.40 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 79,403,159,563.04 元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(ii) 虽然根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 26,692,220,590.56 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 21,986,618,340.18 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序，与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30%-60%的累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

30 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：

	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	57,915,357,326.41	59,035,005,352.27
一年内到期的应付债券	五、33	4,115,792,798.55	10,057,407,663.85
一年内到期的租赁负债	五、17	2,310,800,926.69	-
一年内到期的应付利息		1,713,223,650.09	1,345,832,482.08
合计		66,055,174,701.74	70,438,245,498.20

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2018 年 12 月 31 日：无)。

31 其他流动负债

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
待转销项税	46,235,518,760.58	41,603,624,904.16
短期融资券	-	13,989,064,884.26
合计	46,235,518,760.58	55,592,689,788.42

注： 待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

32 长期借款

长期借款分类

种类	2019 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	82,767,126,430.47	1.0000	82,767,126,430.47	信用*1
	1,948,688,638.89	1.0000	1,948,688,638.89	抵押*2
	1,602,465,037.29	1.0000	1,602,465,037.29	质押*3
港币	11,510,704,970.16	0.8792	10,120,211,809.76	信用*1
	3,162,582,137.63	0.8792	2,780,542,215.40	抵押*2
	1,481,482,787.78	0.8792	1,302,519,667.02	质押*3
美元	1,758,035,500.00	6.8679	12,074,012,010.45	信用*1
	2,351,087,288.74	6.8679	16,147,032,390.34	质押*3
英镑	162,261,991.88	8.7206	1,415,021,926.39	信用*1
	74,470,061.21	8.7206	649,423,615.79	抵押*2
新加坡币	19,700,000.00	5.0756	99,989,320.00	信用*1
小计			130,907,033,061.80	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,032,427,703.60	1.0000	38,032,427,703.60	信用*1
	103,100,000.00	1.0000	103,100,000.00	抵押*2
	590,000,000.00	1.0000	590,000,000.00	质押*3
港币	914,575,828.84	0.8792	804,095,068.72	信用*1
	2,191,539,532.93	0.8792	1,926,801,557.34	抵押*2
	1,469,582,787.78	0.8792	1,292,057,187.02	质押*3
美元	58,203,500.04	6.8679	399,735,817.92	信用*1
	1,152,988,330.39	6.8679	7,918,608,554.29	质押*3
英镑	2,689,200.00	8.7206	23,451,437.52	信用*1
小计			51,090,277,326.41	
其他借款				
其中：人民币	31,960,589,699.47	1.0000	31,960,589,699.47	信用*4
小计			31,960,589,699.47	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	6,825,080,000.00	1.0000	6,825,080,000.00	信用*4
小计			6,825,080,000.00	
合计			104,952,265,434.86	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

种类	2018 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	89,509,561,801.44	1.0000	89,509,561,801.44	信用*1
	1,892,290,000.00	1.0000	1,892,290,000.00	抵押*2
	258,650,000.00	1.0000	258,650,000.00	质押*3
港币	8,824,250,168.66	0.8772	7,740,632,247.95	信用*1
	3,061,853,317.06	0.8772	2,685,857,729.73	抵押*2
	1,477,856,969.46	0.8772	1,296,376,133.61	质押*3
美元	1,860,715,999.98	6.8706	12,784,235,349.46	信用*1
	2,347,443,946.57	6.8706	16,128,348,379.30	质押*3
英镑	168,248,918.12	8.7622	1,474,230,670.35	信用*1
	73,892,267.17	8.7622	647,458,823.40	抵押*2
新加坡币	19,655,000.00	5.0414	99,088,717.00	信用*1
小计			134,516,729,852.24	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	36,340,047,167.50	1.0000	36,340,047,167.50	信用*1
	47,500,000.00	1.0000	47,500,000.00	抵押*2
	200,000,000.00	1.0000	200,000,000.00	质押*3
港币	1,156,473,257.68	0.8772	1,014,458,341.64	信用*1
	1,465,956,969.46	0.8772	1,285,937,453.61	质押*3
美元	99,728,276.77	6.8706	685,193,098.41	信用*1
	1,149,953,321.56	6.8706	7,900,869,291.11	质押*3
小计			47,474,005,352.27	
其他借款				
其中：人民币	45,447,330,939.43	1.0000	45,447,330,939.43	信用*4
小计			45,447,330,939.43	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,561,000,000.00	1.0000	11,561,000,000.00	信用*4
小计			11,561,000,000.00	
合计			120,929,055,439.40	

*1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 6.00% 之间 (2018 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 6.70%之间) 。

*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间 (2018 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88%之间) 。

*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和应收账款作为质押，借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.70%之间 (2018 年：Libor 按约定比例上浮~ 6.18%之间) 。

*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.75%至 6.90%之间(2018 年：4.75%至 7.90%之间) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

33 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期	债券		发行金额	期初余额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折 / 溢价摊销	本期还款	期末余额	期末余额	其中：一年内到期的部分
				期限	利率										
			(年 / 月 / 日)			(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
美元债券 (i)	美元	4.00 亿元	2014/6/4	5 年	4.5000%	393,201,265.85	399,326,684.99	2,743,613,921.89	-	7,700,000.00	673,315.01	400,000,000.00	-	-	-
15 万科 01 (ii)	人民币	50.00 亿元	2015/9/25 至 2015/9/28	5 年	3.5000%	4,969,390,000.00	4,989,026,103.31	4,989,026,103.31	-	87,500,000.00	3,218,254.16	-	4,992,244,357.47	4,992,244,357.47	-
2015 年第一期中期票据 (iii)	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,491,339,798.59	1,491,339,798.59	-	28,350,000.00	2,380,720.75	-	1,493,720,519.34	1,493,720,519.34	-
2015 年第二期中期票据 (iii)	人民币	15.00 亿元	2015/11/6	5 年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,491,339,798.59	1,491,339,798.59	-	28,350,000.00	2,380,720.75	-	1,493,720,519.34	1,493,720,519.34	-
2016 年第一期中期票据 (iv)	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,489,765,801.03	1,489,765,801.03	-	24,000,000.00	2,334,695.60	-	1,492,100,496.63	1,492,100,496.63	-
2016 年第二期中期票据 (iv)	人民币	15.00 亿元	2016/3/11	5 年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,489,765,801.03	1,489,765,801.03	-	24,000,000.00	2,334,695.60	-	1,492,100,496.63	1,492,100,496.63	-
港币债券 (i)	港币	13.75 亿元	2016/4/13	3 年	2.5000%	1,367,059,375.00	1,374,289,659.25	1,205,526,889.09	-	9,841,609.59	710,340.75	1,375,000,000.00	-	-	-
港币债券 (i)	港币	6.25 亿元	2016/4/18	3 年	2.5000%	621,390,625.00	624,662,262.29	547,953,736.48	-	4,473,458.90	337,737.71	625,000,000.00	-	-	-
港币债券 (i)	港币	16.50 亿元	2016/4/29	3 年	2.5000%	1,640,200,000.00	1,648,997,387.42	1,446,500,508.24	-	11,809,931.51	1,002,612.58	1,650,000,000.00	-	-	-
美元债券 (i)	美元	2.20 亿元	2016/10/14	5 年	2.9500%	216,676,250.00	218,053,287.99	1,498,156,920.46	-	3,245,000.00	300,198.21	-	218,353,486.20	1,499,629,907.86	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2016/12/23	3 年	3.9500%	596,360,000.00	598,755,946.81	4,113,812,608.15	-	11,850,000.00	523,716.31	-	599,279,663.12	4,115,792,798.55	4,115,792,798.55
17 万科 01 (ii)	人民币	30.00 亿元	2017/7/14 至 2017/7/18	5 年	4.5000%	2,989,390,000.00	2,992,288,531.62	2,992,288,531.62	-	67,500,000.00	1,040,712.06	-	2,993,329,243.68	2,993,329,243.68	-
17 万科 02(ii)	人民币	10.00 亿元	2017/8/3 至 2017/8/4	5 年	4.5400%	996,800,000.00	997,644,591.47	997,644,591.47	-	22,700,000.00	313,150.38	-	997,957,741.85	997,957,741.85	-
美元债券 (i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.9750%	993,452,500.00	994,166,707.80	6,830,521,782.61	-	19,875,000.00	272,884.33	-	994,439,592.13	6,829,711,674.82	-
美元债券 (i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.1500%	964,797,730.00	965,481,217.94	6,633,435,255.98	-	20,148,250.00	581,924.95	-	966,063,142.89	6,634,825,059.07	-
美元债券 (i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR +1.55%	646,160,000.00	646,573,609.42	4,442,348,640.88	-	12,610,000.00	352,143.86	-	646,925,753.28	4,443,021,380.93	-
18 万科 MTN001 (v)	人民币	30.00 亿元	2018/7/10、2018/7/11	3 年	4.6000%	2,973,000,000.00	2,976,937,474.41	2,976,937,474.41	-	69,000,000.00	3,818,031.58	-	2,980,755,505.99	2,980,755,505.99	-
18 万科 01 (vi)	人民币	15.00 亿元	2018/8/8、2018/8/9	5 年	4.0500%	1,492,670,000.00	1,493,204,525.16	1,493,204,525.16	-	30,375,000.00	689,683.30	-	1,493,894,208.46	1,493,894,208.46	-
18 万科 02 (vi)	人民币	20.00 亿元	2018/10/26 至 2018/10/29	5 年	4.1800%	1,994,000,000.00	1,994,193,144.47	1,994,193,144.47	-	41,800,000.00	558,895.69	-	1,994,752,040.16	1,994,752,040.16	-
18 万科 MTN002 (v)	人民币	20.00 亿元	2018/11/14	3 年	4.0300%	1,982,000,000.00	1,982,732,295.71	1,982,732,295.71	-	40,300,000.00	2,538,971.15	-	1,985,271,266.86	1,985,271,266.86	-
美元债券 (ii)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.3500%	626,176,700.00	626,211,003.48	4,302,445,320.51	-	16,852,500.00	311,793.21	-	626,522,796.69	4,302,895,915.41	-
19 万科 01 (vi)	人民币	20.00 亿元	2019/2/25 至 2019/2/26	5 年	3.6500%	1,994,000,000.00	-	-	1,994,000,000.00	24,941,666.67	384,319.88	-	1,994,384,319.88	1,994,384,319.88	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.2000%	596,997,902.90	-	-	596,997,902.90	8,050,000.00	152,407.71	-	597,150,310.61	4,101,168,618.21	-
人民币债券	人民币	5.05 亿元	2019/6/13	3 年	3.8500%	501,635,500.00	-	-	501,635,500.00	958,808.22	51,603.70	-	501,687,103.70	501,687,103.70	-
合计								57,152,553,449.68						57,832,963,174.84	4,115,792,798.55

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(i) 公司之子公司万科地产 (香港) 有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。其中 4 亿美元债券及 36.5 亿港币债券已于本期到期偿付。

(ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2015] 1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2015 年发行人民币 50 亿元公司债券，2017 年发行二期公司债券合计人民币 40 亿元。

(iii) 本公司于 2015 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的首期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。

(iv) 本公司于 2016 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的第二期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。

(v) 根据本公司 2018 年第一次临时股东大会授权，公司向交易商协会申请注册人民币 50 亿元中期票据。本公司于 2018 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2018] MTN304 号) 项下的首期发行，发行金额为人民币 30 亿元。本公司于 2018 年 11 月发行 2018 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元。

(vi) 经中国证券监督管理委员会 “证监许可 [2018] 916 号” 文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于 2018 年 8 月发行人民币 15 亿元住房租赁专项公司债券，2018 年 10 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券，2019 年 2 月发行人民币 20 亿元住房租赁专项公司债券。

34 预计负债

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	4,679,158.68	5,449,620.67	4,899,187.60	5,229,591.75
其他*1	138,848,684.13	19,168,684.93	2,347,499.01	155,669,870.05
合计	143,527,842.81	24,618,305.60	7,246,686.61	160,899,461.80

*1 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

35 其他非流动负债

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
维护基金*	408,216,944.72	366,282,262.99
长期应付款**	1,891,361,032.04	1,966,771,884.93
其他	5,429,146.63	4,994,056.27
合计	2,305,007,123.39	2,338,048,204.19

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

36 股本

	本期变动增减		
	期初余额	发行新股	期末余额
有限售条件股份			
1、国家及国有法人持股	-	-	-
2、境内自然人持股	9,026,490.00	-	9,026,490.00
有限售条件股份合计	9,026,490.00	-	9,026,490.00
无限售条件股份			
1、境内上市人民币普通股	9,715,170,043.00	-	9,715,170,043.00
2、境外上市的外资股 (注 1)	1,314,955,468.00	262,991,000.00	1,577,946,468.00
无限售条件股份合计	11,030,125,511.00	262,991,000.00	11,293,116,511.00
总数	11,039,152,001.00	262,991,000.00	11,302,143,001.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1： 2019 年 4 月 4 日，本公司完成了境外上市外资股 (H 股) 262,991,000 股的配售，总金额人民币 6,668,300,911.38 元，募集资金净额人民币 6,643,401,971.89 元，其中股本人民币 262,991,000 元，资本公积股本溢价人民币 6,380,410,971.89 元。

37 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价 (附注五、36)	9,201,769,758.57	6,380,410,971.89	-	15,582,180,730.46
其他资本公积	(1,196,142,105.00)	27,895,049.64	2,213,687,880.22	(3,381,934,935.58)
合计	8,005,627,653.57	6,408,306,021.53	2,213,687,880.22	12,200,245,794.88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

38 其他综合收益

	归属于母公司股东的其他综合收益期初余额	本期发生额			归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	(723,853,046.45)	-	-	-	(723,853,046.45)
其他权益工具投资公允价值变动	(178,535,810.48)	384,285,982.84	384,285,982.84	-	205,750,172.36
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	(1,179,878,389.35)	-	-	-	(1,179,878,389.35)
现金流量套期储备以及套期成本	(155,282,952.62)	278,810,460.85	278,810,460.85	-	123,527,508.23
外币财务报表折算差额	(161,194,700.44)	104,350,009.32	102,213,794.24	2,136,215.08	(58,980,906.20)
合计	(2,398,744,899.34)	767,446,453.01	765,310,237.93	2,136,215.08	(1,633,434,661.41)

39 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	41,493,355,126.39	-	-	41,493,355,126.39
合计	47,393,246,041.44	-	-	47,393,246,041.44

40 未分配利润

	金额
期初未分配利润	91,724,850,747.76
加：本期归属于母公司股东的净利润	11,841,752,171.43
减：提取任意盈余公积	-
分配普通股股利	11,811,892,641.07
期末未分配利润	91,754,710,278.12

经 2019 年 6 月 28 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币 1.045102 元 (2018 年：每股人民币 0.90 元)，共人民币 11,811,892,641.07 元 (2018 年：人民币 9,935,236,800.90 元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2019 年 1 - 6 月		2018 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	138,272,824,148.06	88,520,354,395.39	104,793,811,424.74	69,175,094,227.67
其他业务	1,047,252,693.27	302,731,900.16	1,180,725,845.20	304,819,208.66
合计	139,320,076,841.33	88,823,086,295.55	105,974,537,269.94	69,479,913,436.33

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
合同产生的收入	137,226,337,565.07	104,824,463,075.80
其他收入	2,093,739,276.26	1,150,074,194.14
合计	139,320,076,841.33	105,974,537,269.94

其他业务收入主要包括向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 399,546,194.72 元 (2018 年 1 - 6 月：人民币 261,612,013.06 元) 。

(2) 主营业务 (分行业)

	2019 年 1 - 6 月		2018 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
房地产	132,990,283,528.38	84,054,635,729.52	100,636,111,261.53	65,737,236,614.59
物业管理	5,282,540,619.68	4,465,718,665.87	4,157,700,163.21	3,437,857,613.08
合计	138,272,824,148.06	88,520,354,395.39	104,793,811,424.74	69,175,094,227.67

营业收入前五大项目

	2019 年 1 - 6 月
深圳蛇口公馆	7,405,992,461.56
深圳璟山府	4,103,923,796.20
东莞万科云城	3,207,975,716.90
深圳麓城	3,035,367,902.02
上海金色城市	2,986,289,282.44

(3) 营业收入的分解

2019 年 1 - 6 月本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2019 年 6 月 30 日，本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 6,036.62 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 5,208.29 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 ~ 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

42 税金及附加

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
营业税*	22,921,058.46	470,893,979.52
城市维护建设税	499,819,949.63	372,016,860.85
教育费附加	374,615,650.95	272,501,727.85
土地增值税	10,109,321,181.89	6,122,940,620.46
其他	400,395,996.11	263,685,533.73
合计	11,407,073,837.04	7,502,038,722.41

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

43 销售费用

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
品牌宣传推广费用*	1,194,004,854.31	1,117,801,704.98
销售代理费用及佣金	1,057,722,465.20	780,627,518.18
其他	934,796,590.00	909,883,039.20
合计	3,186,523,909.51	2,808,312,262.36

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标 (包括但不限于：中文“万科”、vanke、英文“VANKE”、“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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

44 管理费用

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
人工与行政费用	4,409,223,611.64	3,549,574,217.28
财产费用	580,109,110.91	358,689,496.90
其他	195,052,356.63	119,212,084.63
合计	5,184,385,079.18	4,027,475,798.81

45 财务费用

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
贷款、债券及应付款项的利息支出	7,020,706,719.64	5,630,433,640.23
租赁负债的利息支出	483,456,067.51	-
减：资本化利息	2,644,280,982.36	1,956,771,853.47
净利息支出	4,859,881,804.79	3,673,661,786.76
减：利息收入	1,453,982,863.87	2,343,183,398.92
利息收支净额	3,405,898,940.92	1,330,478,387.84
汇兑损益	(305,967,639.55)	877,731,547.67
其他	127,652,073.01	124,166,645.87
合计	3,227,583,374.38	2,332,376,581.38

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
权益法核算的长期股权投资收益	907,438,130.07	764,544,476.82
处置长期股权投资的收益	109,189,187.46	6,629,961.15
处置交易性金融资产取得的投资收益	230,809,221.80	-
其他权益工具投资的股利收入	13,798,020.00	12,327,000.00
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具投资相关的股利收入	13,798,020.00	12,327,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	39,338,868.33	905,298.79
合计	1,300,573,427.66	784,406,736.76

报告期内权益法核算的长期股权投资收益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 5.74 亿元 (2018 年 1 - 6 月：人民币 6 亿元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

47 公允价值变动收益

项目	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
交易性金融资产	4,856,375.07	2,208,479.36
其他非流动金融资产	(47,874,628.19)	-
合计	(43,018,253.12)	2,208,479.36
其中：因终止确认而转出至投资收益的金额	230,809,221.80	-

48 资产减值损失

本集团于本报告期无资产减值损失 (2018 年 1 - 6 月：人民币 562,201,067.99 元) 。

49 信用减值损失

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
应收账款	(8,675,392.91)	(1,457,619.41)
其他应收款	(445,999,845.01)	(102,451,439.73)
合计	(454,675,237.92)	(103,909,059.14)

50 营业外收入

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	114,738,409.90	39,277,516.78	114,738,409.90
没收订金及违约金收入	45,539,557.31	44,580,018.63	45,539,557.31
其他	148,969,933.16	117,248,492.92	148,969,933.16
合计	309,247,900.37	201,106,028.33	309,247,900.37

51 营业外支出

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	153,977,850.76	84,310,624.00	153,977,850.76
其他	285,265,814.70	78,090,032.19	285,265,814.70
合计	439,243,665.46	162,400,656.19	439,243,665.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

52 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
当期所得税费用	12,534,877,231.84	8,600,464,640.57
其中：当期产生的所得税费用	12,488,398,300.58	8,513,811,003.03
汇算清缴差异调整	46,478,931.26	86,653,637.54
递延所得税费用	(4,094,570,456.87)	(2,455,220,352.85)
合计	8,440,306,774.97	6,145,244,287.72

递延所得税费用分析如下：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
减值准备	(53,624,868.47)	(68,504,614.36)
预提成本	(507,795,421.32)	(511,979,729.11)
土地增值税清算准备	(1,176,400,562.60)	(534,773,021.86)
可弥补亏损	(2,124,740,711.73)	(1,037,573,749.98)
收购公司公允价值变动	(21,089,945.46)	(932,464.42)
未实现内部交易利润	113,805,732.22	(238,920,211.87)
代扣代缴所得税	(19,595,659.91)	19,157,178.60
其他	(305,129,019.60)	(81,693,739.85)
合计	(4,094,570,456.87)	(2,455,220,352.85)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
税前利润	27,725,984,144.21	19,667,844,908.03
按法定税率计算的所得税费用	7,268,989,848.66	5,064,352,114.79
非应税收入	(240,143,754.60)	(194,444,193.90)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,079,335,762.60	695,423,589.89
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	303,320,457.71	509,969,384.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(17,674,470.66)	(16,710,245.58)
以前年度汇算清缴差异	46,478,931.26	86,653,637.54
本期所得税费用	8,440,306,774.97	6,145,244,287.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	11,841,752,171.43	9,123,743,200.32
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,126,815,667.67	11,039,152,001.00
基本每股收益 (元/股)	1.06	0.83

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：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
期初已发行在外普通股股数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
本期增发普通股的股数	262,991,000.00	-
期末已发行在外普通股股数	11,302,143,001.00	11,039,152,001.00

54 利润表补充资料

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
营业收入	139,320,076,841.33	105,974,537,269.94
投资收益	1,300,573,427.66	784,406,736.76
减：存货变动	84,054,635,729.52	65,737,236,614.59
税金及附加	11,407,073,837.04	7,502,038,722.41
职工薪酬费用	7,999,431,722.28	6,123,081,643.64
折旧和摊销费用	3,090,271,053.94	1,272,761,871.46
财务费用	3,227,583,374.38	2,332,376,581.38
其他净费用	2,985,674,642.53	4,162,309,037.33
营业利润	27,855,979,909.30	19,629,139,535.89

55 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
按政策允许收取的购房诚意金	3,142,966,824.17	5,817,336,747.76
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	13,451,470,703.57	11,242,536,886.43
合计	16,594,437,527.74	17,059,873,634.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
经营租赁所支付的现金	28,208,472.37	333,107,750.68
支付的各种保证金、押金	2,651,472,737.88	13,361,767,873.71
支付代垫费用	138,399,243.86	143,562,456.66
支付联营/合营企业及外部公司往来款项	32,783,945,251.37	22,311,359,335.65
合计	35,602,025,705.48	36,149,797,416.70

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
收到的银行利息和理财产品收益	1,653,014,690.33	2,343,951,418.48
收回理财产品	10,182,026,232.82	-
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3) 注 1)	865,303,951.59	3,132,680,271.66
合计	12,700,344,874.74	5,476,631,690.14

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
其他资本性支出	523,517,869.83	4,382,616,925.11
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、56(3) 注 2)	470,375,779.09	507,614,661.98
合计	993,893,648.92	4,890,231,587.09

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含实施新租赁准则之后支付的租金和按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

56 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
净利润	19,285,677,369.24	13,522,600,620.31
加：资产减值损失	-	562,201,067.99
信用减值损失	454,675,237.92	103,909,059.14
固定资产及投资性房地产的折旧	1,241,736,756.95	934,080,848.21
无形资产及长期待摊费用摊销	772,977,025.62	338,681,023.25
使用权资产摊销	1,075,557,271.37	-
处置固定资产的净损失	8,546,646.07	381,158.54
财务费用	3,227,583,374.38	2,332,376,581.38
投资收益	(1,300,573,427.66)	(784,406,736.76)
公允价值变动损失	43,018,253.12	-
递延所得税资产增加	(3,956,092,995.34)	(2,468,239,391.95)
递延所得税负债 (减少) / 增加	(138,477,461.53)	719,677,477.01
存货的增加	(23,093,091,758.02)	(29,230,050,601.91)
经营性应收项目的增加	(26,050,970,830.12)	(101,446,484,147.12)
经营性应付项目的增加	37,282,544,604.35	111,160,180,135.62
经营活动产生的现金流量净额	8,853,110,066.35	(4,255,092,906.29)

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
现金及现金等价物期末余额	132,895,205,439.39	149,915,682,851.25
减：现金及现金等价物期初余额	175,668,163,538.65	164,326,007,371.30
现金及现金等价物净减少额	(42,772,958,099.26)	(14,410,324,520.05)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	4,180,235,856.91	8,987,563,002.52
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	1,429,529,389.31	4,443,938,746.16
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,076,743,286.21	3,366,750,659.40
3. 以前年度取得子公司于本期间支付的现金	2,380,993,904.12	1,594,827,490.07
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)	865,303,951.59	3,132,680,271.66
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,599,083,958.81	5,804,695,848.49
6. 取得子公司的净资产	4,317,330,044.88	11,208,190,547.44
流动资产	22,228,946,269.45	40,575,411,821.94
非流动资产	7,182,384,364.66	5,137,128,803.87
流动负债	23,237,855,933.19	33,571,374,296.90
非流动负债	1,856,144,656.04	932,975,781.47
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	185,632,943.90	1,563,710,001.00
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	150,632,943.90	108,110,001.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	525,369,588.84	515,432,919.09
加：以前年度处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金或现金等价物	514,085,707.29	-
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额 (注 2)	470,375,779.09	507,614,661.98
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	609,724,841.44	100,291,743.89
5. 处置子公司的净资产	553,221,940.29	3,511,265,159.59
流动资产	3,881,849,306.15	26,555,583,059.08
非流动资产	2,073,805,837.71	99,648,597.73
流动负债	5,402,433,203.57	23,143,015,497.22
非流动负债	-	951,000.00

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	4,200,986.49	6,628,363.72
可随时用于支付的银行存款	132,482,787,508.18	175,295,252,911.94
可随时用于支付的其他货币资金	408,216,944.72	366,282,262.99
年末现金及现金等价物	132,895,205,439.39	175,668,163,538.65

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于 2019 年 6 月 30 日，本集团未到期的 IRS 账面金额为资产人民币 5,728,898.33 元 (2018 年 12 月 31 日：资产人民币 10,782,930.40 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 4,396,000,000.00 元 (2018 年 12 月 31 日：外币借款，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,386,000,000.00 元) 。

于 2019 年 6 月 30 日，本集团未到期的 CCS 账面金额为资产人民币 59,411,110.08 元 (2018 年 12 月 31 日：负债人民币 291,498,169.41 元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元 2,091,000,000.00 元，等值人民币 14,360,778,900 元 (2018 年 12 月 31 日：美元 1,716,000,000.00 元，等值人民币 11,789,949,600.00 元) 。

截止 2019 年 6 月 30 日，符合套期会计要求的 IRS 及 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

59 收购公司情况

本集团本期的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	漳州宝呈众华投资有限责任公司	100%	2019 年 4 月	57,111.00
	厦门宝呈众华置业有限公司	100%	2019 年 4 月	
2	西安滨湖时代商业管理有限公司	80%	2019 年 1 月	40,000.00
3	苏州吴中中新置地有限公司	100%	2019 年 5 月	32,589.87
4	鞍山华运置业有限公司	70%	2019 年 5 月	23,535.94
5	昆山市悦居房地产开发有限公司	95%	2019 年 4 月	19,000.00
6	杭州元常房地产投资有限公司	100%	2019 年 1 月	11,087.00

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本期没有发生重大的非同一控制企业合并 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

3 处置子公司

重要单次处置对子公司投资即丧失控制权。

本集团本期没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易，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期丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

本期新设立的主要子公司：

北京志兴恒永科技有限公司	北京欣辉耀文化有限公司
北京永志捷祥科技有限公司	北京万筑国青房地产有限公司
北京永佳恒鑫科技有限公司	北京万筑创想房地产经纪有限公司
北京信恒志达科技有限公司	北京万平立通房地产开发有限公司
北京新展丰盈科技有限公司	北京万链筑享建筑科技有限公司
北京广盛凯源文化有限公司	北京万链图享建筑科技有限公司
北京公星如益文化有限公司	北京市房山区随园养老中心
北京富鸿瑞全科技有限公司	北京圣耀凯文化有限公司
北京畅达源发科技有限公司	北京圣通长文化有限公司
北京百昌弘文化有限公司	北京荣皇圣旺文化有限公司
成都万筑产城置业有限公司	成都万吉房地产开发有限公司
长春万政房地产开发有限公司	长春慧荣房地产开发有限公司
长春万科万铭房地产开发有限公司	长春赋华道房地产开发有限公司
重庆万招置业有限公司	重庆万拓置业有限公司
东莞市万琛房地产有限公司	鄂州市万科物业服务有限公司
佛山市禅城区万奎房地产有限公司	佛山市南海区万婕房地产有限公司
佛山市万科城市更新房地产有限公司	佛山市骏宏置业有限公司
佛山市南海区万鸣房地产有限公司	福州市万勋房地产有限公司
福州市万灿置业有限公司	广西万汇白露投资有限公司
广州市万鸿房地产有限公司	公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司
黑龙江万科桐楠格置业有限公司	哈尔滨万坤置业有限公司
哈尔滨万庭置业有限公司	哈尔滨万科企业有限公司
哈尔滨唯家置业咨询有限公司	哈尔滨万彩置业有限公司
哈尔滨万拓置业有限公司	杭州海月养老公寓管理有限公司
杭州萧山海月护理院有限公司	嘉兴市朴邻房产经纪有限公司
昆明万显房地产开发有有限公司	昆明万阔房地产开发有有限公司
宁波寓创酒店管理有限公司	南京源宸置业有限公司
盘锦万科兴盛置业有限公司	盘锦万科鑫盛置业有限公司
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	青岛万州联合置业有限公司
青岛润通铭苑置业有限公司	瑞安市万昆置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈阳万科富华房地产开发有限公司	沈阳万科宸北置业有限公司
沈阳万科宸南置业有限公司	山西九知体育文化有限公司
石家庄万科文汇房地产开发有限公司	石家庄万科合创房地产开发有限公司
深圳前海万选实业控股有限公司	四川智云合顺置业有限公司
四川智云盈合置业有限公司	四川智云创新置业有限公司
四川智云腾翔置业有限公司	太原北城企业管理咨询有限公司
太原万科北城房地产开发有限公司	太原朴邻房地产经纪有限公司
天津津永万逸房地产开发有限公司	唐山万科盛泰房地产开发有限公司
万科横琴医疗健康投资有限公司	温州万旭置业有限公司
温州岙成房地产开发有限公司	新疆万鸿华府房地产开发有限公司
烟台万迪投资有限公司	张家口云奥云中房地产开发有限公司
淄博万嘉置业有限公司	

本期通过收购方式增加的主要子公司：

鞍山华运置业有限公司	常熟市和瑞房地产开发有限公司
东莞市京诚实业投资有限公司	鼎胜 (天津) 市政工程有限公司
杭州元常房地产投资有限公司	广西汇居白露投资有限公司
昆山市悦居房地产开发有限公司	柳州汇东投资有限公司
深圳市晶发物业服务有限公司	苏州吴中中新置地有限公司
苏州顺科建设发展有限公司	天津章梁房地产开发有限公司
咸阳万森泉房地产开发有限公司	厦门宝呈众华置业有限公司
西安滨湖时代商业管理有限公司	漳州宝呈众华投资有限责任公司
郑州吉华置业有限公司	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本期因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

鞍山东惠房地产开发有限公司	北京恒弘商贸有限公司
北京和顺非凡文化传播有限公司	宁波均胜万投置业有限公司
深圳市云上筑建筑有限公司	深圳市时代四号房地产有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期注销的主要子公司：

杭州东腾置业有限公司	杭州弘莱投资管理有限公司
杭州东涛置业有限公司	杭州东臻投资管理有限公司
杭州东富置业有限公司	杭州东魏投资管理有限公司
杭州弘名投资管理有限公司	杭州东克投资管理有限公司
济南万食园餐饮有限公司	济南丰安房产经纪有限公司
济南万时待商务服务有限公司	济南万贵昌房地产开发有限公司
南宁市珩岗投资有限公司	南京裕新置业有限公司
山东学知研学旅行有限公司	上海天亿置业发展有限公司
厦门万科星置业有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科 (成都) 企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科 (重庆) 企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科 (新疆) 企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科房地产有限公司	常州	常州	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	19,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科房地产有限公司	南通	南通	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	10,000	100%		100%	设立
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,000,000	60%	3%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立

截至本报告期末，本集团所持万科物业发展股份有限公司及其子公司的股权比例为 63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万科物业发展股份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股份有限公司及其子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英国	英国	投资	英镑	27,420	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末持股比例
处置少数股权	成都中万锦天置业有限公司	2019 年 2 月	19.00%	51.00%
处置少数股权	昆明万滨房地产开发有限公司	2019 年 2 月	10.00%	90.00%
处置少数股权	Macau City (China) Investment Development Company Limited	2019 年 2 月	25.00%	55.00%
处置少数股权	烟台赛格置业有限公司	2019 年 4 月	50.48%	36.00%*1
处置少数股权	包头万科青岚房地产开发有限公司	2019 年 6 月	35.00%	65.00%
处置少数股权	新疆美好乾德房地产开发有限公司	2019 年 6 月	30.00%	60.00%
处置少数股权	东莞市科昀实业投资有限公司	2019 年 6 月	29.90%	70.00%
处置少数股权	东莞市科益实业投资有限公司	2019 年 6 月	29.90%	70.00%
收购少数股权	泉州市坤晟投资有限公司	2019 年 3 月	47.00%	98.00%
收购少数股权	晋中万科新城房地产开发有限公司	2019 年 3 月	49.00%	100.00%
收购少数股权	陕西万中轻仓储设施有限公司	2019 年 2 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	海东万盈供应链有限公司	2019 年 3 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	捷荣创富科技 (深圳) 有限公司	2019 年 4 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	徐州万铭置业有限公司	2019 年 4 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	清远市宏美投资有限公司	2019 年 4 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	南京站东置业有限公司	2019 年 6 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	南京万融置业有限公司	2019 年 6 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	2019 年 6 月	30.00%	80.00%
收购少数股权	苏州恒熠企业管理咨询有限公司	2019 年 6 月	30.00%	99.00%
收购少数股权	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	2019 年 6 月	38.78%	100.00%

*1 根据烟台赛格置业有限公司的章程约定，本集团具备对烟台赛格置业有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 526 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 137.73 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：

	新疆美好乾德房地产开发有限公司	包头万科青岚房地产开发有限公司	昆明万滨房地产开发有限公司	成都中万锦天置业有限公司	烟台赛格置业有限公司
处置对价	6,000,000.00	3,500,000.00	1,000,000.00	9,500,000.00	25,240,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	6,000,000.00	3,500,000.00	1,000,000.00	9,500,000.00	25,240,000.00
差额调增 / (调减) 资本公积	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	徐州万铭置业有限公司	泉州市坤晟投资有限公司	南京万融置业有限公司
购买成本	1,912,350,000.00	59,155,106.00	308,008,810.10	362,516,281.40	156,541,921.33
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	3,880,139.15	3,466,126.93	219,673,647.74	155,100,000.00	99,813,255.88
差额调减资本公积	1,908,469,860.85	55,688,979.07	88,335,162.36	207,416,281.40	56,728,665.45

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	53,921,370,133.99	55,690,654,873.41
联营企业：		
- 不重要的联营企业	72,750,098,042.86	73,837,000,899.06
小计	126,671,468,176.85	129,527,655,772.47
减：减值准备	-	-
合计	126,671,468,176.85	129,527,655,772.47

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：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	53,921,370,133.99	55,690,654,873.41

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	258,883,838.57	1,643,541,130.63
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	258,883,838.57	1,643,541,130.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	72,750,098,042.86	73,837,000,899.06

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	648,554,291.50	(878,996,653.81)
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	648,554,291.50	(878,996,653.81)

(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 (2018 年 12 月 31 日：无) 。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2018 年 12 月 31 日：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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团于 2019 年 6 月 30 日持有的计息金融工具如下：

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具				
短期借款	4.28% ~ 5.22%	210,501	3.05% ~ 8.30%	542,998
长期借款 (包含一年内到期)	2.23% ~ 5.70%	2,776,730	2.72% ~ 7.90%	3,955,057
应付债券 (包含一年内到期)	2.50% ~ 5.35%	5,338,994	2.50% ~ 5.35%	5,271,020
其他流动负债		-	3.13% ~ 4.60%	1,398,906
利率互换合约	1.15%	439,600	1.15%	438,600
合计		8,765,825		11,606,581
浮动利率金融工具金融负债：				
短期借款	基于 Hibor、人行基准利率的浮动利率	251,215	基于 Hibor、人行基准利率的浮动利率	467,194
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、央行同期贷款利率的浮动利率	13,510,033	基于 Libor、Hibor、SWAP、央行同期贷款利率的浮动利率	14,041,349
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	444,302	基于 Libor 的浮动利率	444,235
利率互换合约	基于 Hibor 的浮动利率	(439,600)	基于 Hibor 的浮动利率	(438,600)
合计		13,765,950		14,514,178

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债及应付利息。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2019 年 6 月 30 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 35,223 万元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 34,200 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。2018 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产和为套期目的签订的衍生金融工具。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

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

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

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款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票据、应收账款和其他应收款总额 9.57% (2018 年 10.18%) 。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产 (包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十、4 及附注十二、2(2) 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、4 及附注十二、2(2) 披露。

有关应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、4、附注五、6 和附注五、8 的相关披露。

衍生工具方面，本集团与银行和金融机构等交易对手方签订衍生工具合同，交易对方须有良好的信用评级，并且已跟本集团订立净额结算协议。鉴于交易对方的信用评级良好，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

3 流动性风险

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

	2019 年 6 月 30 日					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款(包含一年内到期的部分)	168,095,766,919.57	184,810,958,586.60	69,818,921,095.87	43,074,071,947.26	67,040,442,936.95	4,877,522,606.52
应付债券(包含一年内到期的部分)	58,942,923,169.33	66,497,476,086.04	6,376,363,030.73	12,911,978,191.94	39,465,313,059.76	7,743,821,803.61
应付款项	431,575,653,549.72	431,699,984,571.11	427,846,235,766.42	3,853,748,804.69	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	23,622,367,407.90	31,279,388,399.57	2,395,310,184.47	2,419,155,620.27	7,291,057,958.81	19,173,864,636.02
其他非流动负债	2,305,007,123.39	2,818,452,758.02	-	2,162,382,758.02	656,070,000.00	-
合计	684,541,718,169.91	717,106,260,401.34	506,436,830,077.49	64,421,337,322.18	114,452,883,955.52	31,795,209,046.15

	2018 年 12 月 31 日					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	190,065,978,176.38	211,357,730,345.08	77,594,082,226.24	50,225,025,653.53	76,790,065,189.50	6,748,557,275.81
应付债券 (包含一年内到期的部分)	57,152,553,449.68	65,549,499,066.02	12,181,706,623.31	9,797,686,701.74	31,342,873,736.52	12,227,232,004.45
应付款项	434,588,825,979.30	434,943,634,158.11	431,330,150,608.29	3,613,483,549.82	-	-
其他流动负债	13,989,064,884.26	14,059,044,380.29	14,059,044,380.29	-	-	-
其他非流动负债	2,338,048,204.19	2,776,082,985.93	-	2,120,012,985.93	656,070,000.00	-
合计	698,134,470,693.81	728,685,990,935.43	535,164,983,838.13	65,756,208,891.02	108,789,008,926.02	18,975,789,280.26

4 汇率风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、英镑、人民币、新加坡币、马来西亚币、俄罗斯卢布或欧元计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

	2019 年 6 月 30 日					
	美元项目		港币项目		新加坡币项目	
	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	640,483,163.16	4,398,774,316.27	2,233,378,732.93	1,963,586,581.99	-	-
长期借款	1,866,820,330.35	12,821,135,346.81	4,911,603,588.18	4,318,281,874.73	19,700,000.00	99,989,320.00
其他应付款	40,837,925.06	280,470,785.52	23,864,649.89	20,981,800.18	113,420.25	575,675.82
应付债券	1,958,455,081.80	13,450,473,656.29	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,419,393.71)	(126,502,554.06)	-	-	-	-
其他应收款	(2,109,061,758.44)	(14,484,825,250.79)	(16,545,149,058.28)	(14,546,495,052.04)	(3,889.00)	(19,739.01)
货币资金	(341,146,181.41)	(2,342,957,859.31)	(15,082,256,902.48)	(13,260,320,268.66)	(895,886,197.52)	(100,645,347.83)
合计	2,037,969,166.81	13,996,568,440.73	(24,458,558,989.76)	(21,503,965,063.80)	(876,076,666.27)	(100,091.02)

	2019 年 6 月 30 日					
	英镑项目		马来西亚币项目		俄罗斯卢布项目	
	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	-	-	-	-	-	-
长期借款	79,430,900.00	692,685,106.54	-	-	-	-
其他应付款	29,341.16	(82,045,666.40)	-	-	-	-
其他应收款	(9,437,600.50)	(82,301,538.92)	(16,073,187.94)	(140,167,842.75)	(15,944,337,190.98)	(1,721,988,416.63)
货币资金	(24,178,264.72)	(210,848,975.32)	(18,768,706.71)	(31,187,959.94)	(901,437,880.97)	(97,355,291.14)
合计	45,844,375.94	317,488,925.90	(34,841,894.65)	(171,355,802.69)	(16,845,775,071.95)	(1,819,343,707.77)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2018 年 12 月 31 日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,315,264,230.13	9,036,654,419.57	5,113,906,278.42	4,485,918,587.43	-	-	-	-
长期借款	776,987,723.22	5,338,371,851.12	2,719,244,800.00	2,385,321,538.56	19,655,000.00	99,088,717.00	168,248,918.12	1,474,230,670.35
其他应付款	31,380,384.85	215,602,072.15	92,405,239.15	81,057,875.78	257,530.57	1,298,314.62	103,065.34	903,079.12
应付债券	1,734,485,826.63	11,916,958,320.44	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(9,333,751.06)	(64,128,470.03)	(669,161,760.00)	(586,988,695.87)	-	-	-	-
其他应收款	(176,405,555.96)	(1,212,012,012.78)	(3,979,539.90)	(3,490,852.40)	(29,793.91)	(150,203.02)	(246,844.69)	(2,162,902.54)
货币资金	(139,771,355.83)	(960,313,077.33)	(169,774,762.43)	(148,926,421.60)	(14,242,024.91)	(71,799,744.38)	(760,216.43)	(6,661,168.40)
合计	3,532,607,501.98	24,271,133,103.14	7,082,640,255.24	6,212,892,031.90	5,640,711.75	28,437,084.22	167,344,922.34	1,466,309,678.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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% (2018 年：1%)，对本集团的净利润影响为增加人民币 4,593 万元 (2018 年：减少约人民币 30,750 万元)，而对本集团的股东权益影响为增加约人民币 4,593 万元 (2018 年：减少约人民币 30,750 万元) 。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2018 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 419 万元 (2018 年：减少约人民币 730 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 419 万元 (2018：减少约人民币 730 万元) 。

管理层预计人民币相对俄罗斯卢布贬值 1% (2018 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为增加约人民币 1,819 万元 (2018 年：无)，而对本集团的股东权益影响为增加约人民币 1,819 万元 (2018：无) 。

管理层认为新加坡币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。2018 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	719,780,070.00	719,780,070.00
衍生金融资产 (附注五、3)	-	66,779,246.14	-	66,779,246.14
其他非流动金融资产 (附注五、12)	539,459,465.66	-	469,986,026.34	1,009,445,492.00
其他权益工具投资 (附注五、11)	2,022,192,399.71	-	-	2,022,192,399.71
持续以公允价值计量的资产总额	**2,561,651,865.37**	**66,779,246.14**	**1,189,766,096.34**	**3,818,197,207.85**
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	4,678,953,550.14	4,678,953,550.14
非持续以公允价值计量的资产	**-**	**-**	**4,678,953,550.14**	**4,678,953,550.14**

2019 年 6 月 30 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2019 年 6 月 30 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续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其他非流动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。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团持有的理财产品。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

非持续第三层次公允价值计量的持有待售资产主要为本集团持有的拟出售项目 (附注五、9) 。本集团按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售资产进行初始计量和后续计量 (参见附注三、29) 。本集团主要参考独立合格专业评估师的评估报告，该评估主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术。

4 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，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

5 本集团截止 2019 年 6 月 30 日和 2018 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
南通尚东商务信息咨询有限公司	本集团合营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co.,Ltd.	本集团联营企业
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	439,600	2015-10-30	2020-10-30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	70,637	2016-4-14	2021-4-14	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	89,221	2014-12-23	2019-12-23	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	192,012	2016-2-19	2020-4-19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	85,999	2016-10-5	2021-4-19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	59,821	2019-3-26	2020-3-26	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680	2018-3-28	2020-12-31	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320	2018-3-29	2020-12-31	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	2,610	2017-12-27	2021-6-27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	9,136	2017-12-27	2021-6-27	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900	2018-1-18	2021-1-18	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燚企业管理有限公司	全资子公司	323,400	2018-10-10	2023-12-31	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	129,418	2016-9-21	2019-10-28	尚未到期
V Capital Limited	上海中区地产有限公司	全资子公司	5,750	2016-9-21	2019-10-28	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	控股子公司	1,060	2018-5-24	2021-5-24	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	80,000	2017-8-4	2020-8-3	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	125,000	2017-5-9	2020-5-8	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	23,150	2018-10-10	2021-10-9	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,558	2016-12-16	2024-12-15	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	合营公司	34,440	2017-9-15	2022-9-15	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	合营公司	11,709	2017-6-30	2020-6-30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	44,800	2017-2-22	2019-2-20	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	52,999	2017-12-29	2020-12-28	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908	2018-1-19	2023-1-19	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	联营公司	11,782	2017-12-22	2019-12-22	尚未到期
合肥新辉裕祥房产投资有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司			2017-12-22	2019-12-22	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	28,975	2018-6-28	2021-6-28	尚未到期
扬州万科房地产有限公司	扬州万景置业有限公司	联营公司	11,554	2018-9-30	2021-9-12	尚未到期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
杭州西曙置业有限公司	合营企业	4,902,303,393.68	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	4,632,901,431.01	6,077,618,774.96
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,424,244,811.34	4,156,651,798.97
天津万安才智置业有限公司	合营企业	4,277,712,486.44	4,207,699,159.63
江西万航益富置业有限公司	合营企业	4,262,207,349.38	4,243,977,245.70
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	3,444,823,086.44	1,199,325,859.98
昆山聚卓企业管理有限公司	合营企业	3,222,892,181.28	3,689,989,172.29
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	3,076,179,438.91	94,269,787.47
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	2,749,762,452.68	1,300,020,400.00
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,719,695,168.70	2,677,554,502.44
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	2,529,940,000.00	2,424,510,000.00
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,480,051,330.47	2,280,673,742.23
杭州万爵置业有限公司	合营企业	2,396,102,066.59	2,280,023,183.01
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	2,189,444,276.46	4,660,433,048.37
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	2,086,670,000.00	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	2,013,790,501.76	1,751,919,581.41
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,984,959,465.24	1,425,584,214.31
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,892,189,272.26	1,971,700,921.05
苏州悦恒置地有限公司	合营企业	1,808,264,751.89	-
杭州融恒置业有限公司	合营企业	1,736,756,988.00	1,977,447,679.00
济南碧岑置业有限公司	合营企业	1,670,591,151.00	1,635,017,995.47
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	1,545,000,000.00	4,325,082,282.29
南京裕晟置业有限公司	合营企业	1,513,757,071.15	2,230,035,607.63
上海万锴房地产有限公司	合营企业	1,421,831,400.52	5,187,333,825.82
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,267,353,057.40	1,246,776,430.64
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,202,366,746.58	1,143,200,000.00
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	1,106,400,906.82	-
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	1,000,000,000.00	-
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	976,206,265.01	1,015,488,454.87
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	925,030,398.92	873,465,950.77
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	913,898,627.41	879,940,500.58
武汉硅创置业有限公司	合营企业	908,509,177.58	1,177,604,296.42
上海万筠房地产有限公司	合营企业	894,981,541.52	873,352,823.03
厦门市雍景湾置业有限公司	合营企业	888,832,421.22	851,320,857.31
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	808,271,986.66	808,068,881.02
南京荟宏置业有限公司	合营企业	746,751,392.99	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	737,132,685.49	720,893,588.40
大连万腾置业有限公司	合营企业	699,297,475.13	750,579,494.89
北京万越辉置业有限公司	合营企业	693,147,273.10	1,011,683,172.85
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	643,938,061.10	483,145,408.88
Wkland Investment II Limited	合营企业	551,692,961.23	551,687,298.24
广州市万景房地产有限公司	合营企业	540,920,744.88	86,813,861.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	538,476,681.36	1,593,539,519.97
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	536,514,397.80	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	527,302,437.58	527,016,837.58
中航万科有限公司	合营企业	523,667,025.43	1,968,922,520.43
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	491,945,000.00	-
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	489,738,104.33	619,338,104.33
大连万君置业有限公司	合营企业	452,249,583.33	481,999,583.33
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	439,277,108.69	439,277,108.69
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业	434,362,877.36	-
深圳市万信二号投资企业 (有限合伙)	合营企业	405,638,500.00	395,638,500.00
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	404,850,201.57	479,466,620.16
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	397,368,824.22	-
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	394,566,335.68	366,862,861.06
北京五和万科置业有限公司	合营企业	390,119,914.52	20,228,506.84
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	375,678,166.66	371,304,000.02
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	374,661,030.75	358,494,081.47
VX Core Ⅱ Holding Ltd.	合营企业	365,187,707.39	376,579,149.68
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	359,727,090.09	320,666,082.34
深圳森懋置地有限公司	合营企业	343,225,123.13	98,152,809.47
青岛万珠置业有限公司	合营企业	340,385,828.22	1,383,475,000.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	324,028,240.96	339,080,362.17
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	322,351,000.00	322,351,000.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	301,311,387.04	194,426,936.55
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	295,532,656.15	293,526,198.15
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	277,919,853.65	277,041,568.02
温州万誉置业有限公司	合营企业	276,493,063.69	51,697,744.70
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	275,112,500.00	530,835,000.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	271,566,260.33	271,280,260.33
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	270,495,216.43	427,655,216.43
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	269,200,707.79	313,552,788.18
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	267,419,686.78	140,171,802.32
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	263,321,328.29	257,892,002.84
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	253,607,577.84	340,543,866.20
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	252,073,418.63	244,762,033.10
南京荟合置业有限公司	合营企业	246,363,414.52	644,116,855.51
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
China Logistics Platform I Limited	合营企业	229,663,632.15	216,012,720.56
上海万碧房地产有限公司	合营企业	228,380,241.99	205,700,245.31
Ascent Win Limited	合营企业	224,879,872.32	224,878,912.68
天津万疆置业有限公司	合营企业	221,794,223.28	221,794,223.28
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	210,120,000.00	-
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	208,190,841.04	161,089,765.40
临沂鲁商置业发展有限公司	合营企业	204,800,000.00	-
Quasi Rich Limited	合营企业	199,238,606.39	198,785,379.35
南通市通州区东居置业有限公司	合营企业	185,415,377.54	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	184,490,690.11	184,490,690.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
Woolwich JV Sarl	合营企业	177,862,576.51	171,231,620.56
上海万睿房地产有限公司	合营企业	176,316,736.69	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	175,898,629.44	153,754,302.51
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	166,404,589.30	504,654,589.30
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	165,433,657.80	120,842,188.43
福州市万思置业有限公司	合营企业	164,794,196.08	266,667,337.67
大连万兴置业有限公司	合营企业	143,742,156.24	143,910,123.13
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	140,923,467.68	216,717,721.70
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	139,631,394.34	206,943,743.29
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	134,203,837.48	133,418,061.52
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	130,000,000.00	-
成都万兴绿建科技有限公司	合营企业	127,250,322.33	-
北京国万置业有限公司	合营企业	127,113,672.30	102,728,503.89
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	118,183,161.75	21,110,653.39
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	113,811,823.37	86,743,657.21
武汉金万置业有限公司	合营企业	109,782,244.14	184,333,900.92
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	105,277,185.23	101,247,485.60
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	103,356,588.47	-
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,302,226.24	100,138,691.97
万纬 (成都) 仓储设施有限公司	合营企业	96,357,388.27	-
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	95,772,640.61	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	92,192,122.97	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	87,068,054.76	86,626,111.41
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	84,663,609.11	144,902,030.26
中投发展有限责任公司	合营企业	82,417,415.85	-
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	73,241,468.98	67,157,256.00
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	63,437,071.68	61,973,574.08
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	56,626,712.00	36,800,083.87
中新 (天津) 商业管理有限公司	合营企业	49,992,867.94	49,990,560.57
嘉兴万纬仓储有限公司	合营企业	40,710,219.83	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	35,201,947.21	215,354,857.91
苏州市姑苏区创新博培文化培训中心	合营企业	31,029,697.03	-
海门万和置业有限公司	合营企业	28,268,080.01	43,962,250.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	26,915,000.00	44,165,000.00
成都万新置业有限公司	合营企业	22,659,397.98	4,590,992.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	20,681,105.60	17,875,750.00
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	19,177,202.30	1,845,306.08
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	19,010,708.28	-
杭州万东仓储有限公司	合营企业	18,980,092.58	18,924,603.46
杭州富民投资有限公司	合营企业	17,352,740.49	36,706,541.41
中投发展 (天津) 滨海有限责任公司	合营企业	16,693,960.03	7,150,316.24
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	15,028,344.87	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	14,669,789.28	72,996,739.84
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	13,725,802.68	266,200,000.00
杭州万璟置业有限公司	合营企业	13,660,751.28	819,465,068.40
天津市创双置业有限公司	合营企业	12,750,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	10,934,135.00	9,928,227.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	10,371,784.52	36,358,705.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	9,843,210.07	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	9,505,621.79	9,276,000.00
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	9,340,154.79	4,904,588.26
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	8,814,137.12	12,938,724.64
上海恺熠置业有限公司	合营企业	6,545,221.04	6,298,104.80
温州万祯置业有限公司	合营企业	5,553,177.95	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,471,055.81	216,081.23
成都万香沸腾置业有限公司	合营企业	4,904,407.53	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	4,140,200.61	4,140,200.61
杭州富临投资有限公司	合营企业	3,989,738.46	9,475,934.02
宁波天筑置业有限公司	合营企业	3,833,040.67	3,833,040.67
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
福建中联物业服务有限公司	合营企业	3,412,016.91	1,430,137.41
杭州万物坤和物业服务有限公司	合营企业	2,884,576.51	77,763.78
天津华康物流有限公司	合营企业	2,659,222.64	2,598,360.32
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	2,636,546.93	5,809.70
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	2,589,848.65	1,501,886.63
上海万库投资管理有限公司	合营企业	2,445,384.55	445,446.78
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	2,175,984.45	1,125,112.32
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	2,155,778.08	2,221,479.70
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	1,846,683.85	664,151.35
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	1,836,195.29	2,041,388.66
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	1,576,493.51	11,386,850.89
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	1,570,891.46	1,575,700.23
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	1,477,336.18	-
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	1,387,923.78	1,177,859.56
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	1,342,582.53	-
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	1,254,674.10	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,134,613.32	1,091,657.14
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,127,446.96	981,031.49
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	1,052,137.60	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	647,578.20	-
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	558,299.11	-
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	510,881.64	255,354.40
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,958.82	8,820,624.86
广州市启日房地产开发有限公司	合营企业	374,570.94	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	336,578.11	307,539.84
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	330,778.70	329,653.62
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	120,000.00
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	277,560.68	277,442.01
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	251,036.61	671,635,006.02
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	245,505.79	179,637.26
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
Ocean Rainbow Limited	合营企业	184,658.74	184,578.74
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	181,938.80	181,938.80
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	171,559.99	171,533.71
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	163,721.78	163,602.44
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	156,935.63	-
上海天筑盛科技有限公司	合营企业	152,585.21	-
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	112,319.52	100,322.58
中万投资 (天津) 有限公司	合营企业	111,396.00	108,016.00
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	102,550.15	102,370.64
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	76,782.54	64,470.23
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	54,022.60	54,044.62
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	52,992.42	53,014.01
Apartment Property Holding Limited	合营企业	52,790.02	40,477.57
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	43,010.69	43,010.69
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	35,383.68	35,303.69
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	合营企业	35,382.38	35,302.38
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	35,168.00	35,088.00
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	35,168.00	35,088.00
VX Logistics XI (HK) Holding Limited	合营企业	35,168.00	35,088.00
VX Logistics XII (HK) Holding Limited	合营企业	35,168.00	35,088.00
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	30,802.53	28,409.93
V-In Logistics Property I (BVI) Holding Limited	合营企业	30,604.35	30,604.53
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,874.45	24,874.60
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	23,126.45	23,126.47
Bountiful Time Limited	合营企业	22,018.32	16,330.87
Buffalo Logistic (2) Limited	合营企业	19,562.20	19,517.70
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	4,800.00	-
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	1,642.40	-
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	133,823,277.26
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,104.00	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
杭州锦时置业有限公司	合营企业	1,000.00	-
Regal Port Trading Limited	合营企业	219.80	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
万厚 (珠海) 资本投资管理有限公司	合营企业	-	3,117,000,000.00
济南中昇投资有限公司	合营企业	-	663,500,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	-	453,558,990.41
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	-	308,803,991.21
青岛昌明置业有限公司	合营企业	-	285,946,059.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	-	229,771,634.99
御河硅谷 (上海) 置业有限公司	合营企业	-	225,261,472.00
杭州福盈弘投资管理有限公司	合营企业	-	210,120,000.00
海门申万置业有限公司	合营企业	-	207,836,963.16
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	-	188,125,317.68
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	-	165,923,600.00
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	-	162,174,998.32
610 Lexington Venture LP	合营企业	-	134,248,546.56
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	-	122,011,987.40
Honw ill Limited	合营企业	-	120,675,000.00
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	-	105,297,245.96
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	90,751,460.76
厦门市安象投资有限公司	合营企业	-	90,513,227.90
济南万中置业有限公司	合营企业	-	90,024,099.53
济南万科众享置业有限公司	合营企业	-	88,837,052.88
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	-	78,801,837.14
温州万毅房地产有限公司	合营企业	-	48,496,187.50
无锡国信置业有限公司	合营企业	-	45,367,403.21
南京裕宁置业有限公司	子公司*1	-	43,159,175.40
太仓鹏驰房地产开发有限公司	其他*2	-	18,603,187.77
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业	-	12,750,000.00
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	-	9,968,662.93
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	7,500,000.00
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	6,002,311.81
温州万享置业有限公司	合营企业	-	2,702,652.29
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	-	1,443,065.01
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	604,109.58
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	-	570,293.40
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	-	445,533.60
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	-	364,806.00
Seven Treasures Retail Pte. Ltd.	合营企业	-	295,613.96
深圳市万科梅沙书院	合营企业	-	169,638.00
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	103,122.09
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	-	92,190.33
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	87,262.01
VX Logistics X (HK) Holding Limited	合营企业	-	35,088.00
杭州名城博园置业有限公司	子公司*1	-	26,376.00
小计		99,481,420,957.68	101,166,932,243.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	3,259,518,879.06	4,918,734,808.73
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,157,222,818.12	-
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	2,047,787,425.39	1,873,248,907.29
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,023,848,363.66	2,008,007,264.40
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	1,816,842,855.01	-
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	1,639,449,985.68	153,068,133.38
中房万科实业有限公司	联营企业	1,224,742,717.79	369,856,748.96
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	1,146,466,469.18	1,159,217,441.10
上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司	联营企业	1,145,725,844.55	1,102,229,836.01
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,072,470,632.62	1,040,559,409.38
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	940,499,792.98	983,974,956.36
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	908,299,662.21	1,112,854,832.40
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	881,924,802.05	3,007,916,502.64
上海重万置业有限公司	联营企业	726,619,056.45	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	641,714,704.48	598,231,648.83
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	640,958,254.79	671,076,023.10
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	542,558,351.58	533,502,865.49
深圳市创昀投资管理有限公司	联营企业	537,676,608.52	660,531,683.98
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	493,280,985.87	685,645,247.83
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	420,796,753.82	553,411,511.55
重庆招科置业有限公司	联营企业	354,382,270.70	-
Vanlink Company Limited	联营企业	353,444,495.47	353,443,633.71
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	351,500,000.00	846,500,000.00
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	联营企业	333,082,516.30	-
610 Lexington Venture LP	联营企业	317,681,698.54	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	293,816,679.52	1,077,327,684.49
青岛昌明置业有限公司	联营企业	288,296,931.47	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	272,534,758.00	367,534,758.00
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	212,687,303.09	214,389,575.46
扬州万美置业有限公司	联营企业	197,010,000.00	-
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	181,024,000.00	287,091,800.00
济南弘碧置业有限公司	联营企业	176,821,904.64	296,285,474.90
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	170,052,717.10	688,107,527.42
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	161,227,091.77	161,563,947.88
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	152,781,008.33	105,773,217.99
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	152,211,600.00	152,211,600.00
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	148,792,335.26	148,792,335.26
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	138,000,000.00	138,000,000.00
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	133,951,825.19	78,713,917.64
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	123,756,617.68	129,974,017.24
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	113,217,892.79	807,025,454.78
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	104,892,486.35	136,907,680.14
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	联营企业	98,136,450.00	98,136,450.00
Richford Trading Limited	联营企业	93,237,744.49	93,602,827.33
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	83,400,930.06	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,064,733.96	80,188,175.00
南京华侨城置地有限公司	联营企业	70,373,604.88	298,270,187.00
成都锦成行物流有限公司	联营企业	68,344,210.14	68,256,759.78
Radiant Crystal Limited	联营企业	66,261,830.01	66,228,803.05
珠海市万世纵横物流发展有限公司	联营企业	65,127,367.11	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	63,627,020.00	57,257,020.00
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	59,595,200.00	59,579,200.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	53,775,703.07	-
北京万链建筑科技有限公司	联营企业	51,382,169.71	362,133.10
北京首万物业服务有限公司	联营企业	47,241,000.87	29,155,991.48
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	44,818,063.19	53,226,934.03
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	38,084,467.03	38,084,467.03
南昌洪科置业有限公司	联营企业	37,036,996.57	38,202,888.77
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	34,102,569.00	3,500,000.00
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	32,579,298.14	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	31,061,462.57	31,061,992.88
广州市万科商业管理有限公司	联营企业	29,991,144.86	4,995,120.00
万科链家 (北京) 装饰有限公司	联营企业	28,705,076.70	61,792,633.79
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,087,963.75	28,088,997.77
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	22,974,118.74	19,948,567.26
东莞市万科商业管理有限公司	联营企业	22,667,043.33	10,537,288.96
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	21,470,885.28	21,327,022.91
北京光熙康复医院有限公司	联营企业	17,884,984.69	4,667,003.14
广州万墩仓储有限公司	联营企业	14,916,844.11	15,631,165.85
首万誉业 (上海) 物业服务有限公司	联营企业	13,018,281.76	15,046,508.60
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
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	12,319,222.82	4,743,474.50
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	11,475,566.49	-
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	10,843,692.98	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	10,007,400.00	1,986,777,626.17
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	9,303,674.65	15,031,997.62
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	9,065,000.00	9,065,000.00
中海宏洋置业 (徐州) 有限公司	联营企业	8,507,353.48	-
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	6,033,945.79	-
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业 (有限合伙)	联营企业	6,000,922.54	5,999,422.54
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	4,886,972.18	2,448,833.30
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	4,279,915.69	166,583.66
西安正元房地产开发有限公司	联营企业	4,000,000.00	-
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	3,415,747.52	137,065,747.52
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,081,500.00	3,080,000.00
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	3,078,805.80	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	2,883,664.04	2,832,661.36
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	2,876,931.39	2,722,810.05
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	2,812,645.17	1,490,980.02
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	2,800,160.34	-
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	2,724,687.41	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,722,445.40	2,737,445.40
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	2,571,601.29	1,606,500.00
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,471,645.21	2,308,764.71
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,412,008.11	2,252,624.29
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	2,000,000.00	2,000,000.00
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	1,994,227.33	3,421,663.00
海宁万普仓储有限公司	联营企业	1,834,535.50	1,713,310.72
京亚 (南京) 供应链管理有限公司	联营企业	1,737,249.77	1,737,249.77
首万誉业 (天津) 物业服务有限公司	联营企业	1,523,472.75	1,523,472.75
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,523,422.74	1,523,422.74
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	969,346.35	905,292.63
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	876,778.06	876,778.06
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	863,625.25	12,865,957.25
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	847,969.88	623,000.00
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	503,882.46	1,006,712.02
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	448,316.38	-
维斯特 (福建) 物业服务有限公司	联营企业	429,801.83	87,955.95
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	270,098.92	163,000.00
福州安景房地产有限公司	联营企业	262,138.87	-
上海万颛企业管理有限公司	联营企业	226,497.85	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	166,404.60	202,292.15
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	联营企业	151,000.89	1,310,516,588.89
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	133,367.39	116,522.91
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	117,099.18	47,433.18
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	81,556.22	59,000.00
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	80,584.20	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	-
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,841.64	36,960.00
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	24,300.00
南通锦隆置业有限公司	联营企业	21,770.88	2,839,838.24
福州未来市场管理有限公司	联营企业	14,373.00	-
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	14,139.00	14,139.00
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	9,199.51	10,000.00
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	5,000.00	5,000.00
福州市万德弗物业管理有限公司	联营企业	2,000.00	-
珠海市乾元晟物流发展合伙企业 (有限合伙)	联营企业	1,500.00	-
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	63.56	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	903,932,610.65
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	746,751,392.99
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	-	355,242,937.29
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	联营企业	-	264,762,056.36
常熟市和瑞房地产开发有限公司	子公司*1	-	248,472,563.77
厦门宝呈众华置业有限公司	子公司*1	-	201,948,153.53
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	-	145,761,638.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
万纬 (成都) 仓储设施有限公司	联营企业	-	103,408,424.67
苏州恒万置地有限公司	联营企业	-	83,365,279.26
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	59,036,308.43
温州万茂置业有限公司	联营企业	-	48,147,682.40
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	-	34,216,515.72
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	-	34,183,200.00
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	31,627,649.00
中长胜基金管理有限公司	联营企业	-	30,492,000.00
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	-	9,395,211.32
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	-	4,557,483.64
南宁市兴宁区梅沙幼儿园嘉和城校区	联营企业	-	2,676,478.69
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	372,599.10
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	-	1,900.00
杭州锦时置业有限公司	联营企业	-	1,000.00
小计		30,743,310,542.44	35,727,848,239.59
合计		130,224,731,500.12	136,894,780,483.08

*1 该公司本期已变更为子公司，参见附注六、4。

*2 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团的关联企业。

本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 525,580,784.49 元 (2018 年 1 - 6 月：人民币 850,429,919.35 元) 。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	11,310,707,320.81	12,396,741,883.13
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	4,419,586,745.54	1,341,261,958.82
华侨城 (南昌) 实业发展有限公司	合营企业	2,872,122,626.73	992,300,000.00
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	2,174,191,307.53	598,648,660.09
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,817,078,778.41	2,674,057,546.58
天津信科置业有限公司	合营企业	1,407,018,517.55	1,283,992,725.28
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,395,381,375.07	1,574,211,186.70
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	合营企业	1,329,039,271.58	1,535,911,100.00
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	1,289,699,427.05	990,402,657.71
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,249,754,912.57	-
重庆星畔置业有限公司	合营企业	1,247,193,277.30	923,661,849.10
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	1,202,059,151.91	1,266,564,058.95
杭州锦业置业有限公司	合营企业	1,119,385,171.42	491,709,176.07
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,024,150,000.00	1,172,650,000.00
宁波万应置业有限公司	合营企业	974,326,391.75	1,321,958,111.88
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	942,148,549.11	2,611,921,400.33
成都润万置业有限公司	合营企业	939,809,328.89	-
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	899,182,581.08	839,851,434.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	877,302,591.25	819,960,392.47
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	869,862,799.33	642,826,427.43
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	839,707,177.10	902,220,303.70
西安雁顺置业有限公司	合营企业	805,149,913.15	888,935,458.60
杭州京科置业有限公司	合营企业	759,226,403.92	817,313,923.18
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	734,780,348.21	969,891,248.75
温州万楷置业有限公司	合营企业	656,615,628.00	647,375,628.00
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	608,586,918.32	609,265,706.09
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	604,428,494.12	945,460,121.50
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	596,316,979.66	920,720,491.36
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	593,098,248.43	686,649,622.33
大连万嘉之光置业有限公司	合营企业	550,339,814.28	1,167,069,352.89
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	547,994,392.26	564,714,721.46
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	542,379,643.41	406,160,300.34
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	513,750,022.97	450,000,022.97
温州万瑞置业有限公司	合营企业	496,099,701.38	597,269,174.91
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	488,475,030.21	928,790,072.06
无锡国信置业有限公司	合营企业	457,582,923.78	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	453,142,889.42	909,465,360.61
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	449,211,310.24	1,043,795,957.57
温州万福置业有限公司	合营企业	444,098,896.96	462,851,578.43
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	422,563,962.07	335,357,186.83
深圳市万信一号投资企业 (有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	400,000,000.00
济南万中置业有限公司	合营企业	394,624,803.37	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	378,932,399.36	531,292,943.90
长沙市领域投资有限公司	合营企业	365,851,618.57	365,928,624.70
大连万城之光置业有限公司	合营企业	359,581,109.97	952,469,393.57
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	346,435,721.89	-
扬州万胜置业有限公司	合营企业	329,665,648.39	306,450,531.12
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	325,411,194.03	531,461,728.16
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	318,468,435.69	313,308,487.76
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	317,346,041.02	313,964,898.14
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	315,678,960.58	334,871,520.78
中万新创 (珠海) 投资管理企业 (有限合伙)	合营企业	314,303,199.06	350,867,105.00
青岛万湖置业有限公司	合营企业	300,168,788.41	281,418,788.41
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	292,228,120.11	157,588,120.11
杭州万臻置业有限公司	合营企业	278,926,993.55	280,466,019.20
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	270,162,405.69	384,659,158.89
河南福晟置业有限公司	合营企业	263,293,102.41	299,634,692.10
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	241,505,716.76	251,050,857.26
海门申万置业有限公司	合营企业	230,899,339.12	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	227,257,549.04	213,352,821.94
杭州万照置业有限公司	合营企业	217,178,821.22	224,758,715.31
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	216,636,076.41	77,295,299.96
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	199,640,132.76	1,414,975,437.53
上海乐都置业有限公司	合营企业	199,074,156.49	238,374,697.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
富阳东润置业有限公司	合营企业	196,908,466.75	187,050,337.33
中万筑想企业管理咨询 (天津) 有限公司	合营企业	188,330,764.85	188,334,144.85
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	180,022,906.23	5,824,734.70
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	176,270,925.70	188,956,784.59
大连奥泰置业有限公司	合营企业	168,560,684.27	433,215,562.59
杭州万业置业有限公司	合营企业	147,038,174.42	182,002,606.44
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	146,248,848.42	147,520,500.79
御河硅谷 (上海) 建设发展有限公司	合营企业	138,558,861.86	394,236,011.61
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	131,738,593.20	137,991,552.07
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	125,330,348.62	153,215,010.10
扬州启辉置业有限公司	合营企业	122,838,016.75	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	122,400,140.01	114,580.48
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	116,473,688.96	200,393,301.03
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	113,572,313.60	118,030,519.99
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	110,446,397.05	81,170,757.20
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	94,685,640.44	95,765,997.24
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,848,774.63	92,848,716.35
合肥一航投资有限公司	合营企业	79,614,000.00	-
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	76,211,152.86	-
V-Nesta Fund Ⅱ, LP	合营企业	74,725,862.79	74,755,238.95
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	69,812,801.81	74,113,273.77
天万投资控股有限公司	合营企业	67,864,879.95	125,902,704.96
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,624,547.73	64,581,126.18
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	63,500,164.22	86,087,055.94
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	60,654,482.36	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	59,263,693.30	
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	50,383,756.05	378,860,054.45
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	49,990,000.00	50,000,000.00
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	48,972,914.38	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	47,652,447.00	-
南京龙西置业有限公司	合营企业	38,826,845.52	51,608,856.34
济南中昇投资有限公司	合营企业	37,500,000.00	-
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	35,622,418.21	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	32,383,395.86	29,384,395.86
温州万享置业有限公司	合营企业	31,325,651.60	-
济南万科众享置业有限公司	合营企业	31,029,829.20	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,655,720.00	29,655,720.00
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,470,704.00	29,470,704.00
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	28,896,564.85	50,113,787.06
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	27,217,932.00	-
武汉万科天地房地产开发有限公司	合营企业	25,500,000.00	25,500,000.00
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	50,000,000.00
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	24,989,000.00	24,989,000.00
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	22,053,928.91	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	17,091,092.60	22,448,499.81
横琴万科云地商务咨询合伙企业 (有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	16,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	13,503,604.88	13,502,699.75
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	12,636,017.61	-
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	10,990,532.86	709,003,632.93
福州市万卓房地产有限公司	合营企业	10,077,036.32	-
中万天投股权投资管理 (天津) 有限公司	合营企业	10,016,850.55	10,020,226.93
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	9,849,526.53	9,853,454.88
福州市泊云投资有限公司	合营企业	9,479,105.19	9,480,375.33
上海北万置业有限公司	合营企业	7,000,000.00	-
东莞市峰景投资有限公司	合营企业	6,734,035.59	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	6,426,243.89	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	6,013,343.33
中盈万鑫 (珠海) 投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	5,575,234.94	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,099,000.00	5,099,000.00
上海万至磐企业管理有限责任公司	合营企业	5,000,000.00	-
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	4,888,202.56	-
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	4,080,000.00
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,599,600.00	3,599,600.00
成都城投泊寓资产管理有限公司	合营企业	3,470,711.12	-
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,340,060.00	3,340,340.00
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	3,080,759.63	19,532,230.47
温州万毅房地产有限公司	合营企业	2,377,625.00	-
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业	1,380,123.36	2,372,172.52
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	860,758.33	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	191,677.23	357,056.77
东莞市峰景资产管理有限公司	合营企业	123,869.33	-
筑想商务信息咨询 (天津) 有限公司	合营企业	95,002.39	98,382.35
VX Logistics X (HK) Holding Limited	合营企业	38,668.97	-
万商零售发展 (深圳) 有限公司	合营企业	26,976.00	-
北京中粮万科商业运营管理有限公司	合营企业	21,849.84	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	15,065.49	56,872.78
China Logistics Platform II Limited	合营企业	41.21	41.22
Seven Treasures Retail Pte. Ltd.	合营企业	6.88	-
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	-	638,817,485.48
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	-	519,975,000.00
中投发展有限责任公司	合营企业	-	149,000,000.00
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	110,864,507.23
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心 (有限合伙)	子公司*1	-	52,951,438.36
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	-	49,812,073.92
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
宁波芯科产城发展有限公司	合营企业	-	25,000,000.00
南宁市南万商业管理有限公司	其他*2	-	12,907,484.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
上海万睿房地产有限公司	合营企业	-	8,320,762.56
深圳市万合创业投资企业 (有限合伙)	合营企业	-	4,280,000.00
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	-	4,278,496.43
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	-	2,498,419.84
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	-	379,770.91
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	377,556.54
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	77,724.34
小计		61,913,918,016.66	62,245,218,327.16
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,282,117,303.79	2,583,795,834.83
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,111,964,890.52	2,278,865,693.25
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,627,770,639.00	1,636,841,963.38
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,248,745,435.70	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	1,243,121,303.35	1,282,372,657.37
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,238,305,684.86	1,504,339,050.23
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	854,050,423.60	837,136,764.71
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,478,090.40	846,505,829.46
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	831,215,334.89	782,687,837.43
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	704,616,960.19	733,695,553.58
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	联营企业	637,369,859.54	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	566,910,517.26	641,294,997.04
杭州锦和置业有限公司	联营企业	535,381,809.41	540,261,037.20
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	524,054,173.92	511,667,285.66
上海港万房地产有限公司	联营企业	458,195,064.21	446,150,204.21
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	435,297,874.75	310,000,000.00
中投基业 (天津) 投资有限公司	联营企业	364,280,602.70	384,243,102.70
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	316,206,228.68	581,609,712.93
南通锦恒置业有限公司	联营企业	311,096,415.63	314,744,419.74
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	310,376,121.62	311,780,718.11
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	273,891,292.29	287,013,163.89
徐州苏科置业有限公司	联营企业	224,550,537.09	395,886,122.14
扬州万景置业有限公司	联营企业	222,904,571.64	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	210,394,169.00	211,101,874.49
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	201,721,264.00	206,619,575.26
昆山源翔置业有限公司	联营企业	200,013,437.81	200,013,437.81
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	190,757,146.38	239,985,644.37
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	163,903,455.18	218,503,487.59
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	148,358,820.85	143,082,151.98
重庆云畔置业有限公司	联营企业	140,191,252.49	211,340,580.46
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	136,213,382.76	167,512,959.65
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	131,502,022.85	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	110,752,547.76	338,274.92
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	106,259,871.77	-
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	105,841,233.79	120,234,466.63
珠海财富贸易有限公司	联营企业	104,401,803.66	26,508,756.78
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	100,985,308.02	1,678,193.08
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	98,000,000.00	98,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	95,510,373.63	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	94,406,012.03	-
悦榕酒店服务 (北京) 有限公司	联营企业	82,000,000.00	82,000,000.00
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	74,147,965.98	77,516,347.54
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	72,207,546.80	69,022,448.42
温州新都置业有限公司	联营企业	70,191,580.97	98,408,425.01
山东华艺置业有限公司	联营企业	69,296,914.93	240,318,866.91
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	61,860,000.00	61,860,000.00
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	52,500,000.00	52,500,000.00
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	47,328,242.79	160,821,046.67
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	44,290,830.88	56,282,914.68
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	36,342,293.48	50,343,656.99
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	34,448,593.84	25,191,093.84
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	31,219,231.44	31,219,231.44
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	30,897,083.70	29,976,955.63
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	30,000,000.00	50,000,000.00
悦梁建筑设计咨询 (上海) 有限公司	联营企业	28,000,000.00	28,000,000.00
苏州恒万置地有限公司	联营企业	25,412,127.48	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	35,239,266.27
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	16,472,000.00	-
福州市万科商业管理有限公司	联营企业	14,449,415.39	14,337,649.89
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	14,045,937.52	8,605,920.13
温州万茂置业有限公司	联营企业	13,375,526.53	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	12,671,091.18	44,284,025.03
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	9,900,000.00	9,900,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	9,819,662.98	31,558,944.09
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	8,776,427.32	38,080,556.19
Valliance Capital L.P.	联营企业	8,529,586.40	7,129,766.28
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	7,000,000.00	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,567,387.84	6,629,766.32
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	6,108,103.34	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	5,833,738.12	3,398,832.81
广西琼岳房地产有限公司	联营企业	5,800,000.00	5,800,000.00
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	3,600,000.00	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	2,814,795.05	1,174,670.72
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,742,900.00	3,000,000.00
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	2,486,481.95	475,625.49
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	2,080,162.65	221,832.98
佛山市万科商用物业管理有限公司	联营企业	1,567,840.91	41,031,323.31
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	1,345,319.95	1,754,894.54
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	1,129,811.30	2,646,124.61
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,002,784.61	1,592,459.35
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	776,937.60	2,783,885.64
万科商业资产运营发展 (北京) 有限公司	联营企业	676,579.35	566,564.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	576,355.69	172,334.13
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	391,655.36	773,604.29
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	348,984.72	321,700.99
厦门市万象更鲜日用百货有限公司	联营企业	338,776.76	271,581.55
福讯信息技术有限公司	联营企业	324,645.93	703,927.46
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	199,000.00
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	68,436.20	-
中山市科腾商用物业管理有限公司	联营企业	27,964.50	8,641.65
上海印力企业管理有限公司	联营企业	18,743.42	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	274.71	274.83
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	250.87	37.81
Gold Value Limited	联营企业	17.58	17.54
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	7.88	8.42
Sunshine Business Limited	联营企业	6.87	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	-	222,325,623.53
上海重万置业有限公司	联营企业	-	213,030,639.38
淮安万纬智能仓储设施管理有限公司	联营企业	-	123,670,800.00
中海宏洋置业 (徐州) 有限公司	联营企业	-	110,721,624.30
珠海市万维纵横投资发展有限公司	联营企业	-	65,114,002.67
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	-	50,000,000.00
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	-	17,831,016.00
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	-	16,268,678.51
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	14,179,288.36
深圳市璟万实业有限公司	联营企业	-	10,000,000.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	-	7,980,000.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	2,154,154.95
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	-	1,446,203.21
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	1,429,364.06
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	-	334,687.69
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	-	145,411.15
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	-	88,658.89
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	-	72,783.51
小计		21,511,269,299.79	21,318,728,511.40
合计		83,425,187,316.45	83,563,946,838.56

本期对关联方的利息支出为人民币 91,302,977.46 元 (2018 年 1-6 月：人民币 127,228,854.82 元) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本期间向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 3,180.24 万元 (2018 年 1 - 6 月：人民币 3,758.79 万元) 。

本报告期内，本集团将南通城市之光项目出售给联营公司南通尚东商务信息咨询有限公司，处置对价为人民币 82,650,000 元。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2019 年 6 月 30 日，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元)，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 96.56 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 80.88 亿元) 。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
关键管理人员薪酬	6,520,500.76	6,465,000.00

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划(附注五、27)，上述薪酬未包括经济利润奖。本报告期内并无计提经济利润奖金。

十一 资本管理

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

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

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务(包括短期借款、长期借款、超短期融资券、应付债券，不含已计提的应付利息)，扣除货币资金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
短期借款	4,617,163,605.11	10,101,917,384.71
一年内到期的长期借款和应付债券	62,031,150,124.96	69,092,413,016.12
长期借款	104,952,265,434.86	120,929,055,439.40
应付债券	53,717,170,376.29	47,095,145,785.83
短期融资券	-	13,989,064,884.26
总债务合计	225,317,749,541.22	261,207,596,510.32
减：货币资金	143,868,825,484.46	188,417,446,836.14
经调整的净债务	81,448,924,056.76	72,790,149,674.18
股东权益	232,467,538,807.46	235,620,729,997.58
净债务资本率	35.04%	30.89%

	本公司	
	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
短期借款	2,105,511,888.00	6,655,680,000.00
一年内到期的长期借款	44,484,908,200.00	46,016,343,200.00
长期借款	63,895,541,499.47	79,460,145,576.49
应付债券	25,404,230,716.29	23,388,237,865.39
短期融资券	-	13,989,064,884.26
总债务合计	135,890,192,303.76	169,509,471,526.14
减：货币资金	52,237,923,465.30	77,677,228,103.71
经调整的净债务	83,652,268,838.46	91,832,243,422.43
股东权益	111,946,485,952.93	80,112,670,318.27
净债务资本率	74.73%	114.63%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

(1) 约定资本支出

于 2019 年 6 月 30 日，本集团的资本承担如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,632.18 亿元	1,682.53 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	325.15 亿元	396.32 亿元
合计	1,957.33 亿元	2,078.85 亿元

截至 2019 年 6 月 30 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2 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 2019 年 6 月 30 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。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；截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,021.05 亿元 (2018：人民币 1,814.54 亿元) 。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

本集团无重大资产负债表日后事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、临沂、包头、盘锦、张家口、哈尔滨、淄博、威海及雄安新区。

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、柳州、泉州及漳州。

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州、常熟、绍兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、盐城，高邮、宿迁、海门、台州、金华及江阴等。

中西部区域包含如下城市：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、郑州、兰州、宜昌、渭南、玉溪、银川、西宁、西双版纳及大理等。

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2019 年 1 - 6 月							
	地产行业							
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	18,273,188,017.24	47,145,010,832.11	43,972,201,270.66	24,084,487,640.62	6,159,861,824.18	1,981,825,107.35	(2,296,497,850.83)	139,320,076,841.33
其中：外部销售收入	18,238,102,972.87	47,133,843,316.83	43,859,475,653.44	24,036,789,730.94	5,282,540,619.68	769,324,547.57	-	139,320,076,841.33
分部间销售收入	35,085,044.37	11,167,515.28	112,725,617.22	47,697,909.68	877,321,204.50	1,212,500,559.78	(2,296,497,850.83)	-
分部费用	15,499,435,430.79	38,454,568,869.26	31,607,371,561.90	18,427,892,429.69	5,527,157,627.61	4,840,159,478.66	(1,643,479,937.41)	112,713,105,460.50
分部利润 (注)	2,773,752,586.45	8,690,441,962.85	12,364,829,708.76	5,656,595,210.93	632,704,196.57	(2,858,334,371.31)	(653,017,913.42)	26,606,971,380.83
分部资产	350,020,230,778.45	433,897,112,705.33	365,445,198,214.35	308,213,353,866.37	12,197,193,409.33	568,330,928,634.62	(461,047,107,667.19)	1,577,056,909,941.26

	2018 年 1 - 6 月							
	地产行业							
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	16,060,722,708.16	29,334,364,528.53	36,422,489,717.33	19,898,561,220.44	4,588,678,003.42	1,646,590,396.97	(1,976,869,304.91)	105,974,537,269.94
其中：外部销售收入	15,979,308,392.52	29,045,480,404.42	36,316,696,172.12	19,765,037,960.00	4,157,700,163.21	710,314,177.67	-	105,974,537,269.94
分部间销售收入	81,414,315.64	288,884,124.11	105,793,545.21	133,523,260.44	430,977,840.21	936,276,219.30	(1,976,869,304.91)	-
分部费用	13,298,557,895.13	23,481,826,901.31	25,066,419,409.30	18,277,290,154.14	3,844,152,014.52	4,726,136,732.88	(1,562,751,315.65)	87,131,631,791.63
分部利润 (注)	2,762,164,813.03	5,852,537,627.22	11,356,070,308.03	1,621,271,066.30	744,525,988.90	(3,079,546,335.91)	(414,117,989.26)	18,842,905,478.31
分部资产	279,325,170,499.61	346,432,894,153.82	325,836,477,491.26	214,412,789,982.94	10,457,986,193.65	548,374,538,186.04	(379,688,221,294.45)	1,345,151,635,212.87

主营业务收入及主营业务成本在附注五、41 中。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注： 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2019 年 1 - 6 月	2018 年 1 - 6 月
分部利润	26,606,971,380.83	18,842,905,478.31
加：投资收益	1,300,573,427.66	784,406,736.76
加：公允价变动损益	(43,018,253.12)	2,208,479.36
减：资产处置损失	(8,546,646.07)	(381,158.54)
营业利润	27,855,979,909.30	19,629,139,535.89

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2019 年 6 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	原币		折算汇率	折合人民币	原币		折算汇率	折合人民币
银行存款	人民币	45,370,496,834.90	1.0000	45,370,496,834.90	人民币	77,669,206,049.21	1.0000	77,669,206,049.21
	港币	7,810,496,778.09	0.8792	6,866,974,483.99	港币	8,629,181.08	0.8772	7,569,457.09
	美元	65,834.74	6.8679	452,146.41	美元	65,874.51	6.8706	452,597.41
合计				52,237,923,465.30				77,677,228,103.71

2 交易性金融资产

本公司报告期末无交易性金融资产 (2018 年 12 月 31 日：人民币 11,502,044,931.51 元) 。

3 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	369,833,985,158.42	308,339,142,925.79
应收合营 / 联营企业款	34,635,311,673.26	25,815,100,860.97
其他	705,786,772.22	604,013,266.19
小计	405,175,083,603.90	334,758,257,052.95
减：坏账准备	552,265.65	438,662.70
合计	405,174,531,338.25	334,757,818,390.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	405,171,239,182.87	334,722,028,185.85
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,816,836.74	36,213,096.25
2 年至 3 年 (含 3 年)	27,584.29	15,770.85
小计	405,175,083,603.90	334,758,257,052.95
减：坏账准备	552,265.65	438,662.70
合计	405,174,531,338.25	334,757,818,390.25

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2019 年 6 月 30 日					2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	405,162,053,782.69	99.99	-	-	405,162,053,782.69	334,756,180,170.42	99.99	-	-	334,756,180,170.42
按单项计提坏账准备	13,029,821.21	0.01	552,265.65	4.24	12,477,555.56	2,076,882.53	0.01	438,662.70	21.12	1,638,219.83
合计	405,175,083,603.90	100.00	552,265.65		405,174,531,338.25	334,758,257,052.95	100.00	438,662.70		334,757,818,390.25

本公司对于应收内部子公司款和应收联营 / 合营企业款，按照单项计算预期信用损失。对于其他类别的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
期初余额	438,662.70	426,659.80
本期计提	113,602.95	12,002.90
本期收回或转回	-	-
期末余额	552,265.65	438,662.70

(i) 本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本期无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	2019 年 6 月 30 日				
	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京万科企业有限公司	子公司往来款	36,847,355,420.42	1 年以内	9.09	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	29,237,592,976.58	1 年以内	7.22	-
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	27,201,116,819.35	1 年以内	6.71	-
深圳市万科物流管理有限公司	子公司往来款	19,317,038,676.36	1 年以内	4.77	-
广州市万溪房地产有限公司	子公司往来款	17,055,750,705.31	1 年以内	4.21	-
合计		129,658,854,598.02		32.00	

(6) 本公司本期未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

4 其他非流动金融资产

参见附注五、12

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
对子公司的投资	24,377,950,166.07	23,025,950,166.07
对联营/合营企业的投资	5,417,901,509.80	5,502,135,563.15
合计	29,795,851,675.87	28,528,085,729.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 对子公司投资

被投资单位	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日					
	万科地产 (香港) 有限公司	上海万科投资管理有限公司	深圳市万科房地产有限公司	北京万科企业有限公司	其他	合计
期初余额	2,029,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	15,677,774,876.14	23,025,950,166.07
本期增加	1,332,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	1,352,000,000.00
本期减少	-	-	-	-	-	-
期末余额	3,361,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	15,697,774,876.14	24,377,950,166.07
本期计提减值准备	-	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,998,382,106.86	3,503,753,456.29	5,502,135,563.15
本期变动			
- 追加投资	-	-	-
- 减少投资	-	-	-
- 权益法下确认的投资收益	(23,416,516.99)	(817,536.36)	(24,234,053.35)
- 宣告发放现金股利或利润	(60,000,000.00)	-	(60,000,000.00)
- 合并抵销	-	-	-
期末余额	1,914,965,589.87	3,502,935,919.93	5,417,901,509.80
减值准备期末余额	-	-	-

6 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

7 其他非流动资产

参见附注五、22。

8 短期借款

种类	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他借款				
信用借款				
-人民币	2,105,511,888.00	2,105,511,888.00	6,655,680,000.00	6,655,680,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9 应付票据

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	504,762,422.47	760,888,568.83

上述金额均为一年内到期的应付票据。

10 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,741,046,701.50	222,960,745.95	225,248,697.18	2,738,758,750.27
离职后福利				
- 设定提存计划	270,435.43	3,638,897.55	3,576,057.53	333,275.45
合计	2,741,317,136.93	226,599,643.50	228,824,754.71	2,739,092,025.72

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,739,590,594.53	215,047,094.53	217,389,323.33	2,737,248,365.73
职工福利费	870,963.99	1,492,824.94	1,470,296.22	893,492.71
社会保险费	62,706.59	1,362,444.20	1,355,566.75	69,584.04
其中：医疗保险费	62,706.59	1,266,661.30	1,259,783.85	69,584.04
工伤保险费	-	16,069.18	16,069.18	-
生育保险费	-	79,713.72	79,713.72	-
住房公积金	522,436.39	5,058,382.28	5,033,510.88	547,307.79
合计	2,741,046,701.50	222,960,745.95	225,248,697.18	2,738,758,750.27

(3) 离职后福利-设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	267,010.34	3,614,400.09	3,551,978.07	329,432.36
失业保险费	3,425.09	24,497.46	24,079.46	3,843.09
合计	270,435.43	3,638,897.55	3,576,057.53	333,275.45

本期无向职工提供的非货币性福利 (2018 年 1 - 6 月：无) 。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11 应交税费

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	6,875,256.38	6,160,544.97
个人所得税	8,902,327.86	3,462,378.14
城市维护建设税	17,255,886.96	3,608,868.82
教育费附加	10,751,811.25	1,003,866.93
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	43,875,821.70	14,326,198.11

12 其他应付款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	182,052,424,689.97	166,050,453,140.81
应付合营联营企业款	29,591,133,467.26	17,822,829,315.49
应付股利	11,811,892,641.07	-
其他	11,745,868,499.09	13,180,144,231.55
合计	235,201,319,297.39	197,053,426,687.85

13 其他流动负债

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
待转销项税 (注)	273,073,156.42	203,165,501.89
短期融资券	-	13,989,064,884.26
合计	273,073,156.42	14,192,230,386.15

注： 待转销项税主要为本公司向子公司转让开发运营权中收取的增值税销项税。

14 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：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	44,484,908,200.00	46,016,343,200.00
一年内到期的应付利息	1,213,880,447.64	1,028,197,556.71
合计	45,698,788,647.64	47,044,540,756.71

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2018 年 12 月 31 日：无)。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15长期借款

长期借款分类

种类	2019 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	81,467,860,000.00	1.0000	81,467,860,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,870,828,200.00	1.0000	37,870,828,200.00	信用
小计			43,597,031,800.00	
其他借款				
其中：人民币	26,912,589,699.47	1.0000	26,912,589,699.47	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	6,614,080,000.00	1.0000	6,614,080,000.00	信用
小计			20,298,509,699.47	
合计			63,895,541,499.47	

种类	2018 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	87,241,835,000.00	1.0000	87,241,835,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	34,666,343,200.00	1.0000	34,666,343,200.00	信用
小计			52,575,491,800.00	
其他借款				
其中：人民币	38,234,653,776.49	1.0000	38,234,653,776.49	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,350,000,000.00	1.0000	11,350,000,000.00	信用
小计			26,884,653,776.49	
合计			79,460,145,576.49	

16 应付债券

见附注五、33。

17 股本

见附注五、36。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18 资本公积

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	9,201,769,758.57	6,380,410,971.89	-	15,582,180,730.46
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	9,573,713,477.35	6,380,410,971.89	-	15,954,124,449.24

19 盈余公积

见附注五、39。

20 未分配利润

	金额
期初未分配利润	12,106,558,798.48
加：本期归属于母公司股东的净利润	37,002,306,303.84
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
分配普通股股利	11,811,892,641.07
期末未分配利润	37,296,972,461.25

本期未对期初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	2019 年 1 月－6 月		2018 年 1 月－6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,130,716,057.45	-	874,818,303.01	-
其他业务	26,711,548.30	230,431.16	8,148,118.62	231,632.70
合计	1,157,427,605.75	230,431.16	882,966,421.63	231,632.70

22 税金及附加

	2019 年 1 月－6 月	2018 年 1 月－6 月
城市维护建设税	27,513,451.07	3,564,462.45
教育费附加	20,152,714.43	2,546,038.71
合计	47,666,165.50	6,110,501.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

23 财务费用

	2019 年 1 月 – 6 月	2018 年 1 月 – 6 月
利息支出	4,561,168,509.17	3,857,882,190.83
减：利息收入	3,296,157,110.61	2,994,671,026.94
利息收支净额	1,265,011,398.56	863,211,163.89
汇兑收益	(194,265,139.63)	(303,449.48)
其他	20,171.09	20,828.71
合计	1,070,766,430.02	862,928,543.12

24 投资收益

投资收益明细

	2019 年 1 月 – 6 月	2018 年 1 月 – 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	37,186,020,933.35	25,100,242,361.97
权益法核算的长期股权投资收益	(24,234,053.35)	(2,935,508.45)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,696,409.85	-
处置交易性金融资产产生的投资收益	209,179,906.12	-
出售被投资单位损失	(1,991,702.18)	-
合计	37,395,671,493.79	25,097,306,853.52

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	金额
资产处置损益	(8,546,646.07)
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	240,927,857.02
出售、处理部门或投资单位收益	10,528,025.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(129,995,765.09)
所得税影响	(11,957,055.44)
少数股东损益影响	(8,883,186.70)
合计	92,073,229.12

各非经常性损益项目以税前金额列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
	2019 年 1 月 – 6 月	2018 年 1 月 – 6 月
按中国企业会计准则	11,841,752,171.43	9,123,743,200.32
按国际财务报告准则	11,841,752,171.43	9,123,743,200.32

	归属于母公司股东的净权益	
	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	161,016,910,454.03	155,764,131,544.43
按国际财务报告准则	161,016,910,454.03	155,764,131,544.43

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

(3) 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.26	1.06	1.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.20	1.06	1.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn