



万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2017 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2018-035

二〇一八年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2017年度报告（以下简称“本报告”）所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2017年度分红派息预案：以分红派息股权登记日股份数为基数，每10股派送人民币9.0元（含税）现金股息，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 致股东.....	4
第三节 公司简介和主要财务指标.....	9
第四节 董事会报告.....	13
第五节 重要事项.....	76
第六节 股本变动及股东情况.....	86
第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	94
第八节 公司治理报告暨企业管治报告.....	103
第九节 监事会报告.....	119
第十节 内部控制情况.....	121
第十一节 公司债券情况.....	130
第十二节 财务报告.....	134
第十三节 备查文件目录.....	299

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万科物业	指	万科物业发展有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
前海人寿	指	前海人寿保险股份有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《联交所证券上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2017年10月24日，党的十九大胜利闭幕。

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

一个全新的时代开始了，对万科来说是重大的机遇。

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

万科在上一个时代取得的成功，也正是因为抓住了城市化带来的时代机遇，聚焦于普通家庭自住住房这样一个主航道，我们才得以从本世纪初二十多亿房屋销售起步，十年突破千亿，十五年进入世界五百强。

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

“事业”这个词，在汉语中出自《易经》：“举而措之天下之民，谓之事业。”也就是说，我们应当追求的事业，不仅是企业盈利和成长，更重要的是，能为最广大的利益相关方，创造更长久的真实价值。

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

把“人民”这个概念落到实处，对企业来说，就是所有的利益相关方。客户、投资者、员工、社会公众，就是我们首先面对的人民。理解他们最关心、最直接、最现实的需要，在力所能及的范围内，尽力而为，努力提高他们的获得感、幸福感、安全感，就是企业在

新时代应该恪守的使命。

企业是社会的细胞，是经济的微观主体。企业稳健稳定，就为社会稳定作出了贡献。

企业在全球竞争中获胜，就为民族复兴做出了贡献。企业员工敬业、客户满意、投资者取得良好回报，就为凝聚人心，全面建成小康社会、共同实现社会主义现代化做出了贡献。

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

2014 年万科第四个十年发展规划，已经把“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”。未来我们将把这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师，实体经济生力军，创新探索试验田，和谐生态建设者。

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

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

创新探索试验田：我们重点推进的创新探索，主要包括科技研发、混改和事业合伙人机制以及互联网时代的企业管理三个方面。（1）在建筑科学与技术、住宅产业化研究方面，我们希望未来能走到全球前列，形成全球领先的自有知识产权，并延展到绿色、环保等领

域。（2）万科一直是混合所有制企业，希望我们的成长经验能够帮助更多的企业通过混改焕发活力。我们的事业合伙人机制是全球企业机制的新探索领域，在起跑线上并不落后于发达国家，希望能再接再厉，在世界商业史上谱写中国企业的创新篇章，成为“中国智慧”的一部分。（3）我们自主探索的事件合伙人管理，与美国硅谷方兴未艾的“合弄制”异曲同工，也处于同一起跑线状态，具备赶超发达国家的初步条件。

和谐生态建设者：我们理解的“和谐生态”，既包括人与自然的和谐，也包括人与人的和谐。我们坚决拥护“绿水青山就是金山银山”，不仅在经营活动中要节约资源、保护环境，我们也在探索进入环保产业、循环经济产业。而人与人的和谐，意味着我们不仅要对客户、投资者负责，也要对利益相关方负责，对社会负责；我们不仅要关注城市的发展，也要关注乡村振兴、共同富裕；我们不仅要关注自身的成长，也要带动上下游产业共同发展。

十九大报告指出，中国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。“共建共享”是全面小康的基本要求，也是解决“不平衡”矛盾的关键要点之一。共建是行动，共享是目标。只有减少贫富差距、地区差距，实现共同富裕，共享成果，让更多的人民有获得感，人心才能更凝聚，社会才能更和谐。积极投身到共建共享社会的建设中去，也正是万科未来事业的立足点。

从进入这个行业开始，万科一直坚持“为普通人盖好房子”，我们主张的“三好住宅”，不仅要有好房子，还要有好服务、好社区。在一个共建共享社会，普通城市居民，包括刚刚进入城市的新移民、年轻人，也应该获得有尊严、生活便利的居住空间。解决好这个问题，才能消除他们的后顾之忧，让他们以更饱满的热情、更充沛的精力干好自己的主业，投入到全面小康社会和社会主义现代化建设当中去。

根据经合组织（OECD）的研究结论，房地产行业不仅包括盖房子，还有跟房子相结合的一系列服务。这些周边行业的规模，最终会超过房地产开发本身。所以房地产行业只要坚持为普通家庭提供好服务，未来的发展空间还非常广阔。

十九大报告指出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。对此，万科坚决拥护。

万科一贯主张，住房应该回归居住属性，房地产应该回归实业属性。只有以自住为主的市场，才能更稳定，有利于企业的长期发展。所以万科一直坚持“盖有人用的房子”。

我们的产品当中，93%以上是 144 平米以下的普通住房。我们也是行业中第一个坚持走全装修道路的企业——相对毛坯房来说，装修房的空置率要低得多（装修部分不能升值只能折旧，投资性购房者更偏向毛坯房）。

万科是中国最早进入租赁住房市场的开发商，从 2007 年万科就开始布局，国内第一个中低收入家庭宜居租赁住宅示范项目——万汇楼 2008 年就已经开业。2014 年，万科租赁住房开始进入大规模推广阶段，目前已成为中国首屈一指的集中式长租公寓企业。我们也是国内率先将住房租赁业务从青年公寓向家庭公寓延展的企业之一。假以时日，万科完全具备跻身全球最大住房租赁企业行列的条件。

我们认为，集中式公寓能提供更安全、更有幸福感的居住空间，提供更丰富的便利服务，实现产业真正的优化升级，代表着未来的方向。而家庭公寓能真正实现以租赁方式解决终身居住需要，是彻底的租赁居住解决方案。万科会尽全力发挥自身专业优势，并整合上下游优质资源，争取成为住房共建、共享事业的领头羊。

在 2018 年新年贺词和春节讲话中，习近平主席指出：**新时代是奋斗者的时代。幸福都是奋斗出来的，奋斗本身就是一种幸福。只有奋斗的人生才称得上幸福的人生。奋斗者是精神最为富足的人，也是最懂得幸福、最享受幸福的人。**正如马克思所讲：“历史承认那些为共同目标劳动因而自己变得高尚的人是伟大人物；经验赞美那些为大多数人带来幸福的人是最幸福的人”。

这说出了我们的心声。对万科事业合伙人的首要要求，就是“奋斗为本”。按照我们的定义，在自己岗位上动力不竭、全力以赴、持续奋斗的人，就是奋斗者，而持续创造真实价值的奋斗者，就是我们的事业合伙人。这与职位高低、资历深浅、任职长短无关。

在新时代，万科将进一步弘扬奋斗者文化。“奋斗者”是我们对自己的承诺。我们相信天道酬勤，先耕耘才有收获，有奋斗才会成功。我们鼓励人人都成为奋斗者，成为拥有坚定信念、具备企业家精神，乐于艰苦奋斗、顾全大局的奋斗者。

奋斗者对我们共同的事业使命坚信不疑，相信创造价值和福祉是人生的意义。奋斗者具备主人翁意识，他们自我驱动而不是被驱动。

奋斗者具备企业家精神，是创新创业的发动机。他们不安于现状，而是通过不断创新突破、传承迭代来追求创造更大的价值。

奋斗者追求自我实现，享受奋斗过程，远离懒惰、享乐、怯懦和止步不前。他们习惯保持艰苦奋斗，敢于打破舒适区挑战自我，勇于冲锋陷阵迎难而上，乐于与时俱进学习成

长。

奋斗者懂得合力的重要性，能克制小我，以事业大局、共同目标为重，开放协作，主动补位，必要时甘于为大局做局部的牺牲、能够借助合作放大自我的价值实现。

各位股东，住房回归居住属性，房地产回归实业属性，是不可逆转的时代趋势。在新的时代里，万科必须坚持为普通人提供好产品、好服务，通过自身的努力，为满足人民对美好生活的各方面需求，做出力所能及的贡献。只有做到这些，万科才能成为无愧于伟大新时代的好企业。也只有做到这些，万科才能为股东持续创造越来越多的真实价值。

第三节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

(一) 基本信息

中文名称: 万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址: 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码: 518083

办公地址: 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码: 518083

香港主要营业地点: 香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址: www.vanke.com

电子信箱: IR@vanke.com

法定代表人: 郁亮

联交所授权代表: 王文金、朱旭

联交所替代授权代表: 陈颖杰

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书: 朱旭

电子信箱: IR@vanke.com

股证事务授权代表: 梁洁

电子信箱: IR@vanke.com

联系地址: 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话: 0755-25606666

传真: 0755-25531696

助理公司秘书: 陈颖杰

电子邮件: IR@vanke.com

联系地址: 香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话: 00852-23098888

传真: 00852-23288097

(三) 股票情况

A 股股票上市地: 深交所

A 股股票简称: 万科 A

A 股股票代码: 000002

H 股股票上市地: 联交所

H 股股票简称: 万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码: 2202、299903^注

注: 该简称和代码仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。

H 股股份过户登记处: 香港中央证券登记有限公司

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

(四) 信息披露及备置地点

信息披露媒体名称: 《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网、联交所披露易网站以及香港一家英文媒体

登载年度报告的国际互联网网址:

A 股: www.cninfo.com.cn

H 股: www.hkexnews.hk

年度报告备置地点: 公司董事会办公室

(五) 注册变更情况

公司首次注册登记日期: 1984年5月30日，地点: 深圳

变更登记日期: 2017年7月14日，地点: 深圳

统一社会信用代码: 91440300192181490G

(六) 聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师: 房昊, 陈泳意

境外: 毕马威会计师事务所

地址: 香港中环遮打道10号太子大厦8楼

公司聘请的律师事务所

境内: 广东信达律师事务所

地址: 深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦12楼

境外: 普衡律师事务所

地址: 香港花园道1号中银大厦21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	242,897,110,250.52	240,477,236,923.34	1.01%	195,549,130,020.90
营业利润	50,812,916,408.40	39,023,778,797.86	30.21%	33,122,777,302.51
利润总额	51,141,952,665.41	39,253,611,726.28	30.29%	33,802,617,619.10
归属于上市公司股东的净利润	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	33.44%	18,119,406,249.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,279,538,697.37	20,929,278,864.67	30.34%	17,615,950,216.12
经营活动产生的现金流量净额	82,322,834,216.50	39,566,129,021.69	108.06%	16,046,020,691.50
基本每股收益	2.54	1.90	33.43%	1.64
稀释每股收益	2.54	1.90	33.43%	1.64
全面摊薄净资产收益率	21.14%	18.53%	增加 2.61 个百分点	18.09%
加权平均净资产收益率	22.80%	19.68%	增加 3.12 个百分点	19.14%
	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
资产总额	1,165,346,917,804.55	830,674,213,924.14	40.29%	611,295,567,689.29
负债总额	978,672,978,646.26	668,997,642,643.14	46.29%	474,985,950,368.27
归属于上市公司股东的净资产	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65	16.95%	100,183,517,822.33
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	0.00%	11,051,612,300.00
归属于上市公司股东的每股净资产	12.02	10.28	16.93%	9.08
资产负债率	83.98%	80.54%	增加 3.44 个百分点	77.70%

注：2015年、2016年营业利润不包含资产处置损益。

(二) 分季度主要财务指标

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	18,589,228,819.05	51,221,248,748.44	47,290,026,129.24	125,796,606,553.79
归属于上市公司股东的净利润	695,411,556.91	6,607,312,428.05	3,788,276,899.92	16,960,813,997.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	676,188,911.45	6,447,315,533.85	3,472,005,808.96	16,684,028,443.11
经营活动产生的现金流量净额	-9,523,936,365.94	31,374,097,084.30	-5,143,922,833.11	65,616,596,331.25

(三) 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2017年	2016年	2015年
非流动资产处置损益	-4,915,545.41	-1,994,277.63	1,521.70
可供出售金融资产在持有期间及处置的投资收益	55,886,748.24	8,150,281.96	3,585,261.69
出售、处理部门或投资单位收益	61,498,251.79	-62,729,861.09	-376,974,837.33
除上述各项之外的其他投资收益、营业外收入和支出	735,489,630.97	231,827,206.05	985,008,218.90

所得税影响	-70,328,510.53	-57,284,084.10	-86,056,125.60
少数股东损益影响	-5,354,390.07	-24,641,873.30	-22,108,006.21
合计	772,276,184.99	93,327,391.89	503,456,033.15

(四) 境内外会计准则差异

单位: 人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2017年	2016年	2017年12月31日	2016年12月31日
按境外会计准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
按境内会计准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
按境外会计准则调整的分项及合计:				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

党的十九大报告旗帜鲜明的指出，要“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。对房地产行业而言，一个全新的时代正在拉开帷幕。

新时代将是住房进一步回归居住属性的时代。本集团坚信，住房只有回归基本的居住功能，行业才能获得长期健康的发展。本集团始终坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，致力于解决更多普通人的居住问题。报告期内，本集团所销售的产品中，93%为中小户型普通商品房。

新时代将是租赁住房市场蓬勃发展的时代。大力发展住房租赁市场，才能更好的满足不同人群的居住需求。本集团以成为全球领先的住宅租赁企业为目标，目前已跻身全国最大的集中式长租公寓服务商行列，截至 2017 年底，已在全国 29 个城市开业 96 个项目，已开业房间数超过 3 万间，获取房间数超过 10 万间。未来本集团将为更多家庭提供更全面的居住解决方案。

新时代也是不断满足人民美好生活需要的时代。本集团将自身定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，所搭建的生态体系已初具规模，在巩固住宅开发和物业服务固有优势的基础上，业务已延伸至商业开发和运营、物流仓储服务、租赁住宅、产业城镇、冰雪度假、养老、教育等领域，为更好的服务人民美好生活需要、实现可持续发展奠定了良好基础。

回顾过去的一年，我们备感欣慰。在全体员工的努力下，本集团不仅实现了利润的增长，保持了良好的销售回款和稳健的财务结构，在产品品质、绿色建筑、住宅产业化推广、组织赋能等方面也取得了可喜的进步，各项新业务稳步推进，在践行社会责任、精准扶贫、美丽乡村建设等方面亦做出了力所能及的贡献，实现了“有质量的增长”。报告期内，地铁集团成为本集团第一大股东，始终支持万科的混合所有制结构，支持万科城市配套服务商战略和事业合伙人机制，支持万科管理团队按照既定战略目标，实施运营和管理，支持深化“轨道+物业”发展模式。

展望未来，我们满怀信心。新时代将是奋斗者的时代，万科近年来积极探索的事业合伙人机制正是秉承“以奋斗者为本”的基本理念，鼓励奋斗者自发涌现，在奋斗中成长、

在贡献中收获、在担当中成就，与时代的旋律相互呼应。未来，本集团将始终坚持“大道当然，合伙奋斗”，以“人民的美好生活需要”为中心，以现金流为基础，深入践行“城乡建设与生活服务商”战略，持续创造真实价值，力争成为无愧于伟大新时代的好企业。

（一）2017 年房地产市场回顾

报告期内，在“房子是用来住的，不是用来炒的”总体原则下，各地因城施策分类指导，大力培育住房租赁市场，房地产市场前期过热的局面得到有效遏制，为建立健全长效机制提供了有利时机。

全国商品房销售增速放缓。国家统计局数据显示，2017年全国商品房销售面积为16.94亿平米，同比增长7.7%，销售金额13.37万亿元，同比增长13.7%，增速较2016年分别下降14.8和21.1个百分点。分季度看，全国商品房销售面积的单季增速分别为19.5%、14.1%、1.1%和2.4%，三、四季度增速下降明显。

重点城市的新房供应与成交面积回落。公司长期重点观察的14个城市¹商品住宅批准预售面积和成交面积同比分别下降4.3%和29.3%。截至2017年底，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）约1.05亿平方米，库存去化周期约8.4个月。另一方面，三四线城市受益于投资溢出效应和去库存政策驱动，商品住宅成交面积同比保持增长，但年底增速也逐渐趋缓。

全国房地产开发、投资增速基本持平。年内全国房地产开发投资完成额为11.0万亿元，同比增长7.0%，增速较2016年高0.1个百分点。全国房屋新开工面积17.9亿平方米，同比增长7.0%，增速较2016年低1.1个百分点。

土地市场出现深远变化。全年住宅用地成交楼面均价虽同比上涨，但下半年土地成交溢价率逐步回落。值得关注的是，租赁用房和保障性用地已成为土地供应的重要组成部分，多地推出纯租赁住房用地供应，并加大竞自持住房用地供应力度。

2017 年，从中央到地方密集出台政策，加快推进租购并举的制度建设，包括在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场，以及启动利用集体建设用地建设租赁住房的试点工作；目前，多地已上线国有租赁平台，包括商业银行、互联网企业在内的社会各方力量也纷纷进军住房租赁市场。在一系列政策的推动下，住房租赁市场正进入蓬勃发展的阶段。

房地产市场融资渠道逐渐趋紧，房地产贷款增速明显下降。2017年末，全国主要金融机构房地产贷款余额为32.2万亿元，同比增长20.9%，增速较2016年末低6.1个百分点。

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

截至 2017 年底，个人住房贷款加权平均利率为 5.26%，较 2016 年底上升 0.74 个百分点。

在严格限制资金违规流入楼市的同时，政府亦积极出台政策，加大对住房租赁市场的金融支持力度。

（二）报告期内主要工作

本集团的主营业务包括房地产开发和物业服务。在巩固核心业务优势的基础上，本集团亦积极拓展与生活服务相关的其它业务。

2017 年，本集团实现营业收入 2,429.0 亿元，同比增长 1.0%；实现归属于上市公司股东的净利润 280.5 亿元，同比增长 33.4%；每股基本盈利 2.54 元，同比增长 33.4%；全面摊薄的净资产收益率为 21.1%，较 2016 年增加 2.61 个百分点。

分业务看，本集团全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 95.9%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	24,013,964.88	0.73%	15,917,782.49	-6.09%	25.53%	5.80 个百分点
其中：房地产	23,301,306.18	-0.48%	15,338,519.17	-7.70%	25.82%	6.05 个百分点
物业服务	712,658.70	67.28%	579,263.32	74.54%	16.18%	-1.04 个百分点
2. 其他业务	275,746.15	32.78%	90,209.10	262.73%	64.75%	-18.39 个百分点
合计	24,289,711.03	1.01%	16,007,991.59	-5.69%	25.98%	5.71 个百分点

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域看，本集团房地产业务的结算收入中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 30.52%、28.62%、23.77% 和 17.09%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	4,554,256	23.00%	7,112,249.09	30.52%	1,233,743.23	40.73%
上海区域	4,545,587	22.95%	6,669,692.70	28.62%	957,071.34	31.60%
北方区域	5,819,047	29.38%	5,537,631.95	23.77%	521,384.16	17.21%
中西部区域	4,886,213	24.67%	3,981,732.44	17.09%	316,928.63	10.46%
合计	19,805,103	100.00%	23,301,306.18	100.00%	3,029,127.36	100.00%

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

1、房地产业务情况

(1) 销售和结算情况

销售金额保持增长。报告期内，本集团实现销售面积 3,595.2 万平方米，销售金额 5,298.8 亿元，同比分别上升 30.0% 和 45.3%。

市场份额提升。本集团在全国商品房市场的份额上升至 3.96%（2016 年：3.10%）。在 22 个城市的销售金额位列当地第一。

坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”。报告期内，本集团所销售的产品中，住宅占比 82.7%，商办占比 13.6%，其它配套占比 3.7%。其中住宅产品聚焦主流客户自住需求，93% 的产品为 144 平方米以下的中小户型。

分区域看，本集团的销售情况如下：

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	714.80	19.88%	1,515.15	28.60%
上海区域	900.10	25.04%	1,501.27	28.33%
北方区域	991.90	27.59%	1,265.57	23.88%
中西部区域	986.49	27.44%	996.76	18.81%
其他	1.86	0.05%	20.07	0.38%
合计	3,595.15	100.00%	5,298.82	100.00%

注：报告期内有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、莆田、三亚、南宁、长沙、晋江、石狮；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通、镇江、常州、海宁；北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、廊坊；中西部区域包括成都、南充、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、玉溪；其他包括：香港、纽约、旧金山、新加坡、伦敦。

实现结算收入 2,330.1 亿元。本集团实现结算面积 1,980.5 万平方米，同比下降 3.5%；实现结算收入 2,330.1 亿元，同比减少 0.48%；房地产业务的结算均价为 11,765 元/平方米。

已售未结资源增至 4,143.2 亿元。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 2,962.5 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 4,143.2 亿元，较上年末分别增长 30.0% 和 48.9%。

(2) 开发投资情况

新开工面积稳定增长。2017 年本集团累计开工约 3,651.6 万平方米，同比增长 16.4%，较年初计划增长 24.9%。原因主要在于年初计划开工仅是基于当时主要开发项目作出的安排，实际开工面积包括了年内一批新获取项目。

竣工面积同比微增。2017 年本集团实际竣工 2,301.4 万平方米，较 2016 年增长 2.9%。

因部分项目竣工略有延迟，全年竣工面积略低于年初计划竣工面积。

聚焦核心城市经济圈，审慎投资。鉴于核心城市土地资源日益稀缺，主要城市土地竞争激烈，地价成本大幅上升。本集团秉持理性投资策略，充分发挥自身的品牌、资金、运营优势，积极拓展合作、股权收购、代建等渠道，发掘各类潜在的市场机会。2017 年本集团获取新项目 216 个，总规划建筑面积 4,615.4 万平方米，权益规划建筑面积 2,768.1 万平方米，权益地价总额约 2,188.9 亿元，新增项目均价为 7,908 元/平方米。按建筑面积计算，其中 72.3% 的新增项目为合作项目。按建筑面积计算，其中 74.7% 位于一二线城市；按权益投资金额计算，90.0% 位于一二线城市。在深耕现有城市的基础上，本集团新进入哈尔滨、石家庄、兰州、西昌、宜昌等城市。在海外本集团新进入吉隆坡。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 6,852.8 万平方米，权益建筑面积约 4,374.0 万平方米；规划中项目总建筑面积约 6,321.9 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 4,077.9 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 289.1 万平方米。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本集团“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

(3) 产品和工程管理情况

产品质量保持领先。面对不断扩大的项目施工规模，本集团始终秉承质量第一的理念，通过项目季度评估、交付评估及客户验房指引表，从过程监控、结果检验和客户视角三个维度全方位保障并持续提升产品质量；通过“天网行动”确保采购产品的性能和质量。报告期内，本集团充分利用信息化技术，通过工程管理 APP “匠心”，进一步提升精细化管控能力，通过移动验房 APP 以及线上客户服务产品“服务家”为客户提供更加快速便捷的沟通渠道。本集团产品保持良好的客户口碑，总体客户满意度保持在 87 分的高位。

持续推进绿色发展。党的十九大报告提出，要像对待生命一样对待生态环境，形成绿色发展方式和生活方式，建设美丽中国。本集团一直致力于引领行业绿色发展，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染。2017 年，本集团获得绿色建筑标识的项目面积达到 4,372.4 万平方米。自 2009 年推广绿色建筑以来，本集团绿色建筑面积已累计达到 1.12 亿平方米。

积极推广住宅产业化技术应用。住宅产业化通过规模化、集约化、工业化的建筑方式大幅降低能源与资源消耗，是建筑业践行绿色低碳发展的最佳实践之一。本集团凭借在住宅产业化领域的先发优势，确定了“两提一减（提高质量、提高效率、减少对人工的依

赖）”的工业化推广原则，将装配式内隔墙、免抹灰技术、穿插提效等技术和管理工具与预制技术有效结合，逐渐摸索出一条解决市场需求、符合行业发展、具备领先性的建筑产业化之路。2017 年本集团工业化开工面积占总开工面积的 84%。主流产品相比传统工艺实现工期提效 20%。

科技赋能助力项目管理运营。期内，本集团持续推广 BIM（Building Information Modeling）建筑信息化技术在项目上的应用，提升图纸质量、减少现场施工的变更，同时，在设计 BIM 模型和设计数据的基础上，开发 BIM 5D 工程管理平台，尝试应用在东莞建筑研究中心基地植物园等项目中，以实现施工过程中产生的工人、工时、工序、工效以及成本等数据的实时采集固化。在商业项目上推广能源管理系统的应用，实时采集各种用能设备的实际运行情况和能耗水平，以数据为依据更加有效地开展节能工作，实现真正的绿色节能运营，并对以后的新项目起到反馈指导作用。

2、物业服务情况

2017 年本集团物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入 71.3 亿元，同比增长 67.28%。2017 年底万科物业已进入 80 个城市。

万科物业以“让更多用户体验物业服务之美好”为使命，报告期内着重提升商业和写字楼物业管理的能力，并围绕楼宇和业主工作及生活配套提供拎包入住、房屋托管、二次装修等基于楼宇的服务，以及阳光物业、邻里社交和友邻市集等基于生活的服务，服务品质持续保持行业领跑。期内，万科物业获“中国物业服务百强企业综合实力 TOP1”，连续八年蝉联百强榜首，并荣获“2017 中国物业服务品质领先品牌第一名”、“2017 中国物业服务百强满意度领先企业”和“2017 中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”等多项荣誉。万科物业服务品牌价值持续保持行业领先，连续八年蝉联物业服务品牌价值榜首。

3、拓展业务情况

（1）商业开发与运营

截至 2017 年底，本集团管理商业项目共计 172 个，总建面超过 1 千万平方米。本集团以印力集团为商业开发与运营平台，秉持为家而建的理念。期内印力集团持续推进商业服务创新、存量资产管理提升和数字化建设，优化城市空间场景体验，助力城市更新升级，同时积极探索社区商业运营模式。2018 年 1 月印力集团联合收购凯德 20 家购物中心，进一步完善商业布局。截至目前，印力集团管理面积总规模已经达到行业第二。

2017 年 10 月，印力以深国投广场为标的发起并设立信托受益权资产支持专项计划，实现商业物业资产证券化。该产品于 2017 年 12 月在深交所正式挂牌交易。

(2) 物流仓储服务

本集团物流地产主打高标库产品，客户主要为国内主流电商、快递快运、高端制造业、现代零售业和生鲜食品企业。

2017 年本集团物流地产业务新获取项目 36 个；于报告期末至本报告披露日，新增 8 个物流地产项目。以上 44 个项目合计规划建筑面积约为 334 万平方米。截至本报告披露日，本集团物流地产业务累计获取 62 个项目，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）482 万平方米，其中已建成运营项目共 26 个，稳定运营项目平均出租率达到 96%。

本集团联合中银集团投资有限公司、厚朴、高瓴资本、SMG 组成财团，共同参与全球领先的现代物流设施提供商普洛斯（Global Logistic Properties Limited，新加坡交易所上市公司，股票代码：MC0.SG）私有化。普洛斯已于 2018 年 1 月 22 日从新加坡交易所主板退市。

(3) 租赁住宅

本集团致力于成为全球领先的住宅租赁企业，目前已整合形成了集中式长租公寓品牌“泊寓”。泊寓致力于满足城市青年人群的中长期租住需求。截至报告期末，泊寓业务已覆盖 29 个一线及二线城市，累计获取房间数超过 10 万间，累计开业超过 3 万间。

期内，本集团启动“万村计划”，专门从事城中村综合整治及租赁运营业务，升级城中村公共设施配套，提供规范化的租赁服务。本集团与深圳市人才安居集团有限公司签订了战略合作协议，双方将在人才安居住房和社会租赁住房的开发建设、房屋租赁、装饰装修、物业管理等方面展开全方面合作。

(4) 其它业务

此外，本集团遵循与客户同步发展和与城市同步发展两条主线，继续积极探索冰雪度假、养老、教育、产业办公等业务。

在冰雪度假方面，本集团持续提升品质，打造最佳滑雪度假目的地。在 2017 年 11 月至 2018 年 2 月雪季期间，吉林万科松花湖和北京石京龙两个滑雪项目累计到访的客流量超过 50 万人次，创历史新高。万科松花湖度假区运营能力获得业界认可，荣获第五届世界滑雪大奖颁发的“2017 年度中国最佳滑雪度假区”称号。

在养老业务方面，本集团目前已经布局了 15 个城市。截至报告期末，共获取带床位项目约 50 个，另有无床位的日照/居家服务中心约 120 个，杭州“随园嘉树”等项目获得社会各界高度评价。

在教育业务方面，本集团通过创新型公办、PPP 模式、民办国际化学校等多种模式探

索覆盖 K12 的全日制教学体系，同时积极拓展包括城市营地、社区营地、户外营地在内的素质教育基地。目前本集团在全国参与运营超过 10 所学校；营地教育方面，梅沙户外营地自 2015 年成立以来，已为超过 10 万青少年提供素质教育服务。

报告期内，本集团与新加坡悦榕集团签署战略合作协议，发挥双方优势，共同拓展酒店等相关业务。本集团还与华人文化控股集团签订战略合作框架协议，以借助华人文化及其合作方在文化领域的资源和优势，为城市和客户带来更加多元的产品与服务。

4、融资情况

报告期内，房地产企业融资渠道逐渐收紧，本集团坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念，强化资金管控。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,741.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期负债的总和 622.7 亿元。货币资金中，人民币占比 85.4%，美元、港币、英镑和新加坡币等外币合计占比 14.6%。相对充裕的资金状况有利于本集团灵活把握市场机遇，推动各项业务顺利发展。

保持行业领先的信用评级。受股权事件影响，标普、穆迪于 2016 年 8 月先后下调本集团评级展望为“负面”。2017 年，地铁集团成为本集团第一大股东。2017 年 3 月穆迪上调本集团评级展望至“稳定”，并维持“Baa1”的信用评级；6 月标普上调本集团评级展望至“稳定”，并维持“BBB+”的长期企业信用评级；惠誉维持本集团“BBB+”的信用评级，评级展望为“稳定”。国内评级机构中诚信证券评估有限公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

融资成本保持低位。本集团和各类金融机构长期保持良好的合作关系，发挥自身的资金和信用优势，总体融资成本控制在较低水平。报告期内，本集团实际利息支出合计人民币 82.1 亿元，其中资本化的利息合计人民币 41.5 亿元。报告期内本集团先后完成 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券第一期和第二期的发行，两期债券均为 5 年期（附第 3 年年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权）品种，发行规模分别为人民币 30 亿元和 10 亿元，最终发行的票面利率分别为 4.50% 和 4.54%，位于同期发债利率低位；本集团之全资子公司万科地产（香港）有限公司完成金额为 10 亿美元的 10 年期定息票据发行，票面利率为 3.975%。

5、组织赋能

党的十九大报告提出“保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感，不断促进人的全面发展、全体人民共同富裕”。“共建共享”已经成为不可阻挡的时代趋势。本集团目前正在推行的事业合伙人机制，以“共识、共创、共担、共享”为基本理念，将资本、知

识劳动及企业家精神进行有机结合，通过制度创新调动员工更广泛的积极性，致力于为最广大的利益相关方创造更长远的真实价值，为现代企业制度的创新升级提供实践样本。报告期内，本集团通过团队共创的方式，探索形成了系统性阐释万科事业合伙人理论内涵和机制要义的事业合伙人纲领，同时积极开展事业合伙人实践探索。（1）启动组织重建工作，各区域和业务单位在架构调整、职级重构、奋斗者培养等层面都进行了积极的探索；（2）打破职级、岗位、资历等限制，百花齐放探索奋斗者培养体系，鼓励并帮助奋斗者自发涌现；（3）为鼓励真实价值创造，本集团进一步完善薪酬机制，报告期内董事会审议通过 2017-2019 年度奖金方案，2018 年 1 月董事会修订了经济利润奖金方案。

随着经营规模扩大以及业务场景的增加，管理复杂性与日俱增，本集团通过“沃土计划”（信息化和数字化建设项目）促进业务发展、推动精益化运营，提高组织协同效率。报告期内，沃土计划完成多个数字化产品的上线和大范围推广：面向客户推出了移动在线的客服平台“服务家”，有效节省客户报修处理时间，改善客户体验；面向营销团队和潜在客户推出“在线家”、“分享家”、“置业神器”等多种数字化营销工具，助力营销推广；通过筑融（ICP）系统全面打通核心业务流程，促进以业务流程为导向的跨部门、跨地域协同和信息共享；通过智慧数据平台慧眼（IDP）系统提升了数据的交互效率，助力业务单元精准分析和快速决策。

6、社会责任

在实现业绩增长的同时，本集团亦积极响应党中央、国务院打赢脱贫攻坚战号召，凭借自身优势，开展产业、教育、就业扶贫，为实现人民同步小康贡献力量；并持续在乡村振兴、绿色环保、教育发展、儿童疾病、古建筑保护等领域开展公益活动。

报告期内本集团履行社会责任的情况，详见同日发布的《2017 年企业社会责任报告》。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润人民币 372.1 亿元，同比增长 31.2%；实现权益净利润人民币 280.5 亿元，同比增长 33.4%。

随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，本集团房地产业务的结算毛利率为 25.8%，较 2016 年提高 6.0 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 21.1%，较 2016 年上升 2.6 个百分点。

2017 年本集团实现投资收益人民币 62.4 亿元，同比增长 24.5%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为人民币 45.7 亿元。

2、负债情况

(1) 负债率

截至 2017 年底，本集团净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 8.8%，继续保持在行业较低水平。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计人民币 1,906.2 亿元，占总资产的比例为 16.4%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 622.7 亿元，占比为 32.7%；一年以上有息负债人民币 1,283.5 亿元，占比为 67.3%。

分融资对象来看，银行借款占比为 60.5%，应付债券占比为 20.2%，其他借款占比为 19.3%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 49.2%，浮动利率负债占比 50.8%。有抵押的有息负债人民币 38.5 亿元，占总体有息负债的 2.0%。

分境内境外来看，境内负债占比 67.3%，境外负债占比 32.7%。人民币负债占比 70.0%，外币负债占比 30.0%。

融资情况表（截至 2017 年 12 月 31 日）

单位：万元

途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	11,537,327.55	Libor 按约定利率上浮 ~6.765%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	3,848,604.83	2.50%-4.54%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	3,676,508.93	4.75%-7.90%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	19,062,441.31	-	-

3、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 5,980.9 亿元，较 2016 年底增长 28.0%。其中，拟开发产品为 2,176.6 亿元，占比 36.4%；在建开发产品 3,290.5 亿元，占比 55.0%；已完工开发产品（现房）499.8 亿元，占比 8.4%。

报告期内，项目存货跌价准备为 16.1 亿元，较 2016 年底增加 17.3%，公司基于审慎的市场策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备。具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	大连	海港城	11,482.8	41,967.5
2	宁波	万科城	8,698.9	25,900.6
3	烟台	海云台	30,573.4	22,698.7
4	南充	金润华府	27,063.3	21,806.9
5	镇江	蓝山花园	16,890.2	15,217.0

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
6	乌鲁木齐	南山郡	13,587.6	13,587.6
7	抚顺	金域蓝湾	11,048.0	10,194.5
8	营口	海港城	6,772.0	6,772.0
9	温州	龙湾花园	6,839.2	2,524.1
10	南通	金域蓝湾	1,914.9	516.5
11	唐山	红郡	1,940.6	69.0
12	乌鲁木齐	金域缇香	696.2	66.5
合计			137,507.1	161,320.9

本年计提的存货减值准备，影响本报告期税后净利润 4.4 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 2.3 亿元。

4、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为人民币 1,621.0 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

5、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日起。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1,406.9 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

6、汇率波动风险

本集团绝大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。

2017 年人民币兑换美元、港币等外币的汇率走势波动，报告期内本集团产生汇兑损失约人民币 3.6 亿元。

为持续控制汇率波动风险，本集团坚持对资产/负债匹配性、负债期限、境外流动性风险等进行动态管理，适时采用多种套期保值工具降低汇率波动风险。为降低外币借款汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团针对 15.75 亿美元和 35.16 亿港币的外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。

7、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

8、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2017-12-31	2016-12-31	变动幅度	说明
资产总额	116,534,691.78	83,067,421.39	40.29%	经营规模扩大
货币资金	17,412,100.92	8,703,211.82	100.07%	销售回款增加

衍生金融资产	1,249.37	45,867.12	-97.28%	金融资产公允价格变动
预付款项	7,301,710.69	5,026,254.06	45.27%	预付地价增加
其他应收款	16,324,976.59	10,543,500.49	54.83%	向合作方及联合营项目付款增加
其他流动资产	72,189.35	867,050.00	-91.67%	投资结构变化
长期股权投资	8,122,430.53	6,170,198.84	31.64%	对外投资增加
投资性房地产	2,881,130.03	2,187,442.43	31.71%	投资性物业增加
长期待摊费用	206,597.59	96,022.63	115.16%	长租公寓业务发展
递延所得税资产	965,100.20	719,853.30	34.07%	土地增值税清算准备金增加
其他非流动资产	1,493,568.60	727,744.06	105.23%	为取得长期资产支付款项增加
预收款项	40,770,593.99	27,464,555.45	48.45%	销售规模扩大
应付利息	99,514.43	37,837.49	163.00%	报告期内融资规模增加
其他应付款	18,288,680.29	10,658,025.72	71.60%	合作方往来增加、土地增值税清算准备金增加
长期借款	9,602,904.47	5,640,606.13	70.25%	融资规模增加
预计负债	15,986.64	11,867.24	34.71%	酬金制物业管理项目预计亏损增加
递延所得税负债	26,529.97	50,404.82	-47.37%	收购公司公允价值变动减少
项目	2017年1-12月	2016年1-12月	变动幅度	说明
营业外收入	72,328.80	39,676.12	82.30%	没收订金及违约金收入增加
营业外支出	39,425.17	16,493.40	139.04%	偶然性支出增加
归属于母公司股东的净利润	2,805,181.49	2,102,260.63	33.44%	净利润增加

9、资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2017-12-31		2016-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	116,534,691.78	100.00	83,067,421.39	100.00	-
货币资金	17,412,100.92	14.94	8,703,211.82	10.48	4.46
其他应收款	16,324,976.59	14.01	10,543,500.49	12.69	1.32
存货	59,808,765.76	51.32	46,736,133.61	56.26	-4.94
其中：完工开发产品	4,998,111.31	4.29	4,371,222.93	5.26	-0.97
在建开发产品	32,905,120.21	28.23	28,488,501.41	34.30	-6.07
拟开发土地	21,766,067.11	18.68	13,691,535.65	16.48	2.20
建造合同及其他	139,467.13	0.12	184,873.62	0.22	-0.10
应付账款	17,343,940.27	14.88	13,804,756.25	16.62	-1.74
预收款项	40,770,593.99	34.99	27,464,555.45	33.06	1.93
其他应付款	18,288,680.29	15.69	10,658,025.72	12.83	2.86
一年内到期的非流动负债	4,616,383.77	3.96	2,677,329.73	3.22	0.74
长期借款	9,602,904.47	8.24	5,640,606.13	6.79	1.45

10、销售费用、管理费用、投资收益等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2017年度	2016年度	增减率	变动原因
销售费用	626,198.13	516,071.59	21.34%	销售规模增长

管理费用	886,571.41	680,056.19	30.37%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	624,456.17	501,383.59	24.55%	处置投资取得的收益增加
所得税	1,393,356.53	1,090,335.62	27.79%	利润总额增加

11、现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2017年度	2016年度	同比增减
经营活动现金流入小计	41,226,088.68	31,283,561.57	31.78%
经营活动现金流出小计	32,993,805.26	27,326,948.67	20.74%
经营活动产生的现金流量净额	8,232,283.42	3,956,612.90	108.06%
投资活动现金流入小计	1,977,156.80	656,476.69	201.18%
投资活动现金流出小计	7,138,480.10	4,995,381.70	42.90%
投资活动产生的现金流量净额	-5,161,323.30	-4,338,905.01	18.95%
筹资活动现金流入小计	12,377,454.95	9,015,558.57	37.29%
筹资活动现金流出小计	6,850,965.33	5,885,893.51	16.40%
筹资活动产生的现金流量净额	5,526,489.62	3,129,665.06	76.58%
现金及现金等价物净增加额	8,483,599.24	2,774,239.38	205.80%

12、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

13、根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》披露主要项目或营业收入前五的项目

报告期内，本集团营业收入前五的房地产开发项目如下：

项目名称	权益占比	主要业态	地区	2017年初可供出售面积(平方米)	2017年出售面积(平方米)	2017年结算面积(平方米)	最近一期竣工时间	2017年结算收入(万元)
深圳天誉	100.0%	住宅	深圳	165,824	107,193	209,028	2017年12月	581,878.49
上海翡翠公园	90.0%	住宅	上海	139,772	54,093	95,653	2017年6月	494,477.70
上海翡翠滨江	100.0%	住宅	上海	157,081	46,528	67,314	2017年8月	489,039.33
深圳公园里	65.0%	住宅	深圳	17,073	15,592	129,342	2017年11月	453,809.25
珠海万科城	40.8%	住宅	珠海	180,942	117,672	161,162	2017年12月	330,925.94

上述项目所在市场情况：

(1) 深圳市场

报告期内深圳市持续深化楼市调控，完善土地供应管理，推进租购并举。根据中国指数研究院数据，2017 年深圳市商品住宅销售面积为 259 万平方米，同比下降 38%；销售额为 1,412 亿元，同比下降 37%。截至 2017 年末，深圳市商品住宅库存为 339 万平方米，库存去化周期为 13.2 个月。

深圳万科持续丰富产品体系，目前已布局长租公寓、商业、产办、酒店、城市更新等产品线。2017 年，深圳万科在当地的市场份额排名第一。

(2) 上海市场

报告期内，上海市场坚持调控促进市场稳定，另一方面加快培育住房租赁市场，加大公开市场纯租赁用地的供应。根据中国指数研究院数据，2017 年上海市商品住宅销售面积为 1,361 万平方米，同比下降 38%；销售金额为 3,558 亿元，同比下降 40%。截至 2017 年末，上海商品住宅库存为 487 万平方米，库存去化周期为 10.3 个月。

上海万科坚持为普通人盖好房子，满足城市居民的自住需求，在此基础上，上海万科围绕“热带雨林”的发展战略，持续丰富产品体系。2017 年上海万科在当地的市场份额排名第一。

(3) 珠海市场

2017 年珠海进一步强化限购、限售政策，加强差别化住房信贷政策。根据中原地产数据，2017 年珠海市商品住宅网签成交面积为 116 万平方米，同比下降 80%；销售金额为 242 亿元，同比下降 78%。截至 2017 年末，珠海商品住宅库存为 173 万平方米，库存去化周期为 12.4 个月。

面对市场变化，珠海万科继续坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，持续提升产品竞争力。2017 年珠海万科销售金额位居珠海市场第五。

报告期内，本集团营业收入前五的出租项目如下：

项目名称	权益占比	业态	地区	可租赁面积 (平方米)	营业收入 (万元)	出租率
佛山南海万科广场	51%	商业	佛山	42,640	8,992	96%
东莞长安万科广场	100%	商业	东莞	44,483	8,188	98%
香港丽晶中心	75%	办公楼	香港	61,053	8,042	97%
广州江燕路万科里	68%	商业	广州	26,611	4,652	95%
Ryder Court	99.95%	办公楼	伦敦	7,000	4,169	100%

14、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，将项目经营成果与员工利害关系直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值。截至 2017 年 12 月 31 日，本集团已有 502 个项目引入跟投机制。报告期内新获取的项目中，跟投认购总额为 106.4 亿元，占跟投项目资金峰值的 3.48%，占万科权益资金峰值的 5.59%。

报告期内，本集团开展跟投的项目中，营业收入最高的前五大项目依次为珠海万科城、东莞虎门万科城、东莞云广场、广州智慧商业广场以及莆田万科城七期项目。以上项目的跟投情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	投资主体	实际投资金额	实际投资占比	累计收益	收益占比
珠海万科城	万科方	28,930.9	40.8%	41,860.8	40.8%

项目名称	投资主体	实际投资金额	实际投资占比	累计收益	收益占比
	跟投主体	7,232.7	10.2%	10,465.2	10.2%
	合作方	34,745.4	49.0%	50,274.0	49.0%
	合计	70,909.0	100.0%	102,600.0	100.0%
东莞虎门万科城	万科方	192,892.2	57.4%	100,797.9	57.4%
	跟投主体	8,710.2	2.6%	4,551.6	2.6%
	合作方	134,401.6	40.0%	70,233.0	40.0%
	合计	336,004.0	100.0%	175,582.5	100.0%
东莞云广场	万科方	133,359.0	74.4%	81,826.7	74.4%
	跟投主体	10,061.0	5.6%	6,173.3	5.6%
	合作方	35,855.0	20.0%	22,000.0	20.0%
	合计	179,275.0	100.0%	110,000.0	100.0%
广州智慧商业广场	万科方	271,980.9	98.9%	41,181.4	98.9%
	跟投主体	3,019.1	1.1%	457.1	1.1%
	合计	275,000.0	100.0%	41,638.5	100.0%
莆田万科城七期	万科方	42,051.3	63.6%	23,105.2	63.6%
	跟投主体	7,537.5	11.4%	4,141.5	11.4%
	合作方	16,529.6	25.0%	9,082.2	25.0%
	合计	66,118.5	100.0%	36,328.9	100.0%

截至本报告披露日，以上项目跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配，以上项目各股东暂无退出计划。

(四) 未来发展展望

1、外部环境

展望2018年，宏观环境、行业格局正在发生深刻变化。

十九大报告指出，我国社会的主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。在发展方式上，我国已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，一味追求规模扩张和增长速度的发展模式已难以为继。

2018年，政府将继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立健全促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性。新时代下，住房回归居住属性，房地产回归实业属性，已经成为不可逆转的趋势，“多主体供给、多渠道保障、租购并举”将引导资源更多向租赁住房市场配置，多层次的住房供应体系将为房地产市场稳定奠定更坚实的基础；同时，与人民美好生活需求相关的存量资产运营，以及相关的消费升级产品和服务，还有相当广阔的发展空间。

万科必须根据十九大精神的指引，顺应新时代的要求，调整自身的发展战略、经营安排、管理制度，成为无愧于伟大新时代的好企业。

2、经营策略

面向未来，本集团将深入学习领会贯彻十九大精神，以人民的美好生活为中心，努力成为美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田、和谐生态建设者。

2018年本集团将积极践行“城乡建设与生活服务商”战略，坚持以客户为中心，以现金流为基础，为满足人民日益增长的美好生活需要而合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量的发展。

(1) 在策略上，坚持有质量的增长，以现金流为基础，谨慎投资，持续优化资债结构

落实城乡建设和生活服务业务布局，探索可持续发展的模式。在开发业务上保持谨慎投资，根据销售回款、融资情况决定合理的投资节奏，关注并购机会。拓展资源获取的渠道，获取价格合理的土地资源，满足可持续发展需要。树立标杆产品、标杆项目、标杆服务，提升客户口碑和品牌影响力。

探索投融资更多创新模式，保持安全健康的资债结构以及行业领先的信用评级。

(2) 在业务上，以客户为中心，坚持为普通人盖好房子，大力发展租赁住房业务，加快培育业务增长新动能，满足居民美好生活需求

开发业务持续深耕核心城市群，为普通人打造“好产品”，销售金额保持行业领先。
把握区域协调发展战略带来的机遇，深耕核心城市群，保持健康、稳健、可持续发展投资，在核心城市适量增加持有性物业。以客户为中心，坚持“质量第一”，优化产品品质，保持绿色建筑发展的标杆地位，推广工业化开发模式，打造有人住、有人用的好房子，提升项目经营效率。

2018年，本集团现有项目预计新开工面积3,545.1万平方米，较2017年实际开工面积下降2.9%；预计项目竣工面积2,630.5万平方米，比2017年实际完成规模增长14.3%。有关本集团2018年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目2017年开发情况和2018年开发计划”。

大力发展住房租赁业务。2018年计划新获取10万间以上租赁住宅，新开业5万间以上。在租赁住房需求巨大的城市加大投资力度，加强与政府、金融机构、社会组织合作，多渠道获取租赁资产，多业态复合经营，积极参与城中村综合整治和经营。持续完善线上平台和线下运营机制，提升租赁住宅的经营和服务能力。

物业服务以“客户口碑与经营效益”继续领跑行业。科技赋能与组织管理并重，开展智慧物业云建设，巩固并提升物业服务水平；发展商写物业；丰富住宅物业服务内容。

商业开发和经营坚持“为家而建”。以印力集团为商业开发和运营管理平台，以消费者和商户为中心，专注于购物中心和社区商业，为美好生活提供消费场所，通过科技赋能、智慧营运提升客户体验和经营效率，积极探索包括存量项目资产证券化在内的投融资产品创新。

物流仓储持续提升高标仓储业务的规模和盈利能力，探索冷链业务。把握新零售、科技创新时代下的发展机遇，加大核心城市核心资源的投资布局，加强合作发展力度。坚持以客户为中心的产品设计，科技赋能提升建设及运营的精细度。探索高标库内运营，优化客户结构，丰富盈利来源。

养老业务持续探索基于“城市、社区以及居家三位一体”的养老业务模式，提升已有项目的服务水平。通过“随园嘉树”、“榕悦”等重点项目打造品牌，探索可复制和推广的业务模式。

积极发展教育业务。加强基于全日制、社区、户外的教育业务布局，加快各类素质教育课程产品开发，完善教育服务体系，提升服务水平。

冰雪度假打造最佳客户体验，提升客户流量。建设特色体育小镇，发展冰雪运动培训。

(3) 在组织管理上，加强党建工作；大力培养奋斗者，加快事业合伙人机制落地；通过科技赋能助力业务发展，完善风险管控

加强党建工作。深入学习贯彻党的十九大精神，持续加强非公党建工作，发挥党组织的政治核心和政治引领作用。

加快培养奋斗者。深化事业合伙人机制，加快落地，鼓励奋斗者自发涌现，通过“共识、共创、共担、共享”创造真实价值。总部及各业务单元结合自身实际重建组织架构，激发组织活力和创造力。

强化科技赋能。持续推进数字化、物联网、人工智能等科技解决方案与业务的融合实践，让科技服务于美好生活场景升级。提升现有数字化平台应用的深度和广度，提升企业运营管理效率，提升客户体验。

完善风险管理体系。以业务单元为主体完善风险评估、整改机制，开展以风险控制为导向的内部审计和风险排查。

(4) 履行社会责任，做企业好公民。

引领行业绿色环保及工业化。继续加强绿色建筑、建筑工业化研究和实践，确保行业领先地位。

加大精准扶贫力度。结合当地优势资源，利用万科资金、市场、管理的优势，因地制

宜扶持当地特色产业。开展贫困人员培训扶助和就业扶贫，积极参与“乡村振兴计划”。

大力推广城市“乐跑”、社区“乐跑”，带动更多市民加入健康运动行列。

境内主要项目 2017 年开发情况和 2018 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17 年末 竣工面积	17 年末储备	18 年计划 开工面积	18 年计划 竣工面积
南方区域										
深圳车公庙项目	福田区	90.0%	5,775	57,750	-	-	-	-	-	57,750
深圳臻山道	福田区	40.0%	16,370	77,575	-	-	-	-	-	-
深圳深南道 68 号	罗湖区	59.9%	12,841	146,435	-	-	-	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	-	192,962	-	-	148,015
深圳臻山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	95,766	-	-	-	-	-
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	-	168,386	205,452	496,000	37,300	56,376
深圳臻湾汇	南山区	24.0%	68,285	419,000	-	-	-	36,000	36,000	-
深圳翡翠郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	-	264,075	-	-	-
深圳天誉	龙岗区	100.0%	101,374	588,178	-	217,785	354,498	-	-	70,203
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	82,986	303,745	107,512	-	18,416	-	-	117,055
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	-	104,973	478,318	-	-	-
深圳浪骑项目	大鹏新区	100.0%	55,433	55,433	-	-	-	-	-	55,433
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	-	-	-	-	-	250,600
深圳金域九悦花园	龙华新区	88.0%	61,000	144,962	-	63,260	144,962	-	-	-
深圳汇隆商务中心	龙华新区	39.0%	20,339	142,400	-	-	-	-	-	35,680
深圳蛇口公馆	南山区	100.0%	19,447	141,970	-	-	-	-	-	-
深圳富瑞斯项目	福田区	49.5%	2,200	21,000	-	21,000	21,000	-	-	-
深圳沙井上星项目	宝安区	86.7%	122,126	429,383	-	-	-	429,383	429,383	-
深圳万科超级总部基地项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	166,660	166,660	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,068,191	-	152,158	449,762	345,454	126,344	57,775
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	-	-	310,711	71,633	56,691	23,519
东莞翡翠山	南城区	50.0%	249,534	374,302	60,152	17,714	300,450	-	-	34,798
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	1,332	109,626	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	949	215,547	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	784,136	-	323,278	782,295	-	-	1,841
东莞虎门花园	虎门镇	88.6%	52,922	116,429	-	116,429	116,429	-	-	-
东莞云广场	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	177,225	177,225	-	-	87,259
东莞城市之光广场	虎门镇	89.6%	29,391	136,422	136,422	-	-	-	-	-
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	-	249,658	-	-	-
东莞金色悦府	长安镇	69.6%	46,666	116,666	-	5,823	116,666	-	-	-
东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	-	150,548	-	-	-
东莞湖畔花园	寮步镇	88.6%	21,593	47,055	-	47,055	47,055	-	-	-
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	69,207	209,962	209,962	-	-	267,805
东莞松朗花园	大朗镇	87.3%	75,663	238,779	76,908	-	-	-	-	92,946
东莞金域缇香	大岭山镇	88.6%	29,692	74,229	-	28,699	28,699	-	-	45,530
东莞翰林城市花园	东城区	40.8%	74,813	272,318	-	-	-	-	-	146,875
东莞花园城	东城区	40.8%	51,366	81,431	81,431	-	-	-	-	24,776
东莞狮龙路项目	东城区	65.9%	32,773	65,546	-	-	-	65,546	-	-
东莞东江之星	南城区	45.1%	59,200	372,175	372,175	-	-	-	-	27,011
东莞东城中路项目	高埗镇	44.9%	102,054	285,751	-	-	-	285,751	285,751	-
东莞金域广场	东坑镇	47.9%	17,420	78,388	78,388	-	-	-	-	-
东莞御景湾八号项目	东城区	24.2%	159,856	119,179	-	-	-	119,179	119,179	-
东莞皇马郦宫	东城区	24.2%	180,523	396,378	26,809	-	-	369,569	216,567	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	93.7%	95,578	191,119	81,305	-	-	109,814	109,814	81,305
东莞厚沙路项目	厚街镇	64.9%	45,228	54,053	-	-	-	54,053	-	-
东莞东江大道项目	万江区	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
东莞大朗西站地铁上盖项目	大朗镇	73.5%	36,874	129,060	-	-	-	129,060	129,060	-
东莞财富公馆项目	南城区	60.0%	13,967	83,479	-	-	-	83,479	83,479	-
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	-	93,803	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
广州海月大厦	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	-	-	-	-	-	30,706
广州南方公元花园	南沙区	89.5%	156,555	250,488	-	93,008	250,488	-	-	-
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	3,788	126,172	-	-	-
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	263,624	-	40,507	146,578	-	-	106,191
广州东荟城	黄埔区	55.0%	177,588	444,943	-	-	444,943	-	-	-
广州金色梦想	黄埔区	100.0%	115,671	289,178	-	33,740	289,178	-	-	-
广州山景园	黄埔区	99.1%	192,923	373,634	-	81,230	81,230	-	-	292,404
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	127,226	368,959	215,757	-	-	51,444	51,444	72,600
广州里享花园	黄浦区	84.5%	103,306	310,230	121,023	34,192	34,192	-	-	142,740
广州黄埔仓	黄埔区	58.0%	26,700	96,700	-	54,422	96,700	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	143,870	80,780	248,278	30,025	30,025	127,984
广州欧泊	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	-	591,662	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	-	85,682	-	-	-
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	-	82,962	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	28,769	28,769	-	-	20,467
广州智慧商业广场	天河区	98.9%	89,229	357,433	82,214	165,102	165,102	-	-	149,000
广州幸福荟花园	黄埔区	16.3%	112,600	161,800	127,838	-	-	-	-	65,000
广州桃源里	增城区	92.3%	16,492	36,282	36,282	-	-	-	-	-
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	129,875	77,785	-	-	52,090	52,090	-
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	58,121	104,618	22,355	-	-	82,263	82,263	-
广州东环街东升项目	番禺区	95.7%	13,750	22,000	-	-	-	22,000	22,000	-
广州文冲旧改项目	黄埔区	89.0%	33,589	85,813	22,222	-	63,591	-	-	-
广州世博汇	番禺区	55.4%	82,354	451,682	87,200	-	-	364,482	260,177	-
广州桃源里二期	增城区	50.3%	145,736	172,300	-	-	-	172,300	172,300	-
广州鱼苗场项目	白云区	99.7%	27,129	81,387	-	-	-	81,387	81,387	-
广州长岭居北项目	黄埔区	99.4%	41,631	62,447	-	-	-	62,447	62,447	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
广州广信资产包项目	荔湾区	100.0%	799,743	2,110,000	-	-	-	2,110,000	120,000	-
广州南涌口项目	南沙区	91.3%	92,219	230,548	-	-	-	230,548	230,548	-
广州长岭路以南 YH-A3-2 项目	黄埔区	97.1%	88,230	92,395	-	-	-	92,395	92,395	-
广州东荟城（扩展）	黄埔区	33.0%	109,748	271,463	-	-	271,463	-	-	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	153,625	147,801	910,886	1,099,769	253,747	115,020
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	86,186	314,646	-	-	1,356
佛山城东花园	南海区	92.7%	30,984	130,000	-	44,035	109,817	-	-	20,183
佛山金域中央	南海区	49.9%	188,996	793,784	-	145,512	412,252	-	-	73,742
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	146,000	-	-	-	-	-
佛山金色领域	南海区	50.0%	47,254	354,405	-	98,838	198,145	-	-	55,715
佛山万科湖岸	南海区	89.7%	5,112	12,781	-	12,781	12,781	-	-	-
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	-	104,758	104,758	-	-	105,986
佛山金域国际	南海区	51.0%	89,009	373,821	-	45,119	247,387	-	-	21,969
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	95,108	701,366	-	-	8,726
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	277,545	100,864	171,142	-	-	-
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	6,399	151,411	-	-	1,589
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	-	307,950	-	-	-
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	96,973	656,565	-	-	119,785
佛山金域缇香	南海区	62.9%	87,157	331,196	-	179,671	179,671	-	-	70,295
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	99,125	99,125	-
佛山城市之光	南海区	90.8%	72,711	228,312	228,312	-	-	-	-	121,251
佛山尚都荟	南海区	97.3%	13,718	61,340	61,340	-	-	-	-	-
佛山翡翠滨江	顺德区	98.9%	54,648	163,944	163,944	-	-	-	-	-
佛山金色里程	禅城区	98.8%	77,562	298,004	298,004	-	-	-	-	73,754
佛山又一城	禅城区	95.0%	30,367	75,917	75,917	-	-	-	-	21,671
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	114,000	-	-	177,378	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	58,710	-	-	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	134,488	-	-	-	-	-
佛山平洲 C22 项目	南海区	99.9%	55,145	165,435	-	-	-	165,435	165,435	-
佛山魅力之城	三水区	92.7%	132,954	332,385	9,924	-	-	322,461	322,461	-
佛山壹都荟	南海区	90.0%	13,986	62,937	62,937	-	-	-	-	-
佛山天空之城	顺德区	100.0%	86,789	390,552	-	-	-	390,552	390,552	-
佛山金域学府	顺德区	100.0%	45,432	127,210	-	-	-	127,210	127,210	-
佛山凤畔雅苑	南海区	33.0%	7,804	23,400	-	-	-	23,400	23,400	-
珠海海愉半岛花园（续建）	香洲区	50.0%	78,000	196,358	-	42,320	42,320	154,038	-	-
珠海万科城	香洲区	40.8%	193,150	625,358	-	177,962	177,962	-	-	139,950
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	7,668	274,122	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	-	-	-	266,409	-	35,566
珠海石花 66 号	香洲区	19.1%	8,117	39,610	39,610	-	-	-	-	-
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,230	-	-	-	81,230	81,230	-
中山金色家园	东凤镇	100.0%	260,982	830,524	236,397	-	444,619	-	-	247,885
中山柏悦湾	火炬开发区	65.0%	251,900	469,358	76,091	36,813	213,329	23,104	23,104	141,212
中山金域蓝湾	石岐区	73.9%	143,852	418,452	145,606	-	107,222	77,154	71,536	171,147
中山万科城	古镇	90.0%	139,968	419,808	242,725	-	-	177,083	177,083	40,127
中山金色梦想	火炬开发区	90.0%	6,628	14,635	14,635	-	-	-	-	14,635
厦门湖心岛	湖里区	65.0%	95,098	199,710	-	-	134,159	18,330	18,330	22,493
厦门万科云玺	湖里区	99.9%	19,134	151,188	-	86,732	143,207	-	-	7,981
厦门设计公社二期	湖里区	100.0%	5,609	18,827	-	18,827	18,827	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	-	402,269	-	-	44,573
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	-	124,104	219,951	158,318	158,318	-
厦门万科云城	集美区	90.0%	47,454	148,110	-	36,946	36,946	-	-	34,836
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	167,386	517,690	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
厦门海西智汇城	湖里区	90.0%	136,440	245,592	-	-	-	245,592	37,000	-
厦门五缘万科里	湖里区	100.0%	44,800	70,020	70,020	-	-	-	-	-
厦门万科白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	95,000	95,000	-	-	-	-	-
厦门首开万科白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	88,500	-	-	-	-	-
厦门 X2017P03 地块	翔安区	97.5%	10,820	25,900	-	-	-	25,900	25,900	-
厦门 X2017P04 地块	翔安区	97.5%	8,260	16,300	-	-	-	16,300	16,300	-
泉州东海项目	丰泽区	30.7%	211,662	849,797	406,123	-	-	443,674	200,759	-
厦门万科雅居乐金域缇香	翔安区	49.0%	7,964	19,100	-	-	-	19,100	19,100	-
厦门鼎丰项目	湖里区	100.0%	11,862	81,591	81,591	-	-	-	-	-
厦门国投项目	湖里区	98.9%	11,190	26,613	-	-	-	26,613	-	-
厦门 T2017P03 商住地块项目	同安区	49.0%	33,883	77,860	-	-	-	77,860	77,860	-
厦门 T2017P01 商住地块项目	同安区	32.0%	54,164	119,160	-	-	-	119,160	119,160	-
晋江金域滨江二期	晋江市	40.8%	45,789	192,260	192,260	-	-	-	-	-
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	165,867	-	-	-	165,867	165,867	-
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,119	77,119	-	-	-	-	-
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	198,310	296,607	-	-	32,833
泉州金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	-	-	-	-	-	101,327
泉州万科悦城	清濛开发区	16.0%	54,864	202,995	202,995	-	-	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	397,572	166,410	166,410	-	-	74,547
漳州玖龙台	芗城区	10.0%	44,201	114,923	114,923	-	-	-	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	375,711	-	26,741	375,711	-	-	-
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,599	-	3,200	37,599	-	-	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	411,292	168,228	-	-	185,952	185,952	57,111
福州万科九里商务中心	仓山区	100.0%	83,099	105,889	-	-	-	105,889	105,889	-
福州福湾项目	仓山区	100.0%	53,923	57,400	-	-	57,400	-	-	-
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	440,828	-	-	440,828	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州金融港中心	台江区	96.5%	41,761	104,156	-	-	-	-	-	104,156
福州永泰大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	420,176	57,982	15,516	44,364	236,571	-	21,093
福州金域蓝湾	闽侯县	51.0%	213,602	676,655	-	-	98,116	340,585	-	86,604
福州九如府	鼓楼区	96.2%	15,456	43,277	43,277	-	-	-	-	-
福州翡翠里	仓山区	45.1%	23,628	30,627	-	-	-	30,627	30,627	-
福州霞镜新城项目	仓山区	48.8%	31,442	39,425	39,425	-	-	-	-	-
福州百花洲项目	仓山区	48.2%	35,543	40,428	40,428	-	-	-	-	-
福州建新南路项目	仓山区	69.3%	34,000	61,901	-	-	-	61,901	61,901	-
福州水岸君山北项目	马尾区	38.7%	113,600	156,736	-	-	-	156,736	114,603	-
福州莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,279	-	-	537,279	-	-	-
莆田万科城七期	荔城区	63.6%	78,420	254,629	-	254,629	254,629	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	95.0%	460,237	1,335,730	361,698	134,879	355,874	577,369	322,034	197,670
长沙金域蓝湾	芙蓉区	96.2%	120,208	362,976	86,196	111,806	214,762	-	-	83,433
长沙金域缇香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	-	27,293	106,726	-	-	22,270
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	-	83,980	113,130	99,104	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	99,008	64,066	166,200	199,576	114,548	122,955
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	-	130,439	284,522	-	-	25,995
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	-	489,617	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	5,612	2,039	97,729	166,836	153,723	5,612
长沙雄森东日项目	雨花区	90.0%	16,500	36,300	-	-	-	36,300	-	-
长沙谷山村	岳麓区	49.8%	381,000	381,500	-	-	-	381,500	373,475	-
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,833	-	9,132	45,888	-	-	-
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	329,887	-	227,624	329,887	-	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	69.4%	71,599	224,436	71,405	-	-	-	-	117,629

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,935	495,835	124,303	124,303	387,747	168,716	410,307
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	128,578	-	-	472,342	72,614	-
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,821	227,821	-	-	-	-	-
南宁澳门园	青秀区	69.3%	26,956	46,364	-	-	-	46,364	46,364	-
南宁金域缇香	高新区	90.2%	54,326	217,303	96,938	-	-	120,365	120,365	-
南宁悦湾	高新区	41.2%	11,989	41,962	41,962	-	-	-	-	-
南宁悦府	高新区	90.8%	14,948	58,821	58,821	-	-	-	-	-
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	-	-	-	232,489	232,489	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	459,414	-	76,159	328,782	98,864	18,555	31,768
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	200,000	-
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	397,080	436,425	106,626	-	184,189	115,247	115,247	103,079
南方区域小计			22,087,059	54,567,419	8,518,374	5,706,915	20,872,775	15,024,770	8,162,987	5,999,480
上海区域										
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	-	-	231,292	-	-	78,867
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	-	37,228	344,799	-	-	204,247
上海翡翠滨江	浦东新区	100.0%	78,334	233,885	-	91,192	207,314	-	-	26,571
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	227,402	-	115,232	175,859	-	-	51,543
上海御河企业公馆	浦东新区	21.4%	137,270	162,141	-	42,748	85,422	-	-	76,719
上海金域澜湾	浦东新区	23.4%	104,361	125,233	-	41,229	41,229	-	-	28,001
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	451,437	-	16,770	393,396	-	-	-
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	507,636	5,803	64,323	507,636	-	-	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	-	58,599	164,587	328,860	328,860	-
上海赵巷有山	青浦区	8.1%	95,991	102,834	-	64,497	102,834	-	-	-
上海云间传奇	松江区	47.2%	57,433	80,086	-	36,254	80,086	-	-	-
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	-	52,997	87,752	-	-	-
上海金域南桥	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	120,044	120,044	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.5%	624,428	600,904	63,706	87,374	278,228	213,289	72,788	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	260,119	455,248	65,771	-	-	389,477	45,800	35,771
上海翡翠雅宾利	静安区	50.2%	54,499	159,471	-	-	159,471	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	109,754	109,754	-
上海金域澜湾鹭语墅	浦东新区	98.6%	40,361	48,433	48,433	-	-	-	-	-
上海莘闵项目	闵行区	99.5%	8,606	23,042	-	-	-	23,042	23,042	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	96,780	60,000	-
上海 108-04 项目	宝山区	99.0%	80,805	139,970	-	-	-	139,970	139,970	-
上海七宝生态商务区 18-03 地块	闵行区	99.8%	30,324	87,939	-	-	-	87,939	87,939	-
上海七宝生态商务区 17-04 地块	闵行区	99.8%	22,890	80,114	-	-	-	80,114	80,114	-
上海安亭镇国际汽车城核心区 21B-13 地块	嘉定区	99.8%	84,838	199,880	-	-	-	199,880	199,880	-
太仓 19-2 项目	高新区	100.0%	43,004	90,318	-	-	-	90,318	90,318	-
南通公园里	港闸区	88.6%	65,009	156,170	-	82,941	156,170	-	-	-
南通濠河传奇	崇川区	100.0%	53,277	139,550	-	-	139,550	-	-	-
南通城市之光	崇川区	68.6%	149,409	243,940	108,812	67,402	67,402	-	-	83,637
南通白鹭郡	港闸区	88.8%	191,882	194,500	161,160	-	-	-	-	115,430
南通金域蓝湾	港闸区	100.0%	99,910	218,650	-	-	218,650	-	-	-
南通大都会	通州区	24.1%	115,610	228,818	228,818	-	-	-	-	76,259
南通海上传奇	开发区	16.9%	180,729	317,372	-	-	-	317,372	147,709	-
南通白鹭郡西项目	港闸区	97.1%	98,003	155,486	-	-	-	155,486	104,100	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	开发区	92.9%	85,145	159,870	13,454	13,454	13,454	146,416	146,416	-
南通 R17016 复兴东路北地块项目	开发区	97.8%	111,862	217,008	-	-	-	217,008	68,912	-
南通 R17018 海伦路南地块项目	开发区	17.5%	67,205	92,811	-	-	-	92,811	92,811	-
南通湖山源著项目	通州区	33.3%	83,920	134,305	-	-	-	134,305	75,520	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
南通崇州府项目	开发区	50.1%	48,794	48,308	-	-	-	48,308	48,308	-
南京安品街	白下区	100.0%	27,325	22,770	-	-	-	-	-	5,470
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	107,275	33,685	-	73,589	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	262,200	1,708	94,723	94,723	-	-	110,256
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	102,127	-	-	-
南京璞悦山	浦口区	60.0%	122,645	168,426	-	106,803	168,426	-	-	-
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	24,999	94,122	237,674	-	-	-
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	144,316	46,240	-	48,413	-	-	41,750
南京九都荟南	雨花台区	58.8%	42,401	108,934	-	-	-	-	-	70,640
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	172,382	96,152	-	-	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	132,000	105,659	25,470	25,470	-	-	-
南京 G46 项目	江宁区	50.9%	23,350	73,992	73,992	-	-	-	-	-
南京金域东方	江宁区	32.2%	66,267	131,324	131,324	-	-	-	-	42,727
南京万科城	溧水区	69.5%	218,794	525,400	247,692	86,834	151,797	-	-	115,004
南京南站西商住综合体项目	江宁区	28.1%	108,522	422,616	-	-	-	422,616	227,061	-
南京中粮鸿云南侧地块	江宁区	19.5%	54,173	65,793	-	-	-	65,793	65,793	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	23,505	133,502	836,539	37,731	37,731	68,550
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	49,407	30,595	180,199	167,515	167,515	68,571
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	53,035	34,171	269,870	-	-	38,999
苏州湖西玲珑	吴中区	55.3%	122,976	270,546	-	31,102	31,102	-	-	239,444
苏州金域平江	姑苏区	95.0%	80,948	189,677	-	63,368	189,677	-	-	-
苏州 VC 小镇	相城区	100.0%	138,601	415,804	-	48,045	155,701	-	-	45,135
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	115,194	115,194	-	-	76,080
苏州樾碧花园	吴江区	40.0%	76,421	213,979	-	-	-	-	-	213,979
苏州公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	97,974	-	-	-	-	259,857

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
苏南麓巷	吴中区	55.1%	79,200	15,715	-	-	2,046	13,669	-	-
苏州大家	工业园区	95.1%	51,579	30,948	30,948	-	-	-	-	-
苏州东山公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	69,960	-	-	-	-	-
苏州丽湾域项目	吴江区	13.3%	16,627	62,583	-	-	-	62,583	62,583	-
苏州遇见山二期	高新区	54.8%	138,470	193,664	36,059	-	-	157,605	75,756	-
昆山公园大道	周市镇	89.0%	383,117	451,293	138,098	-	-	266,780	184,772	49,197
昆山海上传奇	锦溪镇	56.3%	163,930	246,067	65,120	-	-	180,947	120,428	-
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	92.0%	309,217	773,042	-	118,662	473,780	54,170	54,170	218,288
昆山未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,618	162,037	-	-	352,582	222,768	69,339
昆山中宇	昆山花桥	16.2%	18,068	117,701	-	-	-	117,701	117,701	-
常熟公望	文化片区	42.9%	82,469	197,926	-	42,891	42,891	-	-	155,035
常熟及第阁	虞山镇	18.7%	66,686	146,393	146,393	-	-	-	-	-
常熟尚湖 14 号地块	常熟市	31.0%	58,264	87,396	-	-	-	87,396	87,396	-
太仓银河湾项目	浏河镇	16.6%	21,183	21,183	-	-	-	21,183	21,183	-
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	-	40,515	1,267,121	55,854	49,679	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	-	-	216,482	103,277	46,877	50,960
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	31,305	82,350	287,984	14,149	14,149	44,949
无锡海上传奇	滨湖区	74.0%	51,822	145,091	-	93,131	93,131	-	-	51,960
无锡金域缇香	新吴区	100.0%	224,118	620,713	26,847	-	520,807	44,137	44,137	28,716
无锡润园	梁溪区	83.6%	18,298	23,001	-	-	23,001	-	-	-
无锡维园	新吴区	88.6%	73,769	138,581	82,237	-	-	-	-	56,190
无锡国信观湖湾项目	新吴区	37.3%	181,761	262,841	-	-	-	262,841	20,448	-
无锡北门塘上	梁溪区	39.2%	55,933	159,788	127,580	-	-	32,208	32,208	-
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	269,992	71,623	-	-	198,369	44,365	-
无锡天一玖著	惠山区	44.0%	88,173	192,246	95,564	-	-	96,683	96,683	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
无锡有山	惠山区	90.0%	47,717	59,854	-	-	-	59,854	59,854	-
无锡太湖新城中心项目	滨湖区	100.0%	108,276	245,256	-	-	-	245,256	245,256	-
靖江晨阳甲第	靖江市	55.0%	370,700	564,917	-	-	-	564,917	283,665	-
江阴南门项目	江阴市	18.5%	68,066	165,869	-	-	-	165,869	-	-
常州薛治路西项目	新北区	78.2%	67,225	145,014	-	-	-	145,014	145,014	-
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	48,183	123,831	212,470	-	-	4,881
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	-	-	313,970	-	-	-
扬州金色梦想	邗江区	63.9%	87,325	215,850	-	98,371	195,832	-	-	20,018
扬州万科翡翠云山	邗江区	91.3%	78,409	107,449	-	-	-	-	-	107,449
扬州万科翡翠西岸	邗江区	88.9%	46,927	78,200	-	78,200	78,200	-	-	-
扬州文峰 879 项目	广陵区	55.1%	95,275	140,262	71,348	-	-	68,914	68,914	-
扬州金色梦想西 GZ051 地块项 目	邗江区	27.5%	41,723	66,757	-	-	-	66,757	66,757	-
扬州华扬大桥北 GZ052 地块项 目	经济 技术 开发区	75.0%	94,464	151,142	-	-	-	151,142	144,582	-
扬州 930 项目	广陵区	51.2%	28,103	50,585	-	-	-	50,585	50,585	-
扬州 885 项目	广陵区	38.0%	64,452	141,795	-	-	-	141,795	-	-
扬州 816 项目	经济 技术 开发区	60.0%	28,641	45,825	45,825	-	-	-	-	-
扬州 GZ059 绿轴北项目	邗江区	100.0%	52,581	90,965	-	-	-	90,965	90,965	-
扬州 GZ055 槐泗	邗江区	34.0%	69,326	110,922	-	-	-	110,922	106,468	-
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,351,698	260,806	360,863	887,126	-	-	152,798
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	818,574	104,246	206,370	376,276	118,154	118,154	147,746
徐州北宸天地	鼓楼区	88.6%	28,149	95,707	-	95,707	95,707	-	-	-
徐州璞悦山	经济 技术 开发区	39.2%	67,015	87,108	-	49,824	49,824	-	-	37,284
徐州尚都会	云龙区	58.6%	53,697	185,616	129,592	-	-	56,025	56,025	68,771
徐州未来城	铜山区	39.2%	49,448	85,702	85,702	-	-	-	-	46,481

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
徐州翡翠天御	泉山区	58.6%	51,050	150,662	150,662	-	-	-	-	-
徐州翡翠之光	云龙区	50.0%	122,207	267,045	134,227	-	-	132,819	132,819	-
徐州新都会	铜山区	90.0%	132,703	382,414	214,159	-	-	168,254	81,119	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,073	174,388	122,969	1,513,789	520,358	41,499	41,499
杭州北宸之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	-	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未来城	余杭区	28.7%	56,286	140,715	-	47,266	140,715	-	-	-
杭州良渚文化村未来城二期	余杭区	97.2%	99,814	249,535	-	-	-	-	-	131,067
杭州万科星空	余杭区	88.6%	21,760	43,520	-	-	-	-	-	43,520
杭州万科杭宸一期	余杭区	88.6%	38,333	84,333	-	-	-	-	-	84,333
杭州万科溪望	余杭区	26.4%	68,771	103,157	-	-	-	-	-	103,157
杭州西庐二期	西湖区	41.3%	30,403	60,806	-	60,806	60,806	-	-	-
杭州玉泉	西湖区	45.7%	58,667	99,734	-	99,734	99,734	-	-	-
杭州玉泉二期	西湖区	40.0%	17,407	27,851	-	-	-	-	-	27,851
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	-	-	-	-	76,703
杭州万科大家钱塘府	江干区	50.0%	51,945	135,057	-	-	-	-	-	-
杭州万科中央公园	江干区	98.1%	59,413	95,061	-	-	-	-	-	95,061
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	-	-	-	-	182,934
杭州世纪之光	萧山区	30.0%	123,505	244,094	-	-	-	-	-	144,582
杭州万科海上明月	萧山区	33.0%	57,571	143,925	-	-	-	-	-	-
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	55,847	8,239	105,244	38,394	38,394	-
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	164,845	-	-	-	93,513	-	-
杭州君望	富阳区	20.0%	138,233	152,231	29,843	-	-	42,530	-	17,270
杭州杭宸二期	余杭区	89.5%	33,648	67,296	-	-	-	-	-	67,296
杭州未来城	余杭区	41.5%	82,834	182,235	-	-	-	-	-	182,235
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	133,496	-	-	-	-	-
杭州北宸之光三期	余杭区	88.7%	32,675	83,354	-	83,354	83,354	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	68,263	-	-	-	-	-
杭州黄龙万科中心	西湖区	51.0%	72,448	287,960	146,502	-	55,246	-	-	-
杭州西雅图	西湖区	48.0%	62,200	174,132	174,132	-	-	-	-	-
杭州海上明月西	萧山区	26.4%	21,211	46,665	46,665	-	-	-	-	-
杭州万科铁建江湾城	萧山区	40.3%	80,340	200,848	-	-	-	-	-	-
杭州公园里	拱墅区	40.0%	41,295	103,238	-	41,766	41,766	-	-	61,472
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	50,796	-	-	-	-	-
杭州九都会	富阳区	28.0%	30,063	66,139	-	-	-	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	245,484	-	-	-	-	-
杭州万科新都会 1958	下城区	98.2%	24,477	61,193	-	-	-	-	-	61,193
杭州祥符东 17 号地块项目	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	-	-	-	103,800	103,800	-
杭州中环公园	经济开发区	91.0%	37,911	83,404	83,404	-	-	-	-	-
杭州香樟公寓	经济开发区	52.3%	88,912	222,279	222,279	-	-	-	-	-
杭州祥符东 18 号地块项目	拱墅区	99.3%	22,550	56,900	-	-	-	56,900	56,900	-
杭州奥体万科中心	萧山区	100.0%	13,969	69,845	-	-	-	69,845	69,845	-
嘉兴城市之光	海宁市	50.4%	29,300	73,250	73,250	-	-	-	-	-
嘉兴潮起东方	海宁市	44.0%	62,601	137,722	-	-	-	137,722	137,722	-
嘉兴悦中环	经济开发区	88.6%	47,260	113,425	-	-	-	-	-	113,425
嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	144,699	74,938	-	69,761	-	-	74,938
嘉兴新都会	海宁市	42.2%	52,963	158,889	158,889	-	-	-	-	-
绍兴镜湖 8-5 号地块项目	绍兴市	100.0%	65,200	136,000	-	-	-	136,000	136,000	-
宁波云鹭湾	江北区	85.0%	314,208	387,966	-	106,149	339,611	-	-	48,355
宁波江湾府	鄞州区	92.2%	38,907	97,266	-	97,266	97,266	-	-	-
宁波江湾府国宾	鄞州区	89.0%	21,787	47,931	-	-	-	-	-	47,931
宁波大都会	鄞州区	85.7%	30,804	73,930	-	-	-	-	-	73,930
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	618,956	47,892	218,265	527,862	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
宁波桂语里	鄞州区	42.7%	69,774	139,548	-	-	-	-	-	69,649
宁波海月甲第	鄞州区	40.8%	49,977	79,880	-	-	-	-	-	79,880
宁波澜湖郡	鄞州区	42.2%	141,377	211,457	-	123,491	123,491	-	-	-
宁波格拉美西	鄞州区	95.8%	53,549	80,312	80,312	-	-	-	-	-
宁波白石湖东	鄞州区	72.1%	138,665	140,052	104,843	-	-	35,209	-	-
宁波玖著里	高新区	43.7%	44,814	80,659	-	-	-	-	-	80,659
宁波东晟府	高新区	42.8%	57,413	126,144	-	-	-	-	-	126,144
宁波官山望花苑	江北区	90.0%	40,219	46,828	46,828	-	-	-	-	46,828
宁波望庐花苑	海曙区	75.2%	30,247	60,893	60,893	-	-	-	-	60,893
宁波甲第十七	镇海区	40.3%	21,259	41,009	41,009	-	-	-	-	41,009
宁波翰林甲第北苑	镇海区	95.4%	35,967	55,354	55,354	-	-	-	-	-
宁波翰林甲第南苑	镇海区	60.0%	25,587	37,901	37,901	-	-	-	-	-
宁波蓝色东方	镇海区	41.1%	87,051	194,581	194,581	-	-	-	-	-
宁波未来之光	北仑区	98.4%	87,392	169,667	-	-	-	169,667	169,667	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	-	179,733	-	-	-
温州城市之光	鹿城区	25.0%	13,311	32,125	-	32,125	32,125	-	-	-
温州学院路七号	鹿城区	67.5%	36,081	79,833	-	-	-	-	-	79,833
温州万科时代中心	鹿城区	38.8%	24,017	96,068	-	-	-	-	-	96,068
温州时代中心	鹿城区	32.0%	5,819	18,037	-	-	-	-	-	-
温州鹿岛甲第	鹿城区	37.3%	51,458	113,206	113,206	-	-	-	-	-
温州新都会	瓯海区	32.0%	61,843	182,859	182,859	-	-	-	-	-
温州西江月	瓯海区	96.7%	59,678	149,194	-	-	-	149,194	149,194	-
温州中央绿轴组合地块项目	鹿城区	70.2%	158,368	519,921	-	-	-	519,921	519,921	-
温州瑞祥文定路项目	瑞安新区	48.9%	43,253	95,157	-	-	-	95,157	95,157	-
温州轨道交通 S1 线瑶溪北站 TOD 项目	龙湾区	50.0%	136,472	433,411	-	-	-	433,411	433,411	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
温州永强北片区龙水单元 YB-04-J-08a 项目	龙湾区	96.6%	65,148	168,032	-	-	-	168,032	168,032	-
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	-	-	412,101	-	-	-
合肥蓝山花园	滨湖区	100.0%	165,584	463,635	-	77,691	463,635	-	-	-
合肥森林城	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	226,276	312,121	795,780	186,473	186,473	201,305
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	96,333	252,619	294,082	-	-	93,021
合肥时代观邸	滨湖新区	40.0%	85,254	218,014	34,921	19,011	19,011	-	-	99,129
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,794	130,284	-	-	303,510	151,755	-
合肥中央公馆	北城新区	39.7%	212,512	410,507	113,646	-	-	296,861	148,430	14,508
合肥万科红郡	肥东县	90.0%	64,328	159,425	159,425	-	-	-	-	-
合肥都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	254,572	179,293	-	-	75,279	75,279	-
合肥时光印象	滨湖区	27.6%	115,492	250,571	175,437	-	-	75,134	75,134	-
合肥 CF201707 号项目	长丰区	98.7%	122,070	256,262	-	-	-	256,262	128,131	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	491,677	47,195	36,669	358,837	-	-	132,840
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	421,232	109,494	143,976	199,603	2,515	2,515	-
南昌公园里	青山湖区	43.5%	110,163	176,260	-	176,260	176,260	-	-	-
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	-	-	365,826	51,536	-	-
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	-	68,999	300,339	23,559	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	-	56,591	171,162	84,269	84,269	5,680
南昌洪都 1951	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	48,394	-	-	-	-	77,358
南昌金域国际	经开区	45.6%	129,142	322,839	46,240	194,850	253,740	-	-	64,778
南昌金域滨江	青山湖区	16.2%	20,069	50,172	-	-	-	-	-	50,172
南昌金域传奇	经开区	36.0%	87,065	174,124	-	35,968	35,968	-	-	134,428
南昌城市花园	南昌县	32.5%	78,733	196,832	-	-	-	-	-	81,120
南昌璞悦里	湾里区	8.3%	116,115	201,918	201,918	-	-	-	-	37,368
南昌红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	101,405	-	-	117,966	113,593	38,341

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
南昌汽车城项目	红谷滩区	42.5%	57,493	145,076	-	-	-	145,076	145,076	-
南昌天空之城	南昌县	21.3%	195,547	622,317	337,993	-	-	284,324	105,868	-
上海区域小计			27,379,056	50,174,451	8,721,958	5,663,113	19,704,086	12,945,785	8,701,886	6,873,332
北方区域										
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	197,813	-	97,099	178,316	-	-	19,497
北京稻香湖	海淀区	100.0%	20,680	62,041	-	-	-	62,041	62,041	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	133,937	243,652	453,446	-	-	84,607
北京翡翠四季	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	32,573	198,933	11,805	11,805	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	68,290	68,290	-	-	15,845
北京公园里 005、008、009 号地块项目	通州区	50.0%	61,717	124,579	-	27,263	27,263	-	-	63,901
北京云创天地	通州区	49.0%	144,005	258,968	37,760	-	-	221,209	105,100	-
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	-	25,000	559,214	-	-	-
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,088	430,900	50,446	-	-	198,946	75,728	98,450
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	-	9,000	853,215	-	-	-
北京金域缇香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,351	-	173,950	208,351	-	-	-
北京长阳半岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	-	49,814	49,814	8,659	-	73,423
北京朗润园	大兴区	50.0%	67,651	173,215	-	1,745	173,215	-	-	-
北京金域东郡	大兴区	50.0%	57,826	144,564	-	16,464	144,564	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	-	40,192	40,192	-	-	82,731
北京观承别墅	顺义区	35.0%	187,830	170,568	-	17,493	27,205	-	-	104,767
北京香河 2012	香河县	50.0%	168,245	261,868	-	261,868	261,868	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	240,089	-	-	-	-	-	234,365
北京顺义 28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	144,385	-	8,396	8,396	-	-	-
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	46,245	28,768	98,640	5,715	-	96,300
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	74,583	-	-	97,910	97,910	-
北京大都会 79 号	朝阳区	30.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	-
北京万科时代中心	朝阳区	82.5%	9,847	31,506	31,506	-	-	-	-	-
北京北部 0031 地块项目	海淀区	50.0%	17,630	52,889	-	-	-	52,889	52,889	-
北京永丰 0062 项目	海淀区	73.6%	83,550	138,825	-	-	-	138,825	138,825	-
北京永丰 0132 项目	海淀区	80.0%	85,585	162,894	-	-	-	162,894	112,773	-
北京弗农小镇	密云区	40.0%	400,486	384,881	92,580	-	95,301	190,216	27,500	-
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	94,966	94,966	-	-	-	-	-
北京红领巾桥项目	朝阳区	59.5%	15,593	90,000	-	-	-	90,000	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京青龙湖项目	丰台区	24.9%	230,355	249,999	-	-	-	249,999	85,277	-
北京于庄 03-21、03-31 地块项 目	顺义区	19.8%	155,133	156,761	-	-	-	156,761	91,680	-
北京 FS16-0201-0012 地块	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	210,500	26,013	-
北京七橡墅	房山区	50.3%	89,132	133,698	-	-	-	133,698	90,034	-
北京翠湖科技园 HD00-0303- 6019、6020 项目	海淀区	89.7%	54,881	104,000	-	-	-	104,000	78,393	-
北京五里坨二组团 053 等地块	石景山区	50.0%	202,600	346,500	-	-	-	346,500	80,011	-
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	75,526	303,414	114,598	8,849	182,531	-	-	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	208,456	8,470	62,111	-	-	5,140
盘锦鸭舌岛项目	辽东湾新区	40.0%	449,889	201,508	-	-	-	201,508	-	-
廊坊哈洛小镇	香河县	50.0%	218,988	529,000	-	-	-	529,000	118,000	-
廊坊永清项目一期	永清县	25.0%	24,057	43,302	-	-	-	43,302	-	-
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	151,606	-	-	127,720	-	-	23,886
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	154,769	-	-	141,413	-	-	13,356

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	-	-	154,828	-	-	-
唐山金域华府 A-02-02	路北区	40.8%	39,462	110,377	-	-	-	-	-	110,377
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	273,139	-	80,825	241,057	-	-	32,082
唐山南湖春晓	路南区	24.0%	165,834	372,738	108,287	-	146,967	31,281	-	84,868
唐山金域缇香	路北区	41.0%	53,400	138,199	138,199	-	-	-	-	-
唐山翡翠公园	路南区	53.2%	47,824	265,175	119,559	-	-	145,616	119,559	-
唐山公园大道	路北区	14.9%	119,244	280,316	-	-	-	280,316	189,962	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	246,129	146,559	1,311,391	110,916	56,613	71,542
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	358,360	37,066	85,939	233,703	-	-	53,263
天津民和巷	东丽区	87.0%	180,880	282,481	-	81,414	183,602	-	-	71,629
天津城市之光	东丽区	20.0%	72,358	144,717	-	-	-	-	-	30,296
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	-	98,722	376,162	-	-	126,730
天津东第	西青区	41.0%	139,798	293,560	38,251	-	-	48,782	-	109,125
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	-	-	332,948	-	-	40,105
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	189,160	76,381	40,118	88,274	24,504	24,504	-
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,206	-	62,500	124,206	-	-	-
天津天拖北	南开区	49.9%	40,068	139,099	65,500	-	-	73,599	-	-
天津紫台	滨海新区	40.8%	56,545	136,829	40,864	-	-	-	-	79,990
天津南湖郡	武清区	89.0%	62,440	76,778	-	-	-	-	-	70,758
天津海天燕居	蓟县	53.0%	81,935	82,390	72,087	-	-	10,303	-	-
天津翡翠大道	西青区	33.9%	167,723	329,000	119,057	-	-	209,943	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	26.0%	215,899	685,897	91,137	-	100,012	494,747	141,056	-
天津杨伍庄北项目	西青区	50.9%	192,144	372,244	-	-	-	372,244	87,253	-
天津志成路项目	北辰区	27.7%	18,500	36,937	-	-	-	36,937	36,937	-
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	30,815	34,608	330,184	-	-	30,815
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	-	-	601,439	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	48,201	241,581	485,503	-	-	112,454
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	-	62,694	290,681	-	-	-
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	431,232	87,893	77,052	300,143	-	-	42,250
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	100.0%	285,599	286,141	39,902	-	60,717	185,522	55,448	39,902
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	141,594	-	59,242	141,594	-	-	-
沈阳蓝山	铁西区	99.1%	51,832	154,638	-	69,505	154,638	-	-	-
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	100.0%	190,156	342,360	-	71,432	342,360	-	-	-
沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	55,993	117,543	335,992	-	-	71,382
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	478,127	208,767	122,271	206,445	62,731	62,731	208,951
沈阳紫台	皇姑区	52.7%	67,720	195,450	38,723	79,968	156,728	-	-	38,722
沈阳城市之光	大东区	94.6%	87,643	350,517	241,934	108,583	108,583	-	-	241,934
沈阳城市阳光	铁西区	63.9%	54,257	166,356	57,773	-	-	-	-	-
沈阳翡翠之光	铁西区	10.8%	108,183	486,823	135,807	-	-	199,937	-	71,201
沈阳中山公园	和平区	45.0%	9,444	75,965	-	-	-	-	-	26,410
沈阳翡翠公园	于洪区	62.8%	109,776	219,552	121,191	-	-	-	-	98,896
沈阳四季公园	于洪区	89.6%	45,100	99,220	99,220	-	-	-	-	36,362
沈阳长江府	于洪区	89.0%	24,143	48,286	48,286	-	-	-	-	26,227
沈阳时代之光	大东区	14.1%	30,742	91,765	91,765	-	-	-	-	24,223
沈阳西华府	经济 技术 开发区	98.9%	208,177	372,382	112,850	-	-	259,532	198,496	-
沈阳理想新城项目	浑南区	40.1%	198,479	407,939	150,394	17,775	17,775	239,770	239,770	-
沈阳文萃路项目	沈河区	40.2%	12,051	41,966	-	-	-	41,966	41,966	-
沈阳百花集团项目	皇姑区	35.0%	16,247	113,483	-	-	-	113,483	113,483	-
沈阳千山西路 39 号-1 地块项 目	于洪区	97.3%	19,105	66,867	-	-	-	66,867	66,867	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	675,968	52,812	-	185,763	437,393	50,332	52,812
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	293,351	7,544	65,290	228,690	-	-	64,661

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	-	55,451	153,765	245,684	74,998	-
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	74,022	-	135,063	434,013	209,812	54,832
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	146,889	33,367	360,400	158,394	96,694	96,380
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	374,676	-	34,061	374,676	-	-	-
大连西山别墅	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	24,158	91,308	-	-	-
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	-	-	71,254	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	62,580	174,944	174,944	-	-	90,263
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	-	51,968	221,166	727,172	67,154	16,351
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	35,841	63,533	156,266	113,165	103,182	21,426
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	179,574	82,770	342,461	43,419	43,419	78,818
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	-	-	-	64,260	64,260	-
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	-	-	-	32,400
大连半山半海	沙河口区	88.6%	12,233	45,140	-	-	-	-	-	45,140
大连翡翠公园	甘井子区	22.6%	146,290	248,710	221,998	-	-	26,712	26,712	97,852
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	46,336	-	-	-	-	16,600
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	-	-	243,918	98,970	-
大连翡翠四季	甘井子区	45.5%	73,601	129,292	129,292	-	-	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	104,395	-	-	30,950	30,950	62,538
大连八号地项目	甘井子区	98.7%	126,000	134,550	-	-	-	134,550	134,550	-
大连环球金融中心项目	沙河口区	27.0%	7,399	76,778	-	-	-	76,778	76,778	-
大连华录项目	高新技术产业园区	90.3%	10,955	26,292	-	-	-	26,292	26,292	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	-	444,728	47,053	38,000	5,085

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	-	-	317,425	139,731	23,221	27,558
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	44,238	46,628	329,204	434,028	303,820	245,980
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	49,790	25,675	288,120	145,411	61,323	57,889
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	343,058	57,048	9,882	113,149	-	-	93,718
长春如园	净月区	42.9%	181,283	240,600	137,299	80,269	80,269	15,858	12,687	39,548
长春惠斯勒班芙花园	净月区	36.8%	187,439	243,671	75,672	-	-	50,588	30,353	90,182
长春金色里程	汽开区	88.6%	44,154	75,002	-	48,793	48,793	-	-	26,209
长春城市之光	绿园区	96.4%	181,060	435,039	259,381	-	-	175,658	140,526	153,311
长春繁荣里	朝阳区	41.2%	16,162	56,567	56,567	-	-	-	-	-
长春东湾半岛项目	南关区	93.2%	111,757	702,385	-	187,385	187,385	515,000	212,200	-
长春金宇大路项目	高新区	95.5%	50,003	103,600	-	-	-	103,600	71,852	-
长春八一公园信达龙湾项目	高新区	50.0%	82,000	153,000	-	-	-	153,000	78,030	-
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	279,325	52,583	825,416	812,675	293,768	74,859
吉林水厂项目	丰满区	24.6%	35,476	106,000	-	-	-	106,000	84,800	-
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	600,000	107,751	58,125	157,434	329,827	123,093	18,865
哈尔滨城市之光	香坊区	45.0%	110,669	343,000	213,858	-	-	129,142	77,485	16,287
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	535,153	59,460	197,209	400,051	-	-	135,102
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	-	-	-	-	-	244,046
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	-	123,703	-	-	-
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	23,654	96,226	-	25,740	96,226	-	-	-
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	183,943	-	104,068	183,943	-	-	-
青岛万科未来城	市北区	36.5%	139,768	442,421	-	38,991	38,991	160,585	160,585	242,845
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,989	-	11,979	321,933	526,394	102,089	57,989
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	55,480	136,082	290,646	-	-	94,337
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	181,845	-	-	113,215	37,071	37,071	-
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	80,790	-	49,098	80,790	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	-	193,928	193,928	-	-	156,457
青岛桃花源	城阳区	47.2%	129,032	229,399	-	67,481	135,677	-	-	93,722
青岛金域华府	城阳区	58.6%	63,599	127,198	-	-	-	-	-	127,198
青岛金域华府 A1 地块	城阳区	59.2%	64,222	128,444	128,444	-	-	-	-	-
青岛团结路项目	黄岛区	55.2%	123,719	284,109	66,037	-	-	218,072	181,855	-
青岛长江首府项目	黄岛区	92.5%	25,836	168,348	-	-	-	168,348	168,348	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.3%	203,831	501,950	-	-	-	501,950	57,692	-
青岛瑞阳路后田 B 地块项目	城阳区	60.6%	56,286	95,934	-	-	-	95,934	95,934	-
青岛长沙路项目	市北区	8.7%	92,517	312,209	-	-	-	312,209	-	-
青岛台柳路 312 号地块	市北区	99.0%	11,222	39,300	-	-	-	39,300	39,300	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	146,560	88,549	277,248	-	-	107,313
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	59,347	81,096	298,457	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	422,791	163,821	56,481	187,400	33,660	33,660	9,083
烟台万科城	开发区	51.0%	241,467	469,165	181,961	43,956	270,282	-	-	12,993
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	116,000	31,280	-	-	8,745	8,745	95,024
烟台城市之光	福山区	32.0%	47,988	129,948	91,836	-	-	-	-	123,372
烟台翡翠湾	莱山区	89.6%	50,620	111,300	111,300	-	-	-	-	-
烟台天越湾	高新区	100.0%	401,000	401,000	-	-	-	401,000	100,000	-
济南万科中心	高新区	100.0%	15,188	88,942	-	-	-	-	-	88,942
济南万科城	历下区	100.0%	191,418	480,980	-	168,398	480,980	-	-	-
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	316,624	-	102,079	102,079	-	-	64,416
济南幸福里	历下区	88.6%	87,855	224,718	-	159,190	224,718	-	-	-
济南新里程	历城区	100.0%	113,130	326,856	-	213,187	326,856	-	-	-
济南公园里	槐荫区	42.7%	48,763	152,371	-	137,915	152,371	-	-	-
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,289	-	118,695	118,695	-	-	131,594
济南麓城	高新区	68.6%	20,000	64,541	-	-	-	-	-	64,541

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
济南海右府	历城区	97.9%	35,260	70,556	70,556	-	-	-	-	-
济南城市之光	历城区	24.0%	203,151	451,722	312,279	-	-	124,405	-	106,596
济南悦峯	市中区	98.0%	16,906	75,086	41,700	-	-	33,386	-	41,700
济南万科海晏门	历下区	59.4%	31,976	128,038	128,038	-	-	-	-	-
济南唐城小区南侧 A-1、B-1 地块项目	历城区	16.1%	100,470	221,034	-	-	-	221,034	105,367	-
济南兴元街以南 A 地块项目	历城区	98.8%	126,244	265,112	-	-	-	265,112	104,050	-
济南机床四厂项目	历下区	50.0%	87,149	287,671	50,011	-	-	237,659	87,792	-
济南贺套庄项目	章丘区	31.1%	110,411	220,822	-	-	-	220,822	143,124	-
济南大都会	历下区	32.3%	78,771	238,780	-	-	-	238,780	127,450	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	688,392	-	203,836	537,508	-	-	75,857
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金域华府	万柏林区	87.5%	55,036	192,230	-	192,230	192,230	-	-	-
太原四建万科蓝山	万柏林区	48.7%	14,386	49,839	-	49,839	49,839	-	-	-
太原紫郡	万柏林区	24.0%	72,496	201,471	-	-	-	-	-	201,471
太原新都心	小店区	49.6%	26,433	97,537	97,537	-	-	-	-	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	104,138	169,570	169,570	-	-	350,291
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,741	-	-	-	-	-	148,741
太原公园里	尖草坪区	88.6%	66,179	210,491	210,491	-	-	-	-	-
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	416,045	354,645	-	-	61,400	61,400	-
太原紫院	迎泽区	98.0%	74,373	210,450	210,450	-	-	-	-	-
太原金域蓝湾二期	晋源区	50.0%	26,400	114,039	114,039	-	-	-	-	-
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,500	141,562	-	-	-	141,562	141,562	-
太原东太堡项目	迎泽区	90.0%	20,149	90,675	-	-	-	90,675	90,675	-
太原城市之光 HGZ-1723 地块	迎泽区	90.0%	11,130	21,738	-	-	-	21,738	21,738	-
太原城市之光 HGZ-1724 地块	迎泽区	90.0%	25,845	116,307	-	-	-	116,307	116,307	-
太原翡翠公园项目	晋源区	36.0%	75,800	257,786	-	-	-	257,786	257,786	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
太原万昌德项目	万柏林区	42.0%	16,300	56,350	-	-	-	56,350	56,350	-
石家庄润德天悦城后期项目 C3 地块	桥西区	45.9%	53,100	180,554	180,554	-	-	-	-	-
北方区域小计			28,181,338	55,169,190	8,919,284	6,481,696	22,098,251	16,957,543	7,642,765	7,219,956
中西部区域										
成都万科华茂广场	成华区	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	292,599	-	268,896	197,541	197,541	-
成都金域缇香	新都区	100.0%	111,166	329,000	-	134,594	227,591	101,409	101,409	-
成都翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	-	118,564	118,564	-	-	-
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	-	109,461	145,034	-	-	-
成都公园 5 号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	37,647	76,650	186,814	-	-
成都金色城市	龙泉驿区	100.0%	72,102	288,410	-	140,022	288,410	-	-	-
成都第五城	双流区	97.8%	274,323	819,126	310,610	174,196	174,196	-	-	405,047
成都公园九里	双流区	49.0%	136,000	411,842	189,841	7,137	7,137	-	-	-
成都万科城	郫都区	62.0%	167,375	560,963	275,666	-	147,617	-	-	297,642
成都国宾润园	金牛区	97.4%	34,187	97,432	-	97,432	97,432	-	-	-
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	409,541	215,457	-	-	-	-	132,231
成都五龙山蓝山	新都区	100.0%	121,000	145,139	53,150	27,431	27,431	-	-	117,708
成都理想城	郫都区	95.0%	194,478	617,659	329,365	7,826	7,826	105,396	101,409	211,043
成都兴隆湖 68 亩项目	天府新区	99.4%	45,067	202,778	-	-	-	202,778	202,778	-
成都兴隆湖 52 亩项目	天府新区	99.4%	34,501	172,500	-	-	-	172,500	172,500	-
成都玖西堂	郫都区	60.0%	78,671	182,570	182,570	-	-	-	-	-
成都华阳街道 41 亩项目	天府新区	93.4%	27,266	54,531	-	-	-	54,531	54,531	-
成都正兴街道 236 亩项目	天府新区	99.3%	157,109	392,773	-	-	-	392,773	130,924	-
成都红光 67 亩项目	郫都区	91.8%	44,976	89,951	-	-	-	89,951	89,951	-
成都中和 93 亩项目	高新区	21.5%	62,229	165,130	-	-	-	165,130	102,032	-
成都凤凰大道 61 亩项目	青白江区	44.4%	22,829	68,488	-	-	-	68,488	68,488	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
成都凤凰大道 34 亩项目	青白江区	44.4%	40,565	121,695	-	-	-	121,695	121,695	-
成都天府国际金融中心 159 亩项目	天府新区	49.9%	106,134	594,400	-	-	-	594,400	146,759	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	155,941	73,266	267,081	-	-	28,413
眉山 103 亩项目	仁寿县	26.8%	68,501	137,002	-	-	-	137,002	137,002	-
西昌邛海项目	西昌市	27.0%	595,021	620,344	-	-	-	620,344	620,344	-
武汉汉阳国际	汉阳区	100.0%	166,817	568,974	-	72,185	568,974	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	59,035	347,236	241,579	68,263	108,986	-	-	67,481
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	178,881	924,773	-	168,669	394,895	30,722	30,722	330,694
武汉花山紫悦湾	东湖新技术开发区	50.0%	199,709	299,563	-	149,313	180,738	-	-	110,824
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	100.0%	89,665	409,600	-	100,651	409,600	-	-	-
武汉嘉园	东湖新技术开发区	100.0%	63,595	306,445	-	136,627	306,445	-	-	-
武汉锦程	东湖新技术开发区	25.5%	38,286	202,620	-	179,952	202,620	-	-	-
武汉金色城市	洪山区	100.0%	272,432	891,842	-	34,842	891,842	-	-	-
武汉长征村	洪山区	100.0%	77,387	239,083	-	6,812	239,083	-	-	-
武汉翡翠玖玺	经济技术开发区	49.9%	160,682	370,755	171,929	-	-	-	-	41,200
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.0%	225,096	938,268	-	131,604	131,604	770,042	490,777	36,622
武汉二七滨江西商务区	江岸区	45.0%	40,300	208,576	-	-	-	208,576	146,231	-
武汉翡翠云台	洪山区	41.0%	53,866	73,299	-	-	-	-	-	73,299
武汉万科主场	洪山区	99.0%	57,253	262,387	134,447	-	-	-	-	42,797
武汉金银湖项目	东西湖区	96.6%	35,075	97,146	-	-	-	97,146	-	-
武汉金域国际	汉阳区	92.9%	114,629	569,843	-	-	-	569,843	134,384	-
鄂州万科五彩城	葛店经济技术开发区	40.9%	126,026	302,460	131,005	-	-	171,455	167,345	-
宜昌郭家湾	夷陵区	93.0%	182,171	437,180	-	-	-	437,180	427,644	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	-	376,737	-	-	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	67,905	17,153	551,402	-	-	22,910
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	284,882	55,275	336,897	10,139	-	97,960
重庆溉澜溪	江北区	100.0%	129,535	652,785	187,199	55,707	129,209	336,365	336,365	54,017
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	845,611	265,156	41,979	151,404	424,681	201,169	89,310
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	185,120	90,274	448,401	-	-	111,362
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	27,593	151,620	-	77,385	146,328	-	-	-
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	67,927	63,899	203,280	-	-	-
重庆锦尚	九龙坡区	94.3%	69,160	167,677	109,814	44,598	76,927	-	-	8,556
重庆万科观承	北碚区	41.6%	195,027	422,818	323,819	-	-	98,999	98,999	-
重庆金域华庭	沙坪坝区	93.1%	26,325	181,642	-	-	-	181,642	181,642	-
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	237,000	147,025	60,553	60,553	89,975	29,422	-
重庆蔡家 318 亩项目	北碚区	97.8%	212,044	214,165	-	-	-	214,165	214,165	-
重庆天地	渝中区	38.6%	228,476	1,259,300	598,330	-	-	660,970	199,726	-
重庆 193 亩项目	北碚区	62.1%	128,615	257,231	-	-	-	257,231	257,231	-
重庆 CDL 资产包项目	渝中区	65.9%	43,700	156,636	-	-	-	114,447	69,157	42,189
重庆园博园 260 亩项目	渝北区	69.7%	173,474	312,253	-	-	-	312,253	180,890	-
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	311,377	-	246,077	246,077	40,030	34,944	25,270
西安东方传奇	雁塔区	40.5%	109,695	383,985	154,177	94,512	144,504	4,404	4,404	53,005
西安万科城 7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	-	-	472,582	81,902	68,000	3,016
西安万科城 3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	-	69,801	308,060	36,579	-	-
西安万科城 8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	-	45,949	181,602	19,967	19,967	-
西安金域华府	经开区	51.0%	106,667	372,461	-	64,908	372,461	-	-	-
西安大明宫	未央区	70.0%	69,052	221,603	63,192	65,683	158,618	-	-	-
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	-	41,480	489,792	-	-	171,606
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
西安金域国际	雁塔区	90.6%	23,831	150,132	-	75,054	75,054	-	-	75,078
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	-	194,354	354,418	156,837	91,809	76,279
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	-	43,822	182,218	-	-	47,480
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	476,559	-	72,696	253,962	-	-	110,422
西安城市之光蜜柚	雁塔区	91.9%	20,000	70,000	-	34,472	34,472	-	-	35,528
西安城市之光南区	雁塔区	39.6%	60,136	210,771	116,508	-	-	94,263	94,263	-
西安翡翠天誉	雁塔区	88.6%	74,527	303,610	207,349	-	-	-	-	106,010
西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	340,770	197,137	-	-	143,633	138,897	-
西安高新华府(后期)	雁塔区	49.8%	55,255	163,135	124,960	-	-	38,175	38,175	-
西安翡翠国际	雁塔区	41.3%	257,903	932,854	170,743	-	-	573,452	151,851	199,854
西安万科城润园	长安区	88.6%	144,467	474,458	174,165	-	-	90,695	90,695	155,319
西安金域蓝湾	灞桥区	90.0%	144,467	146,590	146,590	-	-	-	-	-
西安金域未央	未央区	60.0%	41,840	207,302	207,302	-	-	-	-	-
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	266,952	-	-	-	266,952	225,367	-
西安万科秦汉新城	西咸新区	80.0%	459,707	901,141	-	-	-	901,141	302,032	-
西安地建滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	65,326	-	-	256,272	159,474	-
西安幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	133,452	-	-	-	133,452	133,452	-
西安中铁建后续38亩项目	雁塔区	51.0%	25,227	99,376	-	-	-	99,376	99,376	-
西安翡翠国宾	高新区	75.0%	161,244	681,393	-	-	-	681,393	495,072	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	286,838	39,662	-	207,703	39,473	-	-
郑州万科美景万科城	高新区	42.8%	508,421	1,560,281	134,999	67,858	850,395	-	-	415,639
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	309,720	766,217	163,664	115,886	230,936	249,269	60,770	122,925
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,980	567,845	369,002	-	-	29,003	29,003	376,235
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	303,582	117,672	-	-	59,439	59,439	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	205,492	608,943	192,749	165,796	165,796	-	-	224,338
郑州万科福晟万科誉	郑东新区	40.8%	17,923	71,618	71,618	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
郑州万科美景世玠	金水区	68.2%	62,197	186,346	186,346	-	-	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	72,588	72,588	-	-	-	-	-
郑州万科溪望	经开区	99.3%	60,374	150,934	-	-	-	150,934	150,934	-
郑州万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,836	-	-	-	154,836	154,836	-
郑州万科城七期项目	高新区	41.2%	129,527	453,065	-	-	-	453,065	226,532	-
郑州方顶项目	上街区	42.0%	356,876	426,832	-	-	-	426,832	168,294	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	1,830	77,063	581,217	-	-	-
贵阳大都会	小河区	100.0%	159,972	649,917	53,275	224,551	615,240	-	-	34,677
贵阳大都会商业综合体	小河区	97.7%	10,253	53,651	-	-	53,651	-	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	-	42,538	200,705	-	-	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	1,478	92,853	228,962	-	-	33,766
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	902,452	116,711	117,761	494,917	88,121	88,121	218,851
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	318,234	143,096	67,447	67,447	30,662	30,662	132,922
贵阳公园传奇	云岩区	42.7%	34,325	130,087	-	-	-	-	-	130,087
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	151,816	-	-	46,037	18,398	57,775
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	59.0%	6,555	58,991	-	-	-	58,991	58,991	-
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	173,285	432,277	204,068	-	-	228,209	205,255	-
贵阳八匹马项目	观山湖区	35.4%	69,977	260,124	-	-	-	260,124	98,467	-
贵阳万科大都会花样	小河区	90.0%	72,043	371,290	97,658	-	-	273,632	240,288	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.0%	287,563	808,494	225,846	-	-	582,648	288,002	-
贵阳太慈桥项目	南明区	68.0%	98,327	220,143	-	-	-	220,143	150,000	-
昆明金色领域	五华区	100.0%	105,484	314,642	-	-	256,450	58,192	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	305,649	126,801	736,364	591,743	335,478	306,572
昆明公园里	官渡区	97.9%	212,139	561,702	147,325	94,517	176,128	164,924	-	170,020
昆明鑫金花园	高新区	88.6%	37,450	145,292	-	-	-	-	-	145,292

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	17年 开工面积	17年 竣工面积	截至 17年末 竣工面积	17年末储备	18年计划 开工面积	18年计划 竣工面积
昆明银海泊岸	滇池度假区	29.7%	243,605	435,795	106,832	128,862	128,862	185,041	115,571	66,832
昆明城市之光	盘龙区	96.6%	37,916	153,236	153,236	-	-	-	-	121,263
昆明抚仙湖	澄江县	33.6%	2,512,591	1,205,294	184,338	148,494	148,494	1,020,956	129,841	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	56,253	177,671	177,671	-	-	-	-	-
昆明万科汀园	盘龙区	99.8%	65,004	295,487	-	-	-	295,487	295,487	-
昆明白沙润园后期	盘龙区	100.0%	14,932	51,607	-	-	-	51,607	51,607	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	7,164	15,112	238,615	-	-	7,164
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	15,947
乌鲁木齐金域缇香	沙依巴克区	100.0%	20,078	49,033	-	-	49,033	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	208,972	60,507	-	148,465	-	-	31,956
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	80.0%	80,698	201,745	52,241	74,330	121,099	-	-	80,646
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	566,243	150,988	70,740	165,585	228,450	143,918	114,753
乌鲁木齐中央公园二期	水磨沟区	88.6%	39,065	117,195	117,195	-	-	-	-	24,007
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.4%	42,851	104,208	-	-	-	104,208	104,208	-
乌鲁木齐会展中心公园三期项目	水磨沟区	80.6%	11,825	41,386	-	-	-	41,386	41,386	-
兰州万科城	皋兰县	46.7%	117,549	382,451	-	-	-	382,451	136,520	-
中西部区域小计			19,814,055	51,726,871	10,356,009	5,162,734	17,215,843	18,290,969	10,943,018	6,211,839
集团合计			97,461,508	211,637,931	36,515,625	23,014,458	79,890,955	63,219,067	35,450,656	26,304,607

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- a. 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- b. 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- c. 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- d. 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- e. 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

二、公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1915号的核准，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90亿元的公司债券。公司2015年公司债券（第一期）债券简称“15万科01”，发行规模50亿元，期限5年，票面利率3.50%，已于2015年9月28日发行完成。截止2016年12月31日，“15万科01”的募集资金已使用完毕，募集资金专用账户(账号：010900122510811)尚有余额人民币1,566,759.25元，均为收到的银行存款利息。

2017年，公司面向合格投资者公开发行2017年公司债券（第一期）（以下简称“17万科01”），基础发行规模为人民币20亿元，超额配售人民币10亿元，期限为5年期（3+2年期），票面利率为4.50%，于2017年7月18日发行完成。截至2017年7月18日止，支付发行费用人民币900万元，实际收到募集资金净额人民币299,100万元。上述募集资金存放于经公司批准开立的募集资金专用账户(账号：010900122510811)，已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具毕马威华振验字第1700458号验证报告。

公司面向合格投资者公开发行2017年公司债券（第二期）（以下简称“17万科02”），发行规模为人民币10亿元，期限为5年期（3+2年期），票面利率为4.54%，于2017年8月4日发行完成。截至2017年8月4日止，支付发行费用人民币300万元，实际收到募集资金净额人民币99,700万元。上述募集资金存放于经公司批准开立的募集资金专用账户(账号：010900122510811)，已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具毕马威华振验字第1700461号验证报告。

截至 2017 年 12 月 31 日，报告期内募集资金投资项目的投资进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金总额			398,800.00 (注 1)			本年度投入募集资金总额		399,076.24							
报告期内变更用途的募集资金总额			0			已累计投入募集资金总额		399,076.24							
累计变更用途的募集资金总额			0												
累计变更用途的募集资金总额比例			0%												
承诺投资项目	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承 诺投资总额	调整后投资总 额(1)	本年度投入金额	截至期末累 计投入金额 (2)	截至期末投资 进度 (%)=(2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本年 度实 现的 效益	是否 达 到 预 计 效 益	项 目可 行 性是 否发 生重 大变 化					
偿还银行借款	否	398,800.00	398,800.00	399,076.24(注 2)	399,076.24	100.07%	不适用	不适 用	不适 用	否					
合计	否	398,800.00	398,800.00	399,076.24	399,076.24	100.07%	不适用	不适 用	不适 用	否					

未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	不适用
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2017年12月31日，“17万科01”和“17万科02”的募集资金已使用完毕。募集资金专户剩余人民币777,181.50元，均为收到的银行存款利息。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注 1：2017 年，公司发行公司债券共计两期，募集资金总额为人民币 400,000 万元，支付发行费用人民币 1,200 万元后，收到募集资金净额人民币 398,800 万元。

注 2：本年度投入金额 399,076.24 万元大于募集资金承诺投资总额，是由于累计投入金额包括募集资金专用账户的年初余额 156.68 万元和本年银行存款产生的利息 119.56 万元。

（二）非募集资金使用情况

1、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
0267.HK	中信股份	298,411,121.89	约 0.1%	293,992,099.63	-	(4,419,022.26)
合计		298,411,121.89	约 0.1%	293,992,099.63	-	(4,419,022.26)

（2）衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为降低外币借款汇率变动产生的风险，本年内公司针对 15.75 亿美元和 35.16 亿港币的外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。DF 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。 为降低利率变动产生的风险，公司针对 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，减少利率变动风险。 为利用香港联系汇率制度下美元与港币的息差降低融资费用，公司针对 12.2 亿美元的固息债券签署了相对应的交叉货币互换合约（CCS）。公司按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，以向债权人支付其应收取的美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金。CCS 在相关美元债券的期限和金额范围内，通过币种互换，优化融资成本。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况	报告期内，本年到期结算的 IRS 给公司带来 74.74 万元人民币

况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	币的亏损。 报告期内 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场价格确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 DF、IRS 及 CCS 等金融工具降低了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2017 年末净资产比例 (%)
IRS	701,355.80	416,850.00	-74.74	2.23%
CCS	-	794,744.60	106.77	4.26%
DF	802,251.50	1,319,145.75	-	7.07%
合计	1,503,607.30	2,530,740.35	32.03	13.56%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入股权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.可供出售金融资产	77,937.28	30,324.57	11,058.93	-	11,908.06	107,412.72
金融资产小计	77,937.28	30,324.57	11,058.93	-	11,908.06	107,412.72
金融负债						
	-	-	-	-	-	-

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入股权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产						
2.贷款和应收款						

3.可供出售金融资产	77,937.28	30,324.57	11,058.93	-	11,908.06	107,412.72
金融资产小计	77,937.28	30,324.57	11,058.93	-	11,908.06	107,412.72
<hr/>						
金融负债	-	-			-	-

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

(4) 理财产品投资情况

单位：人民币万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,100,000.00	21,006.00	-
合计		1,100,000.00	21,006.00	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用 不适用

2、股权投资情况

(1) 报告期内，新增投资额人民币550.3亿元，主要由以下几项构成：

①主要发起设立的注册资本在人民币1亿元以上并已实际投资的子公司14家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本(元) (原币)	公司实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	上海万盛房地产有限公司	人民币	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	房地产开发
2	南通新万房地产有限公司	人民币	1,913,830,000.00	1,913,830,000.00	房地产开发
3	太仓市万仓置业有限公司	人民币	425,000,000.00	425,000,000.00	房地产开发
4	无锡市万庄物流有限公司	人民币	260,000,000.00	260,000,000.00	仓储服务
5	南宁十一仓储有限公司	人民币	184,000,000.00	184,000,000.00	仓储服务
6	武汉科开悦城酒店管理有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	酒店管理
7	天津万滨物流服务有限公司	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00	仓储服务
8	上海万海仓储有限公司	人民币	116,000,000.00	93,600,000.00	仓储服务
9	安徽合丰新城产业投资发展有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产投资
10	新土木(天津)建筑科技有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	建筑安装
11	上海乐芷供应链有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	仓储服务
12	云南银科房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	62,000,000.00	房地产开发

13	兰州万科房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
14	济南万科新城镇建设开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
	合计	-	-	6,108,430,000.00	-

除此之外，还发起设立其他公司共 659 家，合计投资金额人民币 108.2 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本期总共收购了 157 家公司，合计收购对价人民币 334.5 亿元。

③期内，对 15 家子公司合计增资人民币 46.6 亿元，其中万科地产（香港）有限公司增资 19.7 亿元，其他公司增资合计 26.9 亿元。

（2）项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 216 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 2,768.1 万平方米，总建筑面积约 4,615.4 万平方米。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	东莞	皇马郦宫	东城区	24.2%	180,523	396,378	96,082	在建
2	东莞	御景湾八号项目	东城区	24.2%	159,856	119,179	28,889	前期
3	东莞	翡翠松湖	寮步镇	93.7%	95,578	191,119	179,098	在建
4	东莞	厚沙路项目	厚街镇	64.9%	45,228	54,053	35,064	前期
5	东莞	东江大道项目	万江区	98.4%	21,505	64,515	63,463	前期
6	东莞	大朗西站地铁上盖项目	大朗镇	73.5%	36,874	129,060	94,911	前期
7	东莞	财富公馆项目	南城区	60.0%	13,967	83,479	50,087	前期
8	佛山	西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	132,370	在建
9	佛山	悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	58,710	在建
10	佛山	翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	131,880	在建
11	佛山	平洲 C22 项目	南海区	99.9%	55,145	165,435	165,212	前期
12	佛山	魅力之城	三水区	92.7%	132,954	332,385	308,217	在建
13	佛山	壹都荟	南海区	90.0%	13,986	62,937	56,643	在建
14	佛山	天空之城	顺德区	100.0%	86,789	390,552	390,552	前期
15	佛山	金域学府	顺德区	100.0%	45,432	127,210	127,210	前期
16	佛山	凤畔雅苑	南海区	33.0%	7,804	23,400	7,722	前期
17	福州	霞镜新城项目	仓山区	48.8%	31,442	39,425	19,232	在建
18	福州	百花洲项目	仓山区	48.2%	35,543	40,428	19,470	在建
19	福州	建新南路项目	仓山区	69.3%	34,000	61,901	42,916	前期
20	福州	水岸君山北项目	马尾区	38.7%	113,600	156,736	60,688	前期
21	广州	世博汇	番禺区	55.4%	82,354	451,682	250,363	在建
22	广州	桃源里二期	增城区	50.3%	145,736	172,300	86,680	前期
23	广州	鱼苗场项目	白云区	99.7%	27,129	81,387	81,127	前期
24	广州	长岭居北项目	黄埔区	99.4%	41,631	62,447	62,047	前期
25	广州	广信资产包项目	荔湾区	100.0%	799,743	2,110,000	2,110,000	前期
26	广州	南涌口项目	南沙区	91.3%	92,219	230,548	210,566	前期
27	广州	长岭路以南 YH-A3-2 项目	黄埔区	97.1%	88,230	92,395	89,759	前期
28	南宁	悦湾	高新区	41.2%	11,989	41,962	17,301	在建
29	南宁	悦府	高新区	90.8%	14,948	58,821	53,404	在建
30	南宁	悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	225,607	前期
31	泉州	万科悦城	清濛开发区	16.0%	54,864	202,995	32,479	在建
32	泉州	东海项目	丰泽区	30.7%	211,662	849,797	260,803	在建
33	厦门	鼎丰项目	湖里区	100.0%	11,862	81,591	81,591	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
34	厦门	国投项目	湖里区	98.9%	11,190	26,613	26,331	前期
35	厦门	T2017P03 商住地块项目	同安区	49.0%	33,883	77,860	38,120	前期
36	厦门	T2017P01 商住地块项目	同安区	32.0%	54,164	119,160	38,131	前期
37	厦门	X2017P03 地块	翔安区	97.5%	10,820	25,900	25,253	前期
38	厦门	X2017P04 地块	翔安区	97.5%	8,260	16,300	15,893	前期
39	厦门	万科雅居乐金域缇香	翔安区	49.0%	7,964	19,100	9,359	前期
40	深圳	富瑞斯项目	福田区	49.5%	2,200	21,000	10,395	已完工
41	深圳	沙井上星项目	宝安区	86.7%	122,126	429,383	372,103	前期
42	深圳	万科超级总部基地项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	166,660	前期
43	漳州	玖龙台	芗城区	10.0%	44,201	114,923	11,492	在建
44	长沙	雄森东日项目	雨花区	90.0%	16,500	36,300	32,670	前期
45	中山	万科城	古镇	90.0%	139,968	419,808	377,827	在建
46	中山	金色梦想	火炬开发区	90.0%	6,628	14,635	13,172	在建
47	珠海	石花 66 号	香洲区	19.1%	8,117	39,610	7,554	在建
48	珠海	翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,230	80,280	前期
49	常熟	及第阁	虞山镇	18.7%	66,686	146,393	27,405	在建
50	常熟	尚湖 14 号地块	常熟市	31.0%	58,264	87,396	27,093	前期
51	常州	薛治路西项目	新北区	78.2%	67,225	145,014	113,372	前期
52	嘉兴	新都会	海宁市	42.2%	52,963	158,889	67,115	在建
53	杭州	祥符东 17 号地块项目	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	37,731	前期
54	嘉兴	城市之光	海宁市	50.4%	29,300	73,250	36,918	在建
55	嘉兴	潮起东方	海宁市	44.0%	62,601	137,722	60,653	前期
56	杭州	祥符东 18 号地块项目	拱墅区	99.3%	22,550	56,900	56,524	前期
57	杭州	奥体万科中心	萧山区	100.0%	13,969	69,845	69,845	前期
58	合肥	万科红郡	肥东县	90.0%	64,328	159,425	143,483	在建
59	合肥	都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	254,572	51,474	在建
60	合肥	时光印象	滨湖区	27.6%	115,492	250,571	69,032	在建
61	合肥	CF201707 号项目	长丰区	98.7%	122,070	256,262	252,802	前期
62	嘉兴	香樟公寓	经济开发区	52.3%	88,912	222,279	116,230	在建
63	江阴	南门项目	江阴市	18.5%	68,066	165,869	30,686	前期
64	靖江	晨阳甲第	靖江市	55.0%	370,700	564,917	310,704	前期
65	昆山	未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,618	167,045	在建
66	昆山	中宇	昆山花桥	16.2%	18,068	117,701	19,091	前期
67	南昌	红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	57,036	在建
68	南昌	汽车城项目	红谷滩区	42.5%	57,493	145,076	61,643	前期
69	南昌	天空之城	南昌县	21.3%	195,547	622,317	132,678	在建
70	南京	南站西商住综合体项目	江宁区	28.1%	108,522	422,616	118,840	前期
71	南京	中粮鸿云南侧地块	江宁区	19.5%	54,173	65,793	12,803	前期
72	南通	大都会	通州区	24.1%	115,610	228,818	55,145	在建
73	南通	海上传奇	开发区	16.9%	180,729	317,372	53,699	前期
74	南通	白鹭郡西项目	港闸区	97.1%	98,003	155,486	150,899	前期
75	南通	吉宝澜岸铭郡项目	开发区	92.9%	85,145	159,870	148,535	在建
76	南通	R17016 复兴东路北地块项目	开发区	97.8%	111,862	217,008	212,212	前期
77	南通	R17018 海伦路南地块项目	开发区	17.5%	67,205	92,811	16,205	前期
78	南通	湖山源著项目	通州区	33.3%	83,920	134,305	44,724	前期
79	南通	崇州府项目	开发区	50.1%	48,794	48,308	24,202	前期
80	宁波	翰林甲第北苑	镇海区	95.4%	35,967	55,354	52,819	在建
81	宁波	翰林甲第南苑	镇海区	60.0%	25,587	37,901	22,725	在建
82	宁波	蓝色东方	镇海区	41.1%	87,051	194,581	79,934	在建
83	宁波	未来之光	北仑区	98.4%	87,392	169,667	166,952	前期
84	上海	金域澜湾鹭语墅	浦东新区	98.6%	40,361	48,433	47,760	在建
85	上海	莘闵项目	闵行区	99.5%	8,606	23,042	22,915	改造中
86	上海	龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	53,064	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
87	上海	108-04 项目	宝山区	99.0%	80,805	139,970	138,500	前期
88	上海	七宝生态商务区 18-03 地块	闵行区	99.8%	30,324	87,939	87,737	前期
89	上海	七宝生态商务区 17-04 地块	闵行区	99.8%	22,890	80,114	79,946	前期
90	上海	安亭镇国际汽车城核心区 21B-13 地块	嘉定区	99.8%	84,838	199,880	199,460	前期
91	绍兴	镜湖 8-5 号地块项目	绍兴市	100.0%	65,200	136,000	136,000	前期
92	苏州	东山公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	27,480	在建
93	苏州	丽湾域项目	吴江区	13.3%	16,627	62,583	8,349	前期
94	太仓	19-2 项目	高新区	100.0%	43,004	90,318	90,318	前期
95	太仓	银河湾项目	浏河镇	16.6%	21,183	21,183	3,516	前期
96	温州	西江月	瓯海区	96.7%	59,678	149,194	144,286	前期
97	温州	中央绿轴组合地块项目	鹿城区	70.2%	158,368	519,921	365,141	前期
98	温州	瑞祥文定路项目	瑞安新区	48.9%	43,253	95,157	46,503	前期
99	温州	龙水单元 YB-04-J-08a 项目	龙湾区	96.6%	65,148	168,032	162,369	前期
100	温州	轨道交通 S1 线瑶溪北站 TOD 项 目	龙湾区	50.0%	136,472	433,411	216,706	前期
101	无锡	国信观湖湾项目	新吴区	37.3%	181,761	262,841	97,987	前期
102	无锡	北门塘上	梁溪区	39.2%	55,933	159,788	62,653	在建
103	无锡	天一新著	惠山区	19.6%	103,846	269,992	52,918	在建
104	无锡	天一玖著	惠山区	44.0%	88,173	192,246	84,550	在建
105	无锡	有山	惠山区	90.0%	47,717	59,854	53,869	前期
106	无锡	太湖新城中心项目	滨湖区	100.0%	108,276	245,256	245,256	前期
107	徐州	翡翠之光	云龙区	50.0%	122,207	267,045	133,523	在建
108	徐州	新都会	铜山区	90.0%	132,703	382,414	344,173	在建
109	扬州	文峰 879 项目	广陵区	55.1%	95,275	140,262	77,242	在建
110	扬州	金色梦想西 GZ051 地块项目	邗江区	27.5%	41,723	66,757	18,385	前期
111	扬州	华扬大桥北 GZ052 地块项目	经济技术开发区	75.0%	94,464	151,142	113,357	前期
112	扬州	930 项目	广陵区	51.2%	28,103	50,585	25,879	前期
113	扬州	885 项目	广陵区	38.0%	64,452	141,795	53,882	前期
114	扬州	816 项目	经济技术开发区	60.0%	28,641	45,825	27,495	在建
115	扬州	GZ059 绿轴北项目	邗江区	100.0%	52,581	90,965	90,965	前期
116	扬州	GZ055 槐泗	邗江区	34.0%	69,326	110,922	37,713	前期
117	北京	红领巾桥项目	朝阳区	59.5%	15,593	90,000	53,550	在建
118	北京	军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	22,100	前期
119	北京	青龙湖项目	丰台区	24.9%	230,355	249,999	62,125	前期
120	廊坊	哈洛小镇	香河县	50.0%	218,988	529,000	264,500	前期
121	北京	于庄 03-21、03-31 地块项目	顺义区	19.8%	155,133	156,761	31,101	前期
122	北京	FS16-0201-0012 地块	房山区	19.8%	133,033	210,500	41,721	前期
123	北京	七橡墅	房山区	50.3%	89,132	133,698	67,304	前期
124	北京	翠湖科技园 HD00-0303-6019、 6020 项目	海淀区	89.7%	54,881	104,000	93,257	前期
125	北京	五里坨二组团 053 等地块	石景山区	50.0%	202,600	346,500	173,250	前期
126	廊坊	永清项目一期	永清县	25.0%	24,057	43,302	10,826	前期
127	大连	翡翠四季	甘井子区	45.5%	73,601	129,292	58,802	在建
128	大连	新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	129,498	在建
129	大连	八号地项目	甘井子区	98.7%	126,000	134,550	132,774	前期
130	大连	环球金融中心项目	沙河口区	27.0%	7,399	76,778	20,761	前期
131	大连	华录项目	高新技术产业园 区	90.3%	10,955	26,292	23,729	前期
132	哈尔滨	城市之光	香坊区	45.0%	110,669	343,000	154,453	在建
133	吉林	水厂项目	丰满区	24.6%	35,476	106,000	26,076	前期
134	济南	唐城小区南侧 A-1、B-1 地块项目	历城区	16.1%	100,470	221,034	35,653	前期
135	济南	兴元街以南 A 地块项目	历城区	98.8%	126,244	265,112	261,957	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
136	济南	机床四厂项目	历下区	50.0%	87,149	287,671	143,807	在建
137	济南	贺套庄项目	章丘区	31.1%	110,411	220,822	68,587	前期
138	济南	大都会	历下区	32.3%	78,771	238,780	77,030	前期
139	青岛	团结路项目	黄岛区	55.2%	123,719	284,109	156,828	在建
140	青岛	长江首府项目	黄岛区	92.5%	25,836	168,348	155,756	前期
141	青岛	石牛山路项目	李沧区	22.3%	203,831	501,950	111,834	前期
142	青岛	瑞阳路后田 B 地块项目	城阳区	60.6%	56,286	95,934	58,117	前期
143	青岛	长沙路项目	市北区	8.7%	92,517	312,209	27,006	前期
144	青岛	台柳路 312 号地块	市北区	99.0%	11,222	39,300	38,907	前期
145	青岛	金域华府 A1 地块	城阳区	59.2%	64,222	128,444	76,065	在建
146	沈阳	时代之光	大东区	14.1%	30,742	91,765	12,976	在建
147	沈阳	西华府	经济技术开发区	98.9%	208,177	372,382	368,292	在建
148	沈阳	理想新城项目	浑南区	40.1%	198,479	407,938	163,542	在建
149	沈阳	文萃路项目	沈河区	40.2%	12,051	41,966	16,870	前期
150	沈阳	千山西路 39 号-1 地块项目	于洪区	97.3%	19,105	66,867	65,028	前期
151	沈阳	百花集团项目	皇姑区	35.0%	16,247	113,483	39,719	前期
152	石家庄	润德天悦城后期项目 C3 地块	桥西区	45.9%	53,100	180,554	82,874	在建
153	太原	金域蓝湾二期	晋源区	50.0%	26,400	114,039	57,020	在建
154	太原	中央公园	晋源区	50.0%	35,500	141,562	70,781	前期
155	太原	东太堡项目	迎泽区	90.0%	20,149	90,675	81,608	前期
156	太原	城市之光 HGZ-1723 地块	迎泽区	90.0%	11,130	21,738	19,564	前期
157	太原	城市之光 HGZ-1724 地块	迎泽区	90.0%	25,845	116,307	104,676	前期
158	太原	翡翠公园	晋源区	36.0%	75,800	257,786	92,803	前期
159	太原	万昌德项目	万柏林区	42.0%	16,300	56,350	23,667	前期
160	唐山	翡翠公园	路南区	53.2%	47,824	265,175	141,073	在建
161	唐山	公园大道	路北区	14.9%	119,244	280,316	41,795	前期
162	天津	杨伍庄北项目	西青区	50.9%	192,144	372,244	189,547	前期
163	天津	志成路项目	北辰区	27.7%	18,500	36,937	10,224	前期
164	烟台	天越湾	高新区	100.0%	401,000	401,000	401,000	前期
165	长春	繁荣里	朝阳区	41.2%	16,162	56,567	23,289	在建
166	长春	东湾半岛项目	南关区	93.2%	111,757	702,385	654,482	前期
167	长春	金宇大路项目	高新区	95.5%	50,003	103,600	98,979	前期
168	长春	八一公园信达龙湾项目	高新区	50.0%	82,000	153,000	76,500	前期
169	成都	兴隆湖 68 亩项目	天府新区	99.4%	45,067	202,778	201,561	前期
170	成都	兴隆湖 52 亩项目	天府新区	99.4%	34,501	172,500	171,465	前期
171	成都	玖西堂	郫都区	60.0%	78,671	182,570	109,542	在建
172	成都	华阳街道 41 亩项目	天府新区	93.4%	27,266	54,531	50,943	前期
173	成都	正兴街道 236 亩项目	天府新区	99.3%	157,109	392,773	389,984	前期
174	成都	红光 67 亩项目	郫都区	91.8%	44,976	89,951	82,611	前期
175	成都	中和 93 亩项目	高新区	21.5%	62,229	165,130	35,443	前期
176	成都	凤凰大道 61 亩项目	青白江区	44.4%	22,829	68,488	30,436	前期
177	成都	凤凰大道 34 亩项目	青白江区	44.4%	40,565	121,695	54,081	前期
178	成都	天府国际金融中心 159 亩项目	天府新区	49.9%	106,134	594,400	296,784	前期
179	鄂州	万科五彩城	葛店经济技术开发区	40.9%	126,026	302,460	123,827	在建
180	贵阳	花溪大都会	花溪区	41.8%	173,285	432,277	180,539	在建
181	贵阳	八匹马项目	观山湖区	35.4%	69,977	260,124	92,188	前期
182	贵阳	万科大都会花样	小河区	90.0%	72,043	371,290	334,161	在建
183	贵阳	万科理想城	观山湖区	41.0%	287,563	808,494	331,483	在建
184	贵阳	太慈桥项目	南明区	68.0%	98,327	220,143	149,675	前期
185	昆明	星河嘉园	官渡区	60.0%	56,253	177,671	106,603	在建
186	昆明	万科汀园	盘龙区	99.8%	65,004	295,487	294,748	前期
187	昆明	白沙润园后期	盘龙区	100.0%	14,932	51,607	51,607	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
188	兰州	万科城	皋兰县	46.7%	117,549	382,451	178,719	前期
189	眉山	103 亩项目	仁寿县	26.8%	68,501	137,002	36,717	前期
190	乌鲁木齐	都会传奇	沙依巴克区	90.4%	42,851	104,208	94,204	前期
191	乌鲁木齐	会展中央公园三期项目	水磨沟区	80.6%	11,825	41,386	33,370	前期
192	武汉	金银湖项目	东西湖区	96.6%	35,075	97,146	93,843	前期
193	武汉	金域国际	汉阳区	92.9%	114,629	569,843	529,384	前期
194	西安	金域蓝湾	灞桥区	90.0%	144,467	146,590	131,931	在建
195	西安	金域未央	未央区	60.0%	41,840	207,302	124,464	在建
196	西安	万科城如园	长安区	90.0%	83,289	266,952	240,257	前期
197	西安	万科秦汉新城	西咸新区	80.0%	459,707	901,141	720,913	前期
198	西安	地建滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	85,288	在建
199	西安	幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	133,452	120,133	前期
200	西安	中铁建后续 38 亩项目	雁塔区	51.0%	25,227	99,376	50,682	前期
201	西昌	邛海项目	西昌市	27.0%	595,021	620,344	167,431	前期
202	宜昌	郭家湾项目	夷陵区	93.0%	182,171	437,180	406,621	前期
203	玉溪	抚仙湖	澄江县	33.6%	2,512,591	1,205,294	404,979	在建
204	郑州	万科大都会二期	二七区	88.6%	64,313	192,749	170,776	在建
205	郑州	万科溪望	经开区	99.3%	60,374	150,934	149,938	前期
206	郑州	万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,836	65,217	前期
207	郑州	万科城七期项目	高新区	41.2%	129,527	453,065	186,527	前期
208	郑州	方顶项目	上街区	42.0%	356,876	426,832	179,355	前期
209	重庆	万科观承	北碚区	41.6%	195,027	422,818	175,977	在建
210	重庆	蔡家 318 亩项目	北碚区	97.8%	212,044	214,165	209,368	前期
211	重庆	金域华庭	沙坪坝区	93.1%	26,325	181,642	169,145	前期
212	重庆	金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	237,000	214,864	在建
213	重庆	重庆天地	渝中区	38.6%	228,476	1,259,300	485,586	在建
214	重庆	193 亩项目	北碚区	62.1%	128,615	257,231	159,715	前期
215	重庆	CDL 资产包项目	渝中区	65.9%	43,700	156,636	103,192	在建
216	重庆	园博园 260 亩项目	渝北区	69.7%	173,474	312,253	217,515	前期
总计					21,504,849	46,154,008	27,681,009	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 2,188.9 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 29 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 336.1 万平方米，总建筑面积约 584.8 万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	佛山	城市花园	三水区	75.0%	35,271	98,800	74,100	在建
2	东莞	太宝路公开地项目	虎门镇	100.0%	16,050	48,086	48,086	前期
3	福州	臻茂公馆	仓山区	17.6%	156,500	281,700	49,495	前期
4	宁波	小浃江综合体地块项目	北仑区	100.0%	79,956	175,903	175,903	前期
5	宿迁	S19、S20 项目	工业园区	41.0%	123,848	196,787	80,683	在建
6	廊坊	永清二期项目	永清县	25.0%	32,178	57,920	14,480	前期
7	沈阳	鞍钢集团薄板厂项目	铁西区	70.0%	61,217	140,090	98,063	前期
8	长春	TOD 西湖站 B 地块项目	汽开区	50.0%	154,200	308,500	154,250	前期
9	郑州	雁鸣湖二批次地块项目	中牟县	51.0%	87,584	121,264	61,844	前期
10	武汉	豹山村 082 号地块项目	江夏区	50.0%	64,700	181,200	90,600	前期

11	武汉	豹山村 083 号地块项目	江夏区	20.0%	65,500	190,100	38,020	前期
12	乌鲁木齐	公园里	高新区	70.0%	61,100	171,000	119,700	前期
13	南宁	金域滨江	邕宁区	35.0%	69,104	172,847	60,496	前期
14	佛山	星都荟	顺德区	100.0%	23,200	126,400	126,400	前期
15	杭州	运河万科中心	拱墅区	24.5%	36,592	128,072	31,378	前期
16	嘉兴	许村 17241 地块项目	海宁市	25.1%	37,696	83,573	20,994	前期
17	嘉兴	许村 17242 地块项目	海宁市	90.0%	63,805	146,752	132,076	前期
18	宁波	电商园 TOD 南侧地块-1 项目	江北区	100.0%	149,306	223,959	223,959	前期
19	宁波	电商园 TOD 南侧地块-2 项目	江北区	100.0%	60,556	166,787	166,787	前期
20	镇江	大港龙湾项目	京口区	50.0%	75,600	113,400	56,700	前期
21	南通	CR17027 汇智路南地块项目	海门市	51.2%	92,886	185,772	95,115	前期
22	天津	民和巷 C 地块项目	东丽区	100.0%	76,888	148,650	148,650	在建
23	太原	万科春和景明	万柏林区	51.0%	240,300	574,098	292,790	前期
24	沈阳	翡翠书院	浑南区	25.0%	56,325	122,263	30,566	前期
25	济南	鲁能项目	章丘区	100.0%	201,100	402,200	402,200	前期
26	烟台	万科西雅图	芝罘区	51.0%	61,499	120,300	61,353	前期
27	烟台	孔家滩旧改 A、B 地块项目	莱山区	30.0%	189,041	460,414	138,124	前期
28	乌鲁木齐	大都会	水磨沟区	100.0%	36,086	162,387	162,387	前期
29	昆明	翡翠滨江	官渡区	38.3%	161,266	538,693	206,050	前期
合计					2,569,354	5,847,917	3,361,249	

在核心业务之外，本集团积极探索有竞争力的新业务。报告期内，本集团获得 36 个物流地产项目，总建筑面积约 265 万平方米。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	总建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	天津	天津宁河	宁河产业开发区	40%	61,533	41,637	16,655	已完工出租
2	重庆	重庆空港	空港功能区	50%	169,334	129,361	64,681	在建，部分已预租
3	嘉兴	湘家荡	南湖区	48%	148,667	82,683	39,274	在建
4	嘉兴	南湖项目	南湖区	50%	74,667	69,836	34,918	在建
5	西安	沣西项目	西咸新区	50%	72,667	44,000	22,000	在建
6	中山	黄圃项目	黄圃镇马新工业区	100%	80,000	75,864	75,864	在建
7	嘉兴	海宁项目	海宁市经济开发区	100%	138,533	77,016	77,016	在建
8	上海	金山项目	金山区	70%	75,333	39,798	27,859	在建
9	北京	大兴项目	大兴区	100%	63,527	95,407	95,407	在建
10	武汉	江夏项目	江夏区	95%	140,667	94,521	89,795	在建，部分已预租
11	天津	武清项目	武清区	95%	135,333	85,046	80,794	在建
12	湖州	德清项目	德清县	95%	85,333	48,335	45,918	在建
13	佛山	三水白坭项目	三水区白坭镇	100%	168,467	100,379	100,379	在建，已完全预租
14	沈阳	于洪项目	洪沙岭工业园区	90%	133,333	84,148	75,733	在建
15	苏州	苏州普泰	高新技术产业开发区	95%	94,414	87,936	83,539	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	总建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
16	杭州	杭州下沙	经济技术开发区	100%	35,120	41,978	41,978	在建
17	昆明	昆明浩源	官渡区	100%	76,667	49,226	49,226	在建
18	广州	广州从化祥华	从化区	80%	66,667	49,064	39,251	在建
19	宁波	宁波中兴	北仑保税区	100%	66,670	49,333	49,333	已完工出租
20	天津	天津滨海东方兴华	滨海新区开发区	100%	40,000	26,294	26,294	已完工出租
21	昆山	昆山位速	千灯镇	100%	35,867	19,835	19,835	在建，部分已预租
22	长沙	长沙雨花	雨花区	100%	114,667	133,372	133,372	在建
23	西安	西安巴夫洛	空港新城	95%	122,001	72,353	68,735	在建
24	西安	空港项目	咸阳机场空港区	90%	150,000	95,851	86,266	在建，部分已预租
25	南京	栖霞项目	栖霞区	100%	48,000	52,694	52,694	在建
26	宁波	华途项目	江北区	80%	46,725	39,618	31,694	在建
27	佛山	高明项目	高明区	100%	53,244	33,983	33,983	在建
28	沈阳	佳德项目	浑南新区	100%	36,084	22,899	22,899	已完工出租
29	西安	沣东项目	沣东区	60%	129,153	127,000	76,200	在建
30	天津	天津港项目	滨海新区	100%	110,687	67,663	67,663	在建
31	无锡	惠山项目	惠山区	100%	68,467	40,096	40,096	在建
32	无锡	新吴项目	新吴区	100%	136,667	86,128	86,128	在建
33	广州	花都项目	花都区	70%	244,700	227,000	158,900	在建
34	嘉兴	嘉善项目	嘉善县	100%	96,000	81,201	81,201	在建
35	杭州	萧山(金山)项目	萧山区	100%	78,400	139,796	139,796	已完工出租
36	苏州	望亭项目	相城区	100%	39,300	38,678	38,678	在建
合计					3,436,894	2,650,029	2,274,054	-

三、重大资产和股权出售

(一) 出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

(二) 出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

(一) 向前 5 大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 40.87 亿元，占全年采购总额的 2.55%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 9.19 亿元，占全年采购总额的 0.57%。

(二) 向前 5 大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户的营业额约为人民币 5.17 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.21%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 1.41 亿元，占本集团全年营业收入的比例 0.06%。

六、投资者互动与投资者保护情况

本集团一向重视投资者关系。除了及时充分的信息披露，本集团还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。2017年本集团接待投资者来访或召开电话会议400余次，参加境内外机构组织的见面会51场，组织月度销售和经营会议12场、境内外业绩推介会4场，进行两次针对中小投资者的网络路演。本集团将继续通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

本集团于2015年设立投资者教育基地，并被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。投资者教育基地欢迎各界投资者来访，通过与投资者的交流互动，帮助投资者提高专业知识水平，增加风险控制意识。

2017年本集团投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
德意志银行活动	2017.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。 2、提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
中泰证券活动	2017.2	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2017.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2017.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2017.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2017.4	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2017.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2017.5	新加披	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2017.5	天津	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2017.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2017.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2017.8	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
摩根大通活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中泰证券活动	2017.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2017.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村活动	2017.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2017.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2017.9	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2017.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2017.9	佛山	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2017.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2017.10	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者	
杰富瑞活动	2017.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2017.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2017.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和活动	2017.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2017.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2017.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2017.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2017.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2017.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2017.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
西南证券活动	2017.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
天风证券活动	2017.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2017.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券	2017.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2017.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	

注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者一般超过 50 家。

接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、中山、佛山、珠海、福州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、扬州、南通、徐州、宁波、温州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、重庆、昆明、西安、郑州等地	小组或一对—	摩根斯坦利、兴业证券、瑞银证券、东兴证券、德意志银行、中信建投、三菱日联证券、花旗、广发证券、长江证券、美林证券、中金、华创证券、安信证券、野村证券、星展唯高达、瑞士信贷、平安证券、东方证券、国泰君安、麦格理、高盛、天风证券、申银万国、海通证券、摩根大通、里昂证券、三菱日联摩根士丹利证券、大和证券、中信证券、中金、招商证券、BNP、瑞穗证券、中银国际、平安证券、中泰证券、东北证券、西南证券、BLOOMBERG 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、珠海、福州、长沙、上海、杭州、南京、苏州、扬州、南通、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、昆	小组或一对—	中信资管、野村资管、交银施罗德基金、易方达基金、嘉实基金、华夏基金、中国人寿、海富通基金、中欧基金、华泰金控、泰康资产、大成基金、东方基金、宝盈基金、星石投资、社保基金、三井住友资产管理株式会社、东京海上资产管理有限公司、申万菱信基金、广发基金、RESONA 银行、创金合信基金、日本兵库县信用农业协同组合联合会、惠理集团有

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
		明、郑州等地		限公司、华宝兴业基金、鹏华基金、博时基金、未来资产、Pictet、BlackRock、PV Capital、Keywise Capital、HSBC Global Asset Management、Value Partner、Allianz Global、Fidelity、CIC、Aberdeen、Orient Finance、BFAM、Torq Capital、BOCHK、Income Partners、JP Morgan Asset Management (Hong Kong) Ltd、Manulife Asset Management (Asia)、Pine River Capital Management (HK) Ltd、Sunrise HK、Gavekal Capital Ltd、Hang Seng Bank Hong Kong、Seafarer Capital、GMO、FMR、BALYASNY AM、Wellington Management Co LLP、Point72 Asset Management、T Rowe Price international、Pointstate、Deutsche Asset & Wealth Management、Willett Advisor、Tiger Pacific、Robeco、Serenity Capital、Libra Capital、Owl Creek、Schroder、SMC、1832 Asset Management、Investec、Capital International、Cohen & Steers、ELECTRON CAPITAL PARTNERS、CAPITAL WORLD、Aviva Global、UOB Group、Tosca fund、New Silk Road Investment、Allard Partners Asia Ltd、Tairen Capital、Ward Ferry Management、Nektar Asset Management、TX Capital、Asset One、Herens Partners、GPIF、Axiom、PIMCO、Oppenheimer、ARGA Investment Management、Nomura Asset Management Co.,Ltd.、Kimco International Pte. Ltd.、Yong Rong (HK) Asset Management Limited、UBS Global Asset Management、Kynilos Associates、Athena Capital、Principal Global、Franklin Templeton、Fidelity International、University Super Scheme 等	

七、获准许的弥偿条文

于报告期及直至本报告刊发日期内，未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（不论是否由本公司订立）惠及本公司的董事或监事，亦未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（如由本公司订立）惠及本公司之有联系公司的董事或监事。

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、管理合约

报告期内，本公司概无与董事或本公司任何全职雇员以外的任何人士订立或存在有关本公司全部或任何重大部分业务的管理及行政的重大合约。

九、董事及监事服务合约

各董事及监事已分别与本公司订立服务合约。董事及监事概无与本公司订立不得于一年内免付赔偿（法定赔偿除外）予以终止的服务合约。

十、与利益相关方关系

本集团深明在可持续发展的路上，员工、客户和业务伙伴是本集团可持续发展的关键。本集团致力与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与业务伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供有具竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理系统的各项原则落实执行。本集团为员工提供定期培训，包括内部培训和由外部专业机构提供的进修课程，从而使员工对市场及行业的最新发展有所了解。本集团非常重视顾客的意见，通过日常沟通及定期巡视等作出了解。本集团亦订立了处理客户服务、支持和投诉的机制。当响应客户投诉时，本集团会将其视作改善与客户关系的良机，遵循国际标准的指引，迅速作出反应。

十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

董事并不知悉任何重大不确定因素涉及可能对本集团持续经营能力造成重大影响的事件或情况。

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

第五节 重要事项

一、利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2017 年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

	公司合并	母公司
税后可分配利润	80,531,154,604.94	13,907,925,382.04
其中：2017 年度净利润	28,051,814,882.36	13,437,215,980.28
结转年初可分配利润	61,200,269,803.37	9,191,639,482.55
分配 2016 年度股利	-8,720,930,080.79	-8,720,930,080.79

注：母公司和公司合并利润出现明显差异，主要是因为实施《企业会计准则 2006》后，对子公司的投资只能采用成本法核算，子公司法人主体根据《公司法》计提盈余公积金留存在其公司本身以及本年度子公司利润尚未分配至母公司所致。

根据有关法规及《公司章程》规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2017 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 25%计提任意公积金；
- 3、按照母公司净利润的 75%和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2017 年度公司可分配利润分配情况如下：

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并归属于母公司股东净利润比例
2017 年度净利润	13,437,215,980.28	100%	47.90%
计提法定公积金	0	0%	0%
计提任意盈余公积金	3,359,303,995.07	25.00%	11.98%
计提 2017 年度分红基金	10,077,911,985.21	75.00%	35.93%
年初可分配利润	470,709,401.76		
分配 2017 年度现金股利*	9,935,236,800.90	73.94%	35.42%
留转以后年度分配利润	613,384,586.07	-	-

*以 2017 年末公司总股份数计算

公司 2017 年度分红派息方案：以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.0 元（含税）现金股息，不送红股，不转增股本。

以 2017 年末公司总股份数 11,039,152,001 股计算，2017 年度现金股利计人民币 9,935,236,800.90 元，占公司 2017 年合并归属母公司股东净利润的比例为 35.42%。

独立董事认为，公司 2017 年度利润分配及分红派息方案的制定符合《公司章程》及有关规定，充分

考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

就本公司所知，概无股东就放弃或同意放弃任何股息订立任何安排。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2016 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.9 元（含税）现金股息
2015 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.2 元（含税）现金股息
2014 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 5.0 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并归属于 母公司股东 净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并归属 于母公司股东净 利润的比例	公司合并年度 可分配利润	单位：人民币元
							最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润 的比例
2016 年度	8,720,930,080.79	12,777,146,023.88	21,022,606,256.56	68.25%	41.48%	65,672,270,911.73	
2015 年度	7,948,189,440.72	9,949,954,678.46	18,119,406,249.27	79.88%	43.87%	54,587,845,031.57	
2014 年度	5,524,400,900.00	11,886,732,139.37	15,745,454,144.70	46.48%	35.09%	47,936,205,751.99	
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润 的比例				121.30%			

二、承诺事项履行情况

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

地铁集团成为本集团第一大股东后，公开表示始终支持万科的混合所有制结构，支持万科城市配套服务商战略和事业合伙人机制，支持万科管理团队按照既定战略目标，实施运营和管理，支持深化“轨道+物业”发展模式。地铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺，截止本报告期末，地铁集团始终遵守其承诺。

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，地铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

二、上市公司的财务独立

- 1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

2、上市公司能够独立作出财务决策，本公司不会逾越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用、调度。

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

3、若因本公司或本公司控制的企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部于 2017 年 4 月及 5 月分别颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“准则 42 号”)和修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》(以下简称“准则 16 号(2017)”), 其中准则 42 号自 2017 年 5 月 28 日起施行; 准则 16 号(2017)自 2017 年 6 月 12 日起施行。同时, 财政部于 2017 年 12 月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)。本集团按照该规定编制 2017 年度财务报表。

本集团采用上述企业会计准则及规定的主要影响如下:

1、持有待售及终止经营

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

2、政府补助

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

3、资产处置收益

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

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

本报告期会计政策变更对当年财务报表无重大影响、无主要会计估计变更。

六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内, 本公司新增 830 家子公司, 减少 50 家子公司, 具体情况参见第十二节财务报告附注六。

八、聘任会计师事务所情况

2016 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2017 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2017 年度		连续服务年限	2016 年度		
	审计项目	审计单位		审计单位	审计费用(人民币万元)	
依据中国会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	1,400.00	17 年	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	1,050.00	
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		25 年	毕马威会计师事务所		
签字会计师	房灵	2		房灵		
签字会计师	陈泳意	2		陈泳意		

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、重大收购资产事项

2017 年 7 月 14 日，本集团联合中银集团投资有限公司、厚朴、高瓴资本、SMG 组成财团，共同参与全球领先的现代物流设施提供商普洛斯（Global Logistic Properties Limited，新加坡交易所上市公司，股票代码：MC0.SG）私有化，报价为每股 3.38 新加坡元。2018 年 1 月 22 日，私有化普洛斯公司交易完成。该财团持有普洛斯公司 100% 的实益权益，本集团成为该财团权益的单一最大持有人。具体情况可查阅公司于 2017 年 7 月 15 日和 2018 年 1 月 23 日披露的公告。

十三、重大关联交易

本集团报告期内不存在重大关联交易事项。

十四、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

本集团报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

本集团报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

本集团报告期不存在重大租赁情况。

(二) 重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担 保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Bestgain Real Estate Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	527,984.02	连带责任担保	2013-3-13	2018-3-13
2	Vanke Best Gain Holdings Limited(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	164,597.78	连带责任担保	2014-12-23	2019-12-23
3	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	36,000.00	连带责任担保	2014-6-13	2019-6-12
4	利亨有限公司(Gain Pioneer Limited)(100%)	万科企业股份有限公司	416,850.00	连带责任担保	2015-10-30	2020-10-30
5	汇恩有限公司(Alliance Grace Limited)(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	173,473.66	连带责任担保	2016-2-19	2020-4-19
6	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	2,700.00	连带责任担保	2016-2-29	2019-6-12
7	科修达有限公司(Fozter Limited)(100%)	万科企业股份有限公司	75,674.84	连带责任担保	2016-4-14	2021-4-14
8	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2017-5-9	2020-5-8
9	汇荣发展有限公司(Allied Glory Development Limited)(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	57,172.53	连带责任担保	2016-10-5	2021-4-19
10	C Plaza Co., Ltd. (100%)	V Capital Limited(100%)	122,720.64	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
11	上海中区地产有限公司 (Shanghai Central Land Estate Ltd.) (100%)	V Capital Limited(100%)	5,810.00	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
12	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	2,050.00	连带责任担保	2016-12-16	2024-12-15

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方 (万科所占权益比例)	报告期末担 保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
13	Champ Shine Limited (发亮有限公司) (100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	36,679.42	连带责任担保	2016-12-21	2018-12-21
14	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC(70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	3,817.11	连带责任担保	2017-6-30	2020-6-30
15	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	45,000.00	连带责任担保	2017-2-22	2019-2-20
16	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	4,700.00	连带责任担保	2017-3-1	2019-6-12
17	Diamond Huge Limited (丽钻有限公司) (100%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	213,600.00	连带责任担保	2017-2-8	2018-2-8
18	Diamond Huge Limited (丽钻有限公司) (100%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	213,000.00	连带责任担保	2017-2-27	2018-2-27
19	广州市万溪房地产有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	428,485.70	连带责任担保	2017-7-4	—
20	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司(36%)	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	77,976.00	连带责任担保	2017-12-29	2022-12-28
21	云南城投华商之家投资开发有限公司(40%)	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	78,000.00	连带责任担保	2017-7-28	2019-6-13
22	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	36,000.00	连带责任担保	2017-9-15	2022-9-15
23	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2017-8-4	2020-8-3
24	合肥新辉皓辰地产有限公司(40%)	合肥万科置业有限公司(100%) 合肥新辉裕祥房产投资有限公司(100%)	20,000.00	连带责任担保	2017-12-22	2019-12-22
25	上海闵行区万科双语学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	3,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27
26	上海浦东新区民办万科学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	10,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27

报告期内，本公司未提供新的担保，本公司控股子公司为其他控股子公司提供257.93亿元担保，为联营公司及合营公司提供33.08亿元担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定，履行了相应的审批程序。

截至2017年12月31日，公司担保余额为人民币296.03亿元，占公司2017年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为22.3%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币269.75亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币26.28亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十六、公司及其第一大股东的诚信状况

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

十七、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

十九、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

无。

二十、优先购买权

本集团《公司章程》并无有关本集团有责任按比例向现有股东提呈发售新股份的优先购买权规定。

二十一、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项

报告期内，按照《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事项，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告标题
1	2017-1-13	关于股东签署股份转让协议的提示性公告暨公司股票复牌公告
2	2017-1-25	关于股东协议转让公司股份完成过户登记的公告
3	2017-3-17	关于股东签署《战略合作框架协议》、《委托协议》暨公司股东表决权等权利变更的提示性公告

4	2017-3-18	关于整合商业地产资产的董事会决议公告
5	2017-6-1	关于监事辞职的公告
6	2017-6-10	关于股东签署股份转让协议的提示性公告暨公司股票复牌公告
7	2017-6-21	关于 2016 年度股东大会增加临时提案的董事会决议公告
8	2017-6-30	关于竞得广信房产资产包项目的公告
9	2017-7-1	2016 年度股东大会决议公告
10	2017-7-7	关于股东协议受让公司股份过户登记完成的公告
11	2017-7-12	2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告
12	2017-7-18	关于参与私有化普洛斯的投资暨公司股票复牌公告
13	2017-8-1	2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告
14	2018-1-23	关于私有化普洛斯交易完成的公告

二十二、报告期后事项

2018年1月5日，公司第十八届董事会第四次会议审议通过《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》，公司董事会同意提请股东大会授权公司在不超过人民币350亿元的范围内发行债务融资工具。2018年2月23日，公司2018年第一次临时股东大会通过了上述议案。

2018年1月10日，本集团参与私有化普洛斯公司的收购方案正式生效并产生约束力，普洛斯公司于2018年1月22日从新加坡交易所主板退市。本次收购完成及普洛斯公司退市后，本集团的联接基金拥有Nesta Investment Holdings, L.P.约21.4%的权益（Nesta Investment Holdings, L.P.持有普洛斯公司100%的实益权益），以及拥有21.4%的Nesta Investment Holdings, L.P.普通合伙人的A类普通股直接权益。本集团成为Nesta Investment Holdings, L.P.及其普通合伙人权益的单一最大持有人。

2018年1月31日，公司第十八届董事会第六次会议审议通过《关于变更公司总裁、首席执行官的议案》，董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，任期自董事会审议通过之日起至第十八届董事会任期届满止。董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2017 年 12 月 31 日）

股份类别	2016年12月31日		增减变动(+,-)	2017年12月31日	
	数量(股)	比例	其他(注)	数量(股)	比例
一、有限售条件股份					
1.国家及国有法人持股					
2.境内法人持股					
3.境内自然人持股	15,128,774	0.14%	-6,102,284	9,026,490	0.08%
4.外资持股					
有限售条件股份合计	15,128,774	0.14%	-6,102,284	9,026,490	0.08%
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	9,709,067,759	87.95%	+6,102,284	9,715,170,043	88.01%
2.境外上市外资股	1,314,955,468	11.91%	0	1,314,955,468	11.91%
无限售条件股份合计	11,024,023,227	99.86%	+6,102,284	11,030,125,511	99.92%
三、股份总数	11,039,152,001	100.00%	0	11,039,152,001	100.00%

(二) 报告期内限售股份变动情况表

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年末限售股数	单位：股	
					限售原因	解除限售日期
王石	5,712,901	5,712,901	0	0	- 董事、高级管理人员	2017年6月30日不再任公司董事，2017年12月31日解除限售
孙建一	389,383	389,383	0	0		
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	董事、高级管理人员 监事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
王文金	1,735,718	0	0	1,735,718		
张旭	678,029	0	0	678,029		
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
周清平	15,000	0	0	15,000		
合计	15,128,774	6,102,284	0	9,026,490	-	-

(三) 证券发行与上市情况

1、此前三年股票及衍生证券发行情况

2015年5月22日，公司2014年度股东大会授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。

2015年7月1日，公司提交董事会审议通过在境内公开发行不超过人民币90亿元的公司债券的议案。

2015年8月10日公司获得证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，准许公司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。

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

2017年7月12日，公司公布2017年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币30亿元，债券期限5年（附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司的信用等级为AAA，债券的信用等级为AAA。2017年7月18日发行结束，实际发行规模为人民币30亿元，最终票面利率为4.50%。2017年8月15日有关债券在深交所上市，债券简称“17万科01”，代码“112546”。

2017年8月1日，公司公布2017年公司债券（第二期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币10亿元，债券期限5年（附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司的信用等级为AAA，债券的信用等级为AAA。2017年8月4日发行结束，实际发行规模为人民币10亿元，最终票面利率为4.54%。2017年9月5日有关债券在深交所上市，债券简称“17万科02”，代码“112561”。

2、截至报告期末公司无内部职工股。

二、股东情况介绍（截至2017年12月31日）

（一）股东情况表

单位：股

2017年末股东总数	207,215户（其中A股207,177户，H股38户）	2018年2月28日 股东总数	246,770户（其中A股246,735户，H股35户）			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
地铁集团	国有法人	29.38%	3,242,810,791	+3,242,810,791	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	境外法人	11.91%	1,314,907,839	-24,510	0	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,462
国信证券—工商银行—国信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	其他	2.99%	329,352,920	0	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.33%	258,167,403	0	0	0

安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	其他	1.97%	218,081,383	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
地铁集团	3,242,810,791	人民币普通股 (A 股)				
HKSCL NOMINEES LIMITED ^{注1}	1,314,907,839	境外上市外资股 (H 股)				
钜盛华	926,070,472	人民币普通股 (A 股)				
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190	人民币普通股 (A 股)				
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441	人民币普通股 (A 股)				
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920	人民币普通股 (A 股)				
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403	人民币普通股 (A 股)				
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851	人民币普通股 (A 股)				
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379	人民币普通股 (A 股)				
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	218,081,383	人民币普通股 (A 股)				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是“西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划”的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。 2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦财产保险股份有限公司—传统产品和安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合存在关联关系。 3、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明	无					
参与约定购回交易的股东	无					

注 1：HKSCL NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCL NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股东账户的股份总和。

上表中的“A 股股东人数”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

(二) 报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	郁亮	5,479,684			
2	王文金	1,735,718			
3	解冻	1,118,059			
4	张旭	678,029			
5	周清平	15,000			

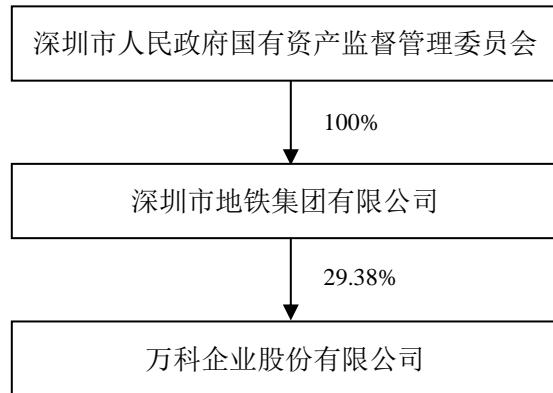
(三) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(四) 持股 10%以上股东情况

1、地铁集团

截止 2017 年 12 月 31 日，地铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 29.38%，为公司的第一大股东。具体如下：



2017 年 1 月 12 日，地铁集团与华润股份有限公司及其全资子公司签署了相关协议，华润股份有限公司及其全资子公司将合计持有的 1,689,599,817 股公司 A 股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。2017 年 1 月 24 日，上述股份全部完成了过户登记。

2017 年 6 月 9 日，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了相关协议，中国恒大集团下属企业将所持有的 1,553,210,974 股公司 A 股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。2017 年 7 月 6 日，上述股份全部完成了过户登记。

地铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,407,136 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

经营范围：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（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）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

2、钜盛华及其一致行动人

截止 2017 年 12 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 2,803,897,216 股，占公司股份总数的 25.40%。具体如下：

序号	股东名称	持有公司 A 股股票数量(股)	占公司总股本比例
1	钜盛华	926,070,472	8.39%
2	前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441	3.17%
3	前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	218,081,383	1.98%
4	前海人寿保险股份有限公司—自有资金	168,007,821	1.52%

5	前海人寿保险股份有限公司一万能型保险产品	11,800	0.0001%
6	西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379	2.04%
7	西部利得基金—建设银行—西部利得宝禄 1 号资产管理计划	156,350,691	1.42%
8	泰信基金—民生银行—泰信价值 1 号特定客户资产管理计划	166,662,583	1.51%
9	南方资本—广发银行—广钜 1 号资产管理计划	163,481,676	1.48%
10	南方资本—平安银行—安盛 1 号资产管理计划	97,649,123	0.88%
11	南方资本—平安银行—安盛 2 号资产管理计划	89,724,515	0.81%
12	南方资本—平安银行—安盛 3 号资产管理计划	84,540,563	0.77%
13	南方资本—广发银行—广钜 2 号资产管理计划	63,465,898	0.57%
14	东兴证券—民生银行—东兴信鑫 7 号集合资产管理计划	94,579,871	0.86%
合计		2,803,897,216	25.40%

(1) 钜盛华持有前海人寿 51% 的股权。前海人寿为前海人寿保险股份有限公司—海利年年、前海人寿保险股份有限公司—聚富产品、前海人寿保险股份有限公司—自有资金及前海人寿保险股份有限公司一万能型保险产品的管理人。

(2) 2015 年，钜盛华与西部利得基金管理有限公司签订了西部利得宝禄 1 号资产管理计划资产管理合同和西部利得金裕 1 号资产管理计划资产管理合同等相关协议；与南方资本管理有限公司签订了安盛 1 号、2 号、3 号资产管理计划合同及广钜 1 号、2 号资产管理计划合同等相关协议；与泰信基金管理有限公司签订了泰信价值 1 号特定客户资产管理计划合同等相关协议；与东兴证券股份有限公司签订东兴信鑫 7 号集合资产管理计划资产管理合同。

根据上述相关协议约定，有关资产管理计划可用于投资万科 A 股股票，签约方同意，在资产管理计划存续期内，如公司召开股东大会，资产管理计划管理人应按照委托人对表决事项的意见行使表决权；如委托人需要资产管理计划行使提案权、提名权、股东大会召集权等其他股东权利事项，资产管理计划管理人应按委托人出具的指令所列内容行使相关权利。

2016 年 4 月 6 日，钜盛华与前海人寿签署《万科企业股份有限公司表决权让渡协议》，钜盛华将其直接持有的万科 926,070,472 股股份所对应的全部表决权不可撤销的、无偿让渡给前海人寿；钜盛华将其通过“南方资本-广发银行-广钜 1 号资产管理计划”控制的万科 163,481,676 股股份、通过“南方资本-广发银行-广钜 2 号资产管理计划”控制的万科 2,000,000 股股份、通过“西部利得基金-建设银行-西部利得宝禄 1 号资产管理计划”控制的万科 156,350,691 股股份、通过“西部利得基金-建设银行-西部利得金裕 1 号资产管理计划”控制的万科 225,494,379 股股份（前述各资产管理计划以下简称“资管计划”）所对应的全部表决权（合计 547,326,746 股）不可撤销的、无偿让渡给前海人寿。

(3) 钜盛华基本情况

注册时间：2002 年 1 月 28 日

注册资本：人民币 1,630,354.29 万元

法人代表：叶伟青

注册地址：深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件开发，合法取得土地使用权的房地产开发、经营；企业营销策划、信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；建材、机械设备、办公设备、通信设备、五金交电、电子产品、家具、室内装修材料的购销；国内贸易，货物及技术进出口；自有物业租赁；供应链管理；为项目提供咨询、财务顾问服务。（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

钜盛华的股东结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	深圳市宝能投资集团有限公司	67.4%
2	深圳宝源物流有限公司	0.68%
3	深圳市宝能创赢投资企业（有限合伙）	1.92%
4	深圳市浙商宝能产业投资合伙企业（有限合伙）	30%

（4）深圳市宝能投资集团有限公司基本情况

注册时间：2000 年 3 月 23 日

注册资本：人民币 30,000 万元

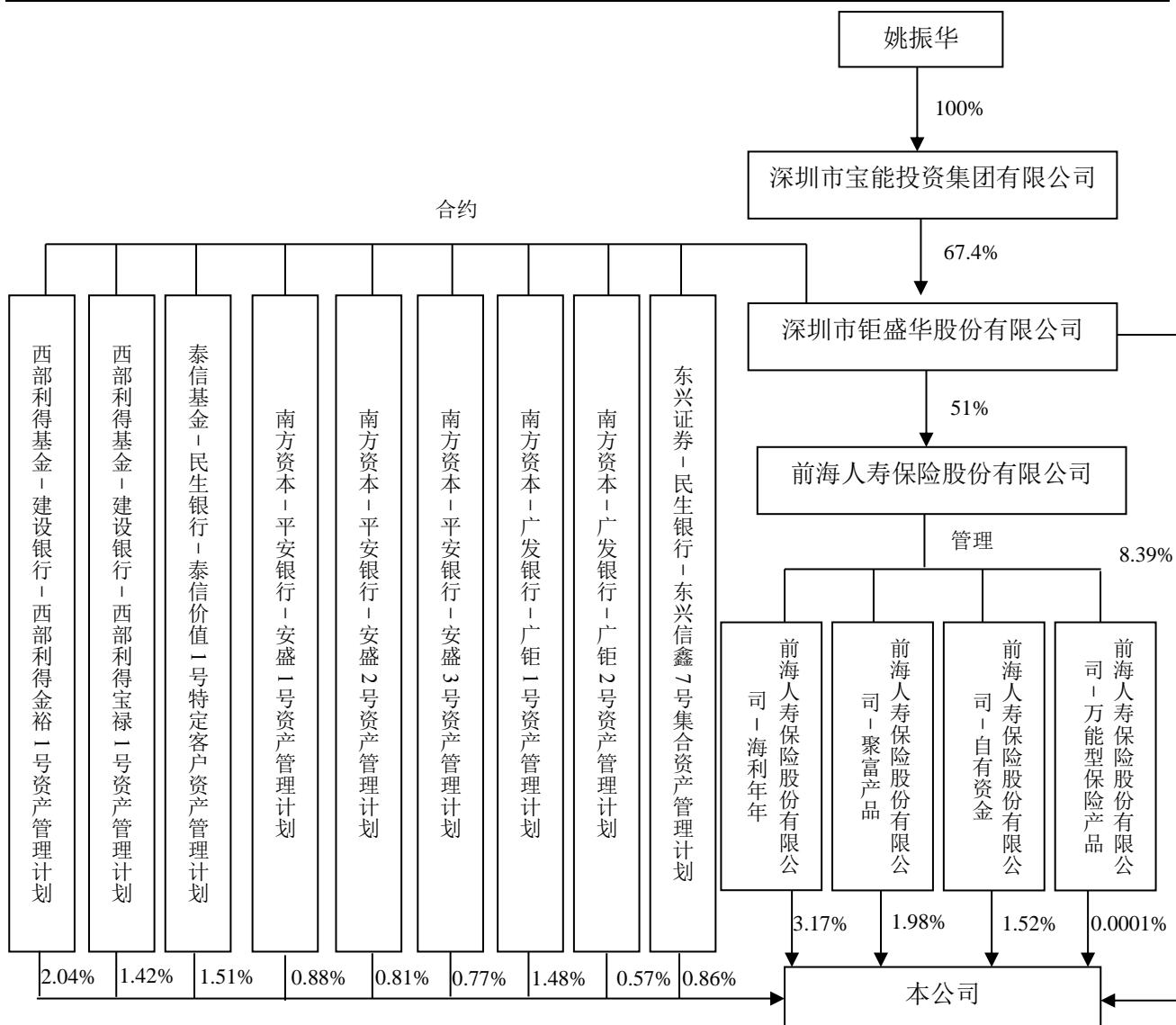
企业类型：有限责任公司（自然人独资）

法人代表：姚振华

股东结构：姚振华先生持股 100%。

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资文化旅游产业（具体项目另行申报）；建筑、装饰材料的购销及其它国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）、经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；建筑设备的购销与租赁；信息咨询、企业管理咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；供应链管理。

钜盛华及其一致行动人与公司股权关系的方框图如下



(五) 《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事或监事所知，截至 2017 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份(权益类别)	股份数量(股)	权益性质	股份类别	占公司已发行A股股本总额的百分比	占公司已发行H股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
地铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A股	33.35%	-	29.38%
钜盛华	实益持有人	926,070,472	好仓	A股	9.52%	-	8.39%
	所控制法团的权益	735,877,445	好仓	A股	7.57%	-	6.67%
	受托人	1,141,949,299	好仓	A股	11.74%	-	10.34%
	合计	2,803,897,216	好仓	A股	28.83%	-	25.40%
安邦保险集团股份有限公司	所控制法团的权益	743,106,220	好仓	A股	7.64%	-	6.73%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	93,232,493	好仓	H股	-	7.09%	0.84%

	所控制法团的权益	1,823,600	淡仓	H股	-	0.14%	0.02%
JP Morgan Chase & Co.	实益持有人	13,598,092	好仓	H股	-	1.03%	0.12%
	实益持有人	2,790,402	淡仓	H股	-	0.21%	0.03%
	投资经理	19,723,129	好仓	H股		1.50%	0.18%
	保管人—法团／核准借出代理人	58,465,162	可供借出的股份	H股	-	4.44%	0.53%

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

(六) 按照《联交所证券上市规则》关于公众持股权量的说明

截止 2017 年 12 月 31 日，公司在联交所主板上市的境外上市外资股（H 股）共 1,314,955,468 股，全部为公众持股，占公司总股份的 11.91%，市值约为港币 410.27 亿元。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所证券上市规则》第 8.08 (1) (b) 条下的 H 股占公司总股份比例的豁免，2017 年末公司公众持股权量符合要求。

第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员

(一) 基本情况及主要经历

1、董事

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入万科，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年-2018 年 1 月任公司总裁、首席执行官。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生目前兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事，曾任上海美特斯邦威服饰股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002269）独立董事。

林茂德先生，1956 年出生，现任公司董事会副主席、董事会薪酬与提名委员会委员。林先生于 1983 年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位；现为正高职高级经济师。林先生曾任地铁集团副总经理、董事总经理、党委副书记、董事长兼党委书记。加入地铁集团之前，林先生先后任四川财经学院金融系讲师，深圳市振业（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理。

孙盛典先生，1955 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生目前还任深圳华控赛格股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000068）副董事长以及康佳集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000016）独立董事。孙先生于 2005 年获得西安交通大学工学博士学位；现为高级经济师。孙先生曾任深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理、董事长兼党委书记；深圳市赛格日立彩色显示器件有限公司副总经理、党委副书记、总经理兼党委书记、董事长；深圳市华星光电技术有限公司董事；创维数码控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：0751）独立董事；深圳市电子行业协会会长。

肖民先生，1963 年出生，现任公司董事，地铁集团董事、总经理、党委副书记。肖先生于 1985 年毕业于同济大学地下建筑工程专业，获学士学位；现为教授级高级工程师。肖先生于 2009 年 3 月调入地铁集团，任总工程师。加入地铁集团之前，其于 1988 年 8 月至 2009 年 3 月在铁道部第三勘察设计院(现名中国铁路设计集团有限公司)工作，历任地铁分院工程师、高工、分院副总工程师、总工程师、副分院长、副分院长兼城交分院总工程师、院副总工程师；1985 年 7 月至 1988 年 7 月在交通部第一航务工程局工作。肖先生曾兼任深圳市燃气集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601139）董事。

陈贤军先生，1972 年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员，地铁集团董事、财务总监。陈先生于 1993 年毕业于杭州电子工业学院(现名杭州电子科技大学)会计学专业，获学士学位；2004 年获得厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、高级会计师。加入地铁集团之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务

部副校长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核(审计)处、监督稽查处(审计处)科员、副主任科员，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。陈先生目前兼任深圳市东部公共交通有限公司董事。

王文金先生，1966 年出生，现任公司董事、执行副总裁、首席风险官。王先生于 1994 年获中南财经政法大学硕士学位；现为中国注册会计师非执业会员。王先生 1993 年加入万科，历任财务管理部总经理、财务总监、首席财务官。在加入万科之前，王先生先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。

张旭先生，1963 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。张先生 1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特洛伊州立大学（troy state university）MBA 学位。张先生 2002 年加入万科，历任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理、公司总裁。在加入万科之前，张先生曾供职于中国海外集团。张先生目前兼任万科置业（海外）有限公司（联交所上市公司，股份代码：1036）执行董事以及悦榕集团（Banyan Tree Holdings Limited，新加坡交易所上市公司，股份代码：B58.SG）的非执行非独立董事。

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民。现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于 1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601336；联交所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长，中国农村信托投资公司副总裁，中国包装总公司副总经理，香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理，粤海金融控股有限公司董事长兼总经理，粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，时瑞投资管理有限公司董事长，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员，中央财经大学中国企业研究中心主任、研究员。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。

吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师行，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会会员（AICAEW）。

李强先生，1972 年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，前海金融控股有限公司董事长。李先生于 1995 年毕业于西安统计学院国民经济管理专业，获学士学位；于 2002 年获得中南

财经政法大学经济学硕士学位。李先生 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理。2013 至 2014 年在深圳市前海管理局挂职担任副局长。1998 年至 2013 年历任证监会深圳监管局副主任科员、主任科员、处长。1995 年至 1998 年在中国建设银行陕西省分行工作。

3、监事

解冻先生，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992 年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014 年起任公司监事、监事会主席。解先生曾于 2011 年 2 月至 2017 年 5 月兼任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002399）独立董事。

郑英女士，1970 年出生，现任公司监事。郑女士于 1991 年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于 1994 年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士于 2013 年 6 月调入地铁集团，曾任地铁集团下属的资源开发分公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党委书记。加入地铁集团之前，郑女士历任深圳市建设投资控股有限公司经理助理，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理。

周清平先生，1969 年出生，现任公司职工代表监事。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，2011 年毕业于香港科技大学工商管理专业（EMBA），研究生学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任深圳市万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、审计监察部总经理。

4、高级管理人员

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939 / 联交所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。

祝先生目前兼任万科投资的徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事和绿景（中国）地产投资有限公司（联交所上市公司，股份代码：0095）独立非执行董事，以及深圳市康达尔（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000048）董事。

王文金先生，简历请见“董事”部分。

张旭先生，简历请见“董事”部分。

孙嘉先生，1978 年出生，现任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。2001 年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。曾先后供职于麦肯锡咨询公司、中国网络通信集团公司。2007 年加入万科，2008 年任公司战略与投资管理部总经理，2010 年任西安万科企业有限公司总经理，2012 年任上海万科企业有限公司总经理，2015 年任公司副总裁。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司副总裁、董事会秘书。1997 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001 年毕业于中南财经政法大学，获管理学硕士学位；2006 年获伦敦大学学院公共政策硕士学位。为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。先后供职于深圳市国家税务局、国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077）、深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002482）。目前还任深交所第三届上诉复核委员会委员、中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员。

（二）2017 年度薪酬情况

报告期末，在公司任职的 7 位董事、监事、高级管理人员 2017 年从本集团获得的税前报酬合计人民币 5,680.3 万元；其他董事、监事 2017 年在担任董事、监事期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 45.0 万元。公司董事林茂德、肖民、陈贤军，监事郑英于报告期内在地铁集团领取薪酬。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2017 年税前 报酬总额	2016 年税前 报酬总额
郁亮	董事会主席	男	53	2017.7~2020	1,189.9	979.0
	董事			1994~2020		
林茂德	董事会副主席	男	62	2017.7~2020	0	-
康典	独立董事	男	70	2017.7~2020	15.0	-
刘殊威	独立董事	女	66	2017.7~2020	15.0	-
吴嘉宁	独立董事	男	58	2017.7~2020	15.0	-
李强	独立董事	男	46	2017.7~2020	0	-
孙盛典	董事	男	63	2017.7~2020	0	-
肖民	董事	男	55	2017.7~2020	0	-
陈贤军	董事	男	46	2017.7~2020	0	-
王文金	董事	男	52	2014~2020	799.8	703.3
	执行总裁			2007~2020		
张旭	董事	男	55	2017.7~2020	904.0	898.3
	执行总裁			2014~2020		
解冻	监事会主席	男	53	2014~2020	829.2	703.3
郑英	监事	女	48	2017.7~2020	0	-
周清平	监事	男	49	2010~2020	232.0	209.9
祝九胜	总裁、首席执行官	男	49	2018~2020	-	-
孙嘉	执行副总裁、财务负责人	男	40	2016~2020	903.9	898.2
朱旭	董事会秘书	女	43	2016~2020	821.5	731.5
合计					5,725.3	5,123.5

注：2018 年 1 月 31 日起，郁亮不再兼任总裁、首席执行官，继续担任董事会主席职务；祝九胜任总裁、首席执行官。

报告期内从公司离任的董事、监事，在 2017 年任职期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 684.70

万元。原董事乔世波、魏斌、陈鹰及原监事廖绮云在华润股份有限公司之关联单位领取薪酬；原董事会主席王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金；原独立董事华生自愿不领取独立董事酬金；原独立董事海闻的酬金自愿捐给了北京大学教育基金会。

单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2017 年任职期间税前报酬总额	2016 年税前报酬总额
王石	原董事会主席	男	67	1988~2017.6	594.7	999.0
乔世波	原董事会副主席	男	64	2010~2017.6	9.0	18.0
孙建一	原董事	男	65	1995~2017.6	9.0	18.0
魏斌	原董事	男	49	2013~2017.6	9.0	18.0
陈鹰	原董事	男	48	2013~2017.6	9.0	18.0
张利平	原独立董事	男	60	2010~2017.6	15.0	30.0
华生	原独立董事	男	65	2011~2017.6	0	0
罗君美	原独立董事	女	64	2012~2017.6	15.0	30
海闻	原独立董事	男	66	2014~2017.6	15.0	30
廖绮云	原监事	女	69	2014~2017.6	9.0	18
合计					684.7	1,179.0

2017 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序号	从公司领取的税前报酬总额(人民币万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	1,425.5	否
2	1,424.9	否
3	1,307.6	否
4	1,189.9	否
5	1,013.0	否
合计	6,360.9	-

2017 年公司薪酬最高的五位人士中，有 1 位为董事。

(三) 报告期内持股变化情况

现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	7,306,245	0.0662%
林茂德	董事会副主席	0	0	0
康典	独立董事	0	0	0
刘姝威	独立董事	0	0	0
吴嘉宁	独立董事	0	0	0
李强	独立董事	0	0	0
孙盛典	董事	0	0	0
肖民	董事	0	0	0

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
陈贤军	董事	0	0	0
王文金	董事、执行副总裁	2,314,291	2,314,291	0.0210%
张旭	董事、执行副总裁	904,039	904,039	0.0082%
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%
郑英	监事	0	0	0
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%
祝九胜	总裁、首席执行官	0	0	0
孙嘉	执行副总裁、财务负责人	0	0	0
朱旭	董事会秘书	0	0	0
合计		12,035,320	12,035,320	0.1090%

注：报告期末，孙嘉的配偶尉迟玉珩女士持有公司A股股票2,800股；朱旭的配偶赵刚先生持有公司A股股票9,600股。报告期内，有关情况未发生变化。

离任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
王石	原董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.0690%
乔世波	原董事会副主席	0	0	0
孙建一	原董事	389,383	389,383	0.0035%
魏斌	原董事	0	0	0
陈鹰	原董事	0	0	0
张利平	原独立董事	0	0	0
华生	原独立董事	0	0	0
罗君美	原独立董事	0	0	0
海闻	原独立董事	0	0	0
廖绮云	原监事	0	0	0
合计		8,006,584	8,006,584	0.0725%

上述人员持有的公司股份全部为实益持有的A股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第571章）第352条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第571章）XV部界定的相联法团的权益或淡仓。

（四）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

2017年6月30日，公司召开2016年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事；选举解冻、郑英为第九届监事会非职工代表监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表周

清平一起组成第九届监事会。至此，王石不再任公司董事会主席，乔世波不再任公司董事会副主席，孙建一、魏斌、陈鹰不再任公司董事，张利平、华生、罗君美、海闻不再任公司独立董事，廖琦云不再任公司监事。

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

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

同日，公司召开第九届监事会第一次会议，选举解冻为第九届监事会主席。

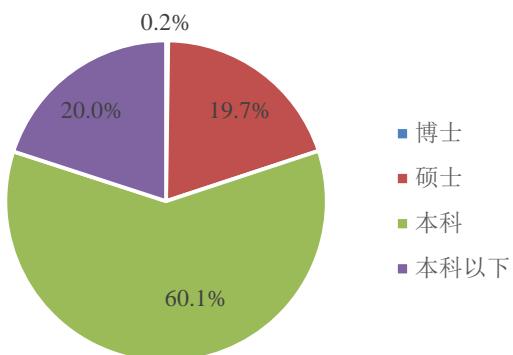
2018 年 1 月 31 日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，任期自董事会审议通过之日起至第十八届董事会任期届满止。董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。

二、员工数量、专业构成

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 77,708 人，较上年增长 33.3%，平均年龄为 30.3 岁，平均司龄 2.3 年。其中男性员工 53,832 人，女性员工 23,876 人。分业务系统看，构成如下：

(一) 房地产开发系统

房地产开发系统共有员工 9,672 人，较上年增长 50.3%，平均年龄 31.5 岁，平均司龄 3.4 年。学历构成：博士占 0.2%，硕士占 19.7%，本科占 60.1%，本科以下占 20.0%，本科及以上学历占 80.0%。



专业构成：

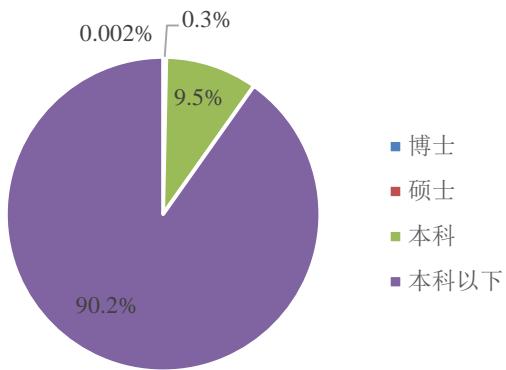
序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	1,020	10.5%	25.8%
2	专业技术人员	6,532	67.5%	67.4%
3	管理类人员	2,120	21.9%	22.9%

注：1、专业技术人员包括工程、设计、成本管理、采购和项目发展人员。

2、管理类人员包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等及高级管理人员。

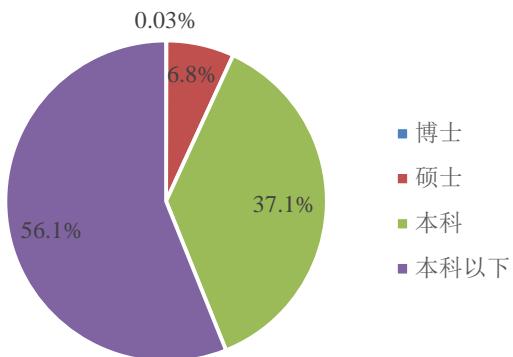
(二) 物业服务系统

物业服务系统共有员工 62,858 人，较上年增加 28.8%，平均年龄 30.0 岁，平均司龄 2.1 年。学历构成如下：博士占 0.002%，硕士占 0.3%，本科占 9.5%，本科以下占 90.2%，本科及以上学历占 9.8%。



(三) 其他系统

其他系统共有员工 5,178 人，较上年增长 69.3%，平均年龄 31.1 岁，平均司龄 2.3 年，学历构成如下：博士占 0.03%，硕士占 6.8%，本科占 37.1%，本科以下占 56.1%，本科及以上学历占 43.9%。



本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币 103.3 亿元。

人才是本集团最宝贵的财富，本集团制定了分层分级的员工培训计划，培训内容包含专业能力、管理能力、企业文化项目及领导力发展项目，定期组织如万科大讲堂、新职员、新动力培训、学徒班、星

战团、鲲鹏班、青年奋斗者训练营、珠峰行动等培训项目。本集团将继续致力于为优秀人才提供充足的发展空间，创造良好的工作氛围。

第八节 公司治理报告暨企业管治报告

作为中国内地首批上市企业之一，公司始终遵循简单、透明、规范及负责的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照公司的《公司章程》赋予的职责，履行各自的权力及义务。

一、公司治理情况综述

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、香港相关法律法规以及《联交所证券上市规则》，包括附录十四所载的《企业管治守则》中除第A.2.1条外的所有守则条文，按照监管部门颁布的相关法规要求，开展公司治理活动并不断完善公司治理结构。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《联交所证券上市规则》附录十所载《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》，公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券规则》的相关规定，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

2017年，公司董事会、监事会完成换届选举。公司将继续遵循“专业化+规范化+透明化”的原则，不断提高公司治理水平。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立情况

公司与第一大股东地铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向地铁集团报送未公开信息等违反公司治理准则的行为。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会情况

(一) 本报告期股东大会情况

2017年6月30日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心召开2016年度股东大会。公司A股、H股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于A股股东）方式参加本次股东大会，所持股数占公司总股本的比例为80.75%，具体详见公司日期为2017年6月30日及2017年7月1日（分别在联交所及巨潮资讯网披露）的公告。

(二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

(三) 股东权利

1、召开临时股东大会

按照《公司章程》，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 5 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东还有权以书面形式向监事会提议召开临时股东大会。监事会未在规定时间内发出股东大会通知的，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

2、向股东大会提出议案

公司召开股东大会，单独或合计持有本公司发行在外的有表决权的股份总额 3%以上的股东可以在股东大会召开 10 日前以书面形式向本公司提出临时提案并提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

非独立董事候选人名单由上届董事会或连续一百八十个交易日单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

监事候选人中的股东代表由上届监事会或单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

单独或者合并持有本公司发行在外有表决权股份总数 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

3、召开临时董事会会议

经代表 10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事会主席应在自接到代表 10%以上表决权的股东提议后 10 日内召集董事会会议。

4、向董事会做出查询

股东可通过年报之公司简介中的地址向本公司寄发书面查询文件，以向董事会作出查询。股东在向本公司提供证明其持有本公司股份的种类以及持股数量的书面文件并经本公司核实股东身份后，有权依据《公司章程》的规定查阅本公司有关信息，包括《公司章程》、财务会计报告等。

报告期内，本公司未修改《公司章程》。最新的《公司章程》在联交所网站及本公司网站可供查阅。

(四) 投资者关系

截止 2017 年末，公司发行内资股（A 股）9,724,196,533 股，占公司总股份的 88.09%；发行在联交所上市的外资股（H 股）1,314,955,468 股，占公司总股份的 11.91%。H 股全部为公众持股，2017 年末总市值约为港币 410.27 亿元。

五、董事会

(一) 董事会的组成及履职情况

1、董事会的组成

公司第十七届董事会由11名董事组成，设主席1名，副主席1名。董事会成员包括：执行董事3名，非执行董事4名，以及独立董事4名，履职至2017年6月30日止。董事名单如下：

执行董事：王石先生（主席）、郁亮先生、王文金先生。

非执行董事：乔世波先生（副主席）、孙建一先生、魏斌先生、陈鹰先生。

独立董事：张利平先生、华生先生、罗君美女士、海闻先生。

2017年6月30日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心召开2016年度股东大会，选举郁亮先生、林茂德先生、肖民先生、陈贤军先生、孙盛典先生、王文金先生、张旭先生为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、李强先生为公司第十八届董事会独立董事。至此，王石先生不再担任公司董事会主席，乔世波先生不再担任公司董事会副主席，孙建一先生、魏斌先生、陈鹰先生不再担任公司董事，张利平先生、华生先生、罗君美女士、海闻先生不再担任公司独立董事。

公司第十八届董事会由11名董事组成，设主席1名，副主席1名。董事会成员包括：执行董事3名，非执行董事4名，以及独立董事4名，自2017年6月30日起履职。董事名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、王文金先生、张旭先生。

非执行董事：林茂德先生（副主席）、孙盛典先生、肖民先生、陈贤军先生。

独立董事：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、李强先生。

2、董事会履职情况

2017年6月30日，公司董事会完成换届选举。董事会履职情况分为如下二个阶段：

第十七届董事会：

姓名	职位	出席董事会				出席专业委员会会议(次)	出席股东大会(次)
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)		
王石	董事会主席、执行董事	7	7	0	0	0	1
乔世波	董事会副主席、非执行董事	7	5	2	0	0	0
郁亮	执行董事	7	7	0	0	0	1
孙建一	非执行董事	7	5	2	0	4	0
魏斌	非执行董事	7	5	2	0	3	0

陈鹰	非执行董事	7	5	2	0	2	0
王文金	执行董事	7	7	0	0	2	1
张利平	独立董事	7	7	0	0	6	0
华生	独立董事	7	7	0	0	0	0
罗君美	独立董事	7	7	0	0	3	0
海闻	独立董事	7	6	1	0	7	0

第十八届董事会：

姓名	职位	出席董事会				出席专业委员会会议(次)	出席股东大会(次)
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)		
郁亮	董事会主席、执行董事	5	5	0	0	0	1
林茂德	董事会副主席、非执行董事	5	5	0	0	4	1
康典	独立董事	5	5	0	0	4	1
刘姝威	独立董事	5	5	0	0	4	1
吴嘉宁	独立董事	5	5	0	0	8	1
李强	独立董事	5	5	0	0	1	1
孙盛典	非执行董事	5	5	0	0	1	1
肖民	非执行董事	5	4	1	0	0	1
陈贤军	非执行董事	5	5	0	0	4	1
王文金	执行董事	5	5	0	0	0	1
张旭	执行董事	5	5	0	0	1	1

注：第十八届董事会董事、独立董事分别作为董事、独立董事候选人出席了公司于2017年6月30日召开的2016年度股东大会。

（二）董事会及管理层的职责

董事会对股东大会负责，依法行使经营决策权。公司管理层负责组织实施股东大会及董事会决议事项，主持公司日常经营工作。

（三）主席与总裁、首席执行官

董事会主席和总裁承担不同的职责。根据《公司章程》，董事会主席主要负责主持董事会会议以及督促检查董事会决议的执行；总裁主要负责主持公司的日常经营管理工作、向董事会报告工作并组织实施董事会决议。

公司第十七届董事会主席为王石先生，公司总裁、首席执行官为郁亮先生。公司第十八届董事会主

席为郁亮先生，其曾于2017年6月30日至2018年1月31日期间兼任公司总裁、首席执行官，致使本公司偏离《联交所证券上市规则》附录十四所载《企业管治守则》第A.2.1条。尽管如此，董事会认为此管理架构对于制定及执行本公司策略以及本公司的运营方面实属有效，能够为本公司提供有效管理及保障全体股东的权益。公司于2018年1月31日聘任祝九胜先生为总裁、首席执行官，董事会主席郁亮先生不再兼任总裁、首席执行官，公司已重新符合《企业管治守则》第A.2.1条的相关规定。

(四) 非执行董事

公司非执行董事（含独立董事）8名，任期均为3年。

其中，独立董事4名。每位独立董事已通过提供《联交所证券上市规则》第3.13条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2017年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、聘请会计师事务所、聘任高管、内部控制、决策权限等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
第十七届董事会					
张利平	7	7	0	0	否
华生	7	7	0	0	否
罗君美	7	7	0	0	否
海闻	7	6	1	0	否
第十八届董事会					
康典	5	5	0	0	否
刘姝威	5	5	0	0	否
吴嘉宁	5	5	0	0	否
李强	5	5	0	0	否

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

(五) 董事会专业委员会

公司董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。各专业委员会根据《上市公司治理准则》、香港《企业管治守则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则，认真履行职责。每个专业委员会均由独立董事担任召集人，涉及专业的事项经过专业委员会通过后提交董事会审议。

各位委员参加专业委员会会议情况：

第十七届董事会专业委员会：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
孙建一	薪酬与提名委员会委员	-	4	-
魏斌	审计委员会委员	3	-	-
陈鹰	投资与决策委员会委员	-	-	1
王文金	投资与决策委员会委员	-	-	1
张利平	薪酬与提名委员会召集人、投资与决策委员会召集人	-	4	1
罗君美	审计委员会召集人	3	-	-
海闻	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	3	4	-

第十八届董事会专业委员会：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	4	
刘姝威	审计委员会委员	4	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	4	4	-
李强	投资与决策委员会召集人	-	-	1
林茂德	薪酬与提名委员会委员	-	4	-
陈贤军	审计委员会委员	4	-	-
孙盛典	投资与决策委员会委员	-	-	1
张旭	投资与决策委员会委员	-	-	1

1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作等。目前由独立董事吴嘉宁、独立董事刘姝威和董事陈贤军组成，吴嘉宁担任召集人。

报告期内，审计委员会召开工作会议6次、沟通会1次，审议并讨论了审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资、年度经济利润奖金、公司风险管理等工作开展情况、公司内部控制建设和内审情况等事项，并选举了新一届委员会召集人。

2、薪酬与提名委员会

薪酬与提名委员会主要负责研究董事、总裁的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并向董事会提出建议；研究董事与总裁考核的标准，进行考核并向董事会提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，并向董事会提出建议；检讨董事会的架构及组成，评估独立董事的独立性等。目前由独立董事康典、独立董事吴嘉宁、董事林茂德组成，康典担任召集人。

薪酬与提名委员会2017年评估了公司董事、监事及高级管理人员的薪酬水平。公司高级管理人员的薪酬，是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定；公司非执行董事、独立董事和监事的报酬由股东大会确定。

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议7次、沟通会1次，讨论并审议了年度经济利润奖金、高管薪酬、修订经济利润奖金方案、调整董事及监事薪酬方案等内容，并选举了新一届委员会召集人。

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大投资决策进行研究并提出建议。委员会

目前由独立董事李强、董事孙盛典、董事张旭组成，李强担任召集人。

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议2次、沟通会1次，审议并讨论了延长董事会年度相关授权事项有效期及重要投资事项，并选举了新一届委员会召集人。

(六) 企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

- (1) 制订、检讨企业管治政策及常规；
- (2) 检讨、监察董事及高级管理人员的培训及持续专业发展；
- (3) 检讨、监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；
- (4) 制订、检讨及监察董事及员工的操守准则；及
- (5) 检讨公司遵守《企业管治守则》及在企业管治报告内的披露。

报告期内，董事会已检讨、监察董事及高级管理人员的培训及专业发展和遵守相关法律法规等方面履行企业管治职责，其亦致力完善本公司的企业管治实践。

(七) 董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事参加了多项培训、学习、考察及交流活动，持续获取专业发展。本公司董事及监事参加了深交所组织的专业培训；参与了公司组织的董事及监事的权利、义务及责任的培训学习；实地考察了公司广州、深圳、杭州、吉林松花湖、香港等地的房地产项目及新业务项目，深入了解公司业务情况；对包括华大基因在内的多家公司开展了考察活动，学习交流先进经验。除上述外，公司第十八届董事会全体独立董事还参加了由深交所组织的独立董事任职资格培训，并获取了独立董事资格证书。

(八) 董事及监事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券规则》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《联交所证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》（以下简称“《标准守则》”）的标准。报告期内，董事未买卖公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

(九) 董事及监事的合约权益

报告期内，公司董事及监事并无在公司或任何附属公司的交易、安排或合约上拥有重大权益。

(十) 2017 年共召开 6 次董事会会议

1、第十七届董事会第十五次会议

第十七届董事会第十五次会议于 2017 年 3 月 24 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2017 年 3 月 26 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 3 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2017 年度公司工作重点
2	2016 年度经审计财务报告
3	2016 年度报告及摘要

4	关于计提和核销 2016 年度资产减值准备的议案
5	2016 年度利润分配预案
6	2016 年度内部控制评价报告
7	2016 年度企业社会责任报告
8	关于历次募集资金 2016 年度存放与使用情况的专项说明
9	关于 2017 年续聘会计师事务所的议案
10	关于确认 2016 年度经济利润奖金的议案
11	关于延长第十七届董事会第九次会议相关授权事项有效期的议案

2、第十七届董事会第十六次会议

第十七届董事会第十六次会议于 2017 年 4 月 27 日召开，会议审议并通过了《2017 年第一季度报告及财务报表》的议案。相关公告于 2017 年 4 月 27 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 4 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

3、第十八届董事会第一次会议

第十八届董事会第一次会议于 2017 年 6 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2017 年 6 月 30 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 7 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	选举第十八届董事会主席
2	选举第十八届董事会副主席
3	举第十八届董事会各专业委员会成员
4	关于聘任董事会秘书的议案
5	关于委任王石先生为董事会名誉主席的议案
6	关于聘任总裁、首席执行官的议案
7	关于聘任执行副总裁、财务负责人的议案
8	关于授予总裁投资相关决策权限的议案
9	关于授予总裁融资相关决策权限的议案
10	关于授权总裁有效利用短期富余资金的议案

4、第十八届董事会第二次会议

第十八届董事会第二次会议于 2018 年 8 月 24 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2017 年 8 月 24 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 8 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2017 年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
2	2017 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	2017-2019 年度奖金方案

5、第十八届董事会第三次会议

第十八届董事会第三次会议于 2017 年 10 月 26 日召开，会议审议并通过了《2017 年第三季度报告及财务报表》的议案。相关公告于 2017 年 10 月 26 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 10 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

6、第十八届董事会第四次会议

2017 年 12 月 29 日，以通讯表决方式将以下议案提交公司第十八届董事会第四次会议，会议审议并通过了以下议案。有关公告于 2018 年 1 月 5 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2018 年 1

月 6 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案
2	关于调整公司董事和监事薪酬方案的议案
3	关于修订经济利润奖金方案的议案
4	关于修订跟投制度的议案
5	关于召开 2018 年第一次临时股东大会的议案

(十一) 2017 年董事会共进行了 6 次通讯表决

序号	提交董事会日期	议案
1	2017 年 3 月 11 日	关于万科商业地产资产整合安排及参与组建商业地产投资基金的议案
2	2017 年 3 月 18 日	关于提请董事会授权公司参与私有化普洛斯交易的议案
3	2017 年 5 月 9 日	关于召开 2016 年度股东大会的议案
4	2017 年 6 月 19 日	关于 2016 年度股东大会增加临时提案的议案
5	2017 年 6 月 26 日	关于参与广信房产资产包竞买的议案
6	2017 年 7 月 20 日	关于昆明万科为昆明抚仙湖项目借款提供担保的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2017 年 3 月 17 日晚间、7 月 17 日晚间、5 月 14 日晚间、6 月 20 日晚间、6 月 29 日晚间以及 7 月 26 日晚间在巨潮资讯网和联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2017 年 3 月 18 日、7 月 18 日、5 月 15 日、6 月 21 日、6 月 30 日以及 7 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》披露。

(十二) 董事会对股东大会决议的执行情况

1、2016 年度分红派息方案执行情况

根据 2016 年度股东大会决议，董事会组织实施了公司 2016 年度分红派息方案。2016 年度分红派息方案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派现金人民币 7.9 元（含税）。

A 股个人股东、证券投资基金管理人，实际每 10 股派现金人民币 7.9 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 1.58 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款 0.79 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 7.11 元。

对于通过深港通持有公司 A 股的香港市场投资者，由公司按照 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 7.11 元。香港市场投资者中属于其他国家税收居民且其所在国与中国签订的税收协定规定股息红利所得税率低于 10% 的，企业或个人可以自行或委托本公司，向税务机关提出享受税收协定待遇退还多缴税款的申请，经查实后，对符合退税条件的，按已征税款和根据税收协定税率计算的应纳税款的差额予以退税。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为

2017年8月28日，除息日为2017年8月29日；H股除净日为2017年7月25日，派息的股东记录日期为2017年7月31日，派息日为2017年8月29日。H股现金股息以公司2016年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2017年7月3日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.86813人民币）折合港币兑付。

公司2016年度分红派息股权登记日总股份数为11,039,152,001股，公司派付现金股息人民币8,720,930,080.79元（含税）。

2、关于发行债券的情况

2015年5月22日，公司2014年度股东大会进一步授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券，授权有效期自股东大会通过之日起24个月。2015年7月经董事会决议，公司向证监会申请公开发行不超过人民币90亿元的公司债券，并获得核准。2015年9月25日公司发行人民币50亿元，期限5年的公司债券。

2017年7月12日，公司发行公司债券人民币30亿元，债券期限5年（附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权），债券简称“17万科01”，代码“112546”；2017年8月1日，公司发行公司债券人民币10亿元，债券期限5年（附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权），债券简称“17万科02”，代码“112561”。

六、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金和经济利润奖金。

（1）固定薪酬。面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

（2）年度奖金。根据年度利润实现完成情况，进行计提；根据净利润、销售收入及事件合伙等进行分配发放。报告期内，第十八届董事会第二次会议审议通过了《关于制定2017-2019年度奖金方案的议案》，明确了2017-2019年度集团年度奖金计算方式。

（3）经济利润奖金。

2010年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，本集团对整体薪酬体系进行调整，减少年度奖金计提比例，经第十五届董事会第十二次会议审议，公司引入了基于经济利润（EP）的经济利润奖金制度。

经济利润奖金奖励对象包括在公司支取薪酬的董事会、监事会成员，公司高级管理人员，中层管理人员以及由总裁提名的业务骨干和突出贡献人员。

每一年度经济利润奖金以公司当年实现的经济利润(EP)作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照10%的固定比例提取或返还。即，如当年公司EP为正数，则按规定比例计提相应的经济利润奖金；如当年公司EP为负数，则需按相同比例从集体奖金账户中返回相应的金额（简称“或

有返还”）。每年提取的经济利润奖金，在提取后的三年内需封闭运行（简称“封闭期”），此时其为奖励对象共同共有的集体奖金（简称“集体奖金”）。奖励对象通过授权委托的方式，委托第三方对“集体奖金”进行投资管理并获取投资收益，也相应承担投资损失。投资方向包括各种有价证券（含公司发行的各种有价证券，如公司股票）、私募基金等。

2010-2016年度，经济利润奖金以公司当年实现的，经独立第三方计算的经济利润（EP）作为业绩考核指标和提取/扣减基数；奖励对象每年按照当年的业绩表现及对公司的贡献，获得“年功积分”。“年功积分”是“集体奖金”奖励对象未来兑现其权益的依据。如奖励对象在“封闭期”内出现违反职务行为准则或导致公司蒙受重大损失的行为等情况，其“年功积分”将被部分甚至全部扣除（简称“或有扣除”）。

2018年1月，经第十八届董事会第四次会议审议通过，经济利润奖金方案进行了第5次修订。本次修订在坚持“或有返还”义务的基础上，一是简化了经济利润的计算方法，以A股全部上市公司加权平均的全面摊薄净资产收益率作为股权资本机会成本；二是取消了“集体奖金”和“年功积分”安排。

2、2010-2016 年度经济利润奖金情况

（1）总体情况

2010-2013年度发放的经济利润奖金包含“个人奖金”和“集体奖金”两个部分。“个人奖金”发放到个人，当期领取。“集体奖金”发放给奖励对象集体，奖励对象根据其个人绩效获得“年功积分”，作为其未来分配“集体奖金”的依据。

2014-2016年度发放的经济利润奖金均为“集体奖金”。奖励对象获得“年功积分”，作为其未来分配“集体奖金”的依据。

2010-2016年度，经董事会审议，公司共提取经济利润奖金51.88亿元，并于以往年度年报进行了披露。每年经济利润奖金的奖励人数在782人至2,205人之间。其中，向具体奖励对象个人发放现金“个人奖金”8.99亿元，剩余42.89亿元作为“集体奖金”发放给奖励对象集体。各奖励对象根据其个人绩效获得“年功积分”，作为其未来分配“集体奖金”的依据。

（2）报告期内担任董事、监事、高级管理人员，2010-2016年度经济利润奖金分配情况

序号	姓名	期间	担任职务	期间年均税后经济利润奖金 (人民币万元)
1	王石	2010-2016	董事会主席	1,679.83
2	郁亮	2010-2016	董事、总裁	1,496.12
3	解冻	2010-2016	2010-2013年担任执行副总裁 2014-2016年担任监事会主席	594.88
4	王文金	2010-2016	2010-2016年担任执行副总裁 2014-2016年担任董事	646.31
5	张旭	2014-2016	2014-2016年担任执行副总裁	735.73
6	孙嘉	2016	2016年担任执行副总裁	886.77
7	朱旭	2016	2016年担任董事会秘书	409.37
8	周清平	2010-2016	职工监事	193.47

2010年度，部分经济利润奖金以“个人奖金”方式发放给具体奖励对象，其他经济利润奖金以“集体奖金”方式发放给奖励对象集体。公司董事、监事和高级管理人员获取了部分现金，且已于2011年报

披露。

2011-2013年度，部分经济利润奖金以“个人奖金”方式发放给非董事、监事和高级管理人员的奖励对象，其他经济利润奖金以“集体奖金”方式发放给奖励对象集体，公司董事、监事和高级管理人员只获得“年功积分”。

2014年度发放的经济利润奖金全部为“集体奖金”，所有奖励对象只获得“年功积分”。

2010-2012年度经济利润奖金的“集体奖金”之奖励对象于2014年集体同意将2010-2012年度经济利润奖金的“集体奖金”“封闭期”延长，与2013年度经济利润奖金的“集体奖金”同时解除“封闭期”。解除时间在本报告期内。

此外，截至本报告发布日，2014年度经济利润奖金也已过封闭期，不适用“或有返还”或“或有扣除”安排。

综上，2010-2014年度经济利润奖金目前已不适用“或有返还”和“或有扣除”安排，不再是“集体奖金”。

2015-2016 年度经济利润奖金全部为“集体奖金”，所有奖励对象只获得年功积分，目前仍然存在“或有返还”和“或有扣除”的不确定性。考虑到 2018 年 1 月经济利润奖金方案进行了第 5 次修订，取消了“集体奖金”和“年功积分”机制，修订后的方案将从 2017 年度经济利润奖金开始适用，公司将于 2018 年度报告中披露 2017 年度经济利润奖金对董事、监事、高级管理人员的初始分配情况。为了前后更好衔接，公司此次将 2015-2016 年度董事、监事和高级管理人员获得的年功积分，根据 2015-2016 年度经济利润奖金总额折算现金，与 2010-2014 年度经济利润奖金合并披露。

3、2017 年度经济利润奖金计提情况

2018年3月26日，经第十八届董事会第七次会议确认，公司2017年度经济利润奖金总额为15.1亿元。2017年度经济利润奖金计划在2017年度股东大会之后分配，董事、监事和高级管理人员分配情况将在2018年度年报披露。

2018 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司董事、监事薪酬方案的议案》，明确在公司全职工作的董事、监事，不领取董事、监事职务薪酬（酬金），根据其在公司的工作绩效领取薪酬。会议审议通过了在公司全职工作的董事会主席年度即时现金薪酬方案和经济利润奖金分配比例。其中，董事会主席经济利润奖金分配比例为公司年度经济利润奖金的 1.8%-2.2%，具体授权董事会薪酬与提名委员会每年决定。其他在公司全职工作的董事、监事，根据其在公司的工作绩效参与经济利润奖金的分配，与其董事、监事身份无关。

4、经济利润奖金之“集体奖金”持有公司股票情况

2014年，受资本市场整体景气度影响，公司股价持续低迷，资本市场迫切希望公司主要股东、管理团队增持公司股票，提振市场信心。为回应资本市场的要求，奖励对象自愿将当时“集体奖金”账户的资金作为劣后级资金，通过国信金鹏分级1号和2号资产管理计划（以下简称“金鹏计划”）购买万科A股股份。2014年5月28日至2015年1月28日，金鹏计划累计购买了495,934,792股万科A股股票，占公司目前总股本的4.49%，并进行了自愿披露。2015年1月29日至今，金鹏计划未再增持万科A股股票，也未减持其所

持的万科A股股票。

（二）公司秘书

现任公司秘书为朱旭女士。为了满足《联交所证券上市规则》第3.18条以及第8.17条的要求，报告期内公司聘请在香港工作的陆治中先生作为助理公司秘书协助朱旭女士。根据《联交所证券上市规则》第3.29条的要求，2017年，朱旭女士及陆治中先生均接受了超过15个小时之相关专业培训。

2018年1月29日，陆治中先生辞去助理公司秘书及公司委任的其他一切职务。公司聘任在香港工作的陈颖杰先生于同日起接替陆治中先生担任助理公司秘书，并接替陆治中先生担任联交所替代授权代表、根据《联交所上市规则》第19A.13(2)条规定的代公司在香港接受向其送达的法律程序文件及通知书的法律程序代理人及《公司条例》（香港法例第622章）第十六部规定的获授权代表职务。

七、内部控制和风险管理

2017年，公司在董事会和内部管理层面的风险识别、监控和防范等职能得到进一步完善和强化，由董事会授权审计委员会具体负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险及其性质，检查和评估公司建立起来的风险管理系统是否有效运行；由首席风险官及内部风险管理委员会负责公司层面的风险识别和防控，并逐步在各事业部/区域、一线公司建立风险管理职能，进行风险识别及评估工作。

同时，本公司董事会负责按照企业内部控制规范体系的规定，建立、健全和有效实施内部控制，并评价其有效性。董事会下设审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。

公司每年开展内部控制自我评价，2017年度的评价时间区间为2017年1月1日至2017年12月31日，纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督，同时通过风险检查、内部审计、监事巡视等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2017年公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

本公司制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批程序，控制及保证各类信息以适当的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。

董事会认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营的能力，经过认真评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：

（一）政策风险

公司所处的行业与宏观经济和国民生活紧密相关，为了实现经济和社会的发展目标，国家及地方政府采取各项政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序等方面对市场进行引导。在“房子是用来住的、不是用来炒的”定位下，2017年政府加强金融监管和行业监管，加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的行业长效机制，行业的发展面貌开始发生深刻变化。传统开发业务的增长可能会面临更大的压力，但住房租赁市场却迎来了历史的机遇。为了更好应对政策变化带来的机遇与挑战，

公司与有关部门保持紧密沟通，深入研究政策方向，在传统业务进一步坚持“为普通人盖好房子、盖有人住的房子”，落实“好房子、好服务、好社区”的产品和服务理念，有质量的发展；同时加快长租公寓布局，大力发展住房租赁业务，充分把握市场机遇。

（二）资金及利率风险

2017年国家实施稳健中性的货币政策，加强金融监管，抑制金融体系杠杆，市场流动相对收紧，行业融资成本有所上升，客户获取个人住房贷款的难度和利率都有所提高，这对公司的经营和销售都带来了影响。同时，人民币对美元双边汇率弹性进一步增强，双向浮动的特征更加显著，也对公司资金管理带来更多的挑战。

在严峻金融形势下，集团坚持“以现金流为基础”的经营方针，强化资金集中管理，保障资金安全。全面贯彻“量入为出”、“投融一体”的管理原则，强调积极销售、及时回款，根据经营及融资计划保障合理投资，实现现金流动态平衡。同时拓展多元化融资渠道，积极推动金融创新，整合金融资源，构建良好的金融合作生态圈，以应对市场风险，保障集团发展的资金需求。

（三）项目开发风险

面对多业态的产品设计、复杂的施工环境以及紧迫的建筑工期，要做到严守质量，严控成本，按时且安全地完成项目开发目标极具挑战。可能会因建筑材料的供应不及时、施工人员的劳动熟练度不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度的风险，对公司经营业绩的达成和声誉造成影响。

公司建立了项目开发过程中的质量、进度、安全、材料、成本管理等体系，区域和一线公司的工程管理人员实时对工程进度、工程质量和施工等情况进行监控。实行严格的供应商评审和工程变更管控机制，完善施工安全保障措施，并设置明确的考核指标。此外，公司还积极进行产品创新，持续推进工业化建造体系及施工技术的应用，在保障施工安全基础上，提高施工质量和施工效率，从而提升客户满意度。

（四）新业务风险

公司围绕“城乡建设与生活服务商”的发展战略，与城市同步发展，与客户同步发展。逐步丰富产品服务体系，不断发展包括物业服务、商业地产、物流地产、冰雪度假、长租公寓、养老、教育等新业务。在业务上多元发展，全力服务“美好生活”的新要求，做“美好生活场景师”。

不同类型的新业务推进过程中，在业务选择、运作管理、资源配置、评估考核、人员激励等方面都面临新的要求。同时，如何有效提升新业务的经营能力，提高其回报能力亦是新业务发展过程中的重要挑战。

公司要求新业务须围绕战略方向进行拓展与投入，提升新业务的管控水平和经营能力。一方面鼓励各区域与一线公司根据集团战略，因地制宜地开展新业务创新实践；另一方面，通过并购整合合作的形式，快速提升重要业务板块的行业优势及业务板块的营运和管理能力。在新业务管理决策体系上，公司通过设定集团牵头合伙人、明确投资标准的方式，提高集团及区域内新业务的决策和沟通效率。在经营中，公司系统性地对新业务的发展质量进行持续监控和评估，对运营状况偏离预期的新业务及时提示与

纠正，制定相应的止损退出机制，并通过三年事业计划书的形式，明确新业务的发展方向和能力建设的核心，为处于不同发展阶段的新业务设定年度发展目标。在内部管理效率提升方面，通过培训、内部出版物等形式加强企业内部管理经验的提炼总结，统一业务活动中的数据口径和管理原则。

（五）人才风险

随着经营管理规模快速增加，业务复杂度提高，行业内针对公司人才的挖角现象频繁出现，公司面临优秀人才流失的风险；同时，新项目的开发和新业务的拓展带来额外的能力需求，原有的人力资源储备也面临是否可满足业务发展需要的风险。另外，由于公司城市分布广泛，各地人才数量及技能水平的均衡配置极具挑战，可能对产品或服务的标准统一性及部分项目业绩指标的达成等方面带来挑战。

为了吸引和留任优秀的员工，公司制定企业可持续发展的人力资源政策与人才培养机制，设置体系化的培养项目，提升员工能力和素质，并为员工创造更多成长和晋升机会。同时公司通过设立能力中心，推动知识经验共享，协调配置区域内人才和能力资源，确保各业务均有充足的人才支持。根据不同业务发展阶段制定符合其业务特点的薪酬体系，秉承“为卓越加薪”的理念向高绩效人才倾斜资源，以激发员工的潜能。2014年以来公司积极推进事业合伙人机制，提倡奋斗者文化，为员工的成长提供更加广阔的空间，并建立起更公平、激发奋斗、支持真实价值创造的激励和约束机制，应对可能增加的管理风险。

（六）合规风险

公司的业务受到广泛的政策及法规监管，其中包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑相关法规，以及香港和大陆的上市规则等，且法律法规及政策的要求或变动对公司亦会产生影响。公司积极遵守法律法规及政策，对合法合规要求的认知水平和管理意识不断提升。

公司设立了专门人员对新法规和政策进行研究和部署，并将相关法律法规的要求及时反映到业务活动和运营管理中。公司还邀请内外部专家提供培训和最新资讯，由富有经验的员工及咨询外部专家处理合规事宜，定期开展内部控制检查和内部审计，以遵守各项相关法规、政策及指引。

（七）舞弊风险

公司倡导“阳光照亮的体制”的价值理念，要求全体员工遵守诚实守信的原则，并设置有效的职责分离，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科舞弊举报网”作为专门受理违反职业道德行为的专业反舞弊网站，宣传公司的反舞弊政策，提供多种举报渠道，收集各类举报信息，以预防和发现职务舞弊。同时，在各事业部及部分一线公司增加监察审计职能，配备专职人员，加强反舞弊力量，夯实第三道防线，通过要求全体员工定期进行潜在利益冲突申报、廉正认证及与所有合作伙伴签订阳光合作协议、形式丰富的廉正教育等手段，共同营造健康廉正环境。监察审计部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。

报告期内，公司审计委员会已对本公司的风险管理及内部监控系统及程序是否有效做出检讨。根据审计委员会的检讨结果，本报告期内的风险管理和内部监控系统及程序有效且足够。

八、审计

(一) 审计师聘任及酬金

见“第五节 重大事项”之“聘任会计师事务所情况”。

(二) 董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至2017年12月31日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至2017年12月31日止年度财务报表的审计师报告中的申报责任。

第九节 监事会报告

2017年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定的要求，坚守公司的文化和价值观，勤勉履职，维护公司、股东和员工的利益。现将2017年度监事会的主要工作汇报如下：

一、召开会议和进行决议的情况

2017年监事会共召开5次会议，有关会议及决议情况如下：

(一) 第八届监事会第十八次会议

第八届监事会第十八次会议于2017年3月24日召开，会议审议并通过了如下议案：

序号	审议通过事项
1	2017年度公司工作重点
2	2016年度经审计财务报告
3	2016年度报告及摘要
4	2016年度监事会工作报告
5	关于计提和核销2016年度资产减值准备的议案
6	2016年度利润分配预案
7	2016年度内部控制评价报告
8	2016年度企业社会责任报告
9	关于历次募集资金2016年度存放与使用情况的专项说明
10	关于2017年续聘会计师事务所的议案
11	关于确认2016年度经济利润奖金的议案
12	关于延长第十七届董事会第九次会议相关授权事项有效期的议案

(二) 第八届监事会第十九次会议

第八届监事会第十九次会议于2017年4月27日召开，会议审议并通过了《2017年第一季度报告及财务报表》。

(三) 第九届监事会第一次会议

第九届监事会第一次会议于2017年6月30日召开，会议审议并通过了《选举第九届监事会主席》的议案。

(四) 第九届监事会第二次会议

第九届监事会第二次会议于2017年8月24日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	事项
1	2017年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
2	2017年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	2017-2019年度奖金方案

(五) 第九届监事会第三次会议

第九届监事会第三次会议于2017年10月26日召开，会议审议并通过了《2017年第三季度报告和财务报表》。

二、巡查和巡视情况

2017年，公司监事会在对一线地产、物业公司进行巡视的基础上，增加对租赁住宅、产业园、冰雪等新业务的检查和巡视。通过现场走访、约谈、座谈、风险培训、审计与专项调查等方式，对一线公司和各业务单元经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本、合作方等多领域，督促有关管理人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

三、对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

2017年，监事会成员继续通过列席董事会议和经营决策会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策履行了必要程序，内部控制有效，董事及高级管理人员勤勉履职，维护公司和股东利益。监事会审阅了公司2017年度内部控制自我评价报告、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告和公司企业管治报告，认为报告如实反映了公司治理、风险管理、内部控制的现状，同意披露有关报告。

（二）检查公司财务的情况

2017年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司财务报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）募集资金使用情况

2017年，公司监事会对公司募集资金存放与使用情况进行了检查。公司募集资金严格按照有关法律法规管理和使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在擅自挪用或违规使用募集资金的情况。

（四）内部控制评价报告

监事会认为，公司内部控制评价报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司内部控制建设有序进行。

2017年，公司完成董事会、监事会换届。监事会将和董事会、管理团队一起更加勤勉尽责，推动公司事业合伙人机制的深化，加快践行“城乡建设与生活服务商”战略，更好维护股东和员工的利益。

第十节 内部控制情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、事业部/区域、一线公司的三级自我评估体系，持续组织总部各专业部门及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。公司结合香港联交所《企业管治守则》要求，设立了风险管理委员会，建立总部、事业部/区域、一线公司三级风险管理架构，发布风险管理手册，通过对总部及各业务单位开展风险调研、风险走访，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

一、内部控制评价范围

公司纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督；纳入评价范围的主要业务包括销售、成本、资金、财务、采购、投资、关联交易、对外担保、募集资金、信息披露。同时通过风险检查、内部审计、监事巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价。

二、内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作并对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

（一）财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（不同量化指标采用孰低原则确认缺陷）：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
------	------	------	------

经营收入潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%	合并会计报表经营收入的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%	潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 1.5%	合并会计报表利润总额的 1.5%<潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 3%	潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 3%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%	合并会计报表资产总额的 0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%	潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；

重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

(二) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围等因素来确定，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

缺陷类型	直接财产损失金额
重大缺陷	直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的 3%
重要缺陷	合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3%
一般缺陷	直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；

重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

三、内部控制具体评价结果

(一) 内部环境

1、治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的

议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，依法行使企业的经营管理权。董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，并在审计委员会和薪酬与提名委员会占据多数，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与主要股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责公司内部控制和风险管理职能的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在内控责任方面明确事业部/区域及各一线公司第一负责人为内控第一负责人，落实事业部/区域和各一线公司的内控责任，在总部统一的管理框架下，自我能动地制定内控工作计划并监督落实。总部、事业部/区域及一线公司持续进行内控宣传培训工作，提升各级员工的内控意识、知识和技能。

公司总部设立财务与内控中心具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过梳理业务流程、编制内部控制评估表、内控检查表、调查问卷、专项研讨会等，组织总部各专业部门、各事业部/区域、各一线公司、进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各专业部门、各事业部/区域及各一线公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

总部财务与内控中心下设二级部门财务共享中心，负责总部及各一线公司款项支付审核与核算。财务共享中心通过统一的系统平台、规范的业务流程、标准的作业程序，促进集团财务核算规范化水平的提升。财务共享中心未来职能将不断拓展，并为集团经营及管控提供有力支撑。

3、内部审计

公司监察审计部负责内部监察及内部审计工作，通过开展综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进集团内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

4、人力资源政策

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

人力资源部每年制定相关培训计划，组织具体培训活动，培养专业人员全面的知识和技能。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司建立并完善了员工奖惩信息系统，严重违法违纪行为可通过集团外部网站进行查询。公司每年组织全体员工进行潜在利益冲突申报、廉正认证考试，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

5、企业文化

公司秉承“创造健康丰盛的人生”的核心价值观，倡导“客户是我们永远的伙伴”、“人才是万科的资本”、“阳光照亮的体制”及“持续的增长和领跑”等价值理念，专注于为客户提供优质的生活空间和服务，充分尊重人才，追求开放透明的体制和公平的回报，积极促进公司业绩的持续增长和市场地位的提升，推动公司向绿色企业转型，在投资者、客户、员工等各方面，实现产品和服务的均好发展。2014 年以来，公司积极建设事业合伙人文化，坚守“共识、共创、共担、共享”理念，推动更多持续创造真实价值的新时代奋斗者涌现。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织全公司范围内的“目标与行动”专题活动，由公司管理层进行公司目标和价值观的宣讲。在任用和选拔优秀人才时，把持续培养专业化、富有激情和创造力的职业经理队伍作为公司发展的一项重要使命。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

随着董事会风险管理职能的建立，公司设立风险管理委员会，在外部专业机构的协助下，公司由总部、事业部/区域、一线公司相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年开始，为了进一步激发管理团队的主动性和创造性，强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司推出事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，项目的管理人员必须投资，并承担劣后责任。新的机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识；在公司层面，推出事业合伙人持股计划。公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。事业合伙人制度把公司员工和公司的未来联系起来，为公司的发展和转型提供有力的组织机制支持。2017 年公司凝聚共识初步形成事业合伙人纲领，并在总部、各事业部/区域、

一线公司推进事业合伙人建设大纲落地。

(三) 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

1、职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各子公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，提高财务核算工作信息化程度，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

4、财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，通过设立台账对各项实物资产进行记录、管理，坚持采取定期盘点以及账实核对等措施，保障公司财产安全。

5、经营监控

公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

6、绩效考评控制

公司制定了《万科集团绩效考核管理办法》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，并重点关注销售、成本、资金、财务、采购、投资等高风险领域，同时对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

(1) 销售

2017 年公司持续深化销售管理各领域管控措施。在项目销售管理方面，针对国家对房地产行业销售合规性要求的日益提升，公司对全部首开项目开展全覆盖飞行风险检查，保障项目在价格制定、客户承诺等各方面符合风险控制要求。与此同时，公司利用 IT 技术为业务流程风险控制赋能，进一步提升 IT 平台对业务风险性与合规性的控制能力；在营销费用与采购方面，进一步明确管理要求，保障营销费率合理性与营销采购合规性。

(2) 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本量价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

（3）资金

公司的融资与结算业务由总部统一管理。目前公司已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由资金中心审批确认；付款方面，公司主要经营付款由资金中心统一结算。同时，资金中心通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金管理的计划性，并对计划完成情况进行跟踪，及时调整资金安排。

（4）财务

集团执行统一的会计政策，总部财务与内控中心制定了包括《万科集团会计管理及核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导各一线公司的财务核算工作。财务报告期末，各一线公司须按照总部财务与内控中心发布的结算通知要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部财务与内控中心对各一线公司的核算质量进行考核与评价。

（5）采购

公司建筑研究与工程采购中心负责采购业务的管理控制，制定了包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台；每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

（6）重大投资

公司事业发展部负责管控投资业务，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将根据跟投制度要求同步跟投。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，由区域主导新进入城市、非传统住宅业务的投资，

由集团决策；区域本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本区域各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（7）关联交易

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护所有投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

（8）对外担保

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，董事会授权范围之外的担保事项须提公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方可实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成损失。

（9）募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在定期报告中予以披露。

（10）信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》。制度通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，对于常规事项由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。对于需要董事会、监事会审议事项，披露文稿也须经董事会、监事会审核后进行发布。公司设立信息披露委

员会对于重大、疑难、无先例事项需经信息披露委员会审核，履行必要的程序后进行披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网站和香港联合交易所有限公司披露网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其他当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

（四）信息与沟通

公司制定了包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团信息保密制度》等在内的各项制度，规范公司经营管理信息传递活动。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营管理信息。

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。变革管理与流程信息中心作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理系统的规划、开发与管理，组织公司各类信息系统的开发与维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“与客户一起成长，让万科在投诉中完美”的客户理念，设立了覆盖总部、地产、物业及网络方式的多种投诉沟通渠道，与客户进行良性互动；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立多条内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共生共赢，保持良好的合作关系。公司统一要求签订阳光合作协议，表明万科价值观和对员工的廉洁要求，明确举报渠道。各子公司重大节日主动向合作伙伴发出廉洁提示，维护与合作伙伴的健康商业合作关系。

（五）内部监督

公司已经建立起涵盖总部、事业部/区域、一线公司多层次的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立受理违反职业道德行为的投诉和举报的万科反舞弊网站（<http://5198.vanke.com>），并在公司内外公示，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。监察审计部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控

管理水平提高。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

四、内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告及非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷。

公司针对内部管理风险，提出了实质内控的内控管理模式，关注内控建设，强调对风险的实质性消除或降低，避免内控缺陷的重复发生。同时，注重通过 IT 或流程方法根本性地解决问题，最终提升内控管理水平。通过公司自我评价及整改，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司风险管理及内控体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

五、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

第十一节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

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

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

三、公司债券募集资金使用情况

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

	关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
期末余额（万元）	截至 2017 年 12 月 31 日止，“15 万科 01”、“17 万科 01”和“17 万科 02”的募集资金已使用完毕。募集资金专户余额为人民币 777,181.50 元，均为收到的银行存款利息。
募集资金专项账户运作情况	根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关制度规定和本公司募集资金管理办法，公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	本期公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信用评级情况

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

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

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

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

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

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

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

报告期内，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

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

八、截至报告期末近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2017年	2016年	同期变动率
息税折旧摊销前利润(万元)	5,478,748.04	4,142,114.19	32.27%
流动比率	1.20	1.24	-3.44%
资产负债率	83.98%	80.54%	增加3.44个百分点
速动比率	0.50	0.44	5.72%
EBITDA全部债务比	0.056	0.062	-9.58%
利息保障倍数	9.01	9.48	-4.94%
现金利息保障倍数	17.04	12.42	37.20%
EBITDA利息保障倍数	9.34	7.87	18.78%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款

的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止2017年12月末，本集团获得银行授信2,920.50亿元，已使用1,396.69亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

序号	公告日期	公告标题
1	2017-1-13	关于股东签署股份转让协议的提示性公告暨公司股票复牌公告
2	2017-1-25	关于股东协议转让公司股份完成过户登记的公告
3	2017-3-17	关于股东签署《战略合作框架协议》、《委托协议》暨公司股东表决权等权利变更的提示性公告
4	2017-3-18	关于整合商业地产资产的董事会决议公告
5	2017-6-1	关于监事辞职的公告
6	2017-6-10	关于股东签署股份转让协议的提示性公告暨公司股票复牌公告
7	2017-6-21	关于 2016 年度股东大会增加临时提案的董事会决议公告
8	2017-6-30	关于竞得广信房产资产包项目的公告
9	2017-7-1	2016 年度股东大会决议公告
10	2017-7-7	关于股东协议受让公司股份过户登记完成的公告
11	2017-7-12	2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告
12	2017-7-18	关于参与私有化普洛斯的投资暨公司股票复牌公告
13	2017-8-1	2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告
14	2018-1-23	关于私有化普洛斯交易完成的公告

十三、公司债券是否存在保证人

不存在。

第十二节 财务报告

万科企业股份有限公司

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

审计报告

毕马威华振审字第 1801238 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度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。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 1801238 号

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 11 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 6。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>2017 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司(以下简称“贵集团”)已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品(以下统称“存货”)的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；• 将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 2017 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2016 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；• 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1801238 号

三、关键审计事项 (续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释1及“五、合并财务报表项目附注”注释24、26、38。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于2017年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断；• 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；• 重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 1801238 号

三、关键审计事项(续)

房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释26及“五、合并财务报表项目附注”注释37。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>房地产开发项目的收入占贵集团2017年度营业收入总额的96%。</p> <p>贵集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：</p> <p>(1) 与客户签署了买卖合同；</p> <p>(2) 取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及</p> <p>(3) 房产达到了买卖合同约定的交付条件。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1801238 号

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1801238 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1801238 号

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

房灵(项目合伙人)

中国北京

陈泳意

2018年3月26日

财务报表

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2017年12月31日

单位：元

币种：人民币

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

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2017年12月31日

单位：元

币种：人民币

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

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017 年度		单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2017 年	2016 年	
一、营业总收入	37	242,897,110,250.52	240,477,236,923.34	
二、营业总成本		198,323,839,985.10	206,467,293,987.86	
其中：营业成本	37	160,079,915,903.43	169,742,403,431.77	
税金及附加	38	19,722,230,687.35	21,978,754,590.73	
销售费用	39	6,261,981,320.76	5,160,715,903.60	
管理费用	40	8,865,714,082.09	6,800,561,936.62	
财务费用	41	2,075,256,781.28	1,592,067,967.14	
资产减值损失	42	1,318,741,210.19	1,192,790,158.00	
加：投资收益	43	6,244,561,688.39	5,013,835,862.38	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,569,160,048.02	4,930,715,977.10	
资产处置损益	44	(4,915,545.41)	(1,994,277.63)	
三、营业利润		50,812,916,408.40	39,021,784,520.23	
加：营业外收入	46	723,287,994.91	396,761,212.13	
减：营业外支出	47	394,251,737.90	164,934,006.08	
四、利润总额		51,141,952,665.41	39,253,611,726.28	
减：所得税费用	48	13,933,565,335.34	10,903,356,245.62	
五、净利润		37,208,387,330.07	28,350,255,480.66	
归属于母公司股东的净利润		28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	
少数股东损益		9,156,572,447.71	7,327,649,224.10	
六、每股收益				
(一) 基本每股收益	49	2.54	1.90	
(二) 稀释每股收益	49	2.54	1.90	
七、其他综合收益的税后净额	34	(200,529,284.97)	(38,944,155.12)	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(161,331,537.75)	(54,325,892.06)	
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		(51,022,240.00)	-	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		110,589,311.43	33,501,689.40	
3. 现金流量套期损益的有效部分		(163,304,028.97)	220,382,386.14	
4. 外币财务报表折算差额		(57,594,580.21)	(308,209,967.60)	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(39,197,747.22)	15,381,736.94	
八、综合收益总额		37,007,858,045.10	28,311,311,325.54	
归属于母公司股东的综合收益总额		27,890,483,344.61	20,968,280,364.50	
归属于少数股东的综合收益总额		9,117,374,700.49	7,343,030,961.04	

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017 年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2017 年	2016 年
一、营业总收入	19	1,855,798,486.64	1,091,463,712.91
二、营业总成本		2,442,418,087.88	1,685,900,610.36
其中：营业成本	19	463,265.40	463,265.40
税金及附加	20	20,326,877.07	7,277,867.63
管理费用		1,092,875,914.60	1,263,143,479.47
财务费用	21	1,328,757,786.01	415,016,508.17
资产减值损失		(5,755.20)	(510.31)
加：投资收益	22	14,024,404,122.95	13,341,461,549.36
其中：对联营企业和合营企业的 投资（损失）/收益		3,226,761.29	(152,295,581.77)
资产处置损益		(294,807.50)	(8,733.04)
三、营业利润		13,437,489,714.21	12,747,015,918.87
加：营业外收入		15,000,000.00	30,706,074.34
减：营业外支出		15,273,733.93	575,969.33
四、利润总额		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88
减：所得税费用		-	-
五、净利润		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		13,437,215,980.28	12,777,146,023.88

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2017 年度

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2017 年度

单位：元

币种：人民币

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

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2017 年度	单位：元	币种：人民币
项目	2017 年	2016 年	
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金	219,108,479,321.41	188,907,645,982.23	
经营活动现金流入小计	219,108,479,321.41	188,907,645,982.23	
支付给职工以及为职工支付的现金	575,417,231.27	620,605,778.80	
支付的各项税费	44,738,127.15	63,217,202.39	
支付其他与经营活动有关的现金	232,619,831,806.71	182,535,958,490.30	
经营活动现金流出小计	233,239,987,165.13	183,219,781,471.49	
经营活动产生的现金流量净额	(14,131,507,843.72)	5,687,864,510.74	
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金	10,833,879,856.70	9,257,743,497.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,200.00	
收到其他与投资活动有关的现金	7,028,146,342.99	430,444,462.53	
投资活动现金流入小计	17,862,026,199.69	9,688,189,159.81	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,877,198.02	2,787,227.35	
投资支付的现金	1,788,041,760.00	85,000,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	-	190,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,795,918,958.02	277,787,227.35	
投资活动产生的现金流量净额	16,066,107,241.67	9,410,401,932.46	
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	69,575,950,000.00	35,321,108,535.21	
发行债券所收到的现金	3,988,000,000.00	3,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	73,563,950,000.00	38,321,108,535.21	
偿还债务支付的现金	22,046,263,094.20	24,763,789,623.85	
分配股利或偿付利息支付的现金	13,962,584,616.22	10,799,660,228.00	
筹资活动现金流出小计	36,008,847,710.42	35,563,449,851.85	
筹资活动产生的现金流量净额	37,555,102,289.58	2,757,658,683.36	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(569,639.67)	1,288,857.32	
五、现金及现金等价物净增加额	39,489,132,047.86	17,857,213,983.88	
加：年初现金及现金等价物余额	44,949,123,886.54	27,091,909,902.66	
六、年末现金及现金等价物余额	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54	

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2017 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		-	60,995,306.86	(161,331,537.75)	3,359,303,995.07	15,971,580,806.50	19,230,548,570.68	5,766,819,306.61	24,997,367,877.29
(一)综合收益总额		-	-	(161,331,537.75)	-	28,051,814,882.36	27,890,483,344.61	9,117,374,700.49	37,007,858,045.10
(二)股东投入和减少资本		-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	793,981,401.45	854,976,708.31
1、股东投入的普通股	32, 33	-	-	-	-	-	-	14,605,247,018.14	14,605,247,018.14
2、股东减少资本	32	-	-	-	-	-	-	(13,811,265,616.69)	(13,811,265,616.69)
3、其他	33	-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	-	60,995,306.86
(三)利润分配		-	-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
1、提取盈余公积	35, 36	-	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-	-	-
2、对股东的分配	36	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
三、本年末余额		11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	234,977,764.41	35,900,071,829.04	77,171,850,609.87	132,675,315,293.33	53,998,623,864.96	186,673,939,158.29

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2017 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注 十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		-	-	3,359,303,995.07	1,356,981,904.42	4,716,285,899.49
(一) 综合收益总额		-	-	-	13,437,215,980.28	13,437,215,980.28
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)
1、提取盈余公积	17, 18	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-
2、对股东的分配	18	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	35,900,071,829.04	10,548,621,386.97	67,061,558,694.36

此财务报表已于 2018 年 3 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991年1月29日，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日，本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注七。

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

本报告期内，本集团新增830家子公司，减少50家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

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

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

2 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

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

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

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

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益(参见附注三、26(5))。

- 其他金融负债

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

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则(参见附注三、23)确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

(2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(4) 金融资产的减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

有关应收款项减值的方法，参见附注三、10，可供出售金融资产的减值方法如下：

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

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

(5) 权益工具

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

10 应收款项的坏账准备

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

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

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

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

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

(c) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

11 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

12 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

13 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值（残值率0-7%）和累计减值准备后在使用寿命内（20年-70年）按年限平均法计提折旧或进行摊销。

14 固定资产及在建工程

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

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

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

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示。

自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

15 借款费用

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

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

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

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

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

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

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

16 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备(参见附注三、21)后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

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

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

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

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

17 商誉

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

本集团对商誉不摊销 , 以成本减累计减值准备 (参见附注三、 21) 在资产负债表内列示 , 商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出 , 计入当期损益。

18 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为 :

<u>项目</u>	<u>摊销年限</u>
租赁费	租赁期内
装修费	5 年或 10 年

19 质量保证金

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

20 维修基金

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

21 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

23 预计负债

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

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

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

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

24 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

25 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

26 收入

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

(1) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

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

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

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

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

(2) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入

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

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

(4) 建造合同收入

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

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分下列情况处理：

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

(5) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

28 经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

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

29 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

30 套期会计

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

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

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

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

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

现金流量套期

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

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

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

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销(参见附注三、13、14 和 16)和各类资产减值(参见附注五、3、4、5、6、11、12、15 以及附注十五、2)涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 附注五、17 - 递延所得税资产的确认；
- (ii) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

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

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

(a) 变更的内容及原因

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

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注三中列示。

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

本集团采用上述企业会计准则及规定的主要影响如下：

(i) 持有待售及终止经营

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

(ii) 政府补助

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

(iii) 资产处置收益

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

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

(b) 变更对当年财务报表的影响

本期会计政策变更对当年财务报表无重大影响。

(2) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

<u>税种</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 11%、17%
营业税	2016 年 5 月 1 日前，按应税营业收入计征。 根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016] 36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税和增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

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

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

2 税收优惠及批文

本年度，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

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

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金(见附注五、31)。银行存款中含有受限使用资金为人民币 9,795,001,828.63 元(2016 年：人民币 7,542,103,264.94 元)，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 8,265,000,000.00 元(2016 年：人民币 6,182,500,000.00 元)。存放境外货币资金共计折合人民币 26,461,257,390.03 元(2016 年：人民币 11,635,033,629.99 元)。本集团无抵押等对使用有限制的款项。本集团年末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币 492,765,952.01 元(2016 年：人民币 1,758,089,287.37 元)和人民币 143,008,953.23 元(2016 年：人民币 111,002,979.69 元)。

2 衍生金融资产、衍生金融负债

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

3 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	注	2017年				
		账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	262,854,533.07	17.72	-	-	262,854,533.07
组合二	(b)	1,215,829,587.27	81.95	46,039,804.71	3.79	1,169,789,782.56
组合小计		1,478,684,120.34	99.67	46,039,804.71		1,432,644,315.63
单项金额不重大但单独计提了坏账准备的应收账款						
		4,893,097.50	0.33	4,803,399.29	98.17	89,698.21
合计		1,483,577,217.84	100.00	50,843,204.00		1,432,734,013.84
2016年						
类别	注	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	549,825,393.71	25.84	-	-	549,825,393.71
组合二	(b)	1,569,449,009.45	73.75	45,805,281.47	2.92	1,523,643,727.98
组合小计		2,119,274,403.16	99.59	45,805,281.47		2,073,469,121.69
单项金额不重大但单独计提了坏账准备的应收账款						
		8,729,389.58	0.41	6,941,687.48	79.52	1,787,702.10
合计		2,128,003,792.74	100.00	52,746,968.95		2,075,256,823.79

以上应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收账款人民币 84,670,796.50 元 (2016 年：人民币 55,879,000.00 元)。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的应收账款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。

(b) 组合二中，年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

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

本集团本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2016 年：无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2017年		2016年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	69,392,427,521.87	94.72	46,391,264,868.94	92.15
1 - 2 年 (含 2 年)	1,305,884,002.19	1.78	817,587,424.08	1.62
2 - 3 年 (含 3 年)	518,359,285.79	0.71	1,768,900,769.46	3.51
3 年以上	2,042,235,844.40	2.79	1,368,327,011.91	2.72
小计	73,258,906,654.25	100.00	50,346,080,074.39	100.00
减：坏账准备	<u>241,799,732.04</u>		<u>83,539,467.79</u>	
合计	<u>73,017,106,922.21</u>		<u>50,262,540,606.60</u>	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

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

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

(3) 本年计提的减值准备情况如下：

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

5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

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

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	2017年		2016年		账面价值
		账面余额	坏账准备	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	157,769,163,611.18	95.93	-	-	157,769,163,611.18
组合二	(b)	5,073,660,544.96	3.08	472,200,453.61	9.31	4,601,460,091.35
组合小计		162,842,824,156.14	99.01	472,200,453.61		162,370,623,702.53
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
	(c)	1,045,432,475.77	0.64	300,457,309.78	28.74	744,975,165.99
单项金额虽不重大但单独计提了坏账的其他应收款						
	(d)	571,378,621.55	0.35	437,211,582.41	76.52	134,167,039.14
合计		164,459,635,253.46	100.00	1,209,869,345.80		163,249,765,907.66

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

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

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	2,254,183,299.41	22,541,832.99	1%
1 - 3 年 (含 3 年)	1,584,738,212.19	79,236,910.61	5%
3 年以上	1,234,739,033.36	370,421,710.01	30%
合计	5,073,660,544.96	472,200,453.61	

- (c) 单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。年末单项金额重大且单独计提了坏账准备的其他应收款主要来自于获取进度较慢的项目。
- (d) 单项金额不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款主要为因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取的款项，该款项的信用风险较大，本集团对此类款项按个别方式评估减值损失。

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

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

(4) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

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

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

6 存货

(1) 存货分类

	2017 年		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
建造合同形成的已			
完工未结算资产	692,809,067.43	-	692,809,067.43
其他	701,862,219.27	-	701,862,219.27
合计	599,700,866,993.69	1,613,209,375.36	598,087,657,618.33
	2016 年		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
已完工开发产品	43,854,321,165.81	142,091,873.42	43,712,229,292.39
在建开发产品	285,602,752,649.19	717,738,545.06	284,885,014,104.13
拟开发产品	137,430,596,653.26	515,240,160.93	136,915,356,492.33
建造合同形成的已			
完工未结算资产	1,311,268,920.10	-	1,311,268,920.10
其他	537,467,324.62	-	537,467,324.62
合计	468,736,406,712.98	1,375,070,579.41	467,361,336,133.57

本集团存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 12,184,686,163.69 元 (2016 年 : 人民币 11,169,509,620.14 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.04% (2016 年 : 4.91%)。

本集团上述存货中，预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 278,464,805,764.85 元 (2016 年 : 人民币 195,540,227,607.59 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币 4,986,705,737.15 元 (2016 年 : 人民币 6,511,631,264.80 元)。

(2) 存货跌价准备

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

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

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山金域国际	2016 年 6 月	82,277,630.93	497,167.04	-	82,774,797.97	-
北京金域东郡	2017 年 6 月	4,494,379.81	163,901,979.76	55,672,256.89	112,724,102.68	-
北京金域华府	2017 年 12 月	129,463,203.44	1,275,068,136.60	470,394,576.25	934,136,763.79	-
北京金域缇香	2015 年 12 月	159,079,091.15	-	79,265,604.35	79,813,486.80	-
北京首开万科中心	2017 年 12 月	-	1,143,117,849.00	674,569,974.17	468,547,874.83	-
北京万科橙	2016 年 2 月	272,111,503.40	-	152,599,476.76	119,512,026.64	-
北京长阳天地	2017 年 11 月	155,586,235.07	2,766,159,341.99	1,144,220,675.11	1,777,524,901.95	-
常州万科城	2017 年 12 月	2,979,824.67	400,719,856.79	333,945,203.95	69,754,477.51	-
成都翡翠郡	2017 年 11 月	-	876,327,150.20	789,405,358.50	86,921,791.70	-
成都国宾润园	2017 年 12 月	-	879,570,952.87	808,153,389.21	71,417,563.66	-
成都金色城市	2017 年 11 月	103,216,847.91	1,049,475,577.63	1,049,082,230.53	103,610,195.01	-
成都金色乐府音乐广场	2016 年 9 月	696,049,099.18	-	160,720,247.45	535,328,851.73	-
成都金域缇香	2017 年 8 月	176,980,996.03	789,340,184.99	523,577,299.99	442,743,881.03	-
成都理想城	2017 年 12 月	-	73,732,976.85	-	73,732,976.85	-
成都万科城	2016 年 12 月	-	305,558,528.48	97,620,149.16	207,938,379.32	-
成都万科华茂广场	2016 年 4 月	1,437,101,563.60	-	26,215,476.45	1,410,886,087.15	-
大连城市之光	2017 年 12 月	-	1,557,160,401.82	1,284,045,974.18	273,114,427.64	-
大连海港城	2017 年 7 月	153,487,442.19	291,020,800.00	80,889,170.05	363,619,072.14	2,379,518.06

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

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

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

ii 在建开发产品

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

	最近一期 开工时间	预计下一批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
广州里享花园	2017年12月	2018年4月	2,556,987,108.19	2,105,610,010.71	2,225,526,511.30	-
广州山景园	2016年1月	2018年4月	4,434,778,090.00	3,698,023,926.64	3,224,647,727.49	-
广州尚城御府	2016年3月	2018年12月	5,637,416,049.13	4,349,572,352.25	4,400,928,732.38	-
广州世博汇	2017年12月	2020年12月	1,570,533,712.40	-	758,473,298.42	-
广州桃源里	2017年12月	2019年5月	364,980,928.73	-	201,663,884.81	-
广州智慧商业广场	2016年9月	2018年3月	2,886,989,060.13	3,466,820,401.96	1,815,203,292.20	-
贵阳花溪大都会	2017年4月	2019年12月	1,253,332,044.00	-	861,124,122.03	-
贵阳万科城	2017年6月	2018年6月	1,682,522,510.40	1,232,519,709.64	1,186,794,157.88	-
贵阳万科大都会花样	2017年7月	2019年6月	1,160,778,546.48	-	275,343,643.55	-
贵阳万科理想城	2017年12月	2019年12月	2,609,879,880.00	-	784,251,819.98	-
贵阳悦城	2016年5月	2018年9月	491,168,761.42	281,908,622.72	341,513,641.42	-
杭州公望	2017年2月	2019年3月	663,984,736.33	406,848,236.20	378,081,659.77	-
杭州杭宸二期	2016年3月	2018年12月	905,117,400.00	557,683,837.86	614,748,426.52	-
杭州杭行路天马	2017年7月	2019年12月	892,740,000.00	-	391,856,486.67	-
杭州良渚文化村	2017年10月	2018年6月	1,888,722,210.94	2,100,675,435.22	783,007,468.92	-
杭州良渚文化村未来城 二期	2015年7月	2018年3月	2,665,326,670.00	1,725,647,448.84	2,155,802,075.47	-
杭州劝学里	2017年1月	2019年9月	1,542,400,000.00	-	853,792,479.15	-
杭州万科杭宸一期	2016年3月	2018年4月	1,044,510,600.00	665,465,956.74	851,062,266.17	-
杭州万科新都会 1958	2016年3月	2018年10月	1,728,760,000.00	1,390,892,069.57	1,424,237,457.31	-
杭州万科星空	2016年3月	2018年1月	603,670,000.00	366,756,087.18	506,067,684.10	-
杭州万科中央公园	2016年3月	2018年8月	1,879,344,353.23	1,423,731,741.85	1,587,356,653.30	-
杭州未来城	2016年3月	2018年8月	1,917,262,000.00	950,508,978.35	1,202,790,576.70	-
杭州未来之光	2017年11月	2019年3月	2,118,720,000.00	-	532,693,276.46	-
杭州智谷	2017年8月	2019年4月	681,838,421.09	-	360,091,408.06	-
杭州中环公园	2017年6月	2019年6月	723,659,200.00	-	470,837,104.43	-
合肥森林城	2017年8月	2018年3月	3,268,907,702.91	2,980,781,402.64	2,240,116,259.61	-
合肥时代观邸	2017年8月	2018年3月	2,441,543,766.04	1,236,210,709.67	1,456,664,777.78	-
合肥万科红郡	2017年10月	2019年6月	1,310,568,026.00	-	839,882,522.88	-
合肥未来之光	2017年12月	2019年9月	1,931,563,353.97	-	1,682,269,040.21	-
惠州双月湾	2016年6月	2018年4月	1,922,022,607.45	870,602,561.89	813,684,843.85	-
吉林万科城	2017年4月	2018年6月	2,100,000,000.00	536,527,849.61	1,076,771,236.54	-
济南海右府	2017年3月	2019年6月	1,360,000,000.00	-	915,003,514.53	-
济南机床四厂项目	2017年9月	2019年11月	1,049,406,006.00	-	503,631,288.14	-
济南金色悦城	2016年4月	2018年6月	831,000,000.00	898,329,824.80	729,065,707.74	-
济南麓城	2016年5月	2018年8月	572,293,700.00	-	440,564,237.98	-
济南万科海晏门	2017年4月	2019年6月	1,282,250,000.00	-	690,979,271.99	-
济南万科中心	2016年3月	2018年2月	775,460,000.00	356,116,406.72	591,637,521.31	-
济南悦峯	2017年6月	2018年9月	580,630,000.00	-	391,657,597.54	-
嘉兴城市之光	2017年8月	2019年12月	693,729,552.73	-	455,407,040.47	-
嘉兴金色梦想	2016年6月	2018年6月	413,697,781.00	137,369,092.12	300,247,308.19	-
嘉兴悦中环	2016年1月	2018年3月	869,401,174.00	630,926,641.61	651,534,159.49	-
晋江金域滨江二期	2017年4月	2019年9月	1,268,095,700.00	278,032,675.09	521,052,517.69	-
晋江金域滨江一期	2017年7月	2019年9月	681,815,200.00	-	224,008,684.99	-
昆明城市之光	2017年3月	2018年12月	1,013,429,000.00	-	589,545,750.20	-
昆明公园里	2016年11月	2018年5月	1,027,535,000.00	596,513,381.38	867,177,316.91	-
昆明魅力之城	2017年10月	2018年7月	3,245,137,154.78	542,492,420.88	1,779,291,959.75	-
昆明鑫金花园	2016年4月	2018年3月	850,600,799.82	622,224,077.55	798,300,665.56	-
昆明明星河嘉园	2017年9月	2019年5月	1,509,715,200.00	-	846,293,374.14	-
昆山公园大道	2016年12月	2018年1月	1,241,150,533.18	299,135,043.02	800,474,189.67	-
昆山海上传奇	2017年5月	2019年6月	1,680,000,000.00	-	1,331,102,316.48	-
昆山魅力花园	2016年12月	2018年5月	2,265,110,000.00	1,193,395,712.48	697,513,419.65	-
昆山未来之城	2017年1月	2018年7月	850,350,000.00	-	675,856,023.63	-
南昌城市花园	2017年6月	2018年6月	1,203,060,000.00	534,110,348.00	910,365,998.84	-
南昌红郡	2017年11月	2018年12月	1,118,510,000.00	-	1,073,977,354.96	-
南昌金域滨江	2016年8月	2018年11月	401,778,154.24	251,542,774.34	308,649,430.32	-
南昌金域传奇	2016年3月	2018年8月	902,500,000.00	777,920,037.71	751,802,826.32	-
南昌金域国际	2016年4月	2018年5月	381,760,000.00	1,138,209,412.64	228,359,318.94	-
南昌天空之城	2017年11月	2019年11月	2,063,642,900.00	-	900,402,698.48	-
南充金润华府	2017年9月	2018年4月	1,997,956,106.08	603,296,646.68	720,244,056.13	153,172,096.74
南京安品街	2016年3月	2018年4月	1,144,876,100.00	789,429,980.11	917,011,519.00	-
南京大都会	2017年4月	2019年3月	4,571,927,800.00	-	3,781,576,177.88	-
南京金域国际	2017年3月	2019年3月	1,766,221,328.94	873,585,824.93	1,211,436,838.01	-

	最近一期 开工时间	预计下一批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南京九都荟	2016年4月	2019年3月	1,135,510,731.21	1,722,339,738.47	565,376,179.66	-
南京九都荟南	2016年8月	2018年4月	2,333,483,100.00	1,744,451,817.76	1,848,332,263.58	-
南京万科城	2017年11月	2018年1月	2,728,553,687.30	766,192,491.86	1,364,651,957.93	-
南宁公园里	2017年10月	2019年5月	1,724,153,400.00	-	977,542,800.24	-
南宁金域蓝湾	2016年1月	2018年6月	1,412,810,000.00	706,921,243.67	1,006,299,984.55	-
南宁金域缇香	2017年5月	2019年8月	802,790,229.45	-	558,281,419.44	-
南宁金域中央	2017年8月	2019年7月	2,380,215,735.51	-	848,546,383.56	-
南宁万科城	2017年12月	2018年1月	9,380,702,428.30	2,490,449,426.21	3,862,732,347.23	-
南宁万科大厦	2016年2月	2019年1月	473,418,000.00	198,539,926.77	201,691,210.08	-
南通白鹭郡	2017年5月	2018年6月	1,482,730,000.00	381,667,665.22	984,080,186.40	-
南通城市之光	2016年1月	2018年4月	1,477,553,987.25	593,042,290.47	423,029,280.70	-
宁波白石湖东	2017年7月	2019年6月	2,198,810,000.00	-	1,255,641,036.67	-
宁波大都会	2015年12月	2018年4月	735,820,583.00	589,904,563.67	693,000,363.89	-
宁波东晟府	2016年7月	2018年7月	1,541,146,153.00	999,377,130.35	1,185,923,605.69	-
宁波格拉美西	2017年7月	2019年1月	1,658,462,743.00	-	1,097,879,372.37	-
宁波官山望花苑	2017年3月	2018年7月	550,740,000.00	-	382,815,382.11	-
宁波翰林甲第北苑	2017年7月	2019年1月	827,020,000.00	-	584,887,122.16	-
宁波翰林甲第南苑	2017年9月	2019年4月	570,890,000.00	-	385,751,660.80	-
宁波江湾府国宾	2016年8月	2018年5月	706,280,178.00	471,555,013.81	560,770,231.37	-
宁波玖著里	2016年9月	2018年5月	1,306,275,322.00	1,119,117,642.08	1,216,541,156.19	-
宁波万科城	2015年12月	2019年6月	695,645,832.00	2,050,951,740.80	228,506,980.09	213,370,096.97
宁波望庐花苑	2017年2月	2018年9月	841,621,628.81	-	658,599,518.02	-
宁波云鹭湾	2016年5月	2018年6月	524,784,592.00	1,468,327,003.39	512,657,299.38	-
青岛东郡	2016年9月	2018年6月	888,357,784.76	448,339,981.70	372,877,255.16	-
青岛金域华府	2016年7月	2018年3月	843,692,264.82	354,577,769.29	572,914,695.67	-
青岛金域华府 A1 地块	2017年6月	2019年6月	983,200,000.00	-	435,284,541.92	-
青岛玫瑰里	2017年4月	2018年9月	765,049,930.16	1,003,032,782.39	466,077,568.71	-
青岛生态新城	2016年6月	2018年9月	1,374,378,034.34	1,924,962,240.42	943,987,126.19	-
青岛桃花源	2014年6月	2018年9月	409,881,897.16	455,949,588.04	230,420,133.66	-
青岛桃花源二期	2016年9月	2018年3月	1,557,909,900.00	672,591,110.20	1,153,159,220.36	-
青岛万科未来城	2017年12月	2018年6月	4,256,620,100.00	2,276,739,907.30	3,484,495,776.68	-
清远万科城	2017年8月	2018年4月	2,246,837,073.56	1,487,946,380.84	710,897,434.92	-
泉州金域中央	2016年9月	2018年12月	2,128,444,964.93	875,444,731.03	1,067,126,997.98	-
泉州万科城	2016年9月	2018年6月	1,354,305,564.93	1,559,598,564.75	686,053,575.11	-
三亚湖畔度假公园	2017年6月	2018年12月	2,144,437,405.43	996,872,522.70	1,531,574,020.75	-
三亚森林度假公园	2016年10月	2018年11月	662,064,014.21	583,725,771.35	585,369,331.16	-
厦门鼎丰项目	2017年10月	2019年5月	2,077,128,599.38	-	1,869,415,739.44	-
厦门东海项目	2017年8月	2019年6月	4,426,730,000.00	-	2,242,353,772.11	-
厦门金域华府	2014年3月	2018年12月	638,808,010.33	402,782,985.23	472,692,432.63	-
厦门万科白鹭郡	2017年8月	2020年9月	3,380,787,500.00	-	2,741,364,534.51	-
厦门万科广场	2017年9月	2020年12月	3,167,716,500.00	2,160,647,331.14	686,614,430.78	-
厦门万科云城	2016年4月	2018年12月	901,411,996.12	552,428,075.53	755,403,402.42	-
厦门五缘万科里	2017年9月	2020年3月	1,137,610,000.00	-	550,760,477.73	-
上海安亭新镇项目	2017年8月	2019年12月	2,393,070,000.00	1,075,670,159.89	1,065,822,368.13	-
上海翡翠滨江	2017年12月	2018年6月	1,023,260,450.65	-	575,688,883.12	-
上海城花新园	2016年4月	2019年1月	933,376,285.97	519,326,234.13	310,410,992.31	-
上海翡翠公园	2016年4月	2018年12月	2,018,346,673.29	5,113,309,326.88	1,370,543,500.94	-
上海海上传奇	2016年4月	2018年6月	4,601,306,753.96	2,254,916,685.19	1,743,447,457.94	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017年7月	2019年3月	1,565,247,609.18	-	1,217,213,667.29	-
深圳布吉水径项目	2017年3月	2018年1月	5,189,882,661.00	1,481,576,062.54	3,532,507,028.52	-
深圳车公庙项目	2016年1月	2018年12月	2,497,972,468.40	1,554,582,832.08	1,777,169,280.55	-
深圳蛇口公馆	2016年4月	2019年3月	9,917,771,175.00	7,016,176,607.11	7,709,932,551.19	-
深圳深南道 68 号	2015年7月	2019年5月	4,065,014,585.88	3,341,958,254.87	3,324,167,183.68	-
深圳天誉	2017年11月	2018年12月	2,931,746,645.34	4,614,099,307.32	1,524,443,678.47	-
深圳云城	2016年6月	2018年4月	3,123,530,000.00	1,430,438,730.33	1,138,625,574.19	-
深圳臻山府	2017年2月	2019年5月	8,618,534,616.29	1,686,061,831.18	3,972,933,944.19	-
沈阳城市阳光	2016年9月	2019年12月	1,369,232,577.51	625,559,193.61	763,443,064.59	-
沈阳城市之光	2016年4月	2018年10月	1,657,999,596.47	1,791,097,284.30	1,453,195,128.38	-
沈阳春河里	2017年3月	2018年6月	1,857,370,732.26	1,041,706,310.29	959,548,843.92	-
沈阳翡翠公园	2016年9月	2018年9月	1,770,730,462.84	386,262,317.73	1,056,557,207.69	-
沈阳公园大道	2016年4月	2018年10月	442,621,287.99	886,185,390.85	340,852,755.59	-
沈阳假日风景	2016年11月	2018年6月	1,115,007,322.52	909,835,053.41	839,070,277.05	-
沈阳理想新城项目	2017年10月	2019年12月	1,347,315,342.90	-	487,522,751.17	-

	最近一期 开工时间	预计下一批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
沈阳明天广场	2016年3月	2018年12月	1,123,575,435.00	1,533,846,370.49	456,491,642.42	-
沈阳四季公园	2017年3月	2018年12月	788,874,837.51	-	503,853,963.10	-
沈阳西华府	2017年1月	2019年12月	1,629,095,500.00	-	383,056,499.93	-
沈阳长江府	2017年4月	2018年10月	509,611,228.96	-	334,266,751.59	-
沈阳中山公园	2017年1月	2018年12月	753,590,331.02	-	567,464,911.11	-
石家庄润德天悦城后期						
项目C3地块	2017年7月	2020年6月	2,255,015,010.00	-	1,025,217,862.38	-
苏州VC小镇	2016年10月	2018年6月	4,042,957,025.00	1,968,729,108.77	1,818,363,727.72	-
苏州大家	2017年4月	2019年1月	1,294,556,000.00	-	810,610,613.81	-
苏州公园里	2017年7月	2018年4月	3,162,360,000.00	710,051,715.09	1,542,334,993.66	-
苏州湖西玲珑	2016年7月	2018年3月	2,943,725,322.17	2,390,708,892.63	2,154,280,743.59	-
苏州万科城	2016年3月	2018年12月	768,345,700.00	505,035,128.88	559,341,481.24	-
太原公园里	2017年1月	2019年9月	1,308,474,449.46	-	531,424,947.53	-
太原金域蓝湾	2016年6月	2018年7月	1,149,135,358.71	603,045,237.22	877,930,689.54	-
太原金域蓝湾二期	2017年7月	2019年12月	1,001,298,364.45	-	404,837,733.54	-
太原蓝山	2016年10月	2018年3月	1,705,032,247.30	1,833,547,427.63	914,855,044.89	-
太原万科城	2017年3月	2018年3月	5,597,164,870.76	3,356,268,068.09	4,325,915,127.61	-
太原小镇	2017年7月	2019年5月	2,767,635,916.72	-	1,130,311,200.97	-
太原新都心	2017年3月	2019年9月	1,244,193,081.72	-	429,054,713.70	-
太原紫院	2017年1月	2019年10月	2,280,149,962.60	-	1,374,218,993.00	-
唐山翡翠公园	2017年12月	2019年12月	1,342,866,600.00	-	891,933,148.38	-
唐山金域华府A-02-02	2015年12月	2018年6月	718,802,100.00	291,563,503.22	449,941,592.84	-
唐山金域缇香	2017年5月	2019年5月	1,144,677,900.00	-	577,461,493.71	-
天津东丽湖	2017年6月	2018年8月	2,014,498,460.78	1,509,313,798.54	1,255,432,935.38	-
天津海天燕居	2017年4月	2019年4月	839,461,569.00	-	344,012,268.15	-
天津金域国际	2017年7月	2019年11月	423,057,500.00	131,055,288.22	231,927,397.69	-
天津金域华府	2017年12月	2018年12月	1,996,535,800.00	1,176,882,552.98	690,216,640.06	-
天津民和巷	2016年4月	2018年6月	906,428,100.00	1,236,343,746.94	802,032,424.67	-
天津南湖郡	2015年4月	2018年9月	809,640,857.00	530,959,865.97	679,010,081.03	-
天津四季花城	2016年6月	2018年11月	1,974,261,702.78	869,878,384.72	635,606,122.35	-
天津紫台	2016年9月	2018年6月	2,169,065,802.00	1,074,559,259.61	1,620,722,367.97	-
温州学院路七号	2016年4月	2018年6月	1,938,000,000.00	1,534,384,566.01	1,909,099,789.02	-
乌鲁木齐乔圣菲	2017年8月	2018年12月	452,624,300.00	88,810,928.31	213,170,979.98	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2018年6月	234,070,000.00	213,047,715.87	208,337,859.09	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2017年7月	2018年12月	586,192,854.52	677,996,652.83	314,157,256.74	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017年3月	2018年12月	845,055,600.00	-	421,657,687.84	-
无锡海上传奇	2016年5月	2018年6月	372,469,129.95	531,914,145.05	262,399,227.41	-
无锡金域蓝湾	2017年1月	2018年9月	758,465,187.22	228,715,544.48	398,382,330.29	-
无锡金域缇香	2017年7月	2018年12月	1,680,933,626.94	152,309,856.56	1,323,967,143.85	-
无锡魅力之城	2016年6月	2019年1月	430,278,875.26	98,656,060.02	415,781,708.39	-
无锡维园	2017年10月	2018年6月	705,163,960.61	225,176,670.42	502,088,007.60	-
无锡信成道	2017年3月	2018年5月	1,424,728,531.22	1,282,904,944.66	978,406,482.89	-
芜湖万科城	2016年4月	2018年4月	864,972,295.25	379,737,766.61	678,906,659.20	-
武汉翡翠滨江	2016年4月	2018年9月	456,640,618.12	956,269,911.02	281,146,650.93	-
武汉翡翠云台	2017年3月	2018年4月	924,952,757.11	-	788,386,828.48	-
武汉汉口传奇	2017年10月	2018年6月	5,858,130,000.00	4,311,186,191.58	2,890,851,376.61	-
武汉金域湖庭	2017年5月	2018年10月	2,416,199,786.00	786,374,406.01	1,943,219,376.36	-
武汉万科主场	2017年4月	2018年6月	4,228,286,399.00	1,285,728,073.91	2,972,718,134.80	-
西安城市之光蜜柚	2016年5月	2018年4月	236,106,631.03	341,590,727.87	214,691,943.99	-
西安城市之光南区	2017年9月	2019年10月	822,382,219.95	-	279,387,922.30	-
西安大明宫	2017年11月	2019年12月	848,739,178.00	602,290,390.33	209,206,381.20	-
西安翡翠天誉	2017年8月	2018年6月	2,397,680,630.92	469,447,789.10	1,294,243,187.89	-
西安高新华府	2017年11月	2018年4月	2,736,972,451.52	1,190,913,794.80	1,497,873,037.08	-
西安公园华府	2017年12月	2019年12月	1,104,870,544.00	-	640,600,424.56	-
西安金色悦城	2017年1月	2018年6月	1,230,962,322.65	906,122,450.77	833,413,021.62	-
西安金色悦城DK1	2016年4月	2019年6月	923,082,908.00	538,169,277.46	574,220,992.05	-
西安金域国际	2016年10月	2018年6月	703,710,495.00	615,122,170.01	535,185,189.72	-
西安金域蓝湾	2017年3月	2019年9月	966,075,646.00	-	531,955,216.48	-
西安金域未央	2017年9月	2020年6月	1,439,373,599.00	-	467,337,871.84	-
西安万科城润园	2017年8月	2018年12月	2,375,465,870.25	500,545,471.40	1,228,584,086.33	-
西安幸福里	2016年3月	2018年1月	342,881,893.99	632,591,052.83	335,146,803.33	-
徐州翡翠天御	2017年7月	2019年6月	1,354,172,206.45	-	896,637,625.90	-
徐州翡翠之光	2017年6月	2020年5月	999,404,300.00	-	622,393,745.63	-

	<u>最近一期 开工时间</u>	<u>预计下一批 竣工时间</u>	<u>预计总投资</u>	<u>期初数</u>	<u>期末数</u>	<u>跌价准备</u>
徐州淮海天地	2017年10月	2018年6月	3,330,365,800.00	2,687,102,822.69	1,941,293,057.56	-
徐州尚都会	2017年3月	2018年12月	1,354,172,206.45	-	476,769,361.04	-
徐州万科城	2016年12月	2018年6月	1,093,583,757.85	983,754,674.68	254,258,223.70	-
徐州新都会	2017年6月	2019年6月	2,641,773,800.00	-	626,128,504.68	-
烟台城市之光	2016年10月	2018年12月	767,379,415.36	196,409,313.86	432,927,483.91	-
烟台翡翠公园	2016年7月	2018年6月	1,178,443,154.08	497,692,243.30	772,188,381.69	-
烟台翡翠湾	2017年9月	2019年10月	873,450,000.00	-	395,345,033.06	-
烟台海云台	2017年12月	2018年9月	1,541,012,823.78	1,028,826,266.19	1,406,331,412.06	202,788,017.22
烟台万科城	2017年10月	2018年12月	1,157,172,188.14	515,831,010.73	261,326,698.46	-
烟台御龙山	2017年12月	2018年5月	2,639,588,900.00	1,442,525,143.31	1,840,460,945.26	-
扬州万科翡翠云山	2016年6月	2018年4月	781,580,739.48	490,607,999.89	695,468,562.97	-
扬州文峰 879 项目	2017年12月	2019年12月	1,272,270,000.00	-	475,349,664.54	-
长春柏翠园	2017年3月	2018年6月	963,488,400.00	284,921,870.62	746,478,119.24	-
长春城市之光	2017年4月	2018年10月	2,151,240,000.00	16,486,028.13	1,181,630,604.29	-
长春繁荣里	2017年9月	2019年9月	513,520,000.00	-	241,298,135.22	-
长春金域长春	2017年5月	2018年12月	2,081,200,000.00	593,232,908.01	902,813,318.23	-
长春如园	2017年4月	2018年12月	1,483,284,198.00	191,750,096.27	532,799,181.61	-
长春万科城	2017年3月	2018年12月	2,135,270,142.03	1,836,814,210.54	1,906,615,701.89	-
长沙金域国际	2016年11月	2018年6月	1,884,038,595.11	740,793,386.87	1,053,280,132.51	-
长沙金域蓝湾	2017年6月	2018年11月	982,465,347.32	626,456,119.14	627,570,611.80	-
长沙魅力之城	2017年11月	2018年6月	2,601,896,125.84	4,014,071,156.71	2,263,662,099.05	-
镇江蓝山花园	2016年10月	2018年6月	660,779,128.82	309,094,699.61	282,044,454.20	128,486,395.60
郑州万科大都会	2017年4月	2018年12月	3,028,296,303.66	1,763,542,773.76	1,956,040,762.81	-
郑州万科美景魅力之城	2017年7月	2018年4月	2,588,136,177.32	829,695,956.20	1,710,694,282.95	-
郑州万科美景世玠	2017年8月	2019年4月	3,650,679,400.00	-	2,821,159,081.47	-
郑州万科美景万科城	2017年3月	2018年4月	5,986,535,316.90	3,162,793,470.42	4,717,800,616.01	-
郑州万科民安星辰	2017年5月	2019年3月	699,703,500.00	46,409,164.45	372,781,803.69	-
郑州万科天伦紫台	2017年4月	2018年11月	5,358,277,226.26	1,386,553,999.15	4,764,491,279.92	-
中山柏悦湾	2017年5月	2018年4月	1,890,907,241.76	888,719,532.92	1,279,210,487.60	-
中山金色家园	2017年8月	2018年6月	1,966,203,243.08	366,217,649.48	1,066,532,086.45	-
中山金域蓝湾	2017年11月	2018年4月	1,674,006,911.37	509,221,051.75	1,072,733,263.55	-
中山万科城	2017年11月	2018年3月	1,814,524,454.23	-	1,097,821,240.79	-
重庆 CDL 资产包项目	2017年9月	2018年5月	1,170,000,000.00	-	1,126,728,119.82	-
重庆溉澜溪	2017年5月	2018年3月	1,231,335,950.22	803,101,836.34	914,569,566.75	-
重庆金色悦城	2017年9月	2018年3月	1,938,591,797.56	1,269,128,074.23	885,091,716.77	-
重庆金域蓝湾	2017年4月	2019年10月	694,441,702.53	-	610,991,514.32	-
重庆万科城	2017年11月	2018年12月	1,508,381,600.00	568,383,881.74	1,106,935,970.84	-
珠海万科城	2017年12月	2018年3月	2,244,683,600.00	998,853,218.01	398,711,964.34	-
其他汇总				53,796,272,181.96	30,965,778,787.52	-
在建转已完工				24,055,335,105.01	-	-
合计			285,602,752,649.19	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	

iii 拟开发产品

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京稻香湖	2018年1月	2019年8月	1,517,726,200.47	838,193,015.77	846,399,065.43	-
常州薛路西项目	2018年3月	2020年3月	1,586,165,035.68	-	715,289,592.45	-
成都红光 67 亩项目	2018年3月	2019年12月	1,000,000,000.00	-	626,684,250.00	-
成都华阳街道 41 亩项目	2018年5月	2021年5月	1,300,000,000.00	-	688,737,969.45	-
成都金色乐府音乐广场	2018年3月	2020年3月	4,027,115,565.69	1,882,415,019.52	1,178,153,545.06	-
成都金域缇香	2018年6月	2020年5月	968,064,400.00	426,106,118.70	431,562,712.55	-
成都理想城	2018年3月	2020年9月	700,000,000.00	-	260,924,050.12	-
成都兴隆湖 68 亩项目	2018年5月	2019年4月	1,218,084,615.24	-	241,994,691.64	-
成都正兴街道 236 亩项目	2018年5月	2019年10月	7,754,860,000.00	-	3,960,997,653.25	-
大连八号地项目	2018年4月	2019年12月	4,201,449,600.00	-	2,583,900,000.00	-
大连城花东项目	2018年6月	2021年6月	980,000,000.00	314,587,811.89	314,587,811.89	-
大连翡翠之光	2018年1月	2019年12月	1,628,560,000.00	537,777,114.20	678,925,270.95	-
大连海港城	2018年6月	2020年12月	3,580,220,476.00	1,149,251,343.27	825,152,935.49	237,217,078.11
大连华录项目	2018年3月	2021年6月	515,200,000.00	-	251,680,000.00	-
东莞财富公馆项目	2018年6月	2019年9月	689,500,264.00	-	326,619,745.98	-
东莞大朗西站地铁上盖项目	2018年6月	2020年6月	2,654,564,746.54	-	2,154,042,809.00	-
东莞东城中路项目	2018年5月	2020年6月	2,105,148,500.00	503,894,134.08	617,682,323.20	-
东莞翡翠松湖	2018年8月	2019年12月	2,142,812,394.73	-	1,156,688,935.30	-
东莞双城水岸	2018年7月	2020年12月	2,295,660,857.07	1,091,588,996.89	1,091,088,817.00	-
东莞长安莲湖路项目	2018年12月	2020年9月	1,485,583,060.06	507,785,245.69	508,205,269.69	-
佛山金域学府	2018年4月	2020年4月	1,605,208,048.62	-	940,000,000.00	-
佛山魅力之城	2018年1月	2020年5月	2,018,820,000.00	-	1,163,880,466.03	-
佛山平洲 C22 项目	2018年4月	2019年10月	3,906,090,526.79	-	2,626,034,272.64	-
佛山天空之城	2018年3月	2020年9月	4,400,000,000.00	-	1,403,082,876.58	-
佛山万科中心	2018年1月	2020年9月	1,125,400,134.00	405,793,000.00	439,986,891.75	-
福州翡翠里	2018年4月	2019年6月	990,000,000.00	-	735,103,663.15	-
福州金域滨江花园	2018年6月	2021年6月	1,589,431,489.00	878,285,067.27	487,898,242.58	-
福州万科九里商务中心	2018年5月	2019年6月	2,715,748,400.00	-	1,719,119,588.81	-
广州白鹭郡	2018年4月	2020年6月	979,305,042.00	-	524,189,525.00	-
广州春风十里	2018年4月	2020年12月	1,077,332,188.36	1,571,813,666.67	648,583,168.66	-
广州东环街东升项目	2018年4月	2020年6月	680,717,458.00	-	411,493,861.64	-
广州南涌口项目	2018年6月	2020年12月	3,775,534,709.08	-	2,051,921,165.56	-
广州尚城御府	2018年5月	2020年12月	886,730,905.12	-	630,650,770.10	-
广州世博汇	2018年6月	2020年12月	6,564,588,097.21	-	3,449,280,944.56	-
广州桃源里二期	2018年4月	2019年6月	1,466,608,920.41	-	588,293,628.06	-
广州文冲旧改项目	2018年12月	2020年12月	19,034,306,224.59	9,551,740,122.38	13,337,214,863.02	-
广州鱼苗场项目	2018年4月	2020年12月	3,567,223,779.34	-	2,506,462,511.61	-
广州长岭居北项目	2018年5月	2020年12月	1,945,925,135.56	-	1,344,257,667.81	-
贵阳太慈桥项目	2018年2月	2020年9月	1,703,800,853.38	-	226,056,733.43	-
贵阳万科大都会花样	2018年2月	2019年6月	1,639,827,495.27	-	372,016,734.96	-
贵阳万科贵阳传奇	2018年6月	2020年6月	780,953,213.00	523,919,791.27	582,199,674.48	-
贵阳万科理想城	2018年2月	2019年12月	3,400,780,548.00	-	641,951,446.45	-
杭州奥体万科中心	2018年3月	2020年12月	906,135,742.34	-	380,404,422.35	-
杭州公望	2018年12月	2020年12月	820,532,761.15	478,943,731.06	378,665,480.58	-
杭州良渚文化村	2018年6月	2019年12月	4,313,487,567.39	745,917,306.93	1,209,864,578.68	-
杭州祥符东 18 号地块项目	2018年7月	2020年12月	1,773,003,639.66	-	1,453,890,000.00	-
合肥 CF201707 号项目	2018年1月	2019年10月	3,399,273,364.22	-	2,104,861,816.66	-
合肥森林城	2018年5月	2020年7月	1,652,083,723.23	840,677,518.50	471,830,598.25	-
合肥未来之光	2018年1月	2019年10月	4,817,445,844.77	4,880,180,250.00	3,537,190,532.98	-
惠州双月湾	2018年11月	2020年6月	1,964,057,392.55	390,870,231.15	245,540,566.30	-
吉林松花湖项目	2018年4月	2020年9月	1,360,536,375.00	186,099,405.09	200,949,178.29	-
吉林万科城	2018年4月	2019年12月	3,533,333,333.33	1,096,269,466.94	440,000,000.00	-
济南机床厂四厂项目	2018年4月	2019年12月	4,981,662,994.00	163,400.00	2,235,315,776.92	-
济南兴元街以南 A 地块项目	2018年4月	2019年12月	4,588,230,000.00	-	2,706,807,100.00	-
济南悦峯	2019年1月	2020年6月	389,850,000.00	513,060,145.00	206,759,204.45	-
晋江金域滨江三期	2018年1月	2019年9月	1,251,518,800.00	254,606,806.83	302,194,826.23	-
靖江晨阳甲第	2018年1月	2019年11月	4,744,746,705.85	-	1,486,223,955.79	-
昆明公园里	2021年1月	2022年12月	1,244,030,400.00	928,950,799.74	374,985,090.93	-
昆明金色领域	2020年1月	2021年12月	362,285,700.00	130,429,705.93	237,533,264.93	-
昆明魅力之城	2018年4月	2019年12月	3,534,218,304.36	2,238,913,144.69	858,903,114.77	-
昆明万科汀园	2018年3月	2019年11月	3,733,407,300.00	-	1,927,485,593.57	-
昆山公园大道	2018年1月	2019年12月	1,647,219,466.82	676,864,956.98	621,384,222.80	-
昆山未来之城	2018年2月	2020年11月	4,337,011,643.31	-	1,594,625,702.49	-
兰州万科城	2018年1月	2019年12月	2,379,237,000.00	-	248,276,507.87	-
廊坊哈洛小镇	2018年6月	2019年12月	7,000,000,000.00	16,941,458.27	477,031,180.47	-
南昌汽车城项目	2018年1月	2019年11月	1,765,530,000.00	-	1,039,451,512.36	-

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南昌时代广场	2018 年 7 月	2021 年 8 月	1,180,000,000.00	552,359,314.75	406,850,880.35	-
南昌天空之城	2018 年 9 月	2020 年 7 月	1,988,530,000.00	-	733,375,292.45	-
南宁金域缇香	2018 年 5 月	2020 年 5 月	887,116,670.55	910,679,648.97	480,238,450.40	-
南宁金域中央	2018 年 1 月	2020 年 5 月	3,949,722,517.76	2,800,275,355.25	2,185,456,566.00	-
南宁万科城	2018 年 3 月	2020 年 5 月	3,344,514,859.00	2,132,277,580.78	888,289,356.67	-
南宁悦江南项目	2018 年 1 月	2020 年 6 月	1,741,118,300.00	-	860,704,093.57	-
南通 R17016 夏兴东路北地块项目	2018 年 1 月	2019 年 12 月	2,759,716,400.00	-	1,565,060,374.84	-
南通白鹭郡西项目	2018 年 2 月	2019 年 12 月	2,554,220,000.00	-	1,665,712,636.14	-
南通崇州府项目	2018 年 1 月	2019 年 10 月	1,155,816,888.99	-	789,110,910.43	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	2018 年 2 月	2020 年 2 月	2,232,930,000.00	-	1,492,110,157.82	-
宁波未来之光	2018 年 3 月	2019 年 12 月	2,683,711,055.57	-	1,256,592,089.60	-
青岛瑞阳路后田 B 地块项目	2018 年 3 月	2019 年 12 月	1,067,173,700.00	-	356,139,796.34	-
青岛台柳路 312 号地块	2018 年 3 月	2020 年 3 月	610,132,600.00	-	255,308,040.00	-
青岛团结路项目	2018 年 1 月	2020 年 3 月	2,080,000,000.00	-	462,307,537.46	-
青岛长江首府项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	2,890,000,000.00	-	1,194,833,232.08	-
清远万科城	2018 年 4 月	2019 年 12 月	4,948,960,635.00	-	559,144,418.26	-
厦门 T2017P03 商住地块项目	2018 年 2 月	2019 年 10 月	1,484,120,000.00	-	1,098,008,928.57	-
厦门东海项目	2018 年 6 月	2021 年 12 月	3,502,120,000.00	-	1,408,318,248.04	-
厦门万科广场	2018 年 1 月	2020 年 8 月	2,684,588,600.00	-	643,464,970.74	-
上海 108-04 项目	2018 年 3 月	2020 年 3 月	4,523,305,556.25	-	2,920,651,407.82	-
上海安亭新镇项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	949,300,000.00	1,203,171,455.53	538,414,997.46	-
上海安亭镇国际汽车城核心区 21B-13 地块	2018 年 3 月	2020 年 3 月	7,592,010,000.00	-	4,888,452,564.09	-
上海七宝生态商务区 17-04 地块	2018 年 7 月	2020 年 7 月	2,396,783,500.00	-	1,589,867,250.78	-
上海七宝生态商务区 18-03 地块	2018 年 10 月	2020 年 10 月	2,625,770,000.00	-	1,744,200,000.00	-
上海莘闵项目	2018 年 1 月	2019 年 6 月	713,250,000.00	-	464,396,665.81	-
上海新樵项目	2018 年 10 月	2020 年 5 月	935,590,000.00	-	326,478,636.14	-
上海徐汇万科中心	2018 年 8 月	2021 年 12 月	9,543,240,000.00	4,303,569,854.41	4,338,549,489.07	-
绍兴镜湖 8-5 号地块项目	2018 年 4 月	2020 年 12 月	2,404,998,148.37	-	1,510,526,050.75	-
深圳坂田自行车	2018 年 12 月	2020 年 12 月	5,800,254,052.46	6,307,136.49	363,941,765.36	-
深圳沙井上星项目	2018 年 2 月	2020 年 6 月	15,820,880,000.00	-	1,980,606,697.65	-
深圳天誉	2018 年 9 月	2021 年 11 月	5,684,804,875.00	4,271,823,003.29	4,334,290,373.31	-
深圳云城	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,702,320,000.00	535,112,715.67	793,060,015.33	-
沈阳百花集团项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,535,399,481.81	-	668,060,461.50	-
沈阳惠斯勒小镇	2018 年 4 月	2019 年 6 月	1,398,985,381.50	314,575,119.57	447,062,517.42	-
沈阳假日风景	2018 年 3 月	2021 年 6 月	587,937,715.03	-	306,254,755.66	-
沈阳理想新城项目	2018 年 4 月	2020 年 12 月	1,695,111,312.39	-	315,946,354.80	-
沈阳千山西路 39 号-1 地块项目	2018 年 1 月	2020 年 12 月	669,340,000.00	-	333,050,752.89	-
沈阳文萃路项目	2018 年 3 月	2019 年 12 月	576,970,715.24	-	404,554,581.91	-
沈阳西华府	2018 年 3 月	2020 年 6 月	2,430,413,515.65	-	1,437,690,847.76	-
太仓 19-2 项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,442,000,000.00	-	652,720,000.00	-
太原东太堡项目	2018 年 3 月	2020 年 12 月	2,667,300,000.00	8,239,312.74	827,304,851.67	-
太原中央公园	2018 年 3 月	2021 年 6 月	1,298,937,446.59	-	387,232,122.67	-
温州轨道交通 S1 线瑶溪北站 TOD 项目	2018 年 1 月	2020 年 7 月	6,464,428,700.00	-	3,371,000,000.00	-
温州西江月	2018 年 1 月	2020 年 1 月	2,944,573,400.00	-	1,735,625,657.93	-
温州永强北片区龙水单元 YB-04-J-08a 项目	2018 年 1 月	2020 年 5 月	2,700,356,000.00	-	1,501,438,500.00	-
温州中央绿轴组合地块项目	2018 年 4 月	2020 年 2 月	11,419,750,700.00	-	5,328,850,683.75	-
乌鲁木齐都会传奇	2018 年 3 月	2019 年 6 月	1,163,400,000.00	-	568,374,865.93	-
无锡金域蓝湾	2018 年 2 月	2019 年 2 月	1,093,625,588.66	355,007,320.11	284,458,190.29	-
无锡太湖新城中心项目	2018 年 5 月	2020 年 5 月	6,279,936,623.78	-	4,120,102,148.11	-
无锡有山	2018 年 1 月	2019 年 11 月	651,135,581.75	-	246,495,520.25	-
武汉翡翠滨江	2018 年 3 月	2019 年 12 月	6,980,000,000.00	423,690,463.29	1,502,808,477.36	-
武汉汉口传奇	2018 年 3 月	2021 年 3 月	4,466,070,000.00	2,477,650,477.16	2,194,708,881.07	-
武汉金域国际	2018 年 5 月	2020 年 5 月	6,300,000,000.00	2,336,925,144.20	2,713,733,353.18	-
西安城市之光南区	2018 年 4 月	2020 年 4 月	651,797,272.05	23,630.00	221,435,095.73	-
西安翡翠国宾	2018 年 5 月	2020 年 5 月	8,821,620,000.00	3,418,929,682.26	3,540,710,248.70	-
西安公园华府	2018 年 5 月	2020 年 5 月	1,163,105,991.82	96,009,425.24	364,536,178.06	-
西安万科城如园	2018 年 3 月	2020 年 3 月	2,278,310,000.00	-	789,237,427.48	-
西安万科秦汉新城	2018 年 4 月	2020 年 9 月	6,928,795,574.00	-	1,341,614,353.15	-
西安幸福臻园	2018 年 3 月	2020 年 6 月	1,203,310,000.00	-	280,000,000.00	-
西昌邛海项目	2018 年 3 月	2019 年 7 月	7,100,000,000.00	-	1,529,145,012.13	-
烟台天越湾	2018 年 4 月	2020 年 9 月	4,730,000,000.00	-	1,800,000,000.00	-

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
扬州 885 项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	1,332,630,000.00	-	598,761,011.41	-
扬州 930 项目	2018 年 3 月	2020 年 5 月	538,104,000.00	-	277,240,180.18	-
扬州华扬大桥北 GZ052 地块						
项目	2018 年 1 月	2019 年 7 月	1,505,800,000.00	-	658,869,450.57	-
营口海港城	2018 年 3 月	2019 年 12 月	753,187,500.00	192,344,038.36	261,783,393.03	67,720,367.03
长春八一公园信达龙湾项目	2018 年 3 月	2019 年 10 月	1,155,298,700.00	-	669,541,585.90	-
长春柏翠园	2018 年 5 月	2019 年 12 月	2,277,569,649.36	618,574,593.25	292,000,000.34	-
长春东湾半岛项目	2018 年 4 月	2020 年 9 月	4,050,000,000.00	-	2,166,372,288.67	-
长春金宇大路项目	2018 年 6 月	2021 年 10 月	951,712,267.85	-	457,388,861.85	-
长春万科城	2018 年 4 月	2020 年 4 月	2,765,569,920.35	64,138,598.00	642,040,087.75	-
长沙谷山村	2018 年 6 月	2020 年 12 月	4,097,222,800.00	992,458,643.79	1,175,442,962.21	-
长沙金域滨江	2018 年 3 月	2020 年 6 月	928,873,500.00	144,796,596.14	213,938,661.31	-
长沙金域国际	2018 年 1 月	2019 年 9 月	1,102,206,000.00	648,794,708.61	348,949,549.03	-
长沙魅力之城	2018 年 4 月	2020 年 12 月	2,875,260,783.18	48,271,408.37	1,210,878,663.67	-
长沙紫台	2018 年 3 月	2019 年 5 月	1,216,358,478.55	428,611,320.31	512,050,079.77	-
镇江蓝山花园	2018 年 1 月	2019 年 12 月	1,267,426,303.44	531,868,657.89	519,939,534.34	-
郑州方顶项目	2018 年 3 月	2020 年 5 月	3,303,301,140.97	-	255,488,490.04	-
郑州万科美景万科城	2018 年 5 月	2020 年 5 月	3,931,062,867.66	1,814,575,386.68	2,146,393,839.53	-
郑州万科民安云城	2018 年 2 月	2020 年 2 月	5,650,000,000.00	-	2,076,337,085.53	-
郑州万科溪望	2018 年 4 月	2020 年 5 月	1,750,595,199.07	-	1,182,951,617.25	-
中山万科城	2018 年 3 月	2019 年 12 月	974,343,762.90	-	301,500,194.99	-
重庆 193 亩项目	2018 年 1 月	2020 年 6 月	2,400,000,000.00	-	950,892,401.55	-
重庆 CDL 资产包项目	2018 年 5 月	2020 年 12 月	2,055,476,400.00	-	992,695,153.70	-
重庆蔡家 318 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	2,500,000,000.00	-	864,022,814.59	-
重庆溉澜溪	2018 年 1 月	2019 年 9 月	5,658,675,942.35	2,302,959,033.90	1,907,925,001.41	-
重庆金域华庭	2018 年 2 月	2019 年 3 月	1,851,792,441.18	-	904,981,985.08	-
重庆金域蓝湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	942,385,722.20	-	222,158,579.05	-
重庆园博园 260 亩项目	2018 年 4 月	2019 年 11 月	4,571,700,000.00	-	2,342,539,981.13	-
珠海翡翠中央	2018 年 3 月	2020 年 6 月	2,264,000,000.00	-	1,520,642,729.16	-
其他汇总				16,517,200,070.50	27,954,098,271.74	-
拟开发转在建				53,417,338,183.04	-	-
合计				137,430,596,653.26	217,965,608,560.51	304,937,445.14

(4) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

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

7 持有待售的资产

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

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

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

8 其他流动资产

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

9 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

	2017 年			2016 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按公允价值计量的 (2)	1,074,127,159.63	-	1,074,127,159.63	779,372,754.38	-	779,372,754.38
- 按成本计量的 (3)	266,622,279.97	-	266,622,279.97	548,641,589.54	-	548,641,589.54
合计	1,340,749,439.60	-	1,340,749,439.60	1,328,014,343.92	-	1,328,014,343.92

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产：

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

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

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	3.06%	4,000,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	8.65%	10,233,236.15
中城新产业控股(深圳)有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	12.50%	-
中小企业发展基金(深圳南山有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	6.67%	-
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	-	18,750,000.00	-	18,750,000.00	15.00%	-
易居(中国)企业集团有限公司	280,000,000.00	-	(280,000,000.00)	-	-	-
其他	45,081,589.54	9,000,000.00	(29,769,309.57)	24,312,279.97		22,000.00
合计	<u>548,641,589.54</u>	<u>27,750,000.00</u>	<u>(309,769,309.57)</u>	<u>266,622,279.97</u>		<u>14,255,236.15</u>

本集团持有的金额人民币 266,622,279.97 元 (2016 年：人民币 548,641,589.54 元) 可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值未能可靠计量，初始确认后按成本计量。

本集团本年度可供出售权益工具无须计提减值准备。

10 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

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

(2) 长期股权投资资本年变动情况分析如下：

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

11 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

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

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

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

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

12 固定资产

	酒店、房屋及 <u>建筑物</u>	装修费	机器设备及 <u>运输工具</u>	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	7,055,062,293.12	134,804,742.21	507,692,657.28	322,589,644.30	201,115,435.30	8,221,264,772.21
本年增加	552,843,525.21	32,433,198.40	85,141,804.99	138,454,123.79	66,166,319.29	875,038,971.68
- 购置	335,363,374.38	32,433,198.40	80,289,454.99	138,454,123.79	66,166,319.29	652,706,470.85
- 在建工程 / 存货转入	217,480,150.83	-	4,852,350.00	-	-	222,332,500.83
本年减少	(179,231,025.84)	(11,910,177.32)	(29,877,852.26)	(25,445,981.46)	(17,235,686.48)	(263,700,723.36)
合并范围变化	45,355,352.86	(3,364,369.78)	2,141,275.57	1,795,921.36	10,246,736.35	56,174,916.36
汇兑调整	-	(348,311.03)	-	(83,161.73)	(8,316,655.41)	(8,748,128.17)
年末余额	7,474,030,145.35	151,615,082.48	565,097,885.58	437,310,546.26	251,976,149.05	8,880,029,808.72
累计折旧						
年初余额	852,302,431.48	70,452,277.18	167,198,717.67	220,683,936.89	99,834,335.41	1,410,471,698.63
本年计提	258,945,501.29	17,190,775.48	44,992,925.51	53,626,558.98	46,168,006.62	420,923,767.88
本年处置或报废	(3,777,315.09)	(10,075,817.71)	(19,669,752.57)	(18,566,631.44)	(11,206,220.60)	(63,295,737.41)
合并范围变化	4,901,854.53	(2,373,605.53)	857,968.44	2,297,029.96	8,290,801.91	13,974,049.31
汇兑调整	-	(182,594.56)	-	(41,276.84)	(628,181.69)	(852,053.09)
年末余额	1,112,372,472.21	75,011,034.86	193,379,859.05	257,999,617.55	142,458,741.65	1,781,221,725.32
账面价值						
年末账面价值	6,361,657,673.14	76,604,047.62	371,718,026.53	179,310,928.71	109,517,407.40	7,098,808,083.40
年初账面价值	6,202,759,861.64	64,352,465.03	340,493,939.61	101,905,707.41	101,281,099.89	6,810,793,073.58

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

本集团本年没有暂时闲置的固定资产 (2016 年 : 无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产 (2016 年 : 无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产 (2016 年 : 无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产 (2016 年 : 无)。

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

	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	618,726,924.21	深圳万科中心部分竣工，部分尚属在建工程， 需待全部竣工验收后一并办理房地产证。

13 在建工程

在建工程情况

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

	<u>2016 年</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>账面价值</u>
深圳万科中心	448,001,489.36	-	448,001,489.36
武汉万科祥盈办公楼	33,793,287.00	-	33,793,287.00
其他	283,517,784.90	-	283,517,784.90
合计	765,312,561.26	-	765,312,561.26

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

14 无形资产

	<u>土地使用权</u>	<u>特许经营权</u>	<u>其他</u>	<u>合计</u>
账面原值				
年初余额	592,002,732.67	751,371,914.64	251,383,174.38	1,594,757,821.69
本年增加	-	-	459,970,028.68	459,970,028.68
本年减少	-	(60,712,613.88)	(13,492,622.63)	(74,205,236.51)
合并范围变化	(3,417,908.37)	-	1,861,683.58	(1,556,224.79)
年末余额	588,584,824.30	690,659,300.76	699,722,264.01	1,978,966,389.07
累计摊销				
年初余额	76,896,163.34	234,779,550.48	22,718,455.61	334,394,169.43
本年增加	5,938,625.98	71,049,211.34	131,678,387.97	208,666,225.29
本年减少	-	-	(3,400,051.07)	(3,400,051.07)
合并范围变化	(49,624.81)	-	1,850,822.69	1,801,197.88
年末余额	82,785,164.51	305,828,761.82	152,847,615.20	541,461,541.53
账面价值				
年末账面价值	505,799,659.79	384,830,538.94	546,874,648.81	1,437,504,847.54
年初账面价值	515,106,569.33	516,592,364.16	228,664,718.77	1,260,363,652.26

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

本集团无形资产 - 其他主要为待执行物业管理合同。

15 商誉

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

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

16 长期待摊费用

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

17 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2017 年		2016 年	
	可抵扣或应纳税 暂时性差异 (应 纳税暂时性差异 以“()”号填列)	递延所得税 资产 / 负债 (负债以 “()”号填列)	可抵扣或应纳税 暂时性差异 (应 纳税暂时性差异 以“()”号填列)	递延所得税 资产 / 负债 (负债以 “()”号填列)
递延所得税资产：				
可弥补亏损	14,787,709,754.48	3,696,927,438.62	14,356,644,497.08	3,589,161,124.27
减值准备	2,290,311,222.60	572,577,805.65	1,712,395,640.56	428,098,910.14
预提成本	2,987,183,523.00	746,795,880.75	2,285,061,058.36	571,265,264.59
土地增值税清算准备	16,187,138,391.82	4,046,784,597.96	8,664,902,284.40	2,166,225,571.10
未实现内部交易利润	1,759,253,949.92	439,813,487.48	1,277,613,483.44	319,403,370.86
其他	<u>592,411,031.22</u>	<u>148,102,757.80</u>	<u>497,514,932.80</u>	<u>124,378,733.20</u>
合计	<u>38,604,007,873.04</u>	<u>9,651,001,968.26</u>	<u>28,794,131,896.64</u>	<u>7,198,532,974.16</u>
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动				
变动	(700,496,538.32)	(175,124,134.58)	(1,592,667,932.74)	(386,570,185.29)
代扣代缴所得税	<u>(1,803,510,642.57)</u>	<u>(90,175,532.13)</u>	<u>(2,349,560,371.20)</u>	<u>(117,478,018.56)</u>
合计	<u>(2,504,007,180.89)</u>	<u>(265,299,666.71)</u>	<u>(3,942,228,303.94)</u>	<u>(504,048,203.85)</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2017年		2016年	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	2,553,194,084.02	638,298,521.01	1,278,134,167.69	319,533,541.92
可抵扣暂时性差异	956,550,907.32	239,137,726.83	493,515,732.26	123,378,933.06
合计	3,509,744,991.34	877,436,247.84	1,771,649,899.95	442,912,474.98

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2017年	2016年
2017	-	53,101,668.30
2018	85,251,568.24	116,056,737.68
2019	59,632,300.06	65,127,068.12
2020	272,391,914.58	324,552,666.87
2021	650,358,785.52	719,296,026.72
2022	1,485,559,515.62	-
合计	2,553,194,084.02	1,278,134,167.69

(4) 于 2017 年 12 月 31 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 73 亿元 (2016 年：人民币 56 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 5.4 亿元 (2016 年：人民币 3.4 亿元) 确认递延所得税负债。

18 其他非流动资产

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

19 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2017年		2016年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,097,097,863.98	2,097,097,863.98	2,270,608,535.21	2,270,608,535.21
- 港币	1,999,055,166.67	1,666,612,292.46	-	-
质押借款 ^{*1}				
- 人民币	4,003,759,258.95	4,003,759,258.95	6,054,975,366.37	6,054,975,366.37
- 英镑	-	-	101,000,000.00	868,390,000.80
小计		<u>7,767,469,415.39</u>		<u>9,193,973,902.38</u>
其他借款				
信用借款				
- 人民币	8,341,389,235.92	8,341,389,235.92	6,954,952,000.00	6,954,952,000.00
抵押借款 ^{*2}				
- 人民币	-	-	427,663,300.00	427,663,300.00
小计		<u>8,341,389,235.92</u>		<u>7,382,615,300.00</u>
合计		<u>16,108,858,651.31</u>		<u>16,576,589,202.38</u>

^{*1} 以上质押借款由本公司的子公司提供保证金质押担保。

^{*2} 以上抵押借款由本公司的子公司提供土地使用权抵押担保。

(2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款情况 (2016 年 : 无)。

20 应付票据

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
商业承兑汇票	<u>3,330,183,222.91</u>	<u>3,603,839,089.85</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

21 应付账款

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
应付地价	32,215,821,758.36	31,500,649,534.75
应付及预提工程款	135,991,111,818.67	103,945,998,174.20
质量保证金	3,368,391,423.27	1,289,061,989.17
应付及预提销售佣金	1,166,002,966.73	951,962,020.35
其他	698,074,772.64	359,890,757.59
 合计	<u>173,439,402,739.67</u>	<u>138,047,562,476.06</u>

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

22 预收款项

(1) 预收款项分类

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

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

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

	<u>预计下批 结算日期</u>	<u>项目 预售比例</u>	<u>2017 年</u>	<u>2016 年</u>
宁波江湾府国宾	2018 年 5 月	91%	1,184,270,542.00	121,988,284.00
昆山公园大道	2018 年 1 月	22%	1,178,953,692.00	-
厦门海沧万科城	2019 年 3 月	66%	1,177,209,463.13	2,785,729,074.91
西安金域蓝湾	2019 年 9 月	76%	1,175,731,078.10	-
沈阳明天广场	2018 年 12 月	71%	1,162,833,362.10	1,527,381,141.10
烟台翡翠湾	2019 年 10 月	75%	1,149,939,780.48	-
沈阳中山公园	2018 年 12 月	97%	1,146,301,630.00	708,395,573.00
杭州万科星空	2018 年 1 月	100%	1,141,893,734.00	854,707,350.00
南昌金域传奇	2018 年 8 月	100%	1,136,033,706.00	583,966,996.00
苏州万科城	2018 年 12 月	79%	1,126,669,624.34	831,841,776.40
上海翡翠雅宾利	2018 年 6 月	68%	1,111,048,028.20	103,985,292.48
佛山金色领域	2018 年 4 月	17%	1,110,835,668.80	953,312,050.97
贵阳花溪大都会	2019 年 12 月	41%	1,100,290,161.00	-
烟台翡翠公园	2018 年 6 月	69%	1,086,215,505.00	581,628,730.00
长沙金域蓝湾	2018 年 11 月	55%	1,076,073,085.76	901,646,223.30
南充金润华府	2018 年 4 月	49%	1,068,057,070.17	516,931,780.00
唐山金域缇香	2019 年 5 月	100%	1,067,102,865.00	-
深圳蛇口公馆	2019 年 3 月	9%	1,063,159,327.00	-
烟台万科城	2018 年 12 月	32%	1,043,855,651.59	363,627,283.78
青岛东郡	2018 年 6 月	80%	1,036,296,576.62	740,498,933.13
其他			103,733,568,961.92	112,350,269,515.28
合计			407,705,939,864.83	274,645,554,496.88

(2) 本集团账龄超过一年的预收款项余额为人民币 88,138,401,099.67 元，其中主要为尚未结算的预收房款。

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

23 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

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

(2) 短期薪酬

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

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

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

本年无向职工提供的非货币性福利 (2016 年 : 无)。

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

24 应交税费

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

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

25 应付利息

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

本集团本年无已逾期未支付的利息情况 (2016 年 : 无)。

26 其他应付款

其他应付款分类：

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

应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款共计人民币 76,990,926,827.67 元 (2016 年 : 人民币 42,395,042,594.79 元)。

虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”)有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 16,187,138,391.82 元 (2016 年 : 人民币 8,664,902,284.40 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

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

27 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
一年内到期的长期借款	40,000,461,379.44	24,305,116,136.80
一年内到期的应付债券*	6,163,376,365.31	2,468,181,196.95
合计	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75

* 参见附注五、29。

(2) 一年内到期的长期借款中无逾期借款(2016年：无)。

28 长期借款

长期借款分类

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

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

*¹ 以上信用借款的借款利率在伦敦同业拆借利率 (Libor) 或香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮至 6.40% (2016 年 : 3.80% 至 7.84%)。

*² 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率为 Hibor 或 Libor 按约定比例上浮至 6.77% (2016 年 : Hibor 按约定比例上浮至 8.00%)。

*³ 以上质押借款主要由本集团持有的子公司的股权作为质押，借款利率为 Libor 或 Hibor 按约定比例上浮至 4.28% (2016 年 : Libor 按约定比例上浮至 4.28%)。

*⁴ 以上信用借款的借款利率区间为 4.75% 至 7.90% (2016 年 : 4.90% 至 7.90%)。

*⁵ 以上质押借款的借款利率区间为 5.46% 至 5.70% (2016 年 : 5.46% 至 5.70%)。

29 应付债券

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

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

- (ii) 本公司之子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited (以下简称“Lyra”) 之美元 20 亿元中期票据发行计划 (以下简称“中期票据计划”) 已于 2013 年 7 月 16 日经香港联合交易所有限公司批准上市。公司于 2016 年 9 月 7 日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为 32 亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，本公司、万科地产香港以及票据受托人于 2016 年 12 月 30 日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代 Lyra 作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自 2016 年 12 月 30 日起，万科地产香港取代 Lyra 成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时 Lyra 作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017 年 5 月 11 日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 44 亿美元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司在此发行计划进行了十次提取，其中第一、三次发行的债券已于期日还本付息。

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>原币金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面年利率</u>
第一次	2013 年 11 月 6 日	新加坡币	140,000,000	4 年	3.275%
第二次	2013 年 12 月 4 日	人民币	1,000,000,000	5 年	4.50%
第三次	2013 年 12 月 16 日	人民币	1,000,000,000	3 年	4.05%
第四次	2014 年 6 月 4 日	美元	400,000,000	5 年	4.50%
第五次	2016 年 4 月 13 日	港币	1,375,000,000	3 年	2.50%
第六次	2016 年 4 月 18 日	港币	625,000,000	3 年	2.50%
第七次	2016 年 4 月 29 日	港币	1,650,000,000	3 年	2.50%
第八次	2016 年 10 月 14 日	美元	220,000,000	5 年	2.95%
第九次	2016 年 12 月 23 日	美元	600,000,000	3 年	3.95%
第十次	2017 年 11 月 9 日	美元	1,000,000,000	10 年	3.975%

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

- (v) 本公司于 2015 年 11 月 6 日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的首期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。发行情况如下：2015 年第一期中期票据简称“15 万科 MTN001”，代码“101551083”，期限 5 年，发行年利率 3.78%，兑付日期为 2020 年 11 月 6 日。2015 年第二期中期票据简称“15 万科 MTN002”，代码“101569033”，期限 5 年，发行年利率 3.78%，兑付日期为 2020 年 11 月 6 日。
- (vi) 本公司于 2016 年 3 月 9 日和 2016 年 3 月 10 日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的第二期发行，发行金额合计为人民币 30 亿元。发行情况如下：2016 年第一期中期票据简称“16 万科 MTN001”，代码“101651012”，期限 5 年，发行年利率 3.2%，兑付日期为 2021 年 3 月 11 日。2016 年第二期中期票据简称“16 万科 MTN002”，代码“101669006”，期限 5 年，发行年利率 3.2%，兑付日期为 2021 年 3 月 11 日。
- (vii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2015] 1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。其中，2017 年发行情况如下：2017 年 7 月 18 日发行的公司债券(第一期)简称“17 万科 01”，债券代码为 112546，债券为 5 年期，年利率为 4.5%，发行金额为人民币 30 亿元。2017 年 8 月 4 日发行的公司债券(第二期)简称“17 万科 02”，债券代码为“112561”，发行金额为人民币 10 亿元。债券为 5 年期，年利率为 4.54%。债券均无担保。

30 预计负债

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

*¹ 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

31 其他非流动负债

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

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

32 股本

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

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

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

33 资本公积

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

注 1 其他资本公积本年增加主要包括本集团子公司因引入战略投资者的非控制股股权而产生的资本公积；本年减少为本集团按权益法确认的联营公司其他权益变化。

34 其他综合收益

	<u>归属于母公司股东的其他综合收益年初余额</u>	<u>本年发生额</u>			<u>归属于母公司股东的其他综合收益年末余额</u>		
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	税后归属母公司			
以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：							
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	48,000,000.00	(51,022,240.00)	-	(51,022,240.00)	(3,022,240.00)		
现金流量套期损益的有效部分	86,392,551.69	108,856,267.58	(1,733,043.85)	110,589,311.43	196,981,863.12		
外币财务报表折算差额	234,909,602.30	(163,304,028.97)	-	(163,304,028.97)	71,605,573.33		
	27,007,148.17	(57,594,580.21)	-	(57,594,580.21)	(39,197,747.22)		
合计	<u>396,309,302.16</u>	<u>(163,064,581.60)</u>	<u>(1,733,043.85)</u>	<u>(161,331,537.75)</u>	<u>(39,197,747.22)</u>		
					<u>234,977,764.41</u>		

35 盈余公积

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

36 未分配利润

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

根据 2017 年 6 月 30 日股东大会的批准，本公司于 2017 年 8 月 29 日向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.79 元（2016 年：每股人民币 0.72 元），共人民币 8,720,930,080.79 元（2016 年：人民币 7,948,189,440.72 元）。

37 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

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

其他业务收入主要包括租金收入和向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 568,757,027.10 元（2016 年：人民币 578,106,878.10 元）。

(2) 主营业务 (分行业)

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

(3) 营业收入前五大项目

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

38 税金及附加

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

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

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

39 销售费用

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
品牌宣传推广费用*	1,958,647,774.73	1,544,390,560.81
销售代理费用及佣金	2,597,951,248.00	2,020,503,054.03
其他	1,705,382,298.03	1,595,822,288.76
 合计	6,261,981,320.76	5,160,715,903.60

* 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”、
万科、英文“VANKE”、“V-HOME”、图形“”等商标)，以及为宣传以

这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

40 管理费用

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
人工与行政费用	7,868,689,788.38	6,080,905,529.28
财产费用	729,270,858.14	617,157,650.34
其他	267,753,435.57	102,498,757.00
合计	8,865,714,082.09	6,800,561,936.62

41 财务费用

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

42 资产减值损失

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

43 投资收益

投资收益明细情况

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

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

44 资产处置损益

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

45 政府补助

本集团本年无金额重大的政府补助。

46 营业外收入

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

47 营业外支出

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

48 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

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

递延所得税费用分析如下：

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

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

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

49 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
归属于本公司普通股股东的合并净利润	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,152,001	11,039,147,001
基本每股收益(元/股)	2.54	1.90

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
年初已发行在外普通股股数	11,039,152,001	11,039,132,001
已行权股份期权的影响	-	15,000
年末发行在外的普通股加权平均数	11,039,152,001	11,039,147,001

50 利润表补充资料

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

51 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
按政策允许收取的购房诚意金	5,831,418,546.38	5,489,026,917.99
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	<u>38,024,244,886.12</u>	<u>20,813,650,554.80</u>
合计	43,855,663,432.50	26,302,677,472.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
收到银行利息	1,373,978,281.88	778,266,753.30
收回理财产品	7,473,457,151.29	593,339,625.57
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金 净额”重分类至本科目列示的金额 (详见 附注五、52(3) 注 1)	<u>2,972,545,586.52</u>	<u>1,450,228,231.34</u>
合计	11,819,981,019.69	2,821,834,610.21

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
其他投资性支出	599,768,313.13	1,329,004,873.09
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金 净额”重分类至本科目列示的金额(详见 附注五、52(3)注2)	275,594,598.43	60,148,792.30
合计	875,362,911.56	1,389,153,665.39

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

52 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
净利润	37,208,387,330.07	28,350,255,480.66
加：资产减值损失	1,318,741,210.19	1,192,790,158.00
固定资产及投资性房地产的折旧	1,101,115,390.47	708,210,271.05
无形资产及长期待摊费用摊销	827,922,691.54	440,421,827.61
处置固定资产的净损失	4,915,545.41	1,994,277.63
财务费用	2,075,256,781.28	1,592,067,967.14
投资收益	(6,244,561,688.39)	(5,013,835,862.38)
递延所得税资产增加	(2,443,367,185.85)	(1,938,798,888.72)
递延所得税负债减少	(110,968,146.63)	(54,382,611.03)
存货的增加	(106,024,834,484.88)	(53,401,027,315.92)
经营性应收项目的增加	(80,036,035,141.42)	(40,297,486,080.04)
经营性应付项目的增加	234,646,261,914.71	107,985,919,797.69
经营活动产生的现金流量净额	82,322,834,216.50	39,566,129,021.69

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
现金及现金等价物年末余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
减：现金及现金等价物年初余额	<u>79,490,014,945.69</u>	<u>51,747,621,165.94</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>84,835,992,425.61</u>	<u>27,742,393,779.75</u>

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
一、 取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	33,444,605,089.85	20,099,738,192.75
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	22,651,166,843.45	15,011,176,068.67
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,382,915,531.76	2,031,137,867.95
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	1,074,932,002.94	216,478,440.80
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	2,972,545,586.52	1,450,228,231.34
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,315,728,901.15	14,646,744,872.86
6. 取得子公司的净资产	35,471,508,438.33	21,665,010,571.57
流动资产	59,919,379,887.37	60,368,870,711.27
非流动资产	9,332,292,364.06	12,345,899,962.86
流动负债	31,891,620,499.42	41,285,694,863.23
非流动负债	1,888,543,313.68	9,764,065,239.33

2017年 2016年

二、 处置子公司及其他营业单位的

有关信息：

1. 处置子公司及其他营业单位的价格	3,645,506,630.44	361,663,324.43
2. 本年处置子公司及其他营业单位 于本年收到的现金和现金等价物	3,496,794,975.59	313,708,801.93
减：子公司及其他营业单位持有 的现金和现金等价物	581,200,336.34	62,317,404.20
3. 以前年度处置子公司于本年度 收到的现金	-	108,185,000.00
4. 重分类至“支付其他与投资活动 有关的现金”列示的金额(注 2)	275,594,598.43	60,148,792.30
5. 处置子公司及其他营业单位 收到的现金净额	3,191,189,237.68	419,725,190.03
6. 处置子公司的净资产	5,468,431,874.95	911,419,559.34
流动资产	30,335,828,353.77	7,910,332,769.91
非流动资产	2,234,051,676.53	534,121,506.67
流动负债	26,031,667,764.82	7,533,034,717.24
非流动负债	1,069,780,390.53	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
库存现金	4,198,277.66	4,051,189.15
可随时用于支付的银行存款	164,074,277,997.17	79,412,540,328.57
可随时用于支付的其他货币资金	<u>247,531,096.47</u>	<u>73,423,427.97</u>
年末现金及现金等价物	<u>164,326,007,371.30</u>	<u>79,490,014,945.69</u>

本集团使用受限的现金和现金等价物为人民币 9,795,001,828.63 元 (2016 年 : 7,542,103,264.94 元)。

53 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

54 套期

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

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

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

55 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

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

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

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制企业合并(2016年：无)。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并(2016年：无)。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

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

本年新设立的主要子公司：

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

重庆峰畔置业有限公司	南通万郡商务信息咨询有限公司
重庆博科置业有限公司	南通万景商务信息咨询有限公司
中山市盈科房地产有限公司	南通万吉企业管理咨询有限公司
中山市万盈房地产有限公司	南通承怡商务信息咨询有限公司
中山市万琪实业有限公司	南宁市悦江南投资有限公司
中山市万科唯家房地产咨询有限公司	南宁市悦府投资有限公司
中山市万福仓储服务有限公司	南宁市万科智和房地产有限公司
郑州万科云庐房地产开发有限公司	南宁市万科鹏飞房地产有限公司
郑州万科云城房地产开发有限公司	南宁市万科江北房地产有限公司
郑州万科星辰房地产开发有限公司	南宁市南万江北投资有限公司
郑州万科物业服务有限公司	南宁十一仓储有限公司
郑州万科大都会房地产有限公司	南京壹禾壹斗农业发展有限公司
郑州万科安达房地产开发有限公司	南京万正工程管理有限公司
长沙万瑞公寓管理有限公司	南京万维仓储有限公司
长沙市万明仓储服务有限公司	南京万诺工程管理有限公司
长春万域房地产开发有限公司	南京万都工程管理有限公司
长春万翔企业管理有限公司	南京瑞达工程管理有限公司
长春万玺房地产开发有限公司	南京泊岸而憩公寓管理有限公司
长春万巍房地产开发有限公司	南昌众汇房地产咨询有限公司
长春万科美好家建筑装饰有限公司	南昌亚融房地产咨询有限公司
长春万科龙湾房地产开发有限公司	南昌诺恒房地产咨询有限公司
长春万科华程房地产开发有限公司	南昌驰通房地产咨询有限公司
长春万科东湾房地产开发有限公司	南昌辰佑房地产咨询有限公司
长春万航房地产开发有限公司	廊坊万京仓储有限公司
长春圣荣房地产开发有限公司	廊坊固盈万纬物流有限公司
漳州市梅沙教育咨询有限公司	兰州万宁房地产开发有限公司
云南银科房地产开发有限公司	兰州万科物业服务有限公司
宜昌市万科房地产有限公司	兰州万科共筑房地产有限公司
宜昌宏立程房地产开发有限公司	兰州万科房地产有限公司
扬州万卓企业管理咨询有限公司	昆山卓特尔企业管理有限公司
扬州万园企业管理有限公司	昆山誉之诚企业管理有限公司
扬州万溢置业有限公司	昆山永之求企业管理有限公司
扬州万君企业管理咨询有限公司	昆山新兰丰企业管理有限公司
扬州万合共创企业管理咨询有限公司	昆山品铭富企业管理有限公司
扬州鹏卓企业管理咨询有限公司	昆山秉金企业管理有限公司
烟台众舟企业管理咨询有限公司	昆山驰而达企业管理有限公司

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

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

温州万贤置业有限公司	杭州东利置业有限公司
温州万穗置业有限公司	杭州东凯投资管理有限公司
温州万圣置业有限公司	杭州东锦投资管理有限公司
温州万祺置业有限公司	杭州东晖投资管理有限公司
温州万诺房地产有限公司	杭州东富置业有限公司
温州万茂置业有限公司	杭州东繁投资管理有限公司
温州万聚置业有限公司	杭州东楚置业有限公司
温州万碧房地产有限公司	杭州泊源公寓管理有限公司
温州凯元置业有限公司	杭州泊寓公寓管理有限公司
温州锦耀置业有限公司	杭州泊信公寓管理有限公司
温州慧成房地产有限公司	杭州泊泰公寓管理有限公司
万丈资本有限公司	杭州泊如公寓管理有限公司
万科中西部教育科技服务有限公司	杭州泊茂公寓管理有限公司
万科中西部城镇建设发展有限公司	海宁万普仓储有限公司
万科物业服务(香港)有限公司	海南万欣房地产开发有限公司
万科建筑技术发展(深圳)有限公司	海南万享唯家实业有限公司
万科川渝商业发展有限公司	海南美好家实业有限公司
万科城镇开发有限公司	海南梅沙教育投资有限公司
万城城市发展研究(深圳)有限公司	哈尔滨万晟房地产开发有限公司
天津友泰房地产信息咨询有限公司	贵州万加誉房地产开发有限公司
天津优亿房科技有限公司	贵阳万科筑家房地产顾问有限公司
天津新志成共创共担房地产有限公司	贵阳万科远通置业有限公司
天津新北瑞宏房地产开发有限公司	贵阳万科物业服务有限公司
天津万韵置业有限公司	广州万瑞教育咨询有限公司
天津万驿企业管理咨询有限公司	广州市万榛教育咨询有限公司
天津万怡养老服务有限公司	广州市万毅房地产有限公司
天津万翔医养企业管理有限公司	广州市万绣房地产有限公司
天津万翔企业管理有限公司	广州市万沙物流仓储有限公司
天津万商晟泰房地产开发有限公司	广州市万凌房地产有限公司
天津万乾置业有限公司	广州市万科商业物业服务有限公司
天津万科商业管理有限公司	广州市万捷资产经营有限公司
天津万吉共创共担有限公司	广州市万庚房地产有限公司
天津万侯置业有限公司	福州市唯家房地产咨询有限公司
天津万鸿达房地产开发有限公司	福州市万喆投资发展有限公司
天津万恒盛业房地产信息咨询服务有限公司	福州市万驿停车场管理有限公司
天津万海蓝山置业有限公司	福州市万怡置业有限公司

天津万海共创共担有限公司	福州市万骁沃土置业有限公司
天津万东弘房地产开发有限公司	福州市万象更新投资发展有限公司
天津万滨物流服务有限公司	福州市万沃投资发展有限公司
天津万安共创共担有限公司	福州市万腾体育发展有限公司
天津通汇房地产信息咨询有限公司	福州市万思置业有限公司
天津天竺房地产信息咨询有限公司	福州市万磊投资有限公司
天津市泊寓商业运营管理有限公司	福州市万聚置业有限公司
天津盛世基业房地产信息咨询有限公司	福州市万创空间投资发展有限公司
天津绿光房地产信息咨询有限公司	福州市万昌置业有限公司
天津立达共创共担有限公司	福州市齐富共赢置业有限公司
天津乐享宜居企业管理咨询有限公司	福州市诚思置业有限公司
天津蓝河共创共担有限公司	福州市泊亭置业有限公司
天津昊特热力有限公司	佛山市万销唯家房地产咨询有限公司
天津东丽湖营地教育科技有限公司	佛山市万科商办物业管理有限公司
天津东第共创共担有限公司	佛山市万嘉智投房地产有限公司
唐山盈投房地产信息咨询有限公司	佛山市万鼎智投房地产有限公司
唐山新投房地产信息咨询有限公司	佛山市顺德区万懿房地产有限公司
唐山万赢企业管理咨询有限公司	佛山市顺德区万晴房地产有限公司
唐山万享房地产信息咨询有限公司	佛山市顺德区万彬房地产有限公司
唐山万投房地产信息咨询有限公司	佛山市三水万筑房地产有限公司
唐山万瑞房地产开发有限公司	佛山市南海区万意恒利置业有限公司
唐山万科新城房地产开发有限公司	佛山市南海区万乔房地产有限公司
太原万科新城房地产开发有限公司	佛山市南海区万祺房地产有限公司
太原万科双城房地产开发有限公司	佛山市南海区万鹏房地产有限公司
太原万科教育科技有限公司	佛山市南海区万彬房地产有限公司
太原万恒企业管理咨询有限公司	佛山市鸿雅房地产有限公司
太原万合企业管理咨询有限公司	佛山市高明纬贵仓储有限公司
太原环湖壹号企业管理咨询有限公司	佛山市高明区融浩房地产有限公司
太原翡翠企业管理咨询有限公司	佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司
太仓市万仓置业有限公司	佛山市禅城区万投美好房地产有限公司
苏州万心教育投资有限公司	佛山市禅城区万投花苑房地产有限公司
苏州万嘉酒店有限公司	东莞市中万铭京实业投资有限公司
苏州恒万企业管理咨询有限公司	东莞市中万昊航实业投资有限公司
苏州恒灿企业管理咨询有限公司	东莞市中万创晖实业投资有限公司
苏州傅亿企业管理咨询有限公司	东莞市长万投资有限公司
苏州傅伟企业管理咨询有限公司	东莞市五号食堂餐饮管理有限公司

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

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

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

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

本年通过收购方式增加的子公司：

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

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

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

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

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

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年出售导致不再纳入合并范围的子公司：

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

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

本年注销的子公司：

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

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

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要房地产公司

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

<u>名称</u>	<u>主要经营地</u>	<u>注册地</u>	<u>币种</u>	<u>注册资本 (千元)</u>	<u>持股比例 (%)</u>		<u>表决权</u>	<u>取得方式</u>
					<u>直接</u>	<u>间接</u>		
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
成都万科房地产有限公司	成都	成都	人民币	80,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)房地产有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科房地产有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科房地产有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科房地产开发有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
南宁市万科房地产有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科房地产有限公司	常州	常州	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
兰州万科房地产有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	665,079	63%	-	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
杭州万科物业服务有限公司	杭州	杭州	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立

截至本报告期末，因本集团对万科物业发展有限公司引入战略投资者，本集团所持万科物业发展有限公司及其子公司的股权比例变更为 63%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万科物业发展有限公司及其子公司 71.43% 的表决权，可以控制万科物业发展有限公司及其子公司。

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	300,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	617,427.94	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	泽西岛	泽西岛	投资	英镑	27,420.00	-	99.95%	99.95%	设立
深圳市万科物流投资有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	90,000	100%	-	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	投资	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易^{*1}：

<u>交易类型</u>	<u>公司名</u>	<u>时间</u>	<u>交易比例</u>	<u>年末持股比例</u>
处置少数股权	昆山长泰置业有限公司	2017年6月	40%	60%
处置少数股权	徐州万铭置业有限公司	2017年6月	30%	70%
处置少数股权	徐州万旭置业有限公司	2017年1月	30%	70%
处置少数股权	宁波万湖置业有限公司	2017年5月	25%	75%
处置少数股权	宁波万曜置业有限公司	2017年6月	15%	85%
处置少数股权	福州市万弘房地产有限公司	2017年1月	50%	50%*1
处置少数股权	新疆永达房地产开发有限公司	2017年1月	20%	80%
处置少数股权	郑州万科南城房地产开发有限公司	2017年6月	10%	89%
处置少数股权	万科物业发展有限公司	2017年2月	27%	63%
处置少数股权	扬州万之富企业管理咨询有限公司	2017年7月	35%	64%
处置少数股权	杭州商庭房地产开发有限公司	2017年7月	20%	80%
处置少数股权	22-12 Jackson Vanke Member LLC	2017年3月	14%	86%
处置少数股权	2240 Vanke Member LLC	2017年3月	11%	89%
处置少数股权	Pier6 Vanke B Member LLC	2017年3月	17%	83%
处置少数股权	苏州恒熠企业管理咨询有限公司	2017年5月	30%	69%
处置少数股权	宁波万庄置业有限公司	2017年10月	14%	86%
处置少数股权	东莞市万瑞房地产有限公司	2017年12月	25%	75%
收购少数股权	上海沪彤置业有限公司	2017年2月	39%	100%
收购少数股权	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	2017年3月	5%	100%
收购少数股权	武汉万悦城房地产开发有限公司	2017年5月	50%	100%
收购少数股权	宁波万港房地产开发有限公司	2017年6月	30%	100%
收购少数股权	合肥万科新城地产有限公司	2017年5月	45%	100%
收购少数股权	成都华茂兴蓉置业有限公司	2017年3月	49%	100%
收购少数股权	苏州万江房地产有限公司	2017年4月	1%	96%
收购少数股权	无锡万宇置业有限公司	2017年7月	5%	100%
收购少数股权	扬州新里程置业有限公司	2017年7月	35%	100%
收购少数股权	济南金域置业有限公司	2017年7月	37%	100%
收购少数股权	济南万筑房地产开发有限公司	2017年8月	3%	100%
收购少数股权	厦门市万驿光莆投资管理有限公司	2017年7月	5%	100%
收购少数股权	厦门市万驿华厦投资管理有限公司	2017年7月	30%	100%
收购少数股权	南通万科投资有限公司	2017年12月	45%	100%
收购少数股权	成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	2017年12月	95%	100%
收购少数股权	鞍山市美佳物业服务有限公司	2017年3月	45%	100%

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

除以上少数股权交易外，截至报告期末，本集团合并范围内开放跟投项目 337 个，通过转让股权形成少数股东权益合计 76.87 亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	万科物业发展有限公司	昆山长泰置业有限公司	徐州万旭置业有限公司	徐州万铭置业有限公司	22-12 Jackson Vanke Member LLC
处置对价	1,800,000,267.25	377,733,320.00	101,406,000.00	232,704,000.00	38,864,538.61
减：按处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	918,635,829.01	377,744,899.35	101,406,000.00	232,704,000.00	38,864,538.61
差额调增 / (调减) 资本公积	881,364,438.24	(11,579.35)	-	-	-
	宁波万港房地产开发有限公司	合肥万科新城地产有限公司	成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	上海沪影置业有限公司	济南金域置业有限公司
购买成本	258,047,302.00	323,795,338.00	47,500,000.00	33,529,151.25	18,500,000.00
减：按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	172,996,020.01	328,855,917.98	43,969,804.89	42,256,070.04	17,911,689.78
差额调减 / (调增) 资本公积	85,051,281.99	(5,060,579.98)	3,530,195.11	(8,726,918.79)	588,310.22

3 在合营企业或联营企业中的权益

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
合营企业：		
- 不重要的合营企业	41,550,412,042.09	31,924,611,119.29
联营企业：		
- 不重要的联营企业	<u>39,673,893,304.50</u>	<u>29,777,377,290.33</u>
小计	81,224,305,346.59	61,701,988,409.62
减：减值准备	-	-
合计	<u>81,224,305,346.59</u>	<u>61,701,988,409.62</u>

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必

须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

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

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

- 4 本集团无重要的共同经营主体 (2016 年 : 无)。
- 5 本集团无结构化主体的权益 (2016 年 : 无)。

八 与金融工具相关的风险

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

(1) 利率风险

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

本集团于 2017 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2017 年		2016 年	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具				
短期借款	4.35%~6.80%	1,379,225	0.35%~5.30%	1,557,909
长期借款 (包含一年内到期)	2.38%~7.90%	3,727,530	2.38%~7.53%	966,316
应付债券 (包含一年内到期)	2.50%~4.54%	3,848,605	2.50%~4.70%	3,157,656
利率互换合约		416,850		701,356
合计		9,372,210		6,383,237
浮动利率金融工具				
短期借款	基于 Hibor 的 浮动利率	231,661	基于 Libor、Hibor、 央行同期贷款利率的 浮动利率	99,750
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、 央行同期贷款利率的 浮动利率	9,875,420	基于 Libor、Hibor、 央行同期贷款利率的 浮动利率	7,104,802
利率互换合约		(416,850)		(701,356)
合计		9,690,231		6,503,196

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

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2017 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 19,661 万元（2016 年：人民币 11,060 万元）。

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

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

(2) 信用风险

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

本集团持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

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

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

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

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

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

(3) 流动性风险

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

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

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

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

(4) 汇率风险

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

(i) 本集团于 12 月 31 日的各外币资产负债项目的主要外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日期即期汇率折算。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款、美元应付债券和港币应付债券未包括在内。

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

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

(ii) 敏感性分析

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

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

管理层预计人民币相对英镑贬值 1%，对本集团的净利润和股东权益影响均为减少约人民币 631 万元 (2016 年：减少人民币 1,589 万元和减少人民币 431 万元)。

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

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2016 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

(1) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

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

2017 年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

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

(2) 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

(3) 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

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

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

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

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

十 关联方及关联交易

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

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

(4) 关联方担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>与被担保方关系</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
万科置业(香港)有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	1,645,977,790.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	1,734,736,639.35	2016年2月19日	2020年4月19日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	571,725,250.76	2016年10月5日	2021年4月19日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	366,794,227.50	2016年12月21日	2018年12月21日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	4,168,500,000.00	2015年10月30日	2020年10月30日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	756,748,400.00	2016年4月14日	2021年4月14日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,279,840,150.00	2013年3月13日	2018年3月13日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,136,000,000.00	2017年2月8日	2018年2月8日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,130,000,000.00	2017年2月27日	2018年2月27日	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	30,000,000.00	2017年12月27日	2021年6月27日	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	100,000,000.00	2017年12月27日	2021年6月27日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万溪房地产有限公司	全资子公司	4,284,857,000.00	2017年7月4日	-	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	1,227,206,400.00	2016年9月21日	2019年10月28日	尚未到期
V Capital Limited	上海中区地产有限公司	全资子公司	58,100,000.00	2016年9月21日	2019年10月28日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	360,000,000.00	2014年6月13日	2019年6月12日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	27,000,000.00	2016年2月29日	2019年6月12日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	1,250,000,000.00	2017年5月9日	2020年5月8日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	47,000,000.00	2017年3月1日	2019年6月12日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	800,000,000.00	2017年8月4日	2020年8月3日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	合营企业	360,000,000.00	2017年9月15日	2022年9月15日	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业	780,000,000.00	2017年7月28日	2019年6月13日	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	合营企业	38,171,107.61	2017年6月30日	2020年6月30日	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	20,500,000.00	2016年12月16日	2024年12月15日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	450,000,000.00	2017年2月22日	2019年2月20日	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营公司	779,760,000.00	2017年12月29日	2022年12月28日	尚未到期
合肥新辉裕祥房产投资有限公司及 合肥万科置业有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	联营公司	200,000,000.00	2017年12月22日	2019年12月22日	尚未到期

(5) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

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

<u>单位名称</u>	<u>2017年12月31日</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司		合营企业	344,240,782.00	390,312,400.00
珠海市海愉置业有限公司		合营企业	341,934,856.95	456,294,404.72
南京泰麒置业发展有限公司		合营企业	341,766,555.56	-
北京神州数码置业发展有限公司		合营企业	324,598,196.72	284,258,027.78
济南万科共享置业有限公司		合营企业	323,582,200.00	-
南通筑新房地产有限公司		合营企业	316,494,087.14	-
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)		合营企业	287,725,000.00	200,000,000.00
富阳永通房地产开发有限公司		合营企业	282,401,956.55	272,458,346.65
海宁开元名都置业有限公司		合营企业	278,668,390.52	-
厦门雅展房地产开发有限公司		合营企业	275,388,000.00	-
杭州富临投资有限公司		合营企业	273,132,326.73	268,116,229.66
海宁景科房地产开发有限公司		合营企业	261,560,490.00	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司		合营企业	241,083,069.74	-
北京祥业万科房地产开发有限公司		合营企业	227,943,615.38	884,369,554.80
御河硅谷(上海)置业有限公司		合营企业	225,261,472.00	-
Ascent Win Limited		合营企业	224,839,207.97	224,802,249.75
天津万疆置业有限公司		合营企业	213,144,039.63	-
杭州富阳福盈弘投资有限公司		合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
天津万安才智置业有限公司		合营企业	209,070,166.77	-
成都万新置业有限公司		合营企业	191,045,876.60	-
杭州锦和置业有限公司		合营企业	180,375,780.00	-
重庆星畔置业有限公司		合营企业	172,820,498.34	-
重庆荣港物流有限公司		合营企业	162,310,000.00	-
北京万航商业发展有限公司		合营企业	160,676,628.33	-
深圳市深安聚汇实业有限公司		合营企业	159,033,497.59	-
北京万福阳光投资有限公司		合营企业	157,990,289.89	2,151,804,255.32
深圳前海卓越汇悦投资有限公司		合营企业	150,350,485.00	-
武汉雅苑万科房地产有限公司		合营企业	146,090,690.11	90,440,690.11
无锡国信置业有限公司		合营企业	135,699,354.20	-
廊坊拓达房地产开发有限公司		合营企业	122,427,480.40	-
贵州龙里维乐物流园有限公司		合营企业	113,955,088.27	98,388,985.49
Sherwood Development Pte Ltd		合营企业	111,136,156.46	330,563,705.65
上海顺畅置业有限公司		合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
V-Cloud Apartment I Holding Limited		合营企业	100,125,033.40	100,016,065.77
海宁万纬仓储设施有限公司		合营企业	96,720,000.00	28,415,277.18
北京万科东地房地产开发有限公司		合营企业	87,962,929.88	66,280,787.37
北京国万置业有限公司		合营企业	86,129,608.60	-
湖南百家汇仓储有限公司		合营企业	84,988,087.69	66,775,495.89
北京万金房地产开发有限公司		合营企业	81,888,939.50	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司		合营企业	80,540,000.00	-
北京万科东方置业有限公司		合营企业	74,618,226.38	789,588,550.04
610 Lexington Venture LP		合营企业	74,490,245.30	2,092.83
北京万永房地产开发有限公司		合营企业	70,427,178.59	-
深圳市万纬物流管理有限公司		合营企业	66,410,668.61	80,100,363.58
南京星润置业有限公司		合营企业	51,102,500.00	-
北京天竺万科房地产开发有限公司		合营企业	50,524,595.00	-
太仓鹏驰房地产开发有限公司		合营企业	48,815,187.77	-
北京捷盛商业管理有限公司		合营企业	44,209,272.86	-

<u>单位名称</u>	<u>2017年12月31日</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
巴芙洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	40,360,000.00	-	-
厦门市安象投资有限公司	合营企业	28,855,348.16	-	-
廊坊万泽房地产开发有限公司	合营企业	22,597,500.00	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	11,821,675.00	-	-
杭州万广置业有限公司	合营企业	10,009,000.00	-	-
苏州万恩教育科技有限公司	合营企业	7,239,151.62	-	-
天津华康物流有限公司	合营企业	6,560,000.00	-	-
深圳万航帆艇体育文化发展有限公司	合营企业	6,205,900.00	4,455,900.00	
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	5,091,200.33	4,816,116.55	
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	3,769,518.61	-	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	3,576,205.54	3,576,205.54	
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09	
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	2,759,640.31	-	-
杭州融恒置业有限公司	合营企业	2,640,000.00	-	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	2,001,887.67	1,185,356.15	
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	1,015,600.00	-	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,004,919.14	671,882.27	
上海贤资投资发展有限公司	合营企业	1,000,800.20	5,366,409.67	
杭州万东仓储有限公司	合营企业	524,168.00	524,868.00	
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	347,948.00	
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	255,303.29	11,160.97	
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	250,368.51	250,361.69	
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	231,518.80	122,858.99	
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	224,820.05	238,684.39	
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	-	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	181,938.80	374,663.80	
Ocean Rainbow Limited	合营企业	149,490.74	149,490.74	
Marriott Holdings Limited	合营企业	143,113.95	72,521.35	
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	129,607.50	133,856.38	
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	110,970.31	114,037.06	
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	102,867.32	35,905.58	
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	64,194.25	-	-
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	49,874.67	25,343.57	
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	30,605.00	32,297.64	
Apartment Property Holding Limited	合营企业	25,881.64	15,362.35	
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,874.97	26,411.24	
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	23,126.50	23,126.44	
V-In Logistic Property II Holding Limited	合营企业	17,111.98	17,111.52	
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00	
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	13,256.60	14,196.36	
Bountiful Time Limited	合营企业	11,189.37	4,975.42	
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	10,000.57	-	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00	
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	300.00	-	-
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.68	
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.68	
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.68	

单位名称	2017年12月31日	与本公司关系	2017年	2016年
VX Logistics I (HK) Holding Limited		合营企业	215.69	215.68
VX Logistics VI (HK) Holding Limited		合营企业	215.69	215.68
VX Logistics V (HK) Holding Limited		合营企业	215.69	215.68
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Ltd		合营企业	214.39	214.38
北京东方万科投资管理有限公司		合营企业	35.00	35.00
南京广电万科置业发展有限公司		合营企业	0.30	-
武汉安科联创房地产有限公司		合营企业	-	949,512,423.37
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl		合营企业	-	904,014,145.26
温州梁旭置业有限公司		合营企业	-	840,600,000.00
佛山市南海区万扬房地产有限公司		合营企业	-	838,018,116.38
深圳城盛房地产开发有限公司		合营企业	-	803,858,118.03
上海新地嘉兆物联网有限公司		合营企业	-	757,891,158.75
上海青庭新地置业有限公司		合营企业	-	528,946,333.33
新疆浩华房地产开发有限公司		合营企业	-	450,444,954.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司		合营企业	-	413,055,189.80
天津信科置业有限公司		合营企业	-	367,177,729.22
杭州京科置业有限公司		合营企业	-	296,766,602.98
温州万福置业有限公司		合营企业	-	168,250,873.00
宁波万应置业有限公司		合营企业	-	154,192,624.66
河南福晟置业有限公司		合营企业	-	151,814,206.02
杭州万疆置业有限公司		合营企业	-	105,626,580.54
成都润万置业有限公司		合营企业	-	96,997,190.30
上海广欣投资发展有限公司		合营企业	-	64,328,047.96
富阳东润置业有限公司		合营企业	-	50,687,402.05
上海新宝置业有限公司		合营企业	-	49,109,011.29
深圳地铁万科投资发展有限公司		合营企业	-	43,861,884.40
宁波东钱湖信达中建置业有限公司		合营企业	-	43,648,553.89
合肥万科金湾地产有限公司		合营企业	-	34,121,900.82
首万誉业(上海)物业服务有限公司		合营企业	-	25,366,164.50
郑州万科荣成房地产开发有限公司		合营企业	-	21,025,834.60
广州知识城置业发展有限公司		合营企业	-	14,996,332.54
徐州铭辉置业有限公司		合营企业	-	9,179,260.00
首万誉业(北京)物业服务有限公司		合营企业	-	4,322,481.36
首万誉业(天津)物业服务有限公司		合营企业	-	1,398,032.75
浙江天阳物业管理有限公司		合营企业	-	295,238.10
杭州锦德投资有限公司		合营企业	-	106,695.70
济南万凯房地产开发有限公司		子公司*1	-	34,395,759.03
深圳市万畅房地产开发有限公司		子公司*1	-	20,930,929.64
 小计			54,272,539,407.83	26,946,974,927.18

北京万龙华开房地产开发有限公司	联营企业	4,225,000,000.00	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	2,996,394,972.87	2,810,109,734.55
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,915,035,713.10	1,723,966,896.72
南京华侨城置地有限公司	联营企业	1,135,127,466.68	1,348,897,555.56
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	1,132,094,935.57	1,917,739,827.70
盛达置地投资有限公司	联营企业	976,031,742.47	-

<u>单位名称</u>	<u>2017年12月31日</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
厦门市滨溪置业有限公司		联营企业	855,629,201.41	-
天津立达房地产投资有限公司		联营企业	685,014,715.37	-
南通万鹏房地产有限公司		联营企业	636,841,785.56	-
济南安齐房地产开发有限公司		联营企业	535,743,370.00	-
北京友泰房地产开发有限公司		联营企业	535,651,633.09	-
北京金丰融晟投资管理有限公司		联营企业	501,265,280.53	404,949,470.92
漳州市滨北置业有限公司		联营企业	447,426,423.86	-
福建省万福晟房地产有限公司		联营企业	447,047,344.27	-
福州市万涛房地产有限公司		联营企业	349,713,452.37	-
深圳市建万乐业住房服务有限公司		联营企业	343,427,000.00	-
VANLINK COMPANY LIMITED		联营企业	335,105,349.80	-
南通市通州区东居置业有限公司		联营企业	327,558,944.50	-
青岛合富锦城置业有限公司		联营企业	300,000,000.00	-
苏州鑫苑万卓置业有限公司		联营企业	291,328,034.48	-
Bayline Global Limited		联营企业	265,271,415.70	265,271,409.30
常熟市和瑞房地产开发有限公司		联营企业	250,343,061.84	-
沈阳万科中山之辉置业有限公司		联营企业	212,365,449.31	4,318,844.45
Quasi Rich Limited		联营企业	188,927,691.25	203,680,231.37
福州市万卓房地产有限公司		联营企业	181,152,067.77	-
北京捷海房地产开发有限公司		联营企业	165,000,557.74	568,931,158.75
北京昌科互联商业运营管理有限公司		联营企业	160,019,157.52	-
佛山保利恒升置业有限公司		联营企业	152,211,600.00	162,211,600.00
福州市万曦房地产有限公司		联营企业	135,250,930.19	-
Ultimate Vantage Limited		联营企业	132,871,707.95	432,083,719.20
苏州乾道实业有限公司		联营企业	118,059,156.00	-
成都万锦南府置业有限公司		联营企业	115,648,934.23	-
泉州市万科骏禾置业有限公司		联营企业	84,197,561.79	-
Richford Trading Limited		联营企业	82,941,786.25	87,216,288.91
北京方宏置业有限责任公司		联营企业	66,659,530.96	23,720,697.00
重庆中航万科峻景置业有限公司		联营企业	60,510,216.11	96,096,538.12
佛山市圣桂型贸易有限公司		联营企业	59,579,200.00	91,000,000.00
南昌洪科置业有限公司		联营企业	54,000,954.14	84,745,203.93
北京京投银泰置业有限公司		联营企业	53,711,598.49	141,682,122.10
珠海财富贸易有限公司		联营企业	45,594,243.00	-
万纬(成都)仓储设施有限公司		联营企业	39,667,806.05	10,608,850.30
重庆万滨置业有限公司		联营企业	39,326,988.65	40,043,050.10
万科链家(北京)装饰有限公司		联营企业	38,549,984.88	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司		联营企业	38,084,467.03	-
佛山市翊辉房地产有限公司		联营企业	35,366,760.00	-
沈阳东方瑞祥投资有限公司		联营企业	31,989,280.84	31,575,321.63
东莞市万益房地产有限公司		联营企业	28,088,997.77	31,737,302.40
广州市万科商业管理有限公司		联营企业	25,592,204.20	-
上海万狮置业有限公司		联营企业	24,134,508.55	-
贵阳市金城汇置业有限公司		联营企业	22,393,107.80	-
上海南都白马房地产开发有限公司		联营企业	21,221,574.73	-
东莞市万悦房地产有限公司		联营企业	18,663,771.18	17,771,956.30
上海静园房地产开发有限公司		联营企业	14,230,768.56	27,730,768.56
珠海市万维纵横投资发展有限公司		联营企业	13,516,372.48	-

单位名称	2017年12月31日	与本公司关系	2017年	2016年
长春万科溪之谷房地产开发有限公司		联营企业	12,989,597.22	-
长沙东方城房地产开发有限公司		联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
首万誉业(上海)物业服务有限公司		联营企业	6,705,651.67	-
嘉兴万纬仓储有限公司		联营企业	5,050,000.00	-
北京首万物业服务有限公司		联营企业	4,327,749.75	-
南宁市南万商业管理有限公司		联营企业	3,201,053.25	-
珠海市万亿纵横资产管理有限公司		联营企业	3,080,000.00	-
首万誉业(北京)物业服务有限公司		联营企业	1,837,481.36	-
广州永万预制构件有限公司		联营企业	1,721,556.04	4,144,900.00
佛山市禅城区梅沙教育培训中心		联营企业	1,649,669.67	-
首万誉业(天津)物业服务有限公司		联营企业	1,510,752.75	-
珠海市万维纵横物业服务有限公司		联营企业	1,000,000.00	-
山西九昌翡翠房地产开发有限公司		联营企业	767,324.50	-
佛山市长盛建筑科技有限公司		联营企业	474,297.54	1,474,081.59
厦门市万科商业物业管理有限公司		联营企业	451,378.04	-
东莞市万科商业管理有限公司		联营企业	168,321.02	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited		联营企业	75,477.08	44,112.38
厦门市大食汇餐饮管理有限公司		联营企业	2,698.57	-
北京首开万科物业服务有限公司		联营企业	500.00	-
深圳印力商用置业开发管理有限公司		联营企业	- 1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
深圳市众金汇资产管理有限公司		联营企业	- 1,465,643,346.00	1,465,643,346.00
厦门煊泰置业有限公司		联营企业	- 1,002,593,290.00	1,002,593,290.00
济南盛唐置业有限公司		联营企业	- 585,017,738.00	585,017,738.00
广州花都雅展房地产开发有限公司		联营企业	- 243,609,969.10	243,609,969.10
济南泰盛房地产开发有限公司		联营企业	- 170,000,000.00	170,000,000.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司		联营企业	- 149,708,266.00	149,708,266.00
重庆云畔置业有限公司		联营企业	- 140,437,033.50	140,437,033.50
北京城建万科天运置业有限公司		联营企业	- 125,005,880.48	125,005,880.48
天津梅江秋实置业有限公司		联营企业	- 78,989,052.96	78,989,052.96
宁波航万置业有限公司		联营企业	- 78,047,495.60	78,047,495.60
宁波镇海开元和雅置业有限公司		联营企业	- 74,200,000.00	74,200,000.00
北京金第房地产开发有限责任公司		联营企业	- 73,170,833.33	73,170,833.33
江西江中天宁房地产有限责任公司		联营企业	- 30,950,385.61	30,950,385.61
长春万科圣元房地产开发有限公司		子公司*1	- 25,500,400.00	25,500,400.00
济南万彧房地产开发有限公司		其他*2	- 9,981,811.90	9,981,811.90
广州银业君瑞房地产开发有限公司		联营企业	- 9,808,237.48	9,808,237.48
深圳市壹海城商业物业管理有限公司		联营企业	- 3,383,362.47	3,383,362.47
Vanke Rainbow Partnership, LP		联营企业	- 36,403.90	36,403.90
Vanke Rainbow Purchaser Limited		联营企业	- 12,198.92	12,198.92
 小计			 22,004,090,281.75	 16,410,343,341.49
 合计			 76,276,629,689.58	 43,357,318,268.67

*1 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4。

*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

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

应付关联方款项：

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

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

单位名称	与本公司关系	2017年	2016年
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	22,814,129.90	73,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,446,174.66	18,622,398.13
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	15,294,146.97	-
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	10,170,349.76	-
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,036,268.35	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	6,500,729.92	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,099,000.00	5,100,000.00
上海曼万企业发展有限公司	合营企业	5,000,000.00	-
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	4,800,000.00	4,800,000.00
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	4,299,600.00	5,100,000.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	4,000,000.00	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	3,570,789.22	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,553,418.79	3,545,372.29
东万共创(平潭)投资管理有限公司	合营企业	3,300,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	563,643.11	22,084,727.82
上海新宝置业有限公司	合营企业	222,248.44	-
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	100,352.92	-
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	65,340.00	-
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	784.82	-
青岛万创置业有限公司	合营企业	22.97	22.97
北京东万恒苑经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	-	596,250,000.00
北京国万置业有限公司	合营企业	-	47,890,694.44
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	-	34,862,766.75
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	26,330,522.50
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	20,062,445.45
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	-	5,908,863.75
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	-	179,176.80
上海祥大房地产发展有限公司	子公司*1	-	1,744,538,880.66
成都泰新房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,672,935,745.21
上海中房滨江房产有限公司	子公司*1	-	1,538,284,825.29
太原万科盈泽房地产开发有限公司	子公司*1	-	38,811,726.23
小计		50,887,273,353.06	34,681,745,268.60
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	3,089,028,375.28	2,032,121,518.93
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,910,640,728.70	863,542,575.19
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,328,074,663.02	1,250,199,669.78
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	956,821,594.95	676,054,015.77
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	856,444,647.69	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	770,399,157.18	511,323,853.03
宁波航万置业有限公司	联营企业	655,181,428.77	-
上海港万房地产有限公司	联营企业	648,630,009.68	235,797,703.49
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	615,681,600.91	282,343,901.83
徐州苏科置业有限公司	联营企业	590,602,365.94	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	494,396,966.75	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	413,006,514.80	-

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

<u>单位名称</u>	<u>2017年12月31日</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	52,225,958.35	
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	-	42,190,580.28	
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,561,693.10	
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	12,743,998.70	
 小计			16,346,327,580.15	8,072,068,916.74
 合计			67,233,600,933.21	42,753,814,185.34

*¹ 该公司本年已变更为子公司，参见附注六、4(1)。

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

(6) 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于 2017 年 6 月 20 日向联营公司徽商银行股份有限公司购买银行理财产品人民币 5.00 亿元，该理财产品已于 2017 年 10 月 20 日到期并收回，取得投资收益人民币 7,436,986.30 元。

本报告期内，本公司将 9 家商业管理公司出售给联营公司之子公司深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司，处置对价人民币 7,150.00 万元，公司清单如下：

处置公司名称

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

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

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

涉及公司名称

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

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

(7) 本集团与关键管理人员之间的交易：

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

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

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下:

	本集团		本公司	
	2017年	2016年	2017年	2016年
短期借款	16,108,858,651.31	16,576,589,202.38	6,574,750,000.00	6,503,168,535.21
一年内到期的非流动负债	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75	38,568,200,000.00	22,526,294,558.99
长期借款	96,029,044,735.04	56,406,061,283.42	61,365,200,000.00	29,949,000,000.00
应付债券	32,322,671,927.21	29,108,375,807.96	14,913,958,216.60	10,902,954,537.72
总债务合计	190,624,413,058.31	128,864,323,627.51	121,422,108,216.60	69,881,417,631.92
减:货币资金	174,121,009,199.93	87,032,118,210.63	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
经调整的净债务	16,503,403,858.38	41,832,205,416.88	36,983,852,282.20	24,932,293,745.38
股东权益	186,673,939,158.29	161,676,571,281.00	67,061,558,694.36	62,345,272,794.87
净债务资本率	8.84%	25.87%	55.15%	39.99%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

(1) 约定资本支出

于 12 月 31 日,本集团的资本承担如下:

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

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

(2) 租赁承诺

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

	<u>2017 年</u>	<u>2016 年</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第 1 年	587,588,772.39	389,506,612.39
资产负债表日后第 2 年	535,005,838.64	304,948,597.06
资产负债表日后第 3 年	501,802,745.15	279,447,680.26
以后年度	4,562,933,978.30	2,100,276,096.59
合计	6,187,331,334.48	3,074,178,986.30

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2017 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

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

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

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

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

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

十四 分部报告

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

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

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

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

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

(1) 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

	2017年							
	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	55,960,054,082.72	71,923,377,740.10	67,229,682,514.63	40,112,444,090.92	8,586,742,032.77	3,162,299,018.46	(4,077,489,229.08)	242,897,110,250.52
其中：外部销售收入	55,771,827,288.15	71,730,214,553.06	67,209,346,378.51	39,997,376,704.58	7,367,841,779.97	820,503,546.25	-	242,897,110,250.52
分部间销售收入	188,226,794.57	193,163,187.04	20,336,136.12	115,067,386.34	1,218,900,252.80	2,341,795,472.21	(4,077,489,229.08)	-
分部费用	45,119,956,766.26	51,899,806,171.13	54,133,339,793.73	34,746,633,490.82	7,655,652,463.54	7,095,441,604.50	(2,326,990,304.88)	198,323,839,985.10
分部利润(注)	10,840,097,316.46	20,023,571,568.97	13,096,342,720.90	5,365,810,600.10	931,089,569.23	(3,933,142,586.04)	(1,750,498,924.20)	44,573,270,265.42
分部资产	246,903,759,276.48	329,545,310,580.00	298,984,389,979.45	182,860,476,245.14	10,662,270,205.63	446,076,458,175.92	(349,685,746,658.07)	1,165,346,917,804.55
	2016年							
	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	42,057,976,556.30	76,126,037,138.64	78,301,822,761.30	39,322,180,709.86	5,684,417,149.78	2,026,466,833.10	(3,041,664,225.64)	240,477,236,923.34
其中：外部销售收入	41,965,883,538.51	76,106,275,622.95	78,159,807,192.03	39,232,854,022.12	4,411,431,298.27	600,985,249.46	-	240,477,236,923.34
分部间销售收入	92,093,017.79	19,761,515.69	142,015,569.27	89,326,687.74	1,272,985,851.51	1,425,481,583.64	(3,041,664,225.64)	-
分部费用	36,964,288,804.87	59,466,458,228.91	67,513,516,406.99	35,189,225,389.94	5,105,628,512.56	3,590,516,384.95	(1,362,339,740.36)	206,467,293,987.86
分部利润(注)	5,093,687,751.43	16,659,578,909.73	10,788,306,354.31	4,132,955,319.92	578,788,637.22	(1,564,049,551.85)	(1,679,324,485.28)	34,009,942,935.48
分部资产	169,968,539,450.72	238,963,922,589.25	216,910,784,480.34	121,559,289,090.04	6,604,778,553.10	315,440,100,265.45	(238,773,200,504.76)	830,674,213,924.14

主营业务收入及主营业务成本在附注五、37 中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
分部利润	44,573,270,265.42	34,009,942,935.48
加：投资收益	6,244,561,688.39	5,013,835,862.38
减：资产处置损益	4,915,545.41	1,994,277.63
	50,812,916,408.40	39,021,784,520.23

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10% 的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

<u>2017 年 12 月 31 日</u>				
	<u>原币</u>	<u>折算汇率</u>	<u>折合人民币</u>	
银行存款	人民币 84,429,547,056.08	1.0000	84,429,547,056.08	
	美元 65,986.60	6.5143	429,856.51	
	港币 9,930,456.77	0.8337	8,279,021.81	
合计			84,438,255,934.40	

<u>2016 年 12 月 31 日</u>				
	<u>原币</u>	<u>折算汇率</u>	<u>折合人民币</u>	
银行存款	人民币 44,934,579,804.24	1.0000	44,934,579,804.24	
	美元 66,036.31	6.9761	460,675.90	
	港币 15,669,121.54	0.8988	14,083,406.40	
合计			44,949,123,886.54	

2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2017年				账面价值	
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按信用风险特征组合计提坏账准备的						
其他应收款组合一	225,896,710,195.18	99.99	-	-	225,896,710,195.18	
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	998,068.86	0.01	426,659.80	42.75	571,409.06	
合计	225,897,708,264.04	100.00	426,659.80		225,897,281,604.24	
 2016年						
类别	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按信用风险特征组合计提坏账准备的						
其他应收款组合一	151,386,407,702.37	99.99	-	-	151,386,407,702.37	
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	1,535,929.47	0.01	432,415.00	28.15	1,103,514.47	
合计	151,387,943,631.84	100.00	432,415.00		151,387,511,216.84	

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2016 年 : 无)。

(2) 其他应收款按往来方分类

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

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

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

(5) 本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 可供出售金融资产

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

本公司年末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

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

(2) 对子公司投资

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

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

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

5 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
可弥补亏损	160,834,282.64	160,834,282.64

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

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

6 短期借款

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

7 应付票据

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

上述金额均为一年内到期的应付票据。

8 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

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

(2) 短期薪酬

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

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

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

本年无向职工提供的非货币性福利 (2016 年 : 无)。

9 应交税费

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

10 应付利息

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

11 其他应付款

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

12 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
一年内到期的长期借款	38,568,200,000.00	20,732,500,000.00
一年内到期的应付债券*	-	<u>1,793,794,558.99</u>
合计	<u>38,568,200,000.00</u>	<u>22,526,294,558.99</u>

* 参见附注五、29。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2016年：无)。

13 长期借款

长期借款分类

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

<u>种类</u>	2016 年			<u>借款条件</u>
	<u>原币</u>	<u>汇率</u>	<u>折人民币</u>	
银行借款				
其中：人民币	37,825,500,000.00	1.0000	37,825,500,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	18,543,500,000.00	1.0000	<u>18,543,500,000.00</u>	信用
小计			<u>19,282,000,000.00</u>	
其他借款				
其中：人民币	12,856,000,000.00	1.0000	12,856,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	2,189,000,000.00	1.0000	<u>2,189,000,000.00</u>	信用
小计			<u>10,667,000,000.00</u>	
合计			<u>29,949,000,000.00</u>	

14 应付债券

见附注五、29。

15 股本

见附注五、32。

16 资本公积

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

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

17 盈余公积

见附注五、35。

18 未分配利润

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

本年未对年初未分配利润进行过调整。

19 营业收入及成本

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

20 税金及附加

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

根据《增值税会计处理规定》(财会 [2016] 22 号) 有关规定，2017 年度的税金及附加包括 2016 年 5 月 1 日起的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

21 财务费用

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

22 投资收益

投资收益明细

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

23 关联方及关联交易

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

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

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

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

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	<u>归属于母公司股东的净利润</u>		<u>归属于母公司股东的净权益</u>	
	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
按中国企业会计准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65
按国际财务报告准则	28,051,814,882.36	21,022,606,256.56	132,675,315,293.33	113,444,766,722.65

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

3 净资产收益率及每股收益

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

第十三节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、年度报告英文版。
- 5、其他资料

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。