

**vanke** 万科  
万科企业股份有限公司  
二〇一六年半年度报告  
(截至2016年6月30日止)

公告编号：〈万〉2016-111

**重要提示：**本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

王石主席、郁亮董事、魏斌董事、王文金董事、华生独立董事、罗君美独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波副主席、陈鹰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权魏斌董事代为出席并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；张利平独立董事、海闻独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权华生独立董事代为出席并行使表决权。

公司2016年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

文中金额货币币种未做特别说明均指人民币。

公司2016年半年度财务报告未经审计。

董事会主席王石，董事、总裁郁亮，执行副总裁、财务负责人孙嘉声明：保证2016年半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司基本情况.....	2
主要财务数据和指标.....	3
董事会报告.....	4
重要事项.....	15
股本变动和主要股东持股情况.....	23
董事、监事、高级管理人员情况.....	25
公司债券相关情况.....	26
财务报告（未经审计）.....	29
备查文件目录.....	180

## 一、公司基本情况

1、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”)

2、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](mailto:IR@vanke.com)

3、法定代表人：王石

授权代表：王文金、朱旭

替代授权代表：陆治中

4、董事会秘书，公司秘书：朱旭

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

股证事务授权代表：梁洁

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

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陆治中

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

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098822

传真：00852-23288097

5、A 股股票上市地：深圳证券交易所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：香港联合交易所有限公司

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

H 股股票代码：2202、299903<sup>注</sup>

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东自本公司 H 股在香港联合证券交易所有限公司上市后通过境内证券公司交易系统交易本公司的 H 股使用

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

6、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》及香港一家英文媒体

登载半年度报告的国际互联网网址

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

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

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

## 二、主要财务数据和指标

### 1、主要财务指标

单位：人民币元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	比年初数增减
总资产	712,306,691,248.75	611,295,567,689.29	16.52%
流动资产	634,896,750,332.29	547,024,375,866.34	16.06%
流动负债	509,867,467,607.56	420,061,826,880.58	21.38%
归属于上市公司股东的所有者权益	97,460,727,287.97	100,183,517,822.33	-2.72%
股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00	-0.11%
归属于上市公司股东的每股净资产	8.83	9.08	-2.75%
资产负债率	80.60%	77.70%	2.9个百分点
项目	2016年1-6月	2015年1-6月	比上年同期增减
营业收入	74,795,294,306.29	50,266,797,992.53	48.80%
营业利润	9,904,605,249.00	8,718,934,358.80	13.60%
利润总额	9,980,342,845.59	8,777,007,697.39	13.71%
归属于上市公司股东的净利润	5,351,309,986.08	4,846,279,065.45	10.42%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	5,335,845,153.10	4,814,204,105.35	10.84%
基本每股收益	0.48	0.44	10.39%
稀释每股收益	0.48	0.44	10.39%
净资产收益率（全面摊薄）	5.49%	5.55%	-0.06个百分点
净资产收益率（加权平均）	5.20%	5.41%	-0.21个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.19%	5.38%	-0.19个百分点
经营活动产生的现金流量净额	25,797,213,427.97	(6,808,355,734.53)	478.91%
每股经营活动产生的现金流量净额	2.34	-0.62	477.42%

### 2、非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
非流动资产处置损益	(2,362,979.35)	402,914.00
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
出售、处理部门或投资单位收益	(28,380,501.77)	1,008,427.35
除上述各项之外的其他收入	78,100,575.88	57,670,424.59
所得税影响	(18,949,325.56)	(18,661,669.59)
少数股东损益影响	(12,942,936.22)	(8,345,136.25)
合计	15,464,832.98	32,074,960.10

### 3、境内外会计准则差异

单位：人民币元

	中国会计准则	国际财务报告准则
归属于上市公司股东的净利润	5,351,309,986.08	5,351,309,986.08
归属于上市公司股东的所有者权益	97,460,727,287.97	97,460,727,287.97
差异说明	无差异	

## 三、董事会报告

### 1、管理层讨论与分析

2016年上半年，是万科32年发展史中极为特殊的半年。

始于2015年7月的股权事件延续至今，尚未妥善解决。发行股份购买资产预案尚未达成共识，部分股东一度提议罢免全体董事、非职工代表监事，国际国内评级机构表示公司现有信用评级及展望将面临调整压力。公司观察到，6月底以来，公司合作伙伴、客户、员工、其他中小股东对公司前景之疑惑和担忧进一步加剧，公司的正常运营也因此受到影响。

虽受股权事件影响，但2016年上半年，也是公司销售创历史新高、新业务稳步推进的半年。从管理层到普通员工均排除干扰、恪尽职守，始创于2014年的事业合伙人机制在此关键时刻发挥了中流砥柱的作用。值得欣喜的是，得益于客户、投资者和合作伙伴多年来的信任和支持，以及全体员工的努力，今年7月，公司首次入选《财富》“世界500强”，名列第356位。

回顾上半年，既有困难，也有成绩。下半年，公司管理层与全体员工将齐心协力、克服困难、全力维护经营秩序；公司也衷心的期待此次股权事件能够尽快得到妥善解决，公司重新回归正常发展的轨道。

#### 1.1 房地产市场情况

报告期内，全国房地产销售情况总体良好。国家统计局数据显示，1-6月全国商品住宅销售面积、金额分别为5.7亿平方米和4.2万亿元，同比分别上升28.6%和44.4%。

分区域看，上半年城市间仍然呈现较为明显的分化。主要城市新房销售面积大幅上升，而供应增长有限，商品住房库存量快速下降。以公司长期观察的14个城市<sup>1</sup>为例，1-6月商品住宅销售面积同比上升了45.0%，而新房批准预售面积同比仅增长9.2%，商品住宅销售面积相当于同期新房批准预售面积的1.53倍。6月底，上述城市的新房库存（已取得销售许可、尚未售出的面积）下降至1.1亿平方米（2015年底为1.4亿平方米），库存去化周期也由2015年底的8.4个月缩短至6.6个月。但此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的城市，库存压力仍然较大，情况并没有根本好转。

自2014年下半年以来，国内大中城市商品住宅销售回升已持续20个月，全国整体成交回暖也已持续15个月。报告期内，由于住房成交面积大幅上升，部分新房库存较少的城市重新面临房价上涨过快的压力。为防范市场过热风险，3月份，上海、深圳等城市出台了更加严格的限购政策和差别化的信贷政策；之后，南京、苏州、合肥等二线城市的政策也开始收紧。随着热点城市陆续调整政策，这些城市成交大幅增长的势头开始放缓。2季度，前述14城市商品住宅销售面积的同比增速降至25.4%，相比1季度的78.9%明显降温。全国商品住宅成交面积的单月同比增幅在4月份达到45.9%后也逐步收窄，6月份降至14.2%。

期内，主要城市的土地市场呈现出“高地价、高溢价”特征。1-6月，前述14个城市的住宅（含商住）土地供应面积、成交面积同比分别增长15.3%和47.5%，土地成交单价持续攀升，刷新历史记录。上述城市的土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）1季度上升至1.41，2季度则进一步攀升至1.93。热点城市的土地竞争趋于白热化，地价贵过周边房价的“地王”频频出现。

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

报告期内，全国房地产开发、投资情况相比 2015 年的低迷有所好转，但增长的可持续性仍待观察。1-6 月，全国住宅开发投资完成额约 3.1 万亿元，同比增长 5.6%，增速较 1-5 月下降 1.2 个百分点；全国住宅新开工面积约 5.3 亿平方米，同比增长 14.0%，增速较 1-5 月下降 2.2 个百分点。

## 1.2 报告期内公司业务进展

报告期内，公司实现营业收入 748.0 亿元，同比增长 48.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 53.5 亿元，同比增长 10.4%。利润增长慢于收入增长的主要原因，是当期结算的相当一部分项目为 2014 年房地产市场调整期内售出的项目。

公司为专业化房地产公司，收入主要来自房地产开发和销售。报告期内公司全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 96.9%。

单位：人民币万元

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	7,424,938.79	49.92%	5,493,272.28	57.75%	17.59%	-3.27 个百分点
其中：房地产	7,248,439.22	49.70%	5,360,450.11	58.04%	17.55%	-3.49 个百分点
物业管理	176,499.57	59.35%	132,822.16	46.97%	19.34%	6.18 个百分点
2.其他业务	54,590.64	-26.30%	18,476.51	33.74%	60.74%	-15.35 个百分点
合计	<b>7,479,529.43</b>	<b>48.80%</b>	<b>5,511,748.79</b>	<b>57.66%</b>	<b>17.91%</b>	<b>-3.77 个百分点</b>

注：营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

2016 年上半年，公司每股基本盈利为 0.48 元，同比增长 10.39%；全面摊薄的净资产收益率为 5.49%，与去年同期基本持平。

公司 2016 年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

### 1.2.1 房地产销售、结算情况

#### （一）房地产销售情况

上半年公司实现销售面积 1,409.0 万平方米，销售金额 1,900.8 亿元，同比分别上升 55.8%和 69.9%。

分区域看，公司的销售情况见下表：

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
广深区域	318.2	22.6%	497.8	26.2%
上海区域	415.9	29.5%	710.3	37.4%
北京区域	316.2	22.4%	373.0	19.6%
中西部区域	357.7	25.4%	309.2	16.3%
海外地区	1.0	0.1%	10.4	0.5%
合计	<b>1,409.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,900.8</b>	<b>100.0%</b>

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

## （二）房地产结算情况

上半年公司实现结算面积 654.6 万平方米，实现结算收入 724.8 亿元，同比分别增长 43.6%和 49.7%；房地产业务的结算均价为 11,074 元/平方米，较 2015 年同期上升 4.2%。

### 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	净利润 (万元)	比例
广深区域	1,546,644	23.63%	1,857,436.01	25.63%	258,566.51	40.23%
上海区域	1,720,762	26.29%	2,417,322.23	33.35%	233,417.94	36.32%
北京区域	1,612,302	24.63%	1,773,976.54	24.47%	109,241.92	17.00%
中西部区域	1,665,947	25.45%	1,199,704.43	16.55%	41,428.44	6.45%
合计	<b>6,545,655</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,248,439.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>642,654.81</b>	<b>100.00%</b>

注：广深区域包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、三亚、惠州、清远、莆田；上海区域包括：上海、杭州、苏州、无锡、扬州、合肥、南京、镇江、宁波、南昌、芜湖、南通、富阳、嘉兴、徐州、昆山、温州；北京区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、晋中、秦皇岛、济南；中西部区域包括：成都、重庆、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、郑州。

## （三）已售未结情况

由于销售规模远高于结算规模，公司已售未结资源进一步增长。截至报告期末，公司合并报表范围内有 2,404.6 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 2,977.1 亿元，较上年末分别增长 30.6%和 38.4%。

## 1.2.2 房地产开发投资情况

### （一）开竣工情况

上半年公司实现新开工面积 1,665.6 万平米，较 2015 年同期增长 64.6%，占全年开工计划的 75.7%（2015 年同期占当年开工计划的 60.2%）；实现竣工面积 702.5 万平米，较 2015 年同期增长 35.8%，占全年竣工计划的 34.0%（2015 年同期占当年竣工计划的 32.7%）。根据截至目前的项目运营情况，预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

### （二）新增项目和土地储备

报告期内，主要城市土地竞争激烈，地价大幅上升。公司坚持审慎的投资策略，严格控制投资质量，根据市场环境和实际发展需要合理补充项目资源。上半年公司获取新项目 70 个，总建筑面积 1260.1 万平方米，权益规划建筑面积 848.8 万平方米，权益地价总额约 465.8 亿元，新增项目均价为 5,488 元/平方米。

截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 3,582.0 万平方米，保持在满足未来两年以上的开发水平。此外，公司还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 294.4 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此万科在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	广州	中新知识城地块项目	黄埔区	14.3%	112,600	161,800	23,105	前期
2	佛山	金域缙香	南海区	67.0%	87,157	331,196	221,970	在建
3	佛山	金色里程	禅城区	99.8%	77,562	298,004	297,288	前期
4	厦门	航空港北片区项目	湖里区	90.0%	136,440	245,592	221,033	前期

5	厦门	五缘湾项目	湖里区	100.0%	44,824	70,020	70,020	在建
6	厦门	白鹭郡	翔安区	100.0%	86,368	131,060	131,060	前期
7	东莞	翰林城市花园	东城区	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期
8	上海	徐泾地铁上盖项目	青浦区	49.1%	260,121	453,874	223,034	在建
9	上海	绿洲雅宾利项目	静安区	50.0%	103,672	337,147	168,573	在建
10	南通	市北科技城项目	港闸区	97.5%	191,882	194,500	189,638	前期
11	南京	尚都荟南	雨花台区	59.8%	71,334	170,240	101,821	在建
12	苏南	遇见山	高新区	47.1%	167,206	234,059	110,125	在建
13	苏南	万科碧桂园项目	吴江区	45.6%	76,421	213,979	97,574	在建
14	苏南	青剑湖项目	工业园区	100.0%	51,579	30,948	30,948	前期
15	扬州	城西项目	邗江区	95.4%	78,409	109,773	104,723	在建
16	扬州	蒋王小学地块项目	邗江区	95.1%	46,927	79,850	75,961	在建
17	徐州	北辰天地	鼓楼区	88.6%	28,149	95,707	84,796	在建
18	徐州	璞悦山	经济技术开发区	44.7%	67,015	87,108	38,937	在建
19	杭州	杭宸二期	余杭区	100.0%	33,648	67,296	67,296	前期
20	杭州	悦中环	经开区	100.0%	47,260	113,425	113,425	在建
21	杭州	黄龙国际中心	西湖区	51.0%	72,448	287,960	146,860	在建
22	杭州	良渚文化村未来城北项目	余杭区	47.0%	82,834	182,235	85,611	前期
23	杭州	海上明月西地块项目	萧山区	33.0%	21,211	46,665	15,399	前期
24	杭州	公园里	拱墅区	45.0%	41,295	103,238	46,481	在建
25	杭州	三墩北地块项目	西湖区	100.0%	62,190	174,132	174,132	前期
26	杭州	七贤桥地块项目	余杭区	100.0%	78,527	133,496	133,496	前期
27	杭州	富春 16 号地块项目	富阳区	30.9%	30,063	66,139	20,458	前期
28	宁波	明州甲第	鄞州区	45.0%	69,774	139,548	62,797	前期
29	宁波	依云郡项目	鄞州区	46.0%	49,977	79,880	36,745	前期
30	宁波	东钱湖项目	鄞州区	9.0%	141,377	211,457	19,031	前期
31	宁波	天一玖著	高新区	46.0%	44,828	80,659	37,103	前期
32	宁波	东城 1902	高新区	46.0%	57,338	126,144	58,026	前期
33	宁波	印象城东	鄞州区	96.9%	53,549	108,254	104,898	前期
34	温州	时代中心	鹿城区	36.5%	5,819	18,037	6,583	在建
35	合肥	会展中心东项目	滨湖新区	45.0%	85,254	218,014	98,106	在建
36	南昌	金域滨江	青山湖区	18.3%	20,069	50,172	9,156	在建
37	南昌	金域传奇	经开区	38.3%	87,065	174,506	66,906	前期
38	南昌	县恒超 118 亩地块项目	南昌县	40.0%	76,200	190,500	76,200	前期
39	北京	北小营项目	朝阳区	100.0%	9,825	51,894	51,894	前期
40	天津	紫台	滨海新区	46.6%	56,544	136,333	63,491	在建
41	沈阳	红梅味精厂项目	铁西区	63.9%	54,257	166,250	106,229	前期
42	沈阳	中山公园	和平区	9.0%	9,444	75,965	6,837	在建
43	沈阳	翡翠之光	铁西区	60.0%	108,183	486,232	291,739	前期
44	沈阳	翡翠公园	于洪区	99.5%	109,776	219,552	218,463	前期
45	大连	半山半海	沙河口区	95.0%	12,233	45,140	42,883	在建

46	大连	础明食品厂项目	甘井子区	100.0%	146,290	248,710	248,710	前期
47	长春	如园	净月区	47.8%	181,283	199,411	95,259	在建
48	长春	惠斯勒班芙花园	净月区	51.0%	187,439	243,671	124,272	前期
49	长春	金色里程	汽开区	70.0%	63,523	107,929	75,550	前期
50	长春	景阳大路项目	绿园区	100.0%	181,060	435,039	435,039	前期
51	青岛	金域华府	城阳区	65.0%	63,599	125,053	81,284	前期
52	烟台	翡翠公园	芝罘区	85.1%	57,892	150,510	128,039	在建
53	济南	麓城	高新区	75.0%	20,000	64,541	48,406	前期
54	济南	麓橙中心	高新区	18.0%	10,508	41,788	7,522	前期
55	太原	金域蓝湾	晋源区	95.0%	40,047	148,741	141,304	在建
56	太原	公园里	尖草坪区	100.0%	66,179	222,630	222,630	前期
57	太原	紫院	迎泽区	100.0%	74,373	196,106	196,106	前期
58	成都	华阳 220 亩项目	天府新区	100.0%	146,745	410,737	410,737	前期
59	成都	五龙山蓝山	新都区	100.0%	121,207	145,449	145,449	前期
60	武汉	翡翠玖玺	经济技术开发区	51.0%	160,682	377,603	192,577	前期
61	武汉	翡翠滨江	汉阳区	55.0%	225,231	914,600	503,030	在建
62	西安	城市之光蜜柚	曲江新区	95.0%	20,000	68,664	65,231	在建
63	西安	万科天誉	高新区	95.0%	74,527	303,610	288,430	前期
64	郑州	万科美景魅力之城 2	航空港区	51.0%	21,430	52,609	26,831	前期
65	郑州	兰乔圣菲	中牟区	47.0%	70,688	155,513	73,091	前期
66	郑州	万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	20,331	40,662	20,738	前期
67	郑州	万科天伦紫台	惠济区	48.1%	68,852	206,556	99,271	前期
68	郑州	万科大都会	二七区	95.3%	65,124	195,157	185,984	在建
69	贵阳	公园传奇	云岩区	45.2%	34,325	130,087	58,845	在建
70	昆明	鑫金花园	高新区	95.0%	37,450	145,292	138,028	在建
合计					<b>5,442,252</b>	<b>12,600,966</b>	<b>8,488,480</b>	

此外，报告期末至本报告披露日，公司新增加 9 个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约 99.7 万平方米，具体情况如下：

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	东莞	钟屋围项目	东城区	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期
2	珠海	唐家红树东岸项目	香洲区	20.0%	333,668	500,536	100,107	在建
3	苏州	公园里	吴江区	50.0%	173,783	359,337	179,669	在建
4	无锡	梅村万宇项目	新吴区	95.0%	73,769	141,436	134,364	前期
5	杭州	万通上园项目	余杭区	100.0%	32,675	83,432	83,432	在建
6	烟台	北方家纺北地块项目	福山区	40.0%	47,988	129,949	51,979	前期
7	郑州	金水郑纺机 3#地项目	金水区	70.6%	62,197	186,590	131,732	前期
8	郑州	福晟广场项目	郑东新区	51.0%	17,923	71,691	36,562	前期
9	昆明	郭家凹项目	盘龙区	100.0%	37,972	154,336	154,336	前期
合计					<b>854,788</b>	<b>1,899,625</b>	<b>997,447</b>	

### （三）存货情况

截至期末，公司各类存货中，拟开发产品为 1,081.0 亿元，占比 25.28%；在建开发产品 2,777.0 亿元，占比 64.96%；已完工开发产品（现房）398.2 亿元，占比 9.31%。

### 1.2.3 新业务推进情况

#### （一）物业服务

报告期内，万科物业继续坚持市场化导向，积极拓展住宅和商写物业市场，深耕中国核心城市，服务中国城市发展，与睿联盟（由万科物业提供睿服务的物业管理组织）成员携手共进，让更多用户体验物业服务之美好。2016 年 6 月，中国物业管理协会和中国指数研究院联合发布 2016 中国物业服务百强企业名单，万科物业以综合实力蝉联“2016 中国物业服务百强企业第一名”。

#### （二）物流地产

公司物流地产在 2015 年已实现“从 0 到 1”突破的基础上，2016 年坚持“聚焦大客户、聚焦重点城市、主打高标库产品”的核心战略，持续扩大布局，提升管理能力。上半年，公司物流地产完成了大型资产包的收购与整合，形成了土地招拍挂、战略合作、单项目并购、资产包并购等多元综合的投资方式。通过不断引进优秀人才，公司已初步形成了具有行业竞争力的物流地产队伍，同时大力推进 IT 平台的建设，以实现客户管理、员工管理及资产管理信息化。

报告期内，物流地产业务新获取项目 9 个，按万科权益计算的规划建筑面积约 37.4 万平方米，具体如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	宁波	北仑港项目	北仑区	50%	191,334	105,037	52,519	已完工出租
2	嘉兴	汽车城项目 A 地块	长安镇	50%	53,334	35,261	17,631	已完工出租
3	嘉兴	汽车城项目 B 地块	长安镇	50%	98,000	54,889	27,445	在建
4	广州	从化万墩项目	从化区	50%	86,000	105,273	52,637	在建
5	南京	溧水物流园项目	溧水	50%	110,983	63,756	31,878	已完工出租
6	南京	江宁空港物流园项目	经济开发区	50%	122,110	76,919	38,460	已完工出租
7	天津	武清电子商务园项目	武清	50%	166,667	104,535	52,268	已完工出租
8	成都	天府新区物流园项目	天府新区	50%	110,001	107,386	53,693	在建
9	合肥	新港物流园项目	经济开发区	50%	132,667	94,129	47,065	在建，部分完工已出租
合计					1,071,097	747,185	373,593	

#### （三）海外业务

公司坚持国际化的长期发展方向，在学习海外成熟市场经验和多元化商业模式的基础上，将海外成熟的产品、服务、战略资源等引进国内，同时逐步树立公司海外品牌，打通国内外客户资源。

报告期内，公司在美国新增 3 个项目，在香港新增 1 个项目。在美国，公司成立了地产资产管理平台 Brightstone，以推进海外地产金融化业务。在英国，公司与一家欧洲地产私募基金成立了联合开发平台。在香港，公司继续专注于住宅与商业的开发、改造项目。

### 1.2.4 发行股份购买资产方案尚待达成共识

公司第十七届董事会第十一次会议审议了以发行股份的方式向深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司 100% 股权（以下简称“本次交易”）之预案。

根据深圳证券交易所《关于对万科企业股份有限公司的重组问询函》，公司对本次发行股份购买资产相关的信息披露文件进行了补充和修订，并披露了《关于发行股份购买资产暨关联交易预案

的修订说明公告》等有关文件。公司 A 股股票于 2016 年 7 月 4 日开市起复牌。

本次交易对于公司具有重要意义，交易如能顺利实施，公司将可获得深圳核心地段的优质地铁上盖项目，同时，通过引入地铁集团作为战略股东，公司还将深度介入“轨道+物业”的创新模式，极大拓展未来获取土地资源的渠道，加快向“城市配套服务商”转型，推动产品和业务升级，实现长期盈利能力的提升。

就本次交易，部分董事、股东提出异议，截至本报告披露日，有关事项尚未达成共识。目前，公司正在与相关各方就本次交易方案作进一步的协商、论证与完善，希望尽快推动各方达成共识。本次交易涉及的审计、评估等各项工作也在进行中，公司将在相关工作完成后，按照相关法律法规的规定履行后续程序。

### 1.2.5 股权事件对公司经营的影响进一步体现

始于去年 7 月的股权事件对公司之影响于报告期内进一步体现。公司发行股份购买资产预案未达成共识，部分股东提议罢免全体董事、非职工代表监事。6 月底以来，公司合作伙伴、客户、员工、其他中小股东对公司前景之疑惑和担忧进一步加剧，公司的正常运营受到影响，主要体现在：

**新的土地项目获取受阻。**鉴于土地招拍挂溢价率持续上涨，公司近年来约 7 成项目通过合作方式获取。6 月底以来，部分合作方担心公司品牌、管理、融资优势不能持续，提出改变合作条件甚至解约，潜在项目拓展面临更大的不确定性，部分金额较大的招拍挂项目也难以邀请同行合作。6 月底至 8 月初，公司已有 31 个合作项目因股权问题而被要求变更条款、暂缓推进或考虑终止合作。

**合作伙伴和客户信心受损。**国际评级机构标准普尔、穆迪表示，如果股东的罢免提议实现，万科现有的信用评级以及展望将面临调整压力。连续给予公司 AAA 信用级别的中诚信证券评估有限公司也已关注到公司股权变化及重大资产重组事项或将对公司经营计划及管理方式产生影响，并在 2016 年度跟踪评级报告中提起相应关注。部分上游合作伙伴提出缩短付款周期，部分银行提高信贷条件，压缩授信额度。客户担心股权事件会直接影响万科产品和服务品质之持续性，表现出迟疑和观望，高端项目、商办及整售项目受影响更为明显。

**公司业务拓展受到影响。**万科物业之 5 个洽谈合作项目因股权问题暂缓、变更或考虑终止合作；1 家物流地产的合作方要求调整合作条款；多家境外基金和银行暂缓了项目合作与贷款。

**团队稳定性受到冲击。**罢免全体董事、非职工代表监事的提案对团队士气产生明显影响。员工普遍对未来感到迷茫，对公司之发展前景感到忧虑，猎头集中针对公司员工挖角的情况严重，公司 6、7 月份离职率呈明显提高趋势。尽管在事业合伙人机制的支撑下，公司尚未出现大规模离职，但公司前景、文化和机制等优势已经因为股权之争的影响产生不确定性，导致引进优秀人才的难度加大。

面对当前的复杂局势，管理层竭尽全力，排除干扰，稳定队伍，加强与合作伙伴和客户之沟通，增强股东互信，尽力减少股权事件对公司经营的影响，但局势仍非常困难。管理层真诚希望在以公司发展大局为重的前提下，各方最终能放下分歧，达成共识，找到妥善解决方案，使公司回归正常发展轨道，为全体股东谋求最大利益。

### 1.2.6 事业合伙人机制发挥重要作用

尽管面临股权事件的非经营性困难和困扰，公司上半年销售依然持续增长，事业合伙人机制在其中起到了凝聚团队的重要作用。为了将团队利益和股东利益紧密捆绑，公司借鉴黑石、KKR 等国际知名公司的合伙人理念，自 2014 年开始尝试事业合伙人制度，包括事业合伙人持股计划和项目跟投制度。

2014 年，在股价低迷的背景下，公司经济利润奖金的奖励对象从股东利益出发，顺应市场呼声，自愿以递延的集体奖金，加杠杆在二级市场持续买入万科 A 股。目前合伙人持股计划通过资产管理计划累计持股占公司总股本的 4.49%，自首次增持以来从未减持。合伙人持股计划购买股票的资金来源和其为公司创造的经济利润密切挂钩，并通过杠杆承受更大的股价波动风险，体现了事业

合伙人与股东之间利益共享、风险共担的精神。在上半年股权事件的冲击下，事业合伙人作为公司的管理者和股东，自觉维护公司正常运营，有效缓解了股权事件对公司各项业务的冲击。

项目跟投是将项目一线管理团队和股东利益紧密捆绑的管理机制，2014 年公司推出后，获得了众多同行的效仿。在项目跟投机制下，公司要求每个地产项目的所在区域管理层、所在一线公司管理层、项目管理人员必须自筹资金跟投，公司董事、监事、高级管理人员不得跟投，除前述人员以外的其他员工自愿跟投。房地产行业进入白银时代以后，项目的盈利和周转能力在相当大程度上取决于项目一线管理团队的投资和操盘能力。跟投制度开展以来，跟投员工在加快项目周转、节约成本、促进销售等方面越来越体现出合伙人的意识和作用，跟投项目从获取到首期开工的平均时间缩短了 4 个月，从获取到首期开盘的平均时间缩短了 5.4 个月，公司的营销费用率亦持续下降。截至 2016 年 6 月底，公司累计已有 192 个项目实施跟投。

## 1.3 财务指标分析

### 1.3.1 利润率

公司房地产业务毛利率为 17.55%，较 2015 年同期减少 3.49 个百分点，毛利率下降的主要原因在于长沙、杭州、无锡、沈阳、重庆、宁波、西安等城市在 2014 年市场调整期受影响程度较大，这些城市销售的低毛利产品在今年上半年集中进入结算期，导致整体毛利率下降。预计公司全年毛利率将有所回升。

### 1.3.2 销售和管理费用

报告期内，公司销售费用占销售金额的比例为 1.08%，较 2015 年同期下降 0.33 个百分点；管理费用占销售金额的比例为 1.15%，较 2015 年同期下降 0.14 个百分点。

公司坚持积极销售的策略，持续探索多元化销售模式，上半年推出“淘宝万科旗舰店”等线上平台，在提升客户线上服务深度与质量的同时，降低了销售费用率。

### 1.3.3 少数股东损益

报告期内，公司实现净利润 70.9 亿元，同比增长 4.49%；其中少数股东损益为 17.4 亿元，同比减少 10.29%。

公司少数股东损益主要来自合作项目，随着国内房地产行业进入白银时代，合作的优势日益凸显，成为公司实现可持续发展、提升股东价值的重要途径。首先，在热点城市土地竞争加剧的背景下，公开拿地越来越困难，合作已经成为迫切而现实的选择，公司通过合作创新，能够有效拓展项目获取渠道，激活更多的社会存量资源，获得优质项目；其次，合作使公司能突破自身的资源束缚，实现销售快速增长，充分发挥规模优势，巩固行业领先地位。目前，包括中国信达资产管理公司、中国东方资产管理公司、平安不动产有限公司等在内的越来越多的金融机构，基于对公司操盘能力的信任，已经开始与公司进行更大范围的项目合作。近年来，尽管合作项目增加，但公司的净资产收益率仍然保持在较高水平。

### 1.3.4 融资情况

报告期内，公司在中国银行间债券市场完成了 2016 年度第一期和第二期中期票据发行，各发行人民币 15 亿元，发行金额合计为人民币 30 亿元，中期票据期限均为 5 年，发行利率均为 3.2%。

为满足发展需要，公司之全资子公司万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）之全资子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited 于 2013 年 7 月设立了 20 亿美元中期票据计划。基于该中期票据计划，万科地产香港于 2016 年 4 月通过 Bestgain Real Estate Lyra Limited 进行了第五次发行，此次发行的 3 年期定息票据合计金额为 36.5 亿港元，票面利率为 2.50%，体现了公司良好的资本市场信用。

报告期内，标准普尔、惠誉维持公司 BBB+ 的长期企业信用评级，穆迪维持公司 Baa1 的信用

评级，体现了公司良好的资本市场信用和行业领先地位。但是，标准普尔、穆迪均已关注到 6 月底股东的罢免提议，并表示该提议具有负面信用影响。

### 1.3.5 现金和有息负债状况

公司坚持稳健经营原则，财务、资金状况良好。截至报告期末，公司持有货币资金 718.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 292.9 亿元。货币资金中，人民币占比 94.79%，美元、港币、英镑和新加坡币占比 5.21%。

公司有息负债合计人民币 914.6 亿元，有息负债占总资产的比例为 12.8%。有息负债中，一年以上有息负债为人民币 621.7 亿元，占比为 67.97%。

报告期末，公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 14.18%，继续保持在行业较低水平。

从负债类型上看，有息负债中银行借款占比 58.42%，应付债券占比 28.84%，其他借款占比 12.74%。

有息负债中，人民币负债占比 72.41%，外币负债占比 27.59%。有息负债中固定利率负债占比 28.84%，浮动利率负债占比 71.16%。报告期内，公司实际利息支出合计人民币 26.5 亿元，其中资本化的利息合计人民币 16.4 亿元。

公司有抵押的有息负债为人民币 11.2 亿元，仅占总体有息负债的 1.22%。

### 1.3.6 或然负债

公司按照行业惯例为使用按揭方式购买公司产品客户的按揭贷款提供阶段性担保。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 921.2 亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

### 1.3.7 汇率波动风险

公司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，人民币汇率的波动对公司经营的影响有限。2016 年上半年，由于人民币兑换港元、美元、英镑的汇率波动，公司产生汇兑损失约人民币 1.33 亿元。

为锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对 5 亿美元外币借款签署了远期外汇契约（DF），另有 2 亿美元的无本金交割远期外汇契约（NDF）合约到期。在持有期间，DF 与 NDF 价值变动对公司损益没有影响。报告期内，DF 和 NDF 价值变动净减少公司资本公积人民币 216 万元，公司也对相关到期 NDF 进行处置。DF 和 NDF 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。

## 1.4 未来发展展望

下半年公司面临更加复杂的宏观经济形势和市场环境，股权事件带来的不确定性，也可能给公司后续经营带来更大挑战。

**稳定队伍将是公司核心要务。**人才是万科最宝贵的财富和核心竞争力。长期以来，公司以阳光、规范、透明的企业文化和价值观吸引了大批优秀人才的加入；在股权事件带来的非经营性困难和压力面前，万科 2014 年以来建立的事业合伙人机制发挥了中流砥柱之作用，确保了上半年业绩的增长。但是，持续一年的股权事件，给团队之稳定和优秀人才之引进造成了明显冲击，特别是 6 月底股东提出罢免董事、监事提案后，公司合作伙伴、客户信心动摇，业务拓展受阻，公司团队普遍感到迷茫。下半年，公司将把稳定队伍作为首要工作，只有保留好优秀的团队，才能在白银时代继续创造优秀的业绩，为股东创造更好的收益。

**控制风险是公司坚守的底线。**一是加强公司治理。公司将在董事会层面强化风险管理职能，识别关键风险，建立问责机制，检视公司治理存在的问题，积极整改，提升公司治理水平。二是严控

投资风险。把握城市发展方向，持续、稳定地推进核心传统住宅业务，拓展项目获取方式和渠道，投资具备增值潜力的存量资产、资产包、公司股权、平台等，携手战略合作方拓展资源渠道，与合作方优势互补、合作共赢。三是控制质量风险。下半年公司的交付规模将进一步扩大，公司将坚守对客户的承诺，排除外界干扰，强化质量管控，提供令客户满意的产品。

**实现可持续发展是公司追求的目标。**公司将加强与股东、监管机构的沟通与协商，在符合广大股东利益、合法合理的前提下，积极寻求解决方案，实现多方共赢。行业进入白银时代后，公司在发展方式上将实现由规模速度型向质量效益型增长的转变，持续提升经营质量和管理效率。在业务上，公司将实现由传统的住宅开发企业向城市配套服务商的转型，以客户为中心，围绕城市发展需求推进业务。公司将继续探索“轨道+物业”模式，突破土地资源瓶颈，寻求长期发展机会；同时，公司将积极关注存量市场，加快物业服务、物流地产、商业地产等业务拓展，探索可持续发展模式。

目前，股权事件已经对公司正常运作造成了较大的负面影响，管理层将努力稳定经营，但不排除未来业绩会因股权事件受到影响。

## 2、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：人民币万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	变动幅度	说明
资产总额	71,230,669.12	61,129,556.77	16.52%	规模增长
短期借款	285,096.64	190,008.80	50.04%	融资结构变化
预收款项	27,833,316.12	21,262,570.56	30.90%	销售增长
项目	2016年1-6月	2015年1-6月	变动幅度	说明
营业收入	7,479,529.43	5,026,679.80	48.80%	结算收入增长
营业成本	5,511,748.79	3,496,081.48	57.66%	结算成本增加
营业税金及附加	628,456.24	441,173.56	42.45%	结算收入增长
投资收益	134,240.21	91,569.05	46.60%	对外投资项目收益增加

## 3、公司投资情况

### (1) 募集资金使用情况

#### 2007年公开发行A股情况

经有关部门核准，本公司于2007年8月22日发布招股意向书，向社会公开发行A股股票，发行数量317,158,261股（面值人民币1元/股），发行价格31.53元/股，募集资金人民币9,999,999,969.33元，扣除发行费用人民币63,398,268.11元后，募集资金净额人民币9,936,601,701.22元于2007年8月30日到位，已由深圳南方民和会计师事务所深南验字（2007）第155号验证报告验证在案。

上述募集资金投资于11个项目，截至2016年6月30日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额			2,166	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			993,268	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否可达预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城H3项目）	否	60,000	0	60,000	100%	13,986	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0	80,000	100%	118,359	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0	90,000	100%	65,584	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	0	65,000	100%	85,644	是	否

杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0	70,000	100%	182,052	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	125,314	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	84,791	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	0	120,000	100%	59,568	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	0	70,000	100%	27,113	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	2,166	64,608	99.40%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	0	40,000	100%	5,136	否	否
合计	否	<b>993,660</b>	<b>2,166</b>	<b>993,268</b>	<b>99.96%</b>	<b>767,547</b>	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	1. 南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行了规划指标调整，影响了项目的如期开工，目前相关规划已经获得通过，项目 2015 年已正式开工建设，2016 年上半年开始预售，项目整体开发计划相应调整。 2. 南京红郡项目已于 2010 年基本售罄且交付，累计实现销售净利率 8.62%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。 募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2016 年 6 月 30 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 993,268 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 99.96%，余额人民币 392 万元将随着项目的后续开发全部投入。							

## （2）主要权益投资情况

1) 报告期内，公司发起设立实际投资在人民币 5000 万元以上并已实际投资的子公司 8 家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（原币）	万科实际投资额（折合人民币）	经营范围
1	青岛万毅置业有限公司	人民币	1,847,968,500.00	692,988,200.00	房地产开发
2	青岛万英置业有限公司	人民币	125,422,000.00	47,033,250.00	房地产开发
3	徐州万宸置业有限公司	人民币	170,000,000.00	170,000,000.00	房地产开发
4	Fozter Limited	港币	1,000,000,000.00	859,800,000.00	房地产开发
5	杭州万照置业有限公司	人民币	100,000,000.00	33,000,000.00	房地产开发
6	烟台共盈房地产开发有限公司	人民币	550,000,000.00	495,000,000.00	房地产开发
7	杭州富阳万朝置业有限公司	人民币	170,000,000.00	170,000,000.00	房地产开发
8	昆明万海置业有限公司	人民币	51,000,000.00	30,600,000.00	房地产开发
合计				2,498,421,450.00	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 217 家，合计投资金额人民币 6.23 亿元。

2) 报告期内，公司收购的主要公司情况如下：

2016 年 6 月 30 日，本公司以现金对价人民币 6.63 亿元收购了苏州鼎万房地产有限公司 100% 股权。

期内公司还收购了其他 49 家公司，合计支付收购对价人民币 63.16 亿元。

3) 报告期内，公司对 9 家子公司合计增资折合人民币 59.32 亿元，其中万科置业（香港）有限公司增资 23.37 亿元，其他公司增资合计 0.95 亿元。

## （3）期后事项

本公司与合作方通过有限合伙制基金（以下简称“联合收购平台”），收购黑石基金及其他独立第三方股东持有的特定商业地产公司的 96.55% 股权，该投资事项的总对价约为人民币 128.7 亿元，本公司拟向联合收购平台出资人民币 38.89 亿元。2016 年 7 月 15 日，联合收购平台签署了相关交易协议，截至本报告披露日，相关交易尚未最终交割。

#### 4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实现新开工面积 1,665.6 万平方米，较 2015 年同期增长 64.6%。此外，实际经营成果与期初计划无重大差异。

### 四、重要事项

#### 1、公司治理情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司一直遵循简单、透明、规范、责任的价值观，不断完善公司治理，与投资者建立长期信任关系。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关要求不存在差异。公司也严格遵守《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》的守则条文。

报告期内，公司股东大会、董事会、董事会专业委员会、监事会各司其责，保障本公司的合规稳健经营和持续健康发展。

2015 年公司成立了信息披露委员会，报告期内公司充分发挥信息披露委员会的作用，加强信息披露管理，提高公司透明度。

公司严格内幕信息的防控，报告期内公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》及公司《员工买卖公司证券规则》。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。

报告期内，公司与现第一大股东深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，也与原第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人、华润股份有限公司及其关联公司报送未公开信息等违公司治理准则的非规范行为。

作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，报告期内公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设。

按照修订后的香港联合交易所有限公司《企业管治守则》的要求，公司在董事会层面强化风险管理职能，识别关键风险，建立问责机制，检视公司治理存在的问题，积极整改，提升公司治理水平。

#### 2、员工及薪酬政策

截至 2016 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 46,873 人，平均年龄为 30.4 岁，平均司龄 2.5 年。其中男性员工 34,207 人，女性员工 12,671 人。

其中房地产开发系统共有员工 6,086 人，平均年龄 33.0 岁，平均司龄 4.7 年。学历构成如下：博士占 0.2%，硕士占 20.5%，本科占 68.6%，大专占 8.7%，大专以下占 2.02%。

物业管理系统共有员工 38,411 人，平均年龄 29.9 岁，平均司龄 2.2 年。员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 8.9%，大专占 15.9%，大专以下占 74.9%。

商业服务系统共有员工 1,214 人，平均年龄 30.6 岁，平均司龄 1.7 年。员工学历构成如下：博士占 0.1%，硕士占 9.7%，本科占 47.4%，大专占 18.5%，大专以下占 24.3%。

酒店服务系统共有员工 507 人，平均年龄 32.0 岁，平均司龄 2.3 年。员工学历构成如下：硕士占 1.38%，本科占 10.06%，大专占 14.4%，大专以下占 74.16%。

其他系统共有员工 625 人，平均年龄 30.4 岁，平均司龄 1.9 年。员工学历构成如下：硕士占 10.3%，本科占 32.7%，大专占 10.3%，大专以下占 46.6%。

公司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，根据公司整体经营业绩情况确定。报告期内，公司计提职工薪酬福利合计人民币 29.2 亿元。

人才是最宝贵的财富。公司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。

### 3、A 股股票期权激励计划实施情况

2011年4月8日，公司2011年第一次临时股东大会通过了公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）等相关事项，公司A股股票期权激励计划（“期权激励计划”）开始实施。2011年5月9日期权激励计划的股票期权授予登记完成，公司向810名激励对象授予10,843.5万份期权。期权简称万科JLC1，期权代码为037015。

期权的初始行权价格为8.89元，2011年5月27日公司实施2010年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.0元（含税），遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格进行相应调整，期权的行权价格调整为8.79元。2012年7月5日公司实施2011年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.3元（含税），公司根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为8.66元。2013年5月16日公司实施2012年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.8元（含税），公司根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为8.48元。2014年5月8日公司实施2013年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金4.1元（含税）。公司根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价为8.07元。2015年7月21日公司实施2014年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金人民币5.0元（含税）。遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格再次进行了相应的调整，调整后的行权价为7.57元。

公司股票期权激励计划采用自主行权模式。2012年7月12日，期权激励计划进入第一个行权期。激励对象可在2012年7月12日至2014年4月24日期间的可行权日将其所持股票期权的40%进行行权。2013年5月29日，期权激励计划进入第二个行权期，激励对象可在2013年5月29日至2015年4月24日期间的可行权日将其获授股票期权总数的30%进行行权。2014年9月19日，期权激励计划进入第三个行权期，激励对象可在2014年9月19日至2016年4月24日期间的可行权日将其所持股票期权的30%进行行权。

报告期内，共有20,000份股票期权行权，行权价格为7.57元，紧接期权行使日期之前的公司A股股票加权平均收市价为24.43元。截至报告期末，已授出尚未行权的4,676,319份股票期权将按照规定注销。

期权激励计划作为以权益结算的股份支付安排，按照《企业会计准则第11号—股份支付》进行会计处理。在等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积中。在股票期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认资本公积。

根据评估结果，第一个行权期的期权公允价值为人民币8,879万元，第二个行权期的期权公允价值为人民币9,428万元，第三个行权期的期权公允价值为人民币11,098万元。本报告期前，有关成本费用已经摊销完毕。本报告期内，共有20,000份期权在报告期内行权，公司股本因此增加人民币20,000.00元，公司资本公积因此增加人民币131,400.00元。

期权激励计划的推出，在股东和职业经理人团队之间建立了更紧密的利益共享和约束机制，有助于完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

### 4、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2016年6月27日召开的公司2015年度股东大会通过了公司2015年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币7.2元（含税）。H股现金股息以本公司2015年度股东大会决议日后第一个工作日（2016年6月28日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.85736人民币）折合港币兑付。

派息时，A股个人股东、证券投资基金股东暂时不扣所得税，实际每10股派现金人民币7.2元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、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。A股非居民企业股东（包含A股合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者股东）按10%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币6.48元。H股个人股东按10%税率代为扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率低于10%的国家居民，本公司将按照《国家税务总局关于印发〈非居民享受税收协议待遇管理办法（试行）〉的通知》（国税发[2009]124号）代为办理享受有关协议优惠待遇申请。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率高于10%但低于20%的国家居民，本公司将按协议的实际税率扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国并无达成任何税收协议的国家居民或与中国协议股息个人所得税率为20%的国家居民或属其他情况，本公司按20%税率扣缴个人所得税。H股非居民企业股东，公司按10%税率代扣代缴企业所得税。

报告期后上述方案实施：A股股权登记日为2016年7月28日，除息日为2016年7月29日；H股除净日为2016年6月29日，股东记录日期为2016年7月6日。实施方案详见2016年6月14日和16日晚在香港联合交易所有限公司网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）发布的公告，以及7月21日晚在巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）发布、并于7月22日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的公告。

2016年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

## 5、重大诉讼、仲裁

适用 不适用

## 6、媒体质疑事项

（1）报告期内，公司股东华润股份有限公司的附属公司华润（集团）有限公司法律事务部致函监管机构，对重大资产重组过程中的信息披露以及对公司与深圳市地铁集团有限公司签署了合作备忘录决策和披露提出质疑，引起了媒体的关注。公司理解股东的目的在于推动公司进一步完善公司治理。公司认真对照《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》、《深圳证券交易所规范运作指引》的有关要求，以及公司《信息披露管理办法》等内部规定流程，对有关情况进行了检视。

（2）2016年6月17日，公司第十七届董事会第十一次会议审议了以发行股份的方式向深圳市地铁集团有限公司购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司100%股权等有关事项，并公布了第十七届董事会第十一次会议决议公告。之后在华润股份有限公司的乔世波董事、魏斌董事和陈鹰董事就本次会议张利平回避表决事项和某些董事会议案的表决结果提出质疑，并致函监管机构，引起了媒体的关注。

（3）6月23日公司股东深圳市钜盛华股份有限公司、前海人寿保险股份有限公司公开发表《声明》，称明确反对“本次发行股份购买预案，后续在股东大会表决上将据此行使股东权利”。华润股份有限公司（以下简称“华润”）通过其下属公司华润集团有限公司微信公众号回应，称华润“支持万科与深圳地铁在业务层面的合作，反对万科管理层提出的拟发行股份购买资产的重组预案。华润对于万科董事会审议及表决重组预案过程中所存在的问题，已发函向两地监管机构反映，并质疑议案审议过程的合规性及议案通过的有效性”。有关事项引起了社会各界的广泛关注和讨论。

公司将进一步加强与董事、股东的沟通，不断完善公司的治理结构。

## 7、重大收购及出售资产事项

因筹划重大资产重组事项，公司A股股票自2015年12月18日起开始停牌。2015年12月25日公司就拟议交易与另一名潜在交易对手方签署了一份不具有法律约束力的合作意向书。2016年3月12日公司与深圳市地铁集团有限公司签署了合作备忘录。2016年3月17日公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请万科A股股票继续停牌的议案》，根据股东大会决议，公司向深圳证券交易所申请公司A股股票因筹划重大资产重组事项，继续停牌至不晚于2016年6月18日。

2016年6月17日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议了以发行股份的方式向深圳市地铁集团有限公司购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司100%股权等有关事项，具体详见本公司于2016年6月18日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》、《万科企业股份有限公司第十七届董事会第十一次会议决议公告》等相关信息披露文件。

本次发行股份购买资产交易有助于增加公司在深圳核心地区的项目储备，丰富产品线，进一步增强公司实力，并助力公司拓展“轨道+物业”模式，推动产品升级，增强长期盈利能力。

2016年6月22日，公司收到深圳证券交易所下发的《关于对万科企业股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函[2016]第39号），公司及相关方根据问询函准备了相关答复内容。

2016年6月23日，公司股东深圳市钜盛华股份有限公司、前海人寿保险股份有限公司公开发表《声明》，称“我方明确反对万科本次发行股份购买预案，后续在股东大会表决上将据此行使股东权利。”随后公司股东华润股份有限公司（以下简称“华润”）通过其下属公司华润集团有限公司微信公众号回应，称“华润支持万科与深圳地铁在业务层面的合作，反对万科管理层提出的拟发行股份购买资产的重组预案。华润对于万科董事会审议及表决重组预案过程中所存在的问题，已发函向两地监管机构反映，并质疑议案审议过程的合规性及议案通过的有效性。”

2016年7月2日，公司披露了《关于深圳证券交易所<关于对万科企业股份有限公司的重组问询函>（许可类重组问询函【2016】第39号）的回复》、《发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》。乔世波董事、魏斌董事和陈鹰董事就2016年6月17日召开的第十七届董事会第十一次会议的某些董事会议案的表决结果提出质疑，截至本报告披露日，有关事项尚未达成共识，公司将持续就本次交易方案和相关方进行沟通，尽快推动各方达成共识，但受前述事项的影响，本次交易方案的推进仍存在不确定性。

根据相关法律法规及规范性文件的规定，经向深圳证券交易所申请，公司A股股票于2016年7月4日开市起复牌。

本次发行股份购买资产暨关联交易预案披露后，公司及公司聘请的相关中介机构积极推进与本次交易相关的工作。目前，公司正在与相关各方就本次交易方案作进一步的协商、论证与完善，本次交易涉及的审计、评估等各项工作也在进行中。公司将在相关工作完成后，按照相关法律法规的规定履行后续程序。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》及深圳证券交易所的有关规定，公司在尚未发出股东大会通知审议本次发行股份购买资产暨关联交易事项之前，将每隔30日在信息披露制定媒体《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网站发布一次进展公告。公司发布的信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。

## 8、其他投资事项

### 8.1 证券投资情况

适用 不适用

### 8.2 持有其他上市公司股权情况

单位：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
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	3,540,948,404.79	248,482,960.00	-
0095.HK	绿景地产	552,977,740.17	6.39%	546,876,495.04	2,539,575.00	(61,394,260.94)
2799.HK	中国华融	375,009,320.75	0.60%	379,683,896.47	-	7,808,955.94
合计		<b>3,427,134,637.40</b>	-	4,467,508,796.30	251,022,535.00	(53,585,305.00)

### 8.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

### 8.4 理财产品投资情况

单位：万元

产品名称	发行人	金额	年化收益
广德3号二期	招商财富	1,570	7.55%
广德3号一期	招商财富	3,820	7.55%
广德2号	招商财富	6,550	7.66%
燕赵7号	兴业信托	1,000	8.20%
兴富2号	兴业信托	10,000	7.10%
元盛十号	华宝兴业	5,000	6.00%
朝招金	招商银行	360,000	2.45%
天天利	平安银行	50,000	2.40%
卓越计划阶梯收益	平安银行	100,000	2.70%
步步生金	招商银行	480	1.80%
广德1号	招商财富	20,790	7.55%

## 9、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）	为锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对5亿美元外币借款签署了远期外汇合约（DF），另有2亿美元的无本金交割远期外汇合约（NDF）合约到期。在持有期间，DF与NDF价值变动对公司损益没有影响。报告期内，DF和NDF价值变动净减少公司资本公积人民币216万元，公司也对相关到期NDF进行处置。DF和NDF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内NDF及DF在持有期间价值变动对公司本报告期无损益影响。NDF及DF公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、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NDF及DF避免了外币借款由于汇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

（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	期末合约占公司报告期末净资产比例(%)
NDF和DF	198,867.50	416,950	-	3.02%
合计	198,867.50	416,950	-	3.02%

## 10、重大关联交易事项

2015年5月22日公司2014年度股东大会决议，授权董事会决定在每年累计合作金额不超过人民币176亿元（即不超过公司2014年度经审计归属上市公司股东的股东权益的20%）范围内，与华润集团有限公司及其关联公司继续展开合作，包括同珠海华润银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资，与华润置地有限责任公司及其关联公司共同开发项目，授权期限2年。

前述合作事项有助于公司更好利用股东资源，拓宽投融资渠道，有利于公司扩大规模，提高资产回

报水平。

公司之全资子公司成都万科房地产有限公司（以下简称“成都万科”）于 2015 年 12 月通过公开方式获取成都双流县九江街道房地产项目（以下简称“成都九江项目”）。鉴于该项目体量较大，为降低开发风险，提升资金周转效率，报告期内，经公司董事会审议通过，成都万科与华润置地（成都）有限公司（以下简称“成都华润”）于 2016 年 1 月 29 日签署合作协议，约定共同开发成都九江项目 1 号地块。该地块规划建筑面积约 40.8 万平方米，其中自住型商品房不低于 36.7 万平方米，社区商业不高于 4.1 万平方米，对应地价总额为 50752.78 万元（含土地出让金、交易服务费、建设用地指标费、土地契税）。

根据合作协议约定，成都万科将所持有的成都九江项目 1 号地块的项目公司，即成都润万置业有限公司（以下简称“成都润万”）51%股权转让给成都华润，相关股权转让完成后，成都万科实际拥有成都九江项目 1 号地块 49%权益，成都华润实际拥有 51%权益。合作各方按照股权比例分担风险并分享收益。自合作协议签署日起，成都万科与成都华润按 49%：51%的比例投入开发运营所需资金，截至 2016 年 6 月 30 日，成都万科已完成首批 30%股权的转出过户手续，剩余 21%股权的过户尚未完成。

## 11、 发行中期票据的情况

2014 年 11 月 10 日，公司 2014 年第二次临时股东大会授权公司在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债务融资工具，授权有效期自股东大会通过之日起 24 个月。

根据 2014 年第二次临时股东大会授权，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册了人民币 90 亿元中期票据。2015 年 5 月，公司收到交易商协会接受中期票据注册的通知。其中注册金额为人民币 45 亿元的中期票据由中国工商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司联席主承销。另外注册金额为人民币 45 亿元的中期票据由北京银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司联席主承销。有关注册额度均自交易商协会《接受注册通知书》发出之日起 2 年内有效。

报告期内，公司在中国银行间债券市场分别完成了有关额度内的中期票据的第二次发行，分两笔进行，发行金额均为人民币 15 亿元，票据期限都为 5 年，发行利率都为 3.2%。票据的简称分别为“16 万科 MTN001”和“16 万科 MTN002”，票据代码分别为“101651012”和“101669006”。

## 12、 重大合同及其履行情况

(1) 报告期内本公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(2) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	天津万科房地产有限公司 (100%)	天津信科置业有限公司 (45%)	人民币 68,850 万元	为人民币 153,000 万元银行借款提供权益比例的担保	2016 年 1 月 10 日 ~2018 年 1 月 10 日	
2	万科置业（香港）有限公司	Alliance Grace Limited (100%)	港币 199,260 万元	为港币 650,000 万元银团借款提供担保	2016 年 2 月 19 日 ~2020 年 4 月 19 日	
3	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司 (100%)	人民币 2,700 万元	为人民币 2,700 万元银行借款提供担保	2016 年 2 月 29 日 ~2019 年 6 月 12 日	
4	万科地产（香港）有限公司 (100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	港币 392,375 万元	为港币 365,000 万元公司债券本息提供担保	2016 年 4 月 13 日 ~2019 年 4 月 13 日	
5	万科企业股份有限公司	Fozter Limited (100%)	英镑 8,600 万元	为英镑 8,600 万元银团借款提供担保	2016 年 4 月 14 日 ~2021 年 4 月 14 日	

截止 2016 年 6 月 30 日公司担保余额 317.28 亿元，占公司 2015 年末经审计归属于上市公司股东的股东权益比重为 31.67%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额 316.29 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 0.99 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保，亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。目前的担保情况不影响公司的偿债能力。

### 13、 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

报告期内公司严格按照有关规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，没有违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的事项发生。公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

### 14、 承诺事项

深圳市钜盛华股份有限公司向公司出具了保持上市公司独立性的承诺函，承诺在作为上市公司第一大股东期间，将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。同时深圳市钜盛华股份有限公司及其实际控制人承诺：“将本着有利于万科发展的原则支持万科，在其公司及下属公司或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。”

深圳市钜盛华股份有限公司及其实际控制人还承诺：

“1、本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司及其他可实际控制企业与上市公司之间现时不存关联交易，亦不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易。

2、将严格按照《公司法》等法律法规以及万科公司章程的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

3、本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司及其他可实际控制企业与万科之间将尽量减少关联交易。如因客观情况导致必要的关联交易无法避免的，信息披露义务人及其他附属企业将严格遵守法律法规及中国证监会和重组后上市公司章程、关联交易控制与决策相关制度的规定，按照公允、合理的商业准则进行。

4、交易完成后不利用上市公司第一大股东地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。”

公司原第一大股东华润股份有限公司的母公司中国华润总公司于2001年向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其公司及下属公司或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。中国华润总公司始终履行其承诺。

### 15、 接待投资者情况

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
中金活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要
星展唯高达活动	2016.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2016.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2016.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2016.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	

里昂证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞信证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2016.3	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2016.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2016.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2016.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2016.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2016.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2016.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利	2016.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2016.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2016.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。					
接待券商	报告期内	深圳、广州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	海通证券、瑞银证券、野村证券、德意志银行、花旗、汇丰、中金、中银国际、摩根大通、麦格理、三菱日联证券、国泰君安、长江证券、建银国际、摩根斯坦利、广发证券、平安证券、瑞士信贷、华泰证券、安信证券、瑞穗证券、三菱日联摩根士丹利证券、国金证券、招商证券（香港）、CIMB、Forsyth Barr Asia、BNP等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	平安资产管理有限责任公司挪威中央银行、金鹰基金管理有限公司、工银瑞信基金管理有限公司、中欧基金、华夏基金、淡马锡、天弘基金、三星资管、HI资管、KB资管、富邦投信、博时基金、南方基金、阳光保险、银华基金、融通基金、嘉实基金、安邦资管、东方资管、国泰基金、挪威中央银行、华泰柏瑞基金、易方达基金、Amundi Hong Kong Limited、Vontobel Asset Management AG、Allianz Global、Och Ziff、YSL、UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT、Blackrock、Fidelity、Wellington、GIC、APS、TRAFIGURA INVESTMENT (CHINA) CO., LTD、Brookfield、Capital、Baillie Gifford、NPJ Asset Management、Investec Asset Management、Oaktree、Northwoods、Moore Capital Mgmt、AXA Investment、Aberdeen International、Putnam Investment (US)、PNB Int'l、Avi Hoddes、Millennium、Henderson Global Investors、T Rowe Price、Greenlight Asset Mgmt、Lombard Odier Asset Mgmt、EGERTON、	

				LAKE TRAIL CAPITAL、OLD MUTUAL、PUBLIC SECTOR PENSION INVESTMENT BOARD、SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT、SPQ ASIA CAPITAL、TD ASSET MANAGEMENT Merlon Capital Partners、Super Investment Mgt、Wavestone Capital、Northern Trust Asset Mgt、Covalis Capital、Samlyn Capital、Tiger Fund、Trafalgar Copley、Fortress Investment Group、Nikko am、GMO、CBRE Clarion、Neuberger Barman Asia Limited、First State Investments、Passport Capital、Falcon Edge Capital、MLC、Cooper Inv Pty Ltd等	
--	--	--	--	--	--

## 16、 审计委员会审阅了公司 2016 年半年度报告

## 五、股本变动和主要股东持股情况

### 1、公司股份变动情况表（截至 2016 年 6 月 30 日）

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1、国家及国有法人持股					
2、境内非国有法人持股					
3、境内自然人持股	16,073,774	0.145%	15,000	16,088,774	0.15%
4、外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>16,073,774</b>	<b>0.145%</b>	<b>15,000</b>	<b>16,088,774</b>	<b>0.15%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1、人民币普通股	9,720,583,058	87.956%	-12,475,299	9,708,107,759	87.94%
2、境外上市外资股	1,314,955,468	11.899%	0	1,314,955,468	11.91%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>11,035,538,526</b>	<b>99.855%</b>	<b>-12,475,299</b>	<b>11,023,063,227</b>	<b>99.85%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,051,612,300</b>	<b>100.00%</b>	<b>-12,460,299</b>	<b>11,039,152,001</b>	<b>100.00%</b>

注：报告期内，公司在 2015 年回购的 A 股股份在本报告期内注销，以及部分 A 股股票期权激励计划股票期权在报告期内行权，公司股份总数较 2015 年末减少 12,460,299 股。同时，公司高级管理人员持股情况本年初相对 2015 年初有变化以及报告其内高级管理人员任职情况有变化，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定相应调整高级管理人员持有的限售股份，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份相应变动。

### 2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2016 年 6 月 30 日）

单位：股

2016 年 6 月末股东总数	479,264 户（其中 A 股 479,246 户，H 股 18 户）	2016 年 7 月末股东总数	546,713 户（其中 A 股 546,691 户，H 股 22 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
华润股份有限公司	国有法人	15.24%	1,682,759,247	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	外资股东	11.91%	1,314,926,555	-8,122	0	0
深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）	其他	8.39%	926,070,472	0	0	888,713,162
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
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕1号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况	无					
<b>前10名无限售条件股东持股情况</b>						
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>			<b>股份种类</b>		
华润股份有限公司	1,682,759,247			人民币普通股 (A股)		
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注1</sup>	1,314,926,555			境外上市外资股 (H股)		
深圳市钜盛华股份有限公司	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)		
中国证券金融股份有限公司	330,361,206			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)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	钜盛华持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”的前海人寿保险股份有限公司51%的股权，钜盛华是西部利得金裕1号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使；管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的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。安邦保险集团股份有限公司持有安邦财产保险股份有限公司97.56%的股份，持有安邦人寿保险股份有限公司99.98%的股份。除此之外，上述股东之间未知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	钜盛华通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司A股股票37,357,310股。					

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

注2：2016年4月6日，钜盛华与前海人寿保险股份有限公司签署《万科企业股份有限公司表决权让渡协议》，钜盛华将其通过普通证券账户和信用证券账户融资融券的方式持有的公司A股票所对应的全部表决权按协议约定不可撤销的无偿让渡给一致行动人前海人寿保险股份有限公司。报告期后，钜盛华将通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司A股股票37,357,310股转回普通证券账户直接持有，并将其中的37,357,300股通过质押式回购方式质押给中国银河证券股份有限公司。根据钜盛华的告知函，上述变动后有关表决权让渡情况不发生变化。截至本报告披露日，钜盛华通过普通证券账户持有公司股份926,070,472股中累计质押的股数为926,070,462股。

### 3、控股股东及实际控制人变更情况

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。

### 4、香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止2016年6月30日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司A股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第571章第336条存置的登记册之权益及淡仓，根据《香港联合交易所股份有限公司证券上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理管理人员以外的其他人士

拥有的权益或淡仓情况如下：

1) 深圳市钜盛华股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股票 926,070,472 股。此外深圳市钜盛华股份有限公司还以控制的法团的权益身份间接对 735,877,445 股公司 A 股拥有权益，同时，深圳市钜盛华股份有限公司以资产管理计划受托人的身份对 1,019,447,807 股公司 A 股拥有权益。深圳市钜盛华股份有限公司合计对 2,681,395,724 股公司 A 股拥有权益，全部为好仓，占公司 A 股股份的比例为 27.57%，占公司总股份的比例为 24.29%。

报告期内，深圳市钜盛华股份有限公司将其直接持有的公司 926,070,472 股股份所对应的全部表决权不可撤销的、无偿让渡给其持股 51%的前海人寿保险股份有限公司。另外深圳市钜盛华股份有限公司将以资产管理计划受托人拥有权益的，“南方资本-广发银行-广钜 1 号资产管理计划”持有的公司 163,481,676 股股份、“南方资本-广发银行-广钜 2 号资产管理计划”持有的公司 2,000,000 股股份、“西部利得基金-建设银行-西部利得宝禄 1 号资产管理计划”持有的公司 156,350,691 股股份、“西部利得基金-建设银行-西部利得金裕 1 号资产管理计划”持有的公司 225,494,379 股股份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保险股份有限公司。

报告期后至本报告披露前，深圳市钜盛华股份有限公司作为资产管理计划受托人拥有公司 A 股的权益增加 122,501,492 股，这样深圳市钜盛华股份有限公司合计对 2,803,897,216 股公司 A 股拥有权益，全部为好仓，占公司 A 股股份的比例为 28.83%，占公司总股份的比例为 25.40%。

2) 华润股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股 1,682,759,247 股，华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司 A 股股份的比例为 17.38%，占公司总股份的比例为 15.31%，全部为好仓。

3) 安邦保险集团股份有限公司以控制的法团的权益身份间接对 682,583,814 股公司 A 股拥有权益，有关股份占公司 A 股股份的比例为 7.02%，占公司总股份的比例为 6.18%，为好仓。

4) JPMorgan Chase & Co. 以实益持有人的身份间接对 52,292,756 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 19,731,900 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以投资经理的身份间接对 98,520,425 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以保管人身份间接对 47,645,670 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。JPMorgan Chase & Co. 合计对 198,458,851 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 15.09%，占公司总股份的比例为 1.80%；合计对 19,731,900 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 1.50%，占公司总股份的比例为 0.18%；合计对 47,645,670 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 3.62%，占公司总股份的比例为 0.43%。

5) BlackRock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 87,291,362 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.64%，占公司总股份的比例为 0.79%。

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

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

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

## 六、董事、监事、高级管理人员情况

### 1、报告期内董事、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	变动原因	授予股票期权情况(份)	报告期内股票期权行权情况(份)	报告期末还未行使的股票期权数量(份)
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	0
郁亮	董事、总裁	7,306,245	7,306,245	0.066%	-	5,500,000	0	0
孙建一	董事	519,177	519,177	0.005%	-	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	2,314,291	2,314,291	0.021%	-	2,200,000	0	0
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.013%	-	2,200,000	-	-
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	904,039	904,039	0.008%	-	750,000	0	0
孙嘉	执行副总裁	0	0	0	-	650,000	0	0
朱旭	董事会秘书	0	0	0	-	-	-	-
谭华杰	原董事会秘书	960,000	960,000	0.009%	-	1,600,000	-	-
陈玮	原执行副总裁	0	0	0	-	-	-	-

注：报告期末，董事会副主席乔世波的配偶吴学先女士持有公司 A 股股票 60,000 股，执行副总裁孙嘉的配偶尉迟王珩女士持有公司 A 股股票 2800 股，董事会秘书朱旭的配偶赵刚先生持有公司 A 股股票 9,600 股。报告期内，有关情况没有发生变化。

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

## 2、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，董事、执行副总裁王文金不再担任财务负责人、首席财务官，改为担任公司首席风险官，并继续担任公司执行副总裁。董事会聘任孙嘉为执行副总裁、财务负责人、首席财务官。

原董事会秘书谭华杰不再担任董事会秘书，专职担任高级副总裁，董事会聘任朱旭为董事会秘书。

原执行副总裁、首席人力资源官陈玮不再担任执行副总裁、首席人力资源官。

## 七、公司债券相关情况

### 1、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	500,000.00	3.50%	本次债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	本期债券面向符合《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	截至本报告披露日，本期债券未到兑付日，本期债券付息日为存续期内每年的 9 月 25 日。						

公司债券附发行人或投资者选择权、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况	无
---	---

## 2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
15 万科 01 债受托管理人	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 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				

## 3、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。
报告期末余额（万元）	0
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、使用计划及其它约定一致	本期公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

## 4、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）》。

2016 年 6 月 27 日，公司公告收到公司股东钜盛华及前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）向公司发出的“关于提请万科企业股份有限公司董事会召开 2016 年第二次临时股东大会的通知”。作为合计持有公司 10%以上股份的股东，钜盛华和前海人寿提议召集 2016 年第二次临时股东大会审议罢免全部现有董事和股东代表监事。2016 年 6 月 29 日，中诚信证评发布《关于关注万科

企业股份有限公司股权结构变化、重大资产重组事项进展以及董事会成员变化的公告》称：已关注到本公司股权变化及重大资产重组事项或将对本公司经营计划及管理方式产生影响，并在 2016 年度跟踪评级报告中提起相应关注。未来，公司股权结构变化或将对本公司的控股权产生不确定影响，同时，若罢免公司所有董事职务议案通过，或将使本公司面临信用级别或评级展望调整压力。中诚信证评将与本公司保持密切联系，了解相关事态进展，以便及时判断股权变化、重大资产重组事项进展及董事会成员变化等对本公司未来发展战略、业务经营和信用状况的影响。以上公告详见中诚信证评于 2016 年 6 月 29 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的公告。

## 5、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“15 万科 01”未采取增信措施。

“15 万科 01”的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司财务结构维持稳健，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“15 万科 01”的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

## 6、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。

## 7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

“15 万科 01”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。

公司于 2016 年 6 月 15 日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》，对发行债券基本情况、发行人 2015 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。

## 8、截至报告期末和上年末（或报告期和上年同期）的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
流动比率	1.25	1.30	-0.05	流动负债增加
速动比率	0.41	0.43	-0.02	流动负债增加
资产负债率	80.60%	77.70%	+2.9 个百分点	负债增加
项目	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	变动幅度	说明
息税折旧摊销前利润	1,142,012.11	986,548.71	15.76%	利润增长
EBITDA 利息保障倍数	11.34	12.57	-9.76%	利息支出增加
贷款偿还率	1	1	-	
利息偿付率	1	1	-	

## 9、截至报告期末的资产权利受限情况

公司的部分货币资金根据相关规定存入监管账户，存货、投资性房地产、持有的子公司的股权根据合同或相关约定作为借款的抵押、质押物。详情参见财务报告部分五：1、6、10、18、26 及 27。

## 10、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，公司不存在需要付息兑付的债券和债务融资工具，无违约情况发生。

#### **11、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**

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好。截至 2016 年 6 月末，公司获得银行给予的授信总额度合计为 1193 亿元，其中公司已使用授信额度 469.91 亿元。

期内，公司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。

#### **12、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，公司严格履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。

#### **13、公司债券是否存在保证人**

是 否

## **八、财务报告**

万科企业股份有限公司

自 2016 年 1 月 1 日  
至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

## 财务报表

### 合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2016年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注 五	2016年6月30日	2015年12月31日	负债及股东权益	附注 五	2016年6月30日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	71,867,989,238.43	53,180,381,016.34	短期借款	18	2,850,966,376.01	1,900,087,965.52
衍生金融资产	2	83,086,895.57	122,195,279.19	应付票据	19	8,340,925,657.41	16,744,732,907.08
应收账款	3	2,262,389,058.87	2,510,653,269.96	应付账款	20	106,705,559,765.71	91,446,458,420.61
预付款项	4	46,142,823,292.79	39,646,972,826.29	预收款项	21	278,333,161,162.53	212,625,705,637.30
其他应收款	5	80,780,087,594.28	75,485,642,961.23	应付职工薪酬	22	1,068,429,262.31	2,642,657,169.63
存货	6	427,520,274,252.35	368,121,930,513.33	应交税费	23	4,357,659,741.01	7,373,980,494.99
其他流动资产	7	6,240,100,000.00	7,956,600,000.00	应付利息	24	438,057,964.53	231,575,884.69
<b>流动资产合计</b>		<b>634,896,750,332.29</b>	<b>547,024,375,866.34</b>	其他应付款	25	81,331,340,999.44	62,350,224,343.79
<b>非流动资产：</b>				一年内到期的 非流动负债	26	26,441,366,678.61	24,746,404,056.97
可供出售金融资产	8	1,153,368,210.68	1,138,812,728.09	<b>流动负债合计</b>		<b>509,867,467,607.56</b>	<b>420,061,826,880.58</b>
长期股权投资	9	42,834,214,288.25	33,503,423,488.02	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产	10	13,373,486,450.11	10,765,051,108.38	长期借款	27	36,787,186,210.40	33,828,584,225.36
固定资产	11	5,176,313,990.93	4,917,479,160.88	应付债券	28	25,382,948,489.41	19,015,812,338.88
在建工程	12	768,597,204.80	598,358,905.88	预计负债	29	109,625,917.06	143,220,557.94
无形资产	13	1,113,584,513.90	1,044,991,088.26	其他非流动负债	30	1,436,313,932.02	1,378,075,550.63
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	递延所得税负债	16	549,101,094.39	558,430,814.88
长期待摊费用	15	598,068,662.40	447,883,429.64	<b>非流动负债合计</b>		<b>64,265,175,643.28</b>	<b>54,924,123,487.69</b>
递延所得税资产	16	6,183,399,675.64	5,166,540,813.69	<b>负债合计</b>		<b>574,132,643,250.84</b>	<b>474,985,950,368.27</b>
其他非流动资产	17	6,007,218,083.95	6,486,961,264.31	<b>股东权益：</b>			
<b>非流动资产合计</b>		<b>77,409,940,916.46</b>	<b>64,271,191,822.95</b>	股本	31	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
				资本公积	32	8,078,755,991.96	8,174,812,609.65
				减：库存股	33	-	160,163,103.04
				其他综合收益	34	273,077,928.15	450,635,194.22
				盈余公积	35	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
				未分配利润	36	50,000,974,641.25	52,597,854,095.89
				<b>归属于母公司股东 权益合计</b>		<b>97,460,727,287.97</b>	<b>100,183,517,822.33</b>
				少数股东权益		40,713,320,709.94	36,126,099,498.69
				<b>股东权益合计</b>		<b>138,174,047,997.91</b>	<b>136,309,617,321.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>712,306,691,248.75</b>	<b>611,295,567,689.29</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>712,306,691,248.75</b>	<b>611,295,567,689.29</b>

此财务报表已于2016年8月19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

2016年6月30日

单位：元      币种：人民币

资产	附注 十六	2016年6月30日	2015年12月31日	负债及股东权益	附注 十六	2016年6月30日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	36,146,746,556.31	27,091,909,902.66	短期借款	7	421,866,376.01	476,087,965.52
其他应收款	2	127,548,384,378.72	138,180,830,583.79	应付票据	8	5,782,601,898.92	12,452,204,423.49
其他流动资产	3	5,100,000,000.00	6,310,000,000.00	应付职工薪酬	9	325,541,624.06	1,379,846,070.42
<b>流动资产合计</b>		<b>168,795,130,935.03</b>	<b>171,582,740,486.45</b>	应交税费	10	3,774,740.07	84,174,132.88
<b>非流动资产：</b>				应付利息	11	341,968,922.46	138,363,346.39
可供出售金融资产	4	128,560,000.00	128,560,000.00	应付股利		7,948,189,440.72	
长期股权投资	5	22,905,687,011.52	22,641,495,887.90	其他应付款	12	60,749,939,611.83	71,535,027,862.49
投资性房地产		3,033,368.08	3,197,084.32	一年内到期的 非流动负债	13	12,903,980,000.00	20,841,051,658.33
固定资产		62,559,149.20	74,669,817.58	<b>流动负债合计</b>		<b>88,477,862,614.07</b>	<b>106,906,755,459.52</b>
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	<b>非流动负债：</b>			
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,260,673,811.44</b>	<b>23,008,757,072.44</b>	长期借款	14	28,455,500,000.00	20,456,500,000.00
				应付债券	15	12,681,999,927.10	9,714,369,527.11
				<b>非流动负债合计</b>		<b>41,137,499,927.10</b>	<b>30,170,869,527.11</b>
				<b>负债合计</b>		<b>129,615,362,541.17</b>	<b>137,077,624,986.63</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	16	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
				资本公积	17	9,573,582,077.33	9,718,972,641.94
				减：库存股	18	-	160,163,103.04
				盈余公积	19	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
				未分配利润	20	13,758,941,401.36	8,834,684,007.75
				<b>股东权益合计</b>		<b>62,440,442,205.30</b>	<b>57,513,872,572.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>192,055,804,746.47</b>	<b>194,591,497,558.89</b>	<b>负债及股东权益总计</b>		<b>192,055,804,746.47</b>	<b>194,591,497,558.89</b>

此财务报表已于2016年8月19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

2016年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2016年1-6月	2015年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	37	<b>74,795,294,306.29</b>	<b>50,266,797,992.53</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>66,233,091,162.02</b>	<b>42,463,554,178.34</b>
其中：营业成本	37	55,117,487,905.70	34,960,814,798.91
营业税金及附加	38	6,284,562,411.14	4,411,735,616.20
销售费用	39	2,045,221,097.89	1,548,692,385.89
管理费用	40	2,176,466,310.87	1,418,226,266.60
财务费用	41	427,124,546.70	99,727,337.78
资产减值损失	42	182,228,889.72	24,357,772.96
加：公允价值变动收益	43	-	-
投资收益	44	1,342,402,104.73	915,690,544.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,272,331,003.14	911,043,537.60
<b>三、营业利润</b>		<b>9,904,605,249.00</b>	<b>8,718,934,358.80</b>
加：营业外收入	45	114,506,083.63	98,297,119.41
其中：非流动资产处置利得		384,049.15	879,479.28
减：营业外支出	46	38,768,487.04	40,223,780.82
其中：非流动资产处置损失		2,747,028.50	476,565.28
<b>四、利润总额</b>		<b>9,980,342,845.59</b>	<b>8,777,007,697.39</b>
减：所得税费用	47	2,885,712,247.20	1,987,525,828.14
<b>五、净利润</b>		<b>7,094,630,598.39</b>	<b>6,789,481,869.25</b>
归属于母公司股东的净利润		5,351,309,986.08	4,846,279,065.45
少数股东损益		1,743,320,612.31	1,943,202,803.80
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	48	0.48	0.44
(二) 稀释每股收益	48	0.48	0.44
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	34	<b>(162,074,822.46)</b>	<b>(54,847,617.24)</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(177,557,266.07)	(63,631,357.93)
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		(66,665,936.02)	-
3. 现金流量套期损益的有效部分		(54,903,833.64)	(58,098,689.77)
4. 外币财务报表折算差额		(55,987,496.41)	(5,532,668.16)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		15,482,443.61	8,783,740.69
<b>八、综合收益总额</b>		<b>6,932,555,775.93</b>	<b>6,734,634,252.01</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		5,173,752,720.01	4,782,647,707.52
归属于少数股东的综合收益总额		1,758,803,055.92	1,951,986,544.49

此财务报表已于2016年8月19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

2016年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	2016年1-6月	2015年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	21	<b>922,001.86</b>	<b>35,981,770.62</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>437,375,169.60</b>	<b>177,846,974.73</b>
其中：营业成本	21	163,716.24	536,207.28
营业税金及附加	22	37,934.30	3,584,731.94
管理费用		253,024,079.72	152,134,563.22
财务费用	23	184,147,636.72	21,591,472.29
资产减值损失		1,802.62	-
加：投资收益	24	13,308,523,598.30	7,891,462,055.07
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		33,304,906.87	140,123,192.40
<b>三、营业利润</b>		<b>12,872,070,430.56</b>	<b>7,749,596,850.96</b>
加：营业外收入		376,578.00	106,304.20
减：营业外支出		174.23	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
<b>四、利润总额</b>		<b>12,872,446,834.33</b>	<b>7,749,703,155.16</b>
减：所得税费用		-	-
<b>五、净利润</b>		<b>12,872,446,834.33</b>	<b>7,749,703,155.16</b>
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>12,872,446,834.33</b>	<b>7,749,703,155.16</b>

此财务报表已于2016年8月19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

2016年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2016年1-6月	2015年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		127,349,371,079.94	75,712,394,624.75
收到其他与经营活动有关的现金	50(1)	14,018,750,842.43	2,973,834,028.97
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>141,368,121,922.37</b>	<b>78,686,228,653.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		76,560,264,293.50	49,387,967,872.82
支付给职工以及为职工支付的现金		4,497,266,304.43	3,020,992,902.77
支付的各项税费		20,474,063,085.19	14,162,314,590.30
支付其他与经营活动有关的现金	50(2)	14,039,314,811.28	18,923,309,022.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>115,570,908,494.40</b>	<b>85,494,584,388.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	51(1)	<b>25,797,213,427.97</b>	<b>(6,808,355,734.53)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		93,638,669.19	327,125,244.22
取得投资收益收到的现金		210,450,848.08	486,814,224.93
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		199,203,207.39	989,101.15
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	51(3)	93,286,114.91	-
收到其他与投资活动有关的现金	50(3)	3,947,831,339.80	592,238,771.98
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,544,410,179.37</b>	<b>1,407,167,342.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		776,032,364.97	271,076,436.91
投资支付的现金		9,140,650,773.09	2,675,632,901.73
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	51(3)	6,586,960,258.91	429,439,669.11
支付的其他与投资活动有关的现金	50(4)	3,567,596,589.65	1,561,676,137.06
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>20,071,239,986.62</b>	<b>4,937,825,144.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(15,526,829,807.25)</b>	<b>(3,530,657,802.53)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表(续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2016年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2016年1-6月	2015年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,756,250,040.24	1,550,679,485.07
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,756,230,040.24	1,550,679,485.07
取得借款收到的现金		22,279,734,375.77	5,327,115,641.24
发行债券所收到的现金		6,043,047,548.38	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>31,079,031,964.39</b>	<b>6,877,795,126.31</b>
归还投资支付的现金		370,429,710.00	558,983,086.15
偿还债务支付的现金		17,950,037,919.71	10,993,516,043.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,935,127,521.73	2,869,612,382.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,710,056,360.40	586,390,231.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>22,255,595,151.44</b>	<b>14,422,111,512.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,823,436,812.95</b>	<b>(7,544,316,386.62)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		65,769,366.70	535,523.48
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	51(2)	<b>19,159,589,800.37</b>	<b>(17,882,794,400.20)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	51(4)	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
六、期末现金及现金等价物余额	51(4)	<b>70,907,210,966.31</b>	<b>43,770,525,266.10</b>

此财务报表已于2016年8月19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

2016年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		34,930,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	79,082,323,240.79	74,523,362,628.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>79,082,323,240.79</b>	<b>74,558,292,628.05</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	1,164,979,166.80	945,539,253.17
支付的各项税费	61,452,618.36	41,227,116.93
支付其他与经营活动有关的现金	82,686,657,912.22	81,909,380,644.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>83,913,089,697.38</b>	<b>82,896,147,014.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(4,830,766,456.59)</b>	<b>(8,337,854,386.80)</b>
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益收到的现金	9,321,894,868.77	7,183,662,552.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,200.00	-
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,387,160,807.57	343,295,065.02
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,709,056,876.34</b>	<b>7,526,957,617.90</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,347,714.53	2,083,235.98
投资支付的现金	-	466,150,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	1,610,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,347,714.53</b>	<b>2,078,233,235.98</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,706,709,161.81</b>	<b>5,448,724,381.92</b>
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	12,123,483,543.45	2,432,978,084.36
发行债券所收到的现金	3,000,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,123,483,543.45</b>	<b>2,432,978,084.36</b>
偿还债务支付的现金	11,360,426,791.29	9,250,322,474.16
分配股利或偿付利息支付的现金	1,416,893,491.13	1,658,945,600.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>12,777,320,282.42</b>	<b>10,909,268,075.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,346,163,261.03</b>	<b>(8,476,289,990.70)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	598,828.03	(8,844.07)
<b>五、现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>	<b>8,222,704,794.28</b>	<b>(11,365,428,839.65)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	27,091,909,902.66	31,910,176,816.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>35,314,614,696.94</b>	<b>20,544,747,976.72</b>

此财务报表已于2016年8月19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1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						小计	少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、本期期初余额		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、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		(12,460,299.00)	(96,056,617.69)	160,163,103.04	(177,557,266.07)	-	(2,596,879,454.64)	(2,722,790,534.36)	4,587,221,211.25	1,864,430,676.89
(一) 综合收益总额					(177,557,266.07)		5,351,309,986.08	5,173,752,720.01	1,758,803,055.92	6,932,555,775.93
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	(96,056,617.69)	160,163,103.04	-	-	51,646,186.35	4,801,633,584.69	4,853,279,771.04	4,853,279,771.04
1、 股东投入的普通股	31, 32	20,000.00	131,400.00				151,400.00	6,026,369,803.58	6,026,521,203.58	6,026,521,203.58
2、 股份支付计入股东权益的金额	32		-				-			-
3、 股东减少资本	33	(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04			-	(1,224,736,218.89)	(1,224,736,218.89)	(1,224,736,218.89)
4、 其他	32		51,494,786.35				51,494,786.35			51,494,786.35
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)	(1,973,215,429.36)	(9,921,404,870.08)
1、 提取盈余公积	35, 36						-	-		-
2、 对股东的分配	36						(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)	(1,973,215,429.36)	(9,921,404,870.08)
三、本期期末余额		11,039,152,001.00	8,078,755,991.96	-	273,077,928.15	28,068,766,725.61	50,000,974,641.25	97,460,727,287.97	40,713,320,709.94	138,174,047,997.91

此财务报表已于2016年8月19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

### 2015 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	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、本年年初余额	11,037,507,242.00	8,493,632,222.15	-	561,814,972.97	26,078,775,789.93	41,992,839,682.30	88,164,569,909.35	27,729,047,010.62	115,893,616,919.97
二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	(111,179,778.75)	1,989,990,935.68	10,605,014,413.59	12,018,947,912.98	8,397,052,488.07	20,416,000,401.05
(一) 综合收益总额	-	-	-	(111,179,778.75)	-	18,119,406,249.27	18,008,226,470.52	7,836,489,806.71	25,844,716,277.23
(二) 股东投入和减少资本	14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	-	-	-	(464,877,657.54)	3,823,669,956.82	3,358,792,299.28
1、 股东投入的普通股	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	-	156,435,537.50	5,409,123,330.95	5,565,558,868.45
2、 股份支付计入股东权益的金额	-	(62,100,715.12)	-	-	-	-	(62,100,715.12)	-	(62,100,715.12)
3、 股东减少资本	-	-	(160,163,103.04)	-	-	-	(160,163,103.04)	(1,585,453,374.13)	(1,745,616,477.17)
4、 其他	-	(399,049,376.88)	-	-	-	-	(399,049,376.88)	-	(399,049,376.88)
(三) 利润分配	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
1、 提取盈余公积	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-	-	-
2、 对股东的分配	-	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
三、本年年末余额	<b>11,051,612,300.00</b>	<b>8,174,812,609.65</b>	<b>(160,163,103.04)</b>	<b>450,635,194.22</b>	<b>28,068,766,725.61</b>	<b>52,597,854,095.89</b>	<b>100,183,517,822.33</b>	<b>36,126,099,498.69</b>	<b>136,309,617,321.02</b>

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1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		<b>11,051,612,300.00</b>	<b>9,718,972,641.94</b>	(160,163,103.04)		<b>28,068,766,725.61</b>	<b>8,834,684,007.75</b>	<b>57,513,872,572.26</b>
二、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		(12,460,299.00)	(145,390,564.61)	160,163,103.04	-	-	4,924,257,393.61	4,926,569,633.04
(一) 综合收益总额							12,872,446,834.33	12,872,446,834.33
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	(145,390,564.61)	160,163,103.04	-	-	-	2,312,239.43
1、 股东投入的普通股	16, 17	20,000.00	131,400.00					151,400.00
2、 股份支付计入股东权益的金额	17							-
3、 股东减少资本		(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04				-
4、 其他	17		2,160,839.43		-			2,160,839.43
(三) 利润分配		-	-		-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)
1、 提取盈余公积	19, 20					-	-	-
2、 对股东的分配	20						(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)
三、本期期末余额		<b>11,039,152,001.00</b>	<b>9,573,582,077.33</b>	-	-	<b>28,068,766,725.61</b>	<b>13,758,941,401.36</b>	<b>62,440,442,205.30</b>

此财务报表已于2016年8月19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**  
**2015 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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	11,037,507,242.00	9,620,655,131.94	-	-	26,078,775,789.93	6,399,121,164.97	53,136,059,328.84
二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	-	1,989,990,935.68	2,435,562,842.78	4,377,813,243.42
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	9,949,954,678.46	9,949,954,678.46
(二) 股东投入和减少资本	14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	-	-	-	(47,740,535.04)
1、 股东投入的普通股	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	-	156,435,537.50
2、 股份支付计入股东权益的金额	-	(62,100,715.12)	-	-	-	-	(62,100,715.12)
3、 股东减少资本	-	-	(160,163,103.04)	-	-	-	(160,163,103.04)
4、 其他	-	18,087,745.62	-	-	-	-	18,087,745.62
(三) 利润分配	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)
1、 提取盈余公积	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-
2、 对股东的分配	-	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)
三、本年年末余额	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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

一 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内,本集团新增245家子公司,减少23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2016年6月30日的合并财务状况和财务状况、2016年1-6月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

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

#### 4 记账本位币

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

#### 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

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

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

## 6 合并财务报表的编制方法

### (1) 总体原则

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

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

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

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

## (2) 合并取得子公司

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

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

## (3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，终止确认与该子公司相关的资产、负债、少数股东权益以及权益中的其他相关项目。对于处置后的剩余股权投资，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，计入丧失控制权当期的投资收益。

## (4) 少数股东权益变动

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

## 7 现金及现金等价物的确定标准

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

## 8 外币业务和外币报表折算

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

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

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

## 9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资（参见附注三、12）以外的股权投资、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、22）确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

## (2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

## (3) 金融资产的减值

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。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

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

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

#### (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。

回购本公司股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

### 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

### (1) 长期股权投资投资成本确定

#### (a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

#### (b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

### (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

#### (a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注三、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。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注三、12(3))的企业。

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

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

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

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

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

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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。

## 13 投资性房地产

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

## 14 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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

	<u>使用寿命</u>	<u>年折旧率</u>	<u>残值率</u>
酒店、房屋、建筑物	12.5 - 40	2.40% - 7.68%	4%
房屋、建筑物及 酒店物业装修费*	5 - 10	10.00% - 20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其他设备	5	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 15 借款费用

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

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

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

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

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

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

## 16 无形资产

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

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

<u>项目</u>	<u>摊销年限</u>
土地使用权	剩余租赁年限
特许经营权	项目运营期

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

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

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

## 17 商誉

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

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

## 18 质量保证金

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

## 19 维修基金

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

## 20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

## 22 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

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

## 23 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本集团已发生的相关费用或损失的，则直接计入当期损益。

## 24 股份支付

### (1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 实施股份支付计划的相关会计处理

#### - 以权益结算的股份支付

本集团以股份或其他权益工具作为对价换取职工提供服务时，以授予职工权益工具在授予日公允价值计量。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。

当本集团接受服务但没有结算义务，并且授予职工的是本公司最终控制方或其控制的除本集团外的子公司的权益工具时，本集团将此股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。

本集团在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。对于股权激励失效部分所对应的股权激励公积，本集团于失效日将其转入其他资本公积。

## 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。

当期所得税是按本期应税所得额,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、清偿负债同时进行时,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、20所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 29 套期会计

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

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

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

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

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

#### 现金流量套期

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

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

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

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

### 30 关联方

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

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

### 31 分部报告

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

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

### 32 股利分配

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

### 33 主要会计估计及判断

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

除附注五、14、附注九和附注十一载有关于商誉减值、金融工具公允价值和股份支付的假设和风险因素和股份支付的数据外，其他主要估计金额的不确定因素如下：

#### (1) 存货跌价准备

如附注三、11所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

(2) 应收款项减值

如附注三、10所述，本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

(3) 递延所得税资产的确认

在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异时，本集团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，并以预期收回该资产期间的适用所得税税率为基础计算并确认相关递延所得税资产。本集团需要运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，并根据现行的税收政策及其他相关政策对未来的适用所得税税率进行合理的估计和判断，以决定应确认的递延所得税资产的金额。如果未来期间实际产生的利润的时间和金额或者实际适用所得税税率与管理层的估计存在差异，该差异将对递延所得税资产的金额产生影响。

(4) 投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。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。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。另外，本集团单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

(5) 投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及 / 或资本增值。本集团建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货-在建开发产品，而建成后用于赚取租金及 / 或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产。建成后，用于出售的物业转入存货 - 已完工开发产品，而用于赚取租金及 / 或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

(6) 子公司、合营企业与联营企业的划分

本集团与第三方合作开发房地产项目。在个别项目公司的合作条款中约定，如满足设定的条件，本集团有权以约定价格购买第三方所持有项目公司的部分股权。本集团对项目公司的表决权比例是根据在该等公司的董事会所占的表决权确定。本集团按照附注三、6 及 12 所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质做出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业及联营企业。本集团于往后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按附注三、6 及 12 所述的会计政策进行相关的会计处理。

34 主要会计政策和会计估计变更

本期无会计政策和会计估计变更。

#### 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>税项</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)
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
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%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税计征	按公司所在地政策缴纳
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) 除香港地区公司适用 16.5% 所得税税率，及个别享受优惠税率的子公司外，本公司及其余子公司适用所得税税率为 25%。

自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改征增值税范围已扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。本集团的主要业务适用的税种已变更为增值税。

##### 2 税收优惠及批文

本期，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2016年6月30日			2015年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	4,258,347.27	1.0000	4,258,347.27	人民币	2,927,233.01	1.0000	2,927,233.01
小计				4,258,347.27				2,927,233.01
银行存款	人民币	67,937,121,484.86	1.0000	67,937,121,484.86	人民币	50,524,970,835.91	1.0000	50,524,970,835.91
	美元	309,745,363.95	6.6712	2,066,373,271.99	美元	71,697,949.81	6.4936	465,577,806.87
	港币	1,949,430,544.91	0.8598	1,676,122,078.75	港币	1,420,367,331.23	0.8378	1,189,956,126.47
	新加坡币	27,420.64	4.9524	135,797.96	新加坡币	28,520.79	4.5875	130,839.12
	英镑	140,324.42	8.8767	1,245,617.76	英镑	90,761,678.20	9.6159	872,755,221.39
小计				71,680,998,251.32				53,053,390,829.76
其他货币资金	人民币	182,732,639.84	1.0000	182,732,639.84	人民币	124,062,953.57	1.0000	124,062,953.57
小计				182,732,639.84				124,062,953.57
合计				71,867,989,238.43				53,180,381,016.34

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注五、30)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 960,778,272.12 元(2015年:人民币 1,432,759,850.40 元)和募集专项资金人民币 3,919,032.78 元(2015年:人民币 25,578,782.08 元)。存放境外货币资金共计折合人民币 3,651,355,503.26 元(2015年:人民币 3,029,664,949.19 元)。本集团无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

本集团本期末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币 46,645,389.06 元(2015年:人民币 62,466,951.56 元)和人民币 109,343,151.37 元(2015年:人民币 88,764,826.49 元)。

### 2 衍生金融资产

本集团持有的衍生金融资产为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约(DF)、无本金交割远期外汇合约及利率互换合约(NDF)形成的资产。

### 3 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	注	2016年6月30日				2015年12月31日					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	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)	584,656,036.45	25.31	-		584,656,036.45	254,734,318.00	9.94	-	-	254,734,318.00
组合二	(b)	1,721,007,075.31	74.51	45,089,686.51	2.62	1,675,917,388.80	2,302,928,989.03	89.84	49,644,512.30	2.16	2,253,284,476.73
组合小计		<u>2,305,663,111.76</u>	<u>99.82</u>	<u>45,089,686.51</u>		<u>2,260,573,425.25</u>	<u>2,557,663,307.03</u>	<u>99.78</u>	<u>49,644,512.30</u>		<u>2,508,018,794.73</u>
单项金额虽不重大但单独计提了 坏账准备的应收账款		<u>4,059,033.97</u>	<u>0.18</u>	<u>2,243,400.35</u>	<u>55.27</u>	<u>1,815,633.62</u>	<u>5,540,715.11</u>	<u>0.22</u>	<u>2,906,239.88</u>	<u>52.45</u>	<u>2,634,475.23</u>
合计		<u>2,309,722,145.73</u>	<u>100.00</u>	<u>47,333,086.86</u>		<u>2,262,389,058.87</u>	<u>2,563,204,022.14</u>	<u>100.00</u>	<u>52,550,752.18</u>		<u>2,510,653,269.96</u>

以上应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收款人民币 5,928,029.32 元 (2015 年：人民币 45,218,029.32 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) 组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

<u>账龄</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>计提比例</u>
1年以内(含1年)	1,464,458,872.37	14,644,588.73	1%
1-3年(含3年)	186,077,452.51	9,303,872.63	5%
3年以上	70,470,750.43	21,141,225.15	30%
合计	<u>1,721,007,075.31</u>	<u>45,089,686.51</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
期初余额	52,550,752.18	32,937,362.49
本期计提	568,298.99	1,468,150.31
本期收回或转回	(4,970,542.24)	(1,481,799.92)
本期转销	(815,422.07)	(5,000.00)
期末余额	<u>47,333,086.86</u>	<u>32,918,712.88</u>

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团2016年应收账款前五名总额为人民币163,485,887.00元(2015:人民币420,303,260.73元)，占应收账款总额比例为7.09%(2015:16.40%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币6,167,029.62元(2015:人民币3,517,837.24元)。

本集团本期无终止确认的应收账款情况(2015年:无)。

#### 4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2016年6月30日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	42,479,540,949.98	92.06	36,422,789,048.20	91.87
1-2年(含2年)	1,918,106,407.27	4.16	1,797,819,187.63	4.53
2-3年(含3年)	747,717,337.28	1.62	688,662,383.82	1.74
3年以上	997,458,598.26	2.16	737,702,206.64	1.86
合计	<u>46,142,823,292.79</u>	<u>100.00</u>	<u>39,646,972,826.29</u>	<u>100.00</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，主要因土地未交付。

本集团本期末超过一年且金额重大的预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币 1,257,283,186.88 元 (2015 年: 人民币 1,364,677,102.80 元)，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

- (2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 7,518,357,908.56 元 (2015: 人民币 5,852,579,414.10 元)，占预付款项总额比例 16.29%，(2015: 14.76%)。
- (3) 本集团本期对预付款项中的个别款项由于进展情况未如计划，本期计提减值准备人民币 83,333,667.61 元 (2015: 无)。

5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
土地及其他保证金	14,297,645,223.26	14,788,302,514.03
合作方经营往来款	38,966,143,968.63	30,489,960,578.27
应收联营 / 合营企业款	25,341,963,054.17	27,049,585,908.69
其他	<u>2,784,549,342.48</u>	<u>3,583,235,935.97</u>
小计	81,390,301,588.54	75,911,084,936.96
减：坏账准备	<u>(610,213,994.26)</u>	<u>(425,441,975.73)</u>
合计	<u>80,780,087,594.28</u>	<u>75,485,642,961.23</u>

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	2016年6月30日				2015年12月31日					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	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)	77,596,883,150.59	95.34	-	-	77,596,883,150.59	72,843,611,307.37	95.96	-	-	72,843,611,307.37
组合二	(b)	2,456,037,084.65	3.02	160,998,787.61	6.56	2,295,038,297.04	2,191,962,764.99	2.89	142,554,401.40	6.50	2,049,408,363.59
组合小计		80,052,920,235.24	98.36	160,998,787.61		79,891,921,447.63	75,035,574,072.36	98.85	142,554,401.40		74,893,019,670.96
单项金额虽不重大但单独计提了											
坏账准备的应收账款											
		1,337,381,353.30	1.64	449,215,206.65	33.59	888,166,146.65	875,510,864.60	1.15	282,887,574.33	32.31	592,623,290.27
合计		81,390,301,588.54	100.00	610,213,994.26		80,780,087,594.28	75,911,084,936.96	100.00	425,441,975.73		75,485,642,961.23

单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但单独计提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，该款项的信用风险较大，本集团对此类款项按个别方式评估减值损失。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的其他应收款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中再进行减值测试。

(b) 组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	1,227,960,320.84	12,279,603.21	1%
1-3年(含3年)	889,216,049.33	44,552,431.80	5%
3年以上	338,860,714.48	104,166,752.60	30%
合计	<u>2,456,037,084.65</u>	<u>160,998,787.61</u>	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2016年1-6月	2015年1-6月
期初余额	425,441,975.73	383,175,530.31
本期计提	191,607,778.23	37,295,875.12
本期收回或转回	(4,457,032.47)	(12,924,452.55)
本期核销	(2,378,727.23)	-
期末余额	<u>610,213,994.26</u>	<u>407,546,952.88</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

2016年6月30日					
单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额 合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
法人1	土地保证金	4,002,720,000.00	一年以内	4.96%	-
法人2	合营企业往来	2,237,638,329.41	一年以内/ 一至两年/ 两至三年	2.77%	-
法人3	合作方往来	2,000,000,000.00	一年以内	2.48%	-
法人4	合营企业往来	1,920,798,291.24	一年以内	2.38%	-
法人5	合营企业往来	1,500,000,000.00	一年以内	1.86%	-
合计		<u>11,661,156,620.65</u>		14.44%	

(5) 本集团本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况(2015年：无)。

## 6 存货

### (1) 存货分类

项目	2016年6月30日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	40,028,788,493.44	208,325,247.95	39,820,463,245.49	35,105,786,952.63	280,000,353.06	34,825,786,599.57
在建开发产品	277,897,128,078.12	200,650,153.21	277,696,477,924.91	228,643,064,239.88	233,145,879.64	228,409,918,360.24
拟开发产品	108,337,959,120.09	240,959,983.37	108,096,999,136.72	103,770,269,543.17	240,959,983.37	103,529,309,559.80
建造合同形成的已完工未结算资产	923,426,694.48		923,426,694.48	811,138,937.95		811,138,937.95
其他	982,907,250.75		982,907,250.75	545,777,055.77		545,777,055.77
合计:	<u>428,170,209,636.88</u>	<u>649,935,384.53</u>	<u>427,520,274,252.35</u>	<u>368,876,036,729.40</u>	<u>754,106,216.07</u>	<u>368,121,930,513.33</u>

本集团存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 12,484,025,338.46 元 (2015 年: 人民币 12,003,059,491.40 元)。本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 5.52%(2015 年: 5.79%)。

本集团上述存货中, 预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 167,973,211,076.15 元 (2015 年: 人民币 137,657,731,294.82 元)。

于 2016 年 6 月 30 日, 上述存货中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货账面价值为人民币 23 亿元 (2015 年: 人民币 38 亿元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				期末账面余额
	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		
			转回	转销	
唐山红郡	58,986,815.37	-	-	22,201,232.44	36,785,582.93
烟台海云台	305,733,712.82	-	-	-	305,733,712.82
乌鲁木齐金域缙香	9,292,746.10	-	-	2,192,473.18	7,100,272.92
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	-	-	-	135,876,423.76
温州龙湾花园	176,126,952.40	-	-	22,964,386.37	153,162,566.03
芜湖万科城	35,593,839.19	-	-	35,454,608.75	139,230.44
营口海港城	32,495,726.43	-	-	21,358,130.80	11,137,595.63
合计	754,106,216.07	-	-	104,170,831.54	649,935,384.53

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	21,778,827.59	320,737,105.06	251,678,261.85	90,837,670.80	-
北京北河沿甲77号	2013年11月	686,560,220.64	38,192,263.50	38,195,499.17	686,556,984.97	-
北京大都会	2014年12月	170,212,113.52	-	-	170,212,113.52	-
北京金域华府	2016年3月	90,495,417.96	671,053,444.88	648,172,287.70	113,376,575.14	-
北京金域缙香	2015年12月	142,783,095.20	-	3,593,104.36	139,189,990.84	-
成都海悦江城	2015年10月	218,819,134.67	-	45,859,006.80	172,960,127.87	-
成都金色城品	2015年12月	256,859,331.45	-	38,464,552.55	218,394,778.90	-
成都金色城市	2015年12月	252,425,565.56	-	91,398,684.56	161,026,881.00	-
成都金域缙香	2015年12月	151,519,128.54	-	83,825,715.01	67,693,413.53	-
成都万科华茂广场	2016年4月	-	1,975,551,648.61	532,799,451.03	1,442,752,197.58	-
成都五龙山公园	2014年12月	609,052,596.97	-	182,617,598.68	426,434,998.29	-
大连公园里	2016年6月	-	421,824,544.79	337,877,462.21	83,947,082.58	-
大连海港城	2015年9月	232,920,407.60	371,267.37	89,064,228.77	144,227,446.20	-
大连蓝山	2016年6月	272,882,366.56	174,851,071.42	198,187,418.58	249,546,019.40	-
大连万科城	2015年12月	106,980,563.11	10,819,941.80	66,571,755.38	51,228,749.53	-
大连西山项目	2015年12月	244,272,699.84	-	68,691,673.29	175,581,026.55	-
东莞翡丽山	2016年6月	192,642,309.42	477,282,572.87	490,580,240.16	179,344,642.13	-
东莞厚街广场	2016年5月	176,454,450.19	614,316,970.02	389,211,300.09	401,560,120.12	-
东莞虎门万科城	2016年6月	5,332,742.68	1,574,311,066.07	1,102,304,813.55	477,338,995.20	-
东莞金色里程	2015年12月	161,378,300.95	-	69,591,752.32	91,786,548.63	-
东莞金色悦府	2016年6月	-	469,807,917.84	-	469,807,917.84	-
东莞金域华庭	2016年5月	61,245,841.79	5,158,609.18	3,284,754.91	63,119,696.06	-
东莞金域松湖	2015年8月	69,107,297.27	905,388.40	7,173,834.47	62,838,851.20	-
东莞双城水岸	2015年12月	360,521,044.70	6,082,043.66	242,635,135.92	123,967,952.44	-
东莞松湖传奇	2016年6月	28,151,415.47	268,392,112.44	228,883,780.12	67,659,747.79	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
东莞万科中心	2016年6月	236,512,253.72	116,921,726.25	215,441,385.51	137,992,594.46	-
东莞长安万科中心	2014年8月	266,829,455.31	-	32,885,668.14	233,943,787.17	-
佛山金域国际	2016年4月	413,461,160.39	386,937,298.90	359,895,436.07	440,503,023.22	-
佛山水晶城	2016年6月	273,055,733.20	217,280,860.06	255,455,095.90	234,881,497.36	-
佛山万科城	2016年6月	107,646,352.08	229,571,014.95	253,458,646.42	83,758,720.61	-
佛山万科广场	2016年1月	302,788,284.14	1,066,860,148.97	588,353,973.01	781,294,460.10	-
福州金域花园	2015年12月	470,117,400.07	29,961,234.79	19,823,152.03	480,255,482.83	-
福州金域榕郡	2015年12月	251,533,218.85	2,250,534.16	107,364,445.71	146,419,307.30	-
福州万科广场	2016年6月	242,342,626.50	311,274,130.62	262,677,781.12	290,938,976.00	-
广州东荟城	2016年6月	61,989,200.17	363,589,678.65	368,197,727.35	57,381,151.47	-
广州峰境花园	2016年6月	-	1,976,329,166.86	1,058,302,034.35	918,027,132.51	-
广州金域华庭	2015年12月	777,132,199.14	7,261,116.95	497,292,127.64	287,101,188.45	-
广州南方公元花园	2016年6月	4,884,248.51	284,932,149.12	232,830,929.14	56,985,468.49	-
广州欧泊	2016年6月	93,155,213.51	1,268,093,026.26	1,187,524,401.71	173,723,838.06	-
广州万科云广场	2016年3月	190,801,543.96	462,741,761.45	166,786,084.72	486,757,220.69	-
贵阳大都会商业综合体	2016年6月	-	295,959,137.00	98,133,413.08	197,825,723.92	-
贵阳公园5号	2015年12月	55,142,687.95	707,484.11	-	55,850,172.06	-
贵阳万科城	2016年3月	118,796,953.14	782,196,389.73	788,555,779.01	112,437,563.86	-
杭州北宸之光	2016年6月	81,607,449.36	1,792,733,124.09	724,209,396.17	1,150,131,177.28	-
杭州良渚文化村	2015年12月	804,361,436.79	-	279,391,201.44	524,970,235.35	-
杭州璞悦湾	2016年6月	-	2,366,281,552.44	2,226,491,892.56	139,789,659.88	-
杭州西庐一期	2015年12月	184,690,672.67	488,519.00	91,029,173.28	94,150,018.39	-
合肥蓝山花园	2016年6月	122,665,858.83	217,635,448.98	272,601,403.48	67,699,904.33	-
合肥森林公园	2016年6月	124,857,756.40	871,432,184.64	892,283,059.19	104,006,881.85	-
吉林万科城	2016年6月	288,697,559.09	71,042,943.39	47,935,626.57	311,804,875.91	-
济南金域国际	2014年12月	40,190,807.61	18,349,426.90	5,912,863.47	52,627,371.04	-
济南万科城	2016年6月	241,348,438.15	1,560,511,872.43	1,345,991,193.76	455,869,116.82	-
嘉兴金域缙香	2016年6月	40,033,780.27	142,610,137.29	120,390,542.67	62,253,374.89	-
晋中朗润园	2016年6月	217,202,003.07	237,059,463.71	273,481,591.77	180,779,875.01	-
昆明金色领域	2016年6月	115,812,604.56	587,692,175.04	595,218,995.20	108,285,784.40	-
昆明魅力之城	2016年6月	34,426,773.90	1,119,031,059.38	1,058,954,097.69	94,503,735.59	-
昆山魅力花园	2016年6月	-	610,430,259.94	547,966,678.36	62,463,581.58	-
南昌万科城	2016年6月	65,023,240.16	122,719,314.63	125,900,031.64	61,842,523.15	-
南充金润华府	2016年4月	23,434,758.49	385,449,318.97	225,405,361.99	183,478,715.47	-
南京金色半山	2015年4月	56,208,852.94	-	4,613,671.38	51,595,181.56	-
南京金色领域	2014年12月	70,269,068.50	-	8,976,836.88	61,292,231.62	-
南京金域蓝湾	2016年6月	453,425,394.17	256,468,180.43	334,902,189.37	374,991,385.23	-
南京九都荟	2016年4月	12,787,379.52	399,765,497.01	61,626,412.81	350,926,463.72	-
南通金域蓝湾	2014年12月	298,925,413.57	2,722,003.77	-	301,647,417.34	-
宁波金域传奇	2016年3月	-	1,127,669,711.88	1,061,398,346.05	66,271,365.83	-
宁波万科城	2015年6月	210,391,112.24	28,515,282.39	26,340,419.82	212,565,974.81	-
宁波云鹭湾	2015年6月	282,009,079.90	-	170,919,828.79	111,089,251.11	-
莆田万科城	2015年12月	95,046,397.67	-	42,983,478.27	52,062,919.40	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年6月	108,629,115.62	-	24,582,602.00	84,046,513.62	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	261,896,040.88	-	115,140,388.47	146,755,652.41	-
青岛东郡	2016年1月	91,304,974.17	96,073,369.45	130,116,873.39	57,261,470.23	-
青岛福州路万科中心	2016年1月	349,574,899.64	456,246,315.37	121,503,020.52	684,318,194.49	-
青岛蓝山	2015年12月	79,273,250.99	-	2,136,856.33	77,136,394.66	-
青岛玫瑰里	2016年4月	305,069,891.74	197,419,229.67	274,348,004.94	228,141,116.47	-
青岛山东路万科中心	2016年6月	52,379,325.28	602,798,640.73	64,245,282.08	590,932,683.93	-
清远万科城	2016年3月	205,071,367.28	159,862,888.25	21,429,515.94	343,504,739.59	-
泉州万科城	2016年6月	-	958,743,595.94	441,900,654.15	516,842,941.79	-
三亚高知园	2015年12月	56,548,303.07	3,745,480.01	4,732,282.45	55,561,500.63	-
三亚湖畔度假公园	2015年12月	936,225,281.66	-	268,874,517.98	667,350,763.68	-
三亚森林度假公园	2015年12月	767,700,190.73	10,061,304.62	67,567,365.87	710,194,129.48	-
厦门海沧万科城	2016年6月	-	209,292,545.36	54,881,233.01	154,411,312.35	-
上海安亭新镇项目	2015年11月	1,424,952,908.54	401,021,982.22	116,909,801.20	1,709,065,089.56	-
上海虹桥时一区	2016年3月	327,606,895.11	833,926,914.45	844,106,882.07	317,426,927.49	-
上海金色城市	2016年3月	53,105,480.93	769,033,995.64	423,380,983.59	398,758,492.98	-
上海万科城	2016年4月	197,463,477.24	1,439,545,365.50	1,557,914,619.09	79,094,223.65	-
上海徐汇万科中心	2015年11月	1,031,619,723.83	-	817,831,279.00	213,788,444.83	-
上海张江西地块	2016年5月	-	2,236,296,716.09	1,781,452,823.26	454,843,892.83	-
深圳布吉水径项目	2015年12月	54,714,204.24	19,015,899.87	6,680,785.77	67,049,318.34	-
深圳翡丽郡	2016年6月	34,178,987.00	445,789,310.41	390,427,384.17	89,540,913.24	-
深圳天琴湾	2015年9月	799,885,642.42	7,315,742.77	32,871,165.09	774,330,220.10	-
深圳天誉	2015年8月	247,956,791.16	-	49,528,813.83	198,427,977.33	-
沈阳柏翠园	2015年9月	138,493,745.50	-	19,991,370.12	118,502,375.38	-
沈阳春河里	2015年11月	180,149,666.27	-	85,154,351.01	94,995,315.26	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
沈阳公园大道	2015年10月	136,823,652.85	-	86,408,455.12	50,415,197.73	-
沈阳假日风景	2016年5月	-	321,061,684.72	253,483,235.04	67,578,449.68	-
沈阳明天广场	2015年10月	262,014,230.36	-	83,139,454.32	178,874,776.04	-
沈阳香湖盛景苑北区	2016年6月	8,658,191.59	217,849,424.50	163,975,932.47	62,531,683.62	-
沈阳紫台	2016年5月	-	176,567,670.89	55,442,405.73	121,125,265.16	-
苏州金色里程	2015年10月	72,995,501.85	-	307,941.04	72,687,560.81	-
苏州玲珑湾	2015年12月	86,255,401.72	14,319,965.82	36,764,601.03	63,810,766.51	-
太原紫台	2015年11月	61,977,692.49	11,305,124.22	4,519,912.14	68,762,904.57	-
唐山红郡	2014年12月	299,151,351.08	-	116,437,084.17	182,714,266.91	36,785,582.93
唐山金域华府	2015年8月	82,941,299.71	-	9,821.74	82,931,477.97	-
唐山新里程	2015年12月	112,436,687.12	-	9,662,922.50	102,773,764.62	-
天津东海岸	2014年12月	154,487,790.26	486,035.28	1,691,259.79	153,282,565.75	-
天津东丽湖	2016年6月	277,574,660.53	132,363,613.74	151,587,061.12	258,351,213.15	-
天津假日润园	2015年10月	47,202,638.00	9,513,772.73	-	56,716,410.73	-
天津梅江柏翠园	2016年6月	-	1,010,277,870.02	960,146,951.09	50,130,918.93	-
天津四季花城	2015年10月	56,760,659.77	8,883.58	1,838,842.38	54,930,700.97	-
温州金域中央	2015年10月	309,006,562.57	6,708,961.88	190,196,069.59	125,519,454.86	-
温州龙湾花园	2015年4月	747,751,410.85	-	326,960,774.10	420,790,636.75	153,162,566.03
乌鲁木齐金域国际	2015年9月	107,446,067.07	-	9,374,491.21	98,071,575.86	-
乌鲁木齐金域缙香	2015年12月	113,355,392.84	-	25,295,206.54	88,060,186.30	7,100,272.92
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	329,087,218.70	-	100,523,284.19	228,563,934.50	-
无锡金域蓝湾	2015年6月	165,144,780.37	1,816,534.23	64,619,695.83	102,341,618.77	-
无锡金域缙香	2016年6月	306,692,744.38	405,125,340.22	451,274,621.48	260,543,463.12	-
无锡魅力之城	2016年6月	170,470,124.15	302,144,100.29	263,622,549.22	208,991,675.22	-
无锡信成道	2016年5月	510,427,538.01	600,454,046.24	984,941,826.54	125,939,757.71	-
芜湖万科城	2015年10月	263,811,085.74	-	98,390,450.42	165,420,635.32	139,230.44
武汉城花璟苑	2016年6月	112,015,471.12	923,943,886.66	826,667,986.42	209,291,371.36	-
武汉汉口传奇	2016年6月	-	664,806,752.50	584,458,649.11	80,348,103.39	-
武汉嘉园	2016年5月	15,674,972.18	683,268,379.10	638,401,717.25	60,541,634.03	-
武汉金色城市	2015年11月	255,381,542.18	-	40,858,941.58	214,522,600.60	-
武汉金域蓝湾	2015年12月	254,595,209.55	-	151,934,952.75	102,660,256.80	-
武汉长征村项目	2015年11月	43,548,087.82	21,203,890.79	1,092,259.26	63,659,719.35	-
西安大明宫项目	2015年12月	67,011,418.86	7,212,261.36	21,218,625.22	53,005,055.00	-
西安金色悦城	2016年6月	-	195,979,396.88	28,393,612.23	167,585,784.65	-
西安金域华府	2016年6月	100,177,592.48	95,400,482.55	17,238,702.50	178,339,372.53	-
西安金域曲江	2015年10月	84,121,950.51	12,320,836.89	20,235,700.69	76,207,086.71	-
烟台海云台	2015年10月	85,895,655.04	1,441,822.28	-	87,337,477.32	-
烟台假日风景	2014年9月	137,768,477.54	-	6,674,918.93	131,093,558.61	-
烟台假日润园	2014年12月	57,736,894.50	-	1,224,432.60	56,512,461.90	-
烟台万科城	2016年6月	54,113,188.11	343,327,812.53	307,017,808.74	90,423,191.90	-
烟台御龙山	2016年6月	102,579,628.76	233,316,448.91	212,683,038.00	123,213,039.67	-
扬州金域华府	2016年3月	-	78,798,053.69	12,218,279.73	66,579,773.96	-
扬州万科城	2016年6月	53,193,325.25	475,822,314.93	428,160,094.98	100,855,545.20	-
营口海港城	2016年5月	5,844,322.67	126,752,895.63	105,242,049.38	27,355,168.92	11,137,595.63
长春柏翠园	2016年6月	402,337,483.24	87,536,907.23	101,864,469.09	388,009,921.38	-
长春蓝山	2016年5月	253,931,750.98	85,436,337.26	87,995,434.59	251,372,653.65	-
长春万科城	2016年6月	83,495,487.34	377,914,483.75	386,961,542.68	74,448,428.41	-
长沙白鹭郡	2016年6月	58,933,571.75	454,445,885.61	385,178,783.05	128,200,674.31	-
长沙梅溪郡	2016年6月	59,694,736.32	531,455,029.17	536,746,327.57	54,403,437.92	-
长沙魅力之城	2016年6月	-	567,245,025.90	452,783,997.48	114,461,028.42	-
长沙万科城	2015年11月	229,705,201.83	1,776,640.78	3,294,731.81	228,187,110.80	-
长沙紫台	2015年12月	129,259,434.67	9,214,908.30	69,541,936.92	68,932,406.05	-
镇江蓝山花园	2016年5月	50,823,897.12	108,027,315.44	-	158,851,212.56	-
镇江魅力之城	2016年5月	173,057,728.54	305,604,242.03	283,093,691.05	195,568,279.52	-
郑州万科美景万科城	2016年6月	318,831,316.16	748,311,659.86	481,051,040.69	586,091,935.33	-
中山柏悦湾	2016年6月	34,830,426.04	580,473,419.86	234,819,130.83	380,484,715.07	-
中山金色家园	2016年6月	51,743,179.33	235,240,965.02	116,767,820.20	170,216,324.15	-
重庆金色悦城	2016年6月	123,092,099.71	414,949,486.25	299,385,825.78	238,655,760.18	-
重庆锦程	2014年12月	199,418,630.01	587,619.34	18,785,004.46	181,221,244.89	-
重庆万科城	2016年6月	526,670,210.16	533,261,887.30	806,417,373.17	253,514,724.29	-
重庆万科西城	2015年12月	436,474,071.87	-	314,930,253.98	121,543,817.89	-
重庆万科西九	2015年7月	135,314,854.89	-	-	135,314,854.89	-
重庆悦府	2014年12月	150,908,569.34	1,726,815.91	3,886,659.37	148,748,725.88	-
珠海城市花园	2015年12月	57,288,948.00	-	-	57,288,948.00	-
珠海金域缙香	2016年6月	26,028,840.00	105,662,923.92	73,705,022.31	57,986,741.61	-
其他汇总		5,546,016,693.27	14,423,278,027.86	14,852,248,698.91	5,117,046,022.23	-
合计		35,105,786,952.63	62,243,069,443.25	57,320,067,902.44	40,028,788,493.44	208,325,247.95

ii 在建开发产品

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京公园里 005、 008、009 号地块	2014 年 12 月	2017 年 4 月	2,507,135,100.00	578,586,867.00	1,670,151,240.40	-
北京金域华府	2014 年 9 月	2017 年 5 月	1,102,672,800.00	1,274,994,230.80	622,215,188.03	-
北京朗润园	2013 年 12 月	2017 年 4 月	650,000,000.00	584,048,535.43	551,778,531.50	-
北京首开万科中心	2014 年 12 月	2017 年 4 月	2,928,331,500.00	1,702,088,924.57	1,928,113,092.27	-
北京天竺万科中心	2015 年 6 月	2016 年 9 月	560,512,798.84	335,810,593.55	522,154,922.21	-
北京阳光天地	2014 年 8 月	2016 年 7 月	2,923,774,100.00	-	2,047,491,916.91	-
常州万科城	2016 年 3 月	2017 年 12 月	1,324,318,400.00	635,608,242.54	1,031,779,569.15	-
成都第五城	2016 年 3 月	2017 年 12 月	2,417,268,372.66	-	1,083,638,864.31	-
成都翡翠郡	2016 年 5 月	2017 年 12 月	959,216,796.81	274,068,677.87	331,864,141.93	-
成都国宾润园	2016 年 3 月	2017 年 8 月	1,021,455,378.90	-	577,404,901.83	-
成都金色城市	2015 年 12 月	2017 年 11 月	1,139,750,267.32	615,296,015.26	723,265,577.80	-
成都金色乐府音乐广场	2015 年 5 月	2016 年 8 月	6,968,046,761.94	4,516,343,092.86	4,766,520,113.43	-
成都金域缙香	2014 年 11 月	2016 年 8 月	865,866,033.38	1,047,316,608.05	695,506,624.87	-
大连半山半岛	2016 年 5 月	2018 年 3 月	567,791,392.49	-	324,144,863.59	-
大连波浪洗衣机厂项目	2015 年 11 月	2017 年 6 月	254,942,910.19	150,936,199.82	208,618,565.40	-
大连城市之光	2016 年 6 月	2017 年 6 月	1,471,079,558.50	-	904,594,130.89	-
大连金域华府	2015 年 5 月	2016 年 12 月	847,650,536.98	640,239,820.54	778,154,114.33	-
大连蓝山	2014 年 8 月	2016 年 11 月	731,284,103.23	620,365,705.54	586,190,961.69	-
大连万科城	2015 年 7 月	2016 年 12 月	1,305,655,700.00	1,188,980,752.83	836,923,911.15	-
大连西山项目	2016 年 4 月	2016 年 10 月	474,118,471.50	449,382,344.99	411,807,751.92	-
大连樱花园	2015 年 4 月	2016 年 12 月	1,152,036,455.35	544,118,887.06	533,722,117.85	-
大连中南路磁头厂项目	2016 年 6 月	2017 年 9 月	439,434,309.00	-	226,291,399.55	-
东莞翡翠山	2013 年 10 月	2016 年 7 月	1,074,746,586.94	1,363,043,038.34	1,038,651,643.19	-
东莞湖畔花园	2016 年 3 月	2017 年 9 月	320,755,667.40	-	212,567,397.28	-
东莞虎门万科城	2014 年 4 月	2016 年 9 月	4,625,065,600.53	4,202,164,913.70	3,209,909,656.92	-
东莞金色悦府	2014 年 10 月	2016 年 9 月	429,327,981.48	657,636,399.52	334,087,707.30	-
东莞南部湾万科花园	2015 年 12 月	2017 年 5 月	1,027,838,126.93	594,440,206.32	864,327,320.70	-
东莞松湖传奇	2014 年 1 月	2016 年 8 月	600,428,599.96	750,679,842.91	541,770,596.05	-
东莞万科大厦	2011 年 12 月	2016 年 9 月	353,071,875.00	344,245,078.34	350,070,764.28	-
东莞万科中心	2015 年 8 月	2016 年 07 月	1,199,926,144.26	685,790,694.94	806,313,332.99	-
东莞云广场	2016 年 1 月	2017 年 10 月	1,819,208,540.00	-	1,160,915,659.52	-
东莞长安万科中心	2013 年 6 月	2017 年 3 月	1,376,665,124.17	1,264,118,474.72	1,306,880,930.39	-
东莞珠江东岸	2015 年 11 月	2017 年 5 月	2,151,579,794.14	259,551,472.14	585,211,842.81	-
佛山缤纷西园	2014 年 6 月	2016 年 7 月	499,127,800.00	283,451,779.57	245,441,472.15	-
佛山城东花园	2014 年 7 月	2016 年 12 月	1,150,312,317.13	748,819,767.52	855,577,353.25	-
佛山金域滨江广场	2015 年 9 月	2016 年 12 月	1,650,815,741.52	1,291,841,162.61	1,219,588,591.52	-
佛山金域国际	2015 年 11 月	2016 年 9 月	3,324,965,179.47	2,480,678,201.34	2,702,442,934.25	-
佛山水晶城	2015 年 7 月	2016 年 8 月	1,431,020,472.21	1,222,547,042.44	1,095,666,950.13	-
佛山万科城	2015 年 7 月	2016 年 12 月	1,491,100,956.84	829,109,760.69	846,526,219.10	-
佛山万科广场	2016 年 3 月	2016 年 9 月	2,433,170,000.00	1,297,355,723.48	1,131,729,930.05	-
福州金融港中心	2015 年 12 月	2017 年 12 月	1,190,348,442.39	513,036,255.34	576,051,066.90	-
福州金域榕郡	2014 年 10 月	2016 年 12 月	468,088,358.64	331,941,584.60	326,375,996.75	-
福州闽侯大学城项目	2016 年 4 月	2016 年 9 月	2,345,072,986.44	-	1,308,434,153.03	-
福州万科广场	2014 年 1 月	2016 年 12 月	1,779,241,773.56	1,826,913,251.71	1,568,748,201.25	-
抚顺金域国际	2016 年 4 月	2018 年 12 月	876,006,307.33	148,607,195.35	548,018,750.60	-
广州东荟城	2013 年 9 月	2016 年 9 月	899,394,864.75	928,962,566.25	633,796,999.53	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
广州黄埔仓	2014年12月	2016年9月	1,010,374,235.32	743,165,282.13	871,447,808.01	-
广州金色城市	2016年6月	2017年12月	323,163,454.70	-	259,105,549.88	-
广州金色梦想	2013年10月	2017年1月	2,063,352,337.28	2,424,211,578.91	1,847,186,234.84	-
广州岭头项目	2016年1月	2017年6月	2,009,249,934.37	-	1,339,661,038.93	-
广州南方公元花园	2014年4月	2016年8月	1,119,571,356.25	861,562,641.88	852,568,057.09	-
广州欧泊	2014年5月	2016年9月	556,625,321.95	1,259,265,349.59	395,780,845.76	-
广州万科云二期	2016年2月	2018年5月	3,013,213,198.65	1,741,171,801.18	1,804,901,035.04	-
贵阳大都会	2016年2月	2016年7月	1,351,190,000.00	497,220,794.36	982,761,451.53	-
贵阳公园5号	2014年3月	2016年12月	405,510,000.00	435,316,083.16	363,886,628.22	-
贵阳金域华府	2014年7月	2016年7月	1,178,580,000.00	513,157,534.21	614,072,200.40	-
贵阳玲珑湾	2014年3月	2016年12月	981,730,000.00	726,185,848.09	651,604,812.20	-
贵阳万科城	2016年1月	2016年10月	2,200,760,000.00	1,544,327,256.32	1,817,233,682.58	-
贵阳悦城	2014年3月	2016年12月	775,730,000.00	489,107,499.39	629,165,210.06	-
杭州公望	2015年11月	2017年8月	604,369,038.30	332,998,454.67	393,961,938.13	-
杭州公园大道	2013年8月	2016年12月	2,886,857,086.37	2,565,003,164.86	2,687,605,928.47	-
杭州良渚文化村	2015年7月	2016年12月	3,852,248,342.54	1,370,665,263.09	2,379,585,096.35	-
杭州良渚文化村未来城二期	2015年7月	2018年6月	2,643,370,630.06	1,429,729,268.77	1,575,300,667.02	-
杭州万科杭宸一期	2016年3月	2018年6月	1,008,222,589.13	-	605,581,365.93	-
杭州万科黄龙国际中心	2016年4月	2017年9月	1,299,624,900.00	-	530,024,129.31	-
杭州万科溪望	2016年5月	2018年6月	1,663,692,800.00	-	766,394,852.48	-
杭州万科新都会1958	2016年3月	2018年2月	3,613,074,307.69	-	1,279,191,638.75	-
杭州万科星空	2016年3月	2018年6月	595,973,000.00	-	310,142,645.53	-
杭州万科中央公园	2016年3月	2018年2月	1,948,746,325.11	-	1,412,567,350.93	-
合肥会展中心东项目	2016年6月	2017年12月	811,475,266.08	-	553,337,307.83	-
合肥蓝山花园	2015年10月	2016年9月	1,155,302,478.00	800,787,349.89	785,796,332.42	-
合肥森林公园	2016年6月	2016年7月	5,198,558,816.25	2,404,401,823.18	3,067,852,357.65	-
合肥万科城	2014年6月	2016年11月	250,149,134.87	306,973,994.47	228,564,329.50	-
惠州双月湾	2013年12月	2018年4月	6,348,005,999.00	1,078,517,586.18	1,636,238,366.38	-
吉林松花湖项目	2014年6月	2016年7月	532,386,004.88	387,507,002.19	215,770,851.65	-
吉林万科城	2013年5月	2016年10月	1,197,630,000.00	554,426,598.64	519,951,397.50	-
济南金色悦城	2016年4月	2017年9月	1,459,069,100.00	548,996,862.14	695,982,440.38	-
济南金域国际	2015年7月	2016年12月	1,966,326,600.00	1,290,636,506.83	1,306,505,964.78	-
济南万科城	2015年2月	2017年6月	1,541,615,600.00	2,316,944,027.20	1,225,939,899.72	-
济南新里程	2015年8月	2016年9月	2,437,953,600.00	1,595,164,795.30	1,846,632,295.16	-
济南幸福里项目	2016年3月	2016年12月	1,319,950,200.00	466,634,089.97	769,580,837.96	-
嘉兴海上家园	2014年8月	2016年12月	403,981,752.69	225,873,044.11	270,616,270.58	-
嘉兴万科悦中环	2016年3月	2017年9月	878,019,077.15	-	359,377,693.21	-
昆明公园里	2015年7月	2017年9月	1,237,248,800.00	-	556,590,501.71	-
昆明魅力之城	2014年12月	2016年12月	2,156,586,000.52	1,497,054,819.42	1,515,603,298.36	-
昆明鑫金花园	2016年4月	2018年6月	840,782,300.00	-	479,019,944.92	-
昆山高尔夫	2015年9月	2017年12月	1,061,550,000.00	249,438,090.76	261,357,476.16	-
昆山魅力花园	2016年4月	2016年12月	1,521,723,127.51	1,621,745,914.73	765,227,011.98	-
南昌公园里	2016年5月	2017年3月	1,168,357,388.00	566,213,628.81	748,471,725.57	-
南昌海上传奇	2015年12月	2016年8月	1,053,060,395.00	601,827,778.42	839,637,947.45	-
南昌金域国际	2016年4月	2016年12月	1,279,695,009.00	874,534,664.52	1,154,522,622.54	-
南昌时代广场	2014年11月	2016年8月	1,733,947,369.00	1,576,123,329.29	1,417,249,315.47	-
南昌万科城	2014年10月	2016年9月	608,944,901.00	453,628,926.98	510,016,228.97	-
南充金润华府	2015年4月	2017年3月	2,344,272,850.23	1,096,848,971.06	738,982,684.96	-
南京安品园舍	2016年3月	2016年12月	1,144,876,103.73	470,411,971.29	767,066,990.78	-
南京九都荟	2015年11月	2016年7月	3,610,290,500.94	2,742,412,576.06	3,309,489,137.50	-
南京九都荟南	2016年6月	2018年2月	1,315,116,518.66	-	984,124,930.95	-
南京璞悦山	2016年5月	2016年9月	1,649,120,646.43	710,806,147.28	1,321,085,508.88	-
南京万科城	2016年6月	2016年9月	1,452,975,638.84	579,878,062.07	684,496,423.73	-
南宁魅力之城	2015年6月	2016年09月	1,821,568,277.00	1,346,083,533.53	1,068,724,264.08	-
南宁万科城	2015年11月	2017年08月	3,158,700,000.00	1,084,312,505.75	1,137,799,425.18	-
南宁万科大厦	2016年01月	2016年08月	1,689,409,738.10	350,210,009.88	974,253,992.58	-
南通公园里	2015年7月	2016年12月	471,758,911.00	152,081,015.99	346,710,553.35	-
宁波公园里	2013年10月	2016年8月	1,708,324,028.60	1,532,988,028.58	1,563,777,362.29	-
宁波公园里二期	2015年8月	2016年11月	847,498,627.97	526,646,216.61	633,880,652.65	-
宁波江东府	2013年10月	2016年11月	2,511,836,488.81	2,196,456,742.64	2,365,962,004.30	-
宁波江湾府	2015年8月	2017年6月	1,159,337,851.46	809,338,466.65	864,654,975.08	-
宁波万科城	2015年12月	2017年3月	2,168,604,762.43	1,636,811,825.27	1,761,491,938.36	-
宁波云鹭湾	2015年12月	2016年11月	1,142,565,679.89	834,057,161.94	941,998,375.48	-
宁波中河项目	2016年3月	2017年6月	735,320,811.56	363,270,860.80	547,630,700.03	-
莆田万科城	2014年1月	2016年7月	1,036,211,270.70	752,186,270.55	918,830,056.37	-
莆田万科城G地块	2015年12月	2017年3月	1,703,947,554.89	780,000,491.93	1,027,420,202.82	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
秦皇岛北戴河小镇	2015年3月	2017年8月	273,978,100.00	245,725,626.39	204,208,602.32	-
青岛春阳花园	2014年4月	2016年12月	619,270,900.00	561,888,765.42	481,729,451.92	-
青岛玫瑰里	2015年9月	2016年12月	1,278,002,200.00	236,453,912.28	385,230,108.78	-
青岛生态新城	2016年6月	2017年6月	2,883,781,999.00	556,083,505.22	1,611,348,337.05	-
青岛桃花源	2014年6月	2016年12月	1,024,885,800.00	702,406,940.80	364,820,562.09	-
青岛万科城	2014年4月	2016年10月	767,165,700.00	547,495,430.10	571,303,994.08	-
青岛万科未来城 (B地 块)	2016年4月	2017年12月	1,971,553,847.07	-	1,019,563,305.76	-
青岛紫台	2015年10月	2016年9月	1,856,328,900.00	1,193,779,978.35	1,301,509,016.16	-
清远万科城	2014年5月	2016年11月	1,437,420,694.40	1,430,189,136.23	817,629,896.77	-
清远万科华府	2013年4月	2016年9月	625,250,836.03	437,021,942.57	315,308,827.85	-
泉州石狮金域中央	2015年10月	2018年12月	1,686,000,000.00	250,543,289.75	726,743,818.17	-
泉州万科城	2015年11月	2017年12月	3,606,000,000.00	2,064,553,995.44	1,471,557,246.98	-
三亚湖畔度假公园	2013年12月	2016年9月	1,053,412,000.00	933,113,291.81	796,963,220.81	-
三亚森林度假公园	2014年12月	2016年9月	1,979,481,800.00	1,014,768,571.46	1,422,204,455.31	-
厦门东森项目	2014年10月	2017年5月	1,568,110,035.10	522,481,340.49	627,244,014.04	-
厦门海沧万科城	2015年9月	2016年12月	2,156,011,200.00	1,390,911,477.82	1,692,229,762.69	-
厦门湖心岛	2014年8月	2016年8月	1,391,928,000.00	754,926,245.33	1,173,224,778.32	-
厦门金域华府	2014年3月	2017年12月	629,925,000.00	166,944,887.00	278,868,252.64	-
厦门万科广场	2015年12月	2016年12月	3,127,000,000.00	2,433,272,907.10	1,678,768,668.36	-
厦门云玺项目	2013年1月	2017年1月	1,787,263,439.13	1,292,380,054.84	1,501,823,248.66	-
上海安亭新镇项目	2015年4月	2016年12月	2,640,935,600.00	546,470,400.05	1,228,887,251.22	-
上海城花新园	2014年12月	2016年12月	2,262,353,101.00	737,102,088.61	1,379,110,413.24	-
上海翡翠雅宾利项目	2013年11月	2016年8月	7,877,992,531.40	-	7,637,832,306.88	-
上海海上传奇	2016年4月	2017年6月	5,138,208,172.00	2,011,057,778.53	1,750,814,393.31	-
上海金域南桥	2015年12月	2017年1月	1,838,809,586.83	1,056,345,516.01	1,125,694,209.50	-
上海万科城	2013年6月	2016年12月	1,737,236,823.88	2,650,136,089.54	1,630,952,108.18	-
上海徐汇万科中心	2015年2月	2017年6月	1,740,421,326.17	1,067,537,666.50	1,150,791,338.76	-
上海张江东地块	2016年4月	2016年12月	8,232,813,244.12	7,109,628,429.79	7,738,199,939.80	-
上海张江西地块	2014年1月	2016年9月	497,320,770.80	-	479,249,017.26	-
深圳安托山项目	2016年1月	2018年12月	4,572,961,404.00	-	2,045,442,616.44	-
深圳布吉水径项目	2015年7月	2016年12月	3,031,000,000.00	2,063,077,744.53	2,471,928,258.18	-
深圳车公庙项目	2016年1月	2018年5月	1,516,891,000.00	-	1,266,202,505.00	-
深圳公园里	2014年8月	2017年11月	3,674,534,000.00	3,024,285,576.36	3,098,086,181.23	-
深圳嘉悦山花园	2014年6月	2016年12月	966,000,000.00	597,739,709.61	622,445,705.93	-
深圳金域九悦花园	2014年11月	2016年12月	1,888,000,000.00	1,218,539,263.30	1,469,298,739.33	-
深圳浪骑项目	2016年2月	2018年12月	697,619,000.00	-	229,930,667.31	-
深圳留仙洞	2016年6月	2018年12月	2,585,772,461.33	83,040,985.80	722,975,257.15	-
深圳深南道68号	2015年7月	2017年5月	5,446,909,558.50	2,773,765,494.99	3,575,709,190.48	-
深圳天琴湾	2011年5月	2016年12月	1,444,841,085.97	960,006,099.66	957,922,932.64	-
深圳天誉	2014年9月	2017年10月	5,511,000,000.00	4,104,304,607.17	4,190,657,269.61	-
深圳渔一村	2016年4月	2018年6月	3,123,500,000.00	-	2,166,975,567.09	-
沈阳柏翠园	2015年12月	2016年12月	1,208,291,982.91	533,516,238.26	960,686,175.06	-
沈阳城市之光	2016年2月	2017年10月	2,447,873,109.44	-	1,373,264,544.89	-
沈阳春河里	2015年3月	2017年12月	1,323,497,714.56	545,644,418.99	952,918,354.48	-
沈阳公园大道	2016年4月	2016年12月	1,391,959,949.91	234,068,646.95	751,739,710.71	-
沈阳假日风景	2016年4月	2016年7月	987,635,560.78	678,322,514.50	526,677,074.68	-
沈阳鹿特丹	2014年11月	2016年10月	728,978,409.05	902,561,777.92	619,631,647.69	-
沈阳明天广场	2016年3月	2016年12月	2,230,770,362.72	652,594,030.64	1,602,895,903.04	-
沈阳润园	2014年4月	2016年10月	616,260,200.88	238,835,549.70	603,934,996.86	-
沈阳铁西蓝山	2015年7月	2016年9月	1,300,775,733.37	913,382,104.68	937,643,902.56	-
沈阳香湖盛景苑北区	2015年11月	2016年8月	843,823,430.89	623,175,416.97	649,049,380.99	-
沈阳紫台	2015年3月	2016年12月	899,818,372.65	720,217,195.84	692,860,146.94	-
苏州VC小镇	2016年4月	2016年10月	4,042,957,025.00	2,283,110,029.83	2,406,753,883.37	-
苏州湖西玲珑	2016年3月	2018年6月	3,029,870,000.00	-	2,142,141,260.00	-
苏州金色里程	2015年4月	2016年12月	774,450,000.00	646,294,152.49	725,977,172.74	-
苏州金域平江	2015年3月	2016年10月	2,119,800,000.00	1,257,735,114.14	1,132,816,358.49	-
苏州玲珑东区	2014年10月	2016年12月	1,102,770,779.81	1,029,306,097.78	995,270,168.94	-
苏州万科城	2016年3月	2016年10月	960,690,267.00	498,022,510.73	786,597,577.83	-
苏州新都会	2015年2月	2016年9月	323,642,894.47	311,686,586.38	307,092,891.27	-
苏州遇见山	2016年4月	2017年12月	2,092,805,416.00	-	1,205,613,991.90	-
太原金域华府	2015年7月	2017年10月	1,151,460,000.00	433,224,718.49	565,792,203.17	-
太原金域蓝湾	2016年4月	2018年7月	1,108,098,000.00	-	339,129,163.65	-
太原蓝山	2016年5月	2016年8月	3,746,260,000.00	2,168,436,045.52	2,393,116,052.14	-
太原万科城	2016年3月	2017年11月	4,087,950,000.00	1,142,458,031.44	2,142,411,343.93	-
唐山金域华府 A-02-02	2015年12月	2018年6月	702,723,100.00	194,563,381.49	235,020,882.06	-
唐山新里湖	2014年8月	2016年8月	1,352,237,500.00	712,864,689.36	858,776,428.99	-
天津东丽湖	2015年7月	2017年3月	1,205,428,714.00	948,642,699.48	675,596,266.30	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
天津海港城	2014年3月	2016年10月	939,310,000.00	440,143,121.02	629,952,914.13	-
天津金城华府	2016年4月	2017年12月	1,406,358,035.86	596,850,825.36	572,673,734.08	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2017年5月	1,095,395,482.76	1,455,608,529.79	682,847,667.45	-
天津民和巷项目	2015年12月	2016年9月	2,590,370,000.00	1,169,126,252.79	1,497,087,077.35	-
天津四季花城	2015年12月	2016年9月	2,100,000,000.00	1,118,566,043.81	1,081,681,862.08	-
天津紫台	2016年3月	2018年4月	887,270,080.47	-	666,295,084.38	-
温州金城传奇	2013年12月	2016年9月	2,197,440,000.00	1,888,603,845.42	2,007,241,643.07	-
温州学院路七号	2016年4月	2016年12月	2,800,760,000.00	-	1,671,712,506.92	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2017年11月	353,999,237.71	219,525,813.35	229,227,948.26	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2015年1月	2016年12月	1,067,213,100.00	706,737,049.70	811,567,512.00	-
无锡金城缙香	2016年4月	2016年9月	994,127,265.00	695,555,699.44	800,770,997.07	-
无锡信成道	2016年5月	2016年11月	1,820,811,600.00	1,144,612,314.96	1,515,214,392.36	-
无锡周新老街4号项目	2016年5月	2017年12月	1,061,556,000.00	-	466,565,522.97	-
芜湖万科城	2016年1月	2016年11月	485,280,000.00	167,791,664.97	421,223,440.07	-
武汉城花璟苑	2016年1月	2017年12月	927,167,927.09	836,998,056.99	604,140,123.37	-
武汉翡翠滨江	2016年4月	2017年6月	1,783,830,437.78	-	1,512,785,397.83	-
武汉汉口传奇	2015年6月	2016年12月	6,418,469,512.00	3,337,590,435.27	3,290,031,991.92	-
武汉汉阳国际	2015年5月	2016年12月	1,909,289,338.51	949,345,689.61	904,885,071.55	-
武汉嘉园	2016年1月	2017年6月	1,188,031,118.24	1,043,384,756.74	751,231,178.25	-
武汉金色城市	2013年12月	2016年9月	1,143,492,090.00	695,978,241.12	754,700,483.87	-
武汉金城湖庭	2015年10月	2016年12月	2,023,634,954.22	1,210,441,727.12	1,616,069,587.25	-
武汉长征村项目	2014年3月	2016年11月	1,505,288,657.00	419,795,132.94	560,669,054.15	-
西安城市之光	2015年7月	2017年6月	1,528,510,000.00	1,003,606,728.85	1,036,065,541.20	-
西安城市之光蜜柚	2016年5月	2017年12月	384,994,500.00	-	258,497,061.61	-
西安大明宫项目	2015年3月	2017年6月	860,790,000.00	503,385,449.94	499,258,695.55	-
西安高新华府	2015年8月	2016年10月	1,489,940,000.00	1,157,172,017.57	1,221,755,106.90	-
西安金色悦城	2015年11月	2016年12月	1,235,150,000.00	1,411,466,628.08	1,114,648,065.28	-
西安金色悦城DK1	2016年4月	2018年12月	784,190,000.00	-	281,101,110.49	-
西安金城东郡	2015年8月	2016年10月	3,283,210,000.00	1,376,129,100.64	2,247,018,603.29	-
西安金城国际	2015年12月	2017年12月	1,327,300,000.00	313,550,137.99	516,019,311.49	-
西安万科城3#地	2013年9月	2016年12月	608,110,000.00	333,379,246.99	307,150,597.41	-
西安万科城8#地	2015年9月	2016年10月	1,198,570,000.00	523,870,215.79	1,131,052,766.11	-
西安幸福里	2015年7月	2016年9月	1,733,290,000.00	906,226,223.02	1,473,304,892.14	-
香港屯门项目	2015年10月	2019年12月	8,021,934,000.00	3,249,957,686.32	3,410,848,391.18	-
徐州北宸天地	2016年3月	2017年12月	642,059,900.00	-	267,239,860.00	-
徐州淮海天地	2014年8月	2016年9月	3,960,693,000.00	1,320,272,378.21	2,851,449,459.75	-
徐州万科城	2014年11月	2016年12月	2,786,057,200.00	1,146,399,866.06	1,498,173,448.18	-
烟台海云台	2015年6月	2016年12月	889,425,998.00	644,421,037.26	729,037,703.28	64,773,729.45
烟台假日风景	2015年3月	2017年6月	664,011,049.27	383,835,389.60	397,611,406.75	-
烟台万科城	2015年6月	2016年7月	350,520,307.87	647,616,912.51	255,854,239.32	-
烟台御龙山	2015年6月	2016年7月	1,882,885,480.78	683,257,312.84	1,316,703,133.41	-
扬州蒋王小学地块项目	2016年6月	2017年12月	655,420,000.00	-	225,596,328.96	-
扬州金色梦想	2016年4月	2016年12月	951,388,772.48	293,269,569.36	753,111,171.81	-
扬州万科城西	2016年5月	2017年12月	1,021,591,100.00	-	429,271,192.31	-
长春金城长春	2015年10月	2016年10月	1,838,210,000.00	637,943,391.35	775,381,868.02	-
长春蓝山	2015年6月	2016年12月	348,160,000.00	156,752,380.16	208,650,746.21	-
长春万科城	2015年5月	2017年6月	737,090,000.00	739,020,340.07	515,963,843.78	-
长沙金城滨江	2014年3月	2016年8月	614,065,125.45	434,232,220.49	493,962,508.10	-
长沙金城国际	2014年9月	2016年8月	2,281,136,021.73	1,040,956,560.61	1,411,268,459.03	-
长沙金城蓝湾	2015年9月	2017年11月	649,221,993.93	356,124,117.68	400,364,748.68	-
长沙金城缙香	2015年7月	2017年5月	406,520,133.99	229,745,082.11	226,346,942.05	-
长沙梅溪郡	2014年9月	2016年11月	900,762,041.10	508,054,946.60	523,335,940.85	-
长沙魅力之城	2015年11月	2016年8月	1,066,456,304.57	-	506,435,373.26	-
长沙紫台	2014年1月	2016年11月	407,838,807.80	149,653,981.70	307,080,691.60	-
镇江魅力之城	2016年3月	2017年9月	1,093,112,470.36	591,792,362.97	454,169,939.07	-
郑州万科美景龙门龙堂	2014年5月	2016年8月	1,073,882,700.00	392,965,663.92	783,092,354.50	-
郑州万科美景魅力之城	2016年1月	2016年10月	2,306,878,100.00	861,741,187.21	994,450,955.57	-
郑州万科美景万科城	2016年4月	2016年7月	5,434,885,713.49	3,693,504,745.25	3,765,353,438.49	-
郑州万科天伦紫台	2016年6月	2017年11月	3,220,008,900.00	-	2,125,410,013.30	-
中山柏悦湾	2015年11月	2016年7月	1,666,513,242.15	783,151,255.72	760,608,595.18	-
中山金色家园	2015年3月	2016年7月	607,850,000.00	321,585,385.89	235,138,478.52	-
中山金城蓝湾	2015年7月	2016年12月	1,628,251,675.81	665,549,802.14	718,875,743.10	-
重庆金色悦城	2015年6月	2016年12月	2,135,242,234.00	1,742,336,291.10	1,303,747,431.74	-
重庆锦尚	2015年6月	2016年12月	1,376,114,700.00	839,340,671.93	1,105,383,504.61	-

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
重庆万科城	2013年8月	2016年12月	1,700,511,428.00	1,288,448,188.91	967,078,444.47	-
重庆万科西城	2015年1月	2017年5月	1,022,914,200.00	453,078,702.81	843,242,648.63	-
重庆万科西九	2015年4月	2017年9月	558,255,700.00	321,481,468.12	327,266,821.52	-
珠海魅力之城	2015年9月	2016年8月	730,060,000.00	566,170,615.10	572,107,440.41	-
珠海万科城	2015年9月	2017年12月	2,813,570,000.00	401,174,034.22	898,601,472.04	-
其他汇总				11,898,642,577.64	6,550,282,743.00	-
在建转巴完工				9,670,067,042.26	-	-
合计				228,643,064,239.88	277,897,128,078.12	200,650,153.21

### iii 拟开发产品

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2016年9月	2017年9月	1,249,876,910.73	324,922,516.31	324,145,570.03	-
北京稻香湖项目	2016年9月	2018年9月	2,600,000,000.00	810,000,000.00	810,000,000.00	-
成都金域缙香	2017年6月	2019年5月	617,555,354.85	-	423,693,277.87	-
成都五龙山蓝山	2017年8月	2019年8月	1,155,896,718.95	-	296,603,983.56	-
大连城市之光	2016年10月	2017年10月	1,421,251,987.72	1,243,700,088.24	623,118,195.74	-
大连海港城	2017年6月	2019年6月	3,804,165,100.00	1,602,231,001.41	1,704,497,892.75	-
大连万科城	2017年4月	2018年12月	1,362,730,500.00	-	387,976,439.68	-
大连樱花园	2017年7月	2019年9月	1,227,276,156.00	715,036,874.06	751,003,003.15	-
东莞城市之光广场	2016年10月	2019年6月	1,358,930,000.00	542,991,241.31	562,904,165.64	-
东莞翡丽山	2016年10月	2018年11月	492,973,500.00	272,475,833.12	272,554,790.10	-
东莞翰林城市花园	2016年10月	2019年6月	2,774,790,000.00	-	1,108,377,539.02	-
东莞金域缙香	2016年10月	2018年9月	803,795,500.00	-	500,421,447.39	-
东莞双城水岸	2016年12月	2018年6月	1,798,000,000.00	1,083,644,443.81	1,213,735,207.72	-
东莞松朗花园	2016年10月	2018年12月	2,207,910,000.00	1,134,687,565.00	1,225,239,785.05	-
东莞云广场	2016年9月	2018年12月	1,971,005,909.00	1,742,296,754.15	829,217,117.64	-
东莞长安莲湖路项目	2017年6月	2019年9月	1,205,592,600.00	-	447,063,668.43	-
佛山金色城市	2016年7月	2018年3月	2,831,560,000.00	1,884,660,721.49	2,057,190,070.85	-
佛山金色里程	2017年3月	2018年12月	3,570,000,000.00	-	973,520,550.00	-
佛山金色领域广场	2017年6月	2019年12月	1,050,500,000.00	201,947,108.50	540,048,852.04	-
佛山金域滨江广场	2017年6月	2019年12月	2,108,699,667.00	995,677,943.00	1,005,313,648.24	-
佛山万科大厦	2016年10月	2017年12月	1,556,559,989.00	549,795,095.59	563,369,836.39	-
福州金域滨江	2016年9月	2019年12月	3,086,350,899.84	819,110,036.26	837,481,862.37	-
福州万科九里商务中心	2017年4月	2018年12月	2,639,399,037.51	-	1,595,855,965.41	-
抚顺金域蓝湾	2016年7月	2017年12月	2,362,405,043.60	240,841,885.23	250,398,411.32	-
广州亨元岗项目	2016年9月	2018年11月	6,819,452,878.98	-	3,998,314,492.42	-
广州金色城市	2016年9月	2017年12月	2,985,377,189.74	-	1,559,084,835.15	-
广州金色悦府	2017年6月	2019年9月	8,200,948,610.69	1,321,705,725.72	1,392,086,929.83	-
广州岭头项目	2016年7月	2017年12月	3,108,087,302.36	3,088,148,873.35	1,885,359,889.02	-
广州万科云二期	2016年7月	2018年8月	2,523,581,124.02	1,346,750,738.86	1,420,657,478.00	-
广州新隆沙 AF020122 地块	2016年7月	2018年6月	911,940,323.90	642,916,557.21	674,876,818.34	-
杭州富阳16号地块项 目	2016年10月	2018年12月	705,670,000.00	-	272,205,000.00	-
杭州公望	2016年9月	2018年12月	1,130,029,496.35	389,550,256.34	394,496,433.01	-
杭州杭宸二期	2016年10月	2018年3月	1,000,000,000.00	-	455,729,547.00	-
杭州良渚文化村	2017年1月	2019年12月	4,114,436,356.39	1,235,119,772.83	819,408,253.47	-
杭州良渚文化村未来城 北项目	2016年8月	2019年6月	1,834,000,000.00	-	749,382,388.87	-
合肥会展中心东项目	2016年8月	2017年12月	1,658,112,950.93	-	769,965,486.60	-
合肥森林公园	2016年7月	2018年3月	2,604,668,818.11	1,893,027,141.02	1,308,883,840.92	-
惠州双月湾	2016年10月	2018年4月	1,279,053,200.00	440,427,404.53	415,905,050.06	-

万科企业股份有限公司  
截至2016年6月30日止年度财务报表

	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
吉林万科城	2016年9月	2018年12月	5,991,620,000.00	933,484,672.75	933,484,672.75	-
济南万科麓城项目	2016年7月	2018年9月	572,293,700.00	-	205,940,999.90	-
昆明公园里	2016年8月	2018年5月	2,717,070,300.00	-	1,364,611,561.39	-
昆明魅力之城	2017年8月	2019年7月	6,295,111,699.48	1,975,500,251.07	1,790,950,165.70	-
昆山高尔夫	2017年3月	2019年3月	2,180,120,000.00	549,986,993.06	549,986,993.06	-
昆山魅力花园	2016年11月	2019年6月	1,473,816,280.06	-	356,432,420.16	-
南昌金域传奇	2016年7月	2017年11月	1,191,684,800	-	550,424,527.44	-
南昌时代广场	2017年5月	2019年8月	649,259,071.00	474,835,964.43	412,052,184.37	-
南昌县恒起118亩地块项目	2016年9月	2018年10月	1,254,354,913.00	-	220,575,114.88	-
南京九都荟南	2016年7月	2018年3月	992,403,756.21	-	641,867,241.46	-
南京尚都荟南	2016年7月	2018年5月	4,550,556,484.06	-	3,342,075,977.19	-
南京万科城	2016年7月	2018年4月	2,070,004,905.54	61,993,623.82	423,114,432.03	-
南宁万科城	2016年07月	2018年07月	8,340,309,209.00	2,959,932,699.10	2,972,057,163.27	-
南通金域华府	2016年7月	2017年12月	1,256,631,809.00	-	404,295,297.94	-
南通市北科技城项目	2016年7月	2018年9月	1,465,855,900.00	-	273,868,635.22	-
宁波东城1902	2016年7月	2018年6月	3,110,000,000.00	-	1,780,965,066.48	-
宁波江湾府二期	2016年7月	2017年12月	720,000,000.00	400,602,753.91	401,586,987.83	-
宁波云鹭湾	2016年12月	2018年5月	750,000,000.00	347,424,273.59	311,971,835.92	-
青岛桃花源置业	2016年7月	2017年12月	991,689,200.00	513,409,301.59	370,831,726.86	-
青岛万科未来城(B地块)	2016年9月	2017年12月	2,710,323,400.00	-	1,365,933,780.00	-
清远万科城	2017年1月	2019年6月	1,528,215,600.00	600,006,775.75	568,138,180.03	-
三亚湖畔度假公园	2016年8月	2018年12月	1,663,648,138.66	426,771,889.55	787,951,278.74	-
三亚森林度假公园	2016年7月	2018年12月	727,837,800.00	322,758,989.00	211,883,141.51	-
厦门湖心岛	2017年03月	2018年06月	2,226,492,000.00	1,134,516,185.26	646,686,818.00	-
厦门万科广场	2017年01月	2018年12月	3,127,000,000.00	-	929,378,627.17	-
厦门五缘湾项目	2016年8月	2019年2月	802,000,000.00	-	353,834,752.62	-
上海安亭新镇项目	2016年9月	2020年3月	3,145,000,000.00	1,610,672,118.75	908,520,150.49	-
上海徐汇万科中心	2016年9月	2020年3月	7,537,789,700.00	4,103,497,844.75	4,185,288,564.74	-
深圳安托山项目	2016年12月	2018年6月	1,195,012,680.00	2,076,173,311.58	322,976,863.84	-
深圳布吉水径项目	2016年10月	2018年12月	2,203,000,000.00	850,378,806.18	883,712,577.69	-
深圳空调厂	2016年12月	2018年12月	1,151,225,024.28	242,182,858.45	665,417,911.00	-
深圳留仙洞	2016年7月	2018年6月	2,993,000,000.00	1,509,370,719.53	992,377,336.40	-
深圳溪之谷	2017年6月	2019年12月	1,607,000,000.00	590,858,156.11	590,858,156.11	-
沈阳城市阳光	2016年7月	2018年6月	1,290,407,951.92	-	599,835,854.99	-
沈阳春河里	2016年10月	2018年9月	1,407,359,136.84	868,423,669.22	582,816,222.17	-
沈阳翡翠之光	2016年8月	2018年12月	4,153,610,700.00	-	1,968,083,380.70	-
沈阳惠斯勒小镇	2017年4月	2018年6月	1,716,339,897.87	281,047,157.36	313,606,603.19	-
沈阳假日风景	2017年4月	2019年6月	1,681,648,099.08	497,580,833.27	420,654,780.41	-
苏州青剑湖项目	2016年9月	2018年12月	1,358,251,100.00	-	663,000,000.00	-
苏州万科城	2016年9月	2018年12月	446,000,602.00	401,682,083.61	228,583,601.85	-
苏州遇见山	2016年9月	2018年6月	765,356,849.00	-	415,686,008.10	-
太原公园里	2016年7月	2018年9月	1,387,664,119.00	-	277,200,000.00	-
太原万科城	2016年9月	2018年6月	2,251,990,000.00	1,151,415,662.09	657,153,537.90	-
太原新都心	2017年3月	2019年6月	1,170,640,000.00	203,426,916.31	296,949,427.79	-
天津金域国际	2017年8月	2019年6月	675,104,000.00	161,436,432.16	222,532,280.51	-
天津金域华府	2017年1月	2018年12月	1,072,543,790.48	412,800,747.08	534,016,061.08	-
天津天拖北项目	2016年9月	2018年6月	1,600,000,000.00	-	269,687,692.53	-
天津紫台	2016年7月	2019年4月	778,938,725.90	-	362,894,150.33	-
无锡金域蓝湾	2016年9月	2018年12月	1,006,315,689.96	541,422,494.93	575,159,264.52	-
无锡信成道	2016年7月	2018年9月	536,494,100.00	693,691,104.12	217,749,975.45	-
芜湖万科城	2016年9月	2018年3月	850,337,066.00	516,223,416.60	470,083,536.66	-
武汉翡翠滨江	2016年12月	2018年12月	3,660,000,000.00	-	840,820,986.51	-
武汉汉口传奇	2016年12月	2018年12月	9,571,715,799.00	4,221,336,674.12	3,918,920,348.48	-
武汉万科金域国际	2017年3月	2019年6月	2,600,000,000.00	-	540,470,924.52	-
西安大明宫项目	2017年1月	2018年12月	1,021,330,000.00	244,643,357.03	306,400,062.33	-
西安高新华府	2016年9月	2018年6月	1,618,725,000.00	408,176,530.51	453,243,011.87	-
西安金色悦城	2016年8月	2018年12月	642,250,000.00	268,424,469.66	209,740,564.51	-
西安金域东郡	2017年1月	2018年12月	796,970,000.00	482,652,101.80	239,091,342.80	-
西安万科天誉	2016年8月	2018年6月	2,312,300,000.00	-	911,517,042.24	-
烟台海云台	2016年9月	2018年6月	1,114,751,124.12	398,130,000.00	398,125,401.47	240,959,983.37
烟台万科城	2017年3月	2017年12月	1,171,547,178.44	272,654,898.55	438,781,714.77	-
烟台御龙山	2016年9月	2017年12月	1,740,989,707.65	680,070,000.00	680,074,104.55	-
扬州城西项目	2016年7月	2017年9月	1,194,110,000.00	-	453,326,103.45	-
营口海港城	2017年3月	2018年12月	753,187,500.00	148,688,263.26	207,316,844.67	-
长春柏翠园	2016年7月	2017年10月	1,309,552,108.00	856,133,783.30	618,574,593.24	-
长春金域长春	2016年9月	2018年12月	1,227,276,156.00	423,672,370.25	381,330,143.26	-
长春如春	2016年7月	2017年12月	1,566,500,000.00	-	596,421,887.43	-

	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
长春万科城	2016年7月	2018年8月	3,140,770,000.00	1,086,442,274.00	1,080,123,464.26	-
长沙金域滨江	2016年8月	2017年10月	674,747,610.55	291,991,254.55	285,187,104.27	-
长沙金域国际	2016年12月	2017年11月	1,648,289,974.49	1,149,499,220.04	650,969,128.37	-
长沙金域蓝湾	2016年7月	2017年11月	1,002,199,079.79	371,842,707.89	300,669,950.23	-
长沙梅溪郡	2016年7月	2017年5月	412,625,731.92	620,020,302.57	214,673,345.60	-
长沙魅力之城	2016年8月	2017年11月	5,630,136,678.56	-	3,172,260,106.25	-
长沙紫台	2016年7月	2017年11月	1,254,619,601.65	485,339,180.86	376,894,297.25	-
镇江蓝山花园	2016年10月	2018年3月	1,932,144,318.01	647,108,595.96	727,341,918.00	-
郑州万科美景魅力之城	2016年7月	2018年10月	3,055,910,300.00	1,042,314,097.86	1,236,251,120.52	-
郑州万科美景万科城	2016年8月	2018年8月	3,243,200,590.02	2,149,068,408.43	2,015,151,688.51	-
郑州万科天伦紫台	2016年7月	2017年5月	2,000,000,000.00	1,341,235,912.06	1,373,393,000.00	-
中山金色家园	2016年7月	2018年6月	1,120,433,277.80	315,262,273.05	288,383,193.43	-
中山金域蓝湾	2017年1月	2018年12月	945,122,680.16	658,425,750.44	578,852,861.01	-
其他汇总				8,535,666,767.87	9,627,821,622.84	-
拟开发转在建				24,736,296,066.79	-	-
合计				103,770,269,543.17	108,337,959,120.09	240,959,983.37

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

	金额
累计已发生成本	1,453,329,551.24
累计已确认毛利	31,117,143.24
减: 已办理结算的金额	561,020,000.00
建造合同形成的已完工未结算资产	923,426,694.48

7 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品。

## 8 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	2016年6月30日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按公允价值计量的	952,434,433.05	-	952,434,433.05	993,243,566.22	-	993,243,566.22
- 按成本计量的	200,933,777.63	-	200,933,777.63	145,569,161.87	-	145,569,161.87
合计	1,153,368,210.68	-	1,153,368,210.68	1,138,812,728.09	-	1,138,812,728.09

本集团期末持有的金额人民币 200,933,777.63 元 (2015 年: 人民币 145,569,161.87 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。

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产:

	可供出售权益工具
权益工具的成本	966,209,506.79
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	(13,775,073.74)
期末余额	952,434,433.05

### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海中城联盟投资管理 有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	7.90%	-
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	2.02%	-
其他	17,009,161.87	55,364,615.76	-	72,373,777.63		-
合计	145,569,161.87	55,364,615.76	-	200,933,777.63		-

本集团本期无可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的情况。

9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
对合营企业的投资	32,540,393,965.16	24,075,825,843.85
对联营企业的投资	<u>10,293,820,323.09</u>	<u>9,427,597,644.17</u>
合计	<u><u>42,834,214,288.25</u></u>	<u><u>33,503,423,488.02</u></u>

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下:

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
				权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	合并抵消		
合营企业	24,075,825,843.85	10,247,409,461.00	(1,796,485,954.82)	1,014,248,964.20	-	(862,843,661.19)	-	(137,760,687.88)	32,540,393,965.16	-
联营企业	9,427,597,644.17	777,664,805.96	(18,871,657.07)	492,072,148.61	-	(354,270,289.93)	-	(30,372,328.65)	10,293,820,323.09	-
合计	33,503,423,488.02	11,025,074,266.96	(1,815,357,611.89)	1,506,321,112.81	-	(1,217,113,951.12)	-	(168,133,016.53)	42,834,214,288.25	-

## 10 投资性房地产

### 按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
<b>原值</b>			
期初余额	8,611,944,105.60	2,578,431,378.84	11,190,375,484.44
本期增加			
- 存货转入	1,133,814,903.35	1,227,652,610.31	2,361,467,513.66
- 购置	73,609,609.35	372,485,361.70	446,094,971.05
- 土地及建筑成本	-	261,547,948.36	261,547,948.36
本期减少			
在建工程转入/(转出)	56,055,876.00	(56,055,876.00)	-
其他转出	(55,501,031.89)	(295,959,137.00)	(351,460,168.89)
期末余额	9,819,923,462.41	4,088,102,286.21	13,908,025,748.62
<b>累计折旧</b>			
期初余额	425,324,376.06	-	425,324,376.06
本期计提	110,402,477.43	-	110,402,477.43
本期减少			
- 其他转出	(1,187,554.98)		(1,187,554.98)
期末余额	<u>534,539,298.51</u>	<u>-</u>	<u>534,539,298.51</u>
<b>账面价值</b>			
期末	<u>9,285,384,163.90</u>	<u>4,088,102,286.21</u>	<u>13,373,486,450.11</u>
期初	<u>8,186,619,729.54</u>	<u>2,578,431,378.84</u>	<u>10,765,051,108.38</u>

本集团本期用于银行借款抵押的投资性房地产 882,196,549.89 元 (2015 年: 人民币 748,739,662.59 元)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2015 年: 无)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2015 年: 无)。

11 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值:							
期初余额	4,898,319,731.44	101,519,293.89	333,085,027.86	136,642,719.94	297,655,287.78	159,636,401.02	5,926,858,461.93
本期增加	240,906,626.86	14,566,132.24	1,602,166.74	9,359,981.94	12,207,536.84	26,598,479.37	305,240,923.99
- 购置	183,786,966.34	14,566,132.24	1,602,166.74	9,359,981.94	12,207,536.84	26,598,479.37	248,121,263.47
- 在建工程转入	57,119,660.52	-	-	-	-	-	57,119,660.52
本期减少	195,288,542.31	-	387,167.06	4,502,007.64	2,910,245.31	45,460,162.80	248,548,125.12
因合并范围变化增加	370,918,150.29	68,200.64	391,076.00	14,011,082.44	4,448,435.51	4,206,442.68	394,043,387.56
期末余额	<u>5,314,855,966.28</u>	<u>116,153,626.77</u>	<u>334,691,103.54</u>	<u>155,511,776.68</u>	<u>311,401,014.82</u>	<u>144,981,160.27</u>	<u>6,377,594,648.36</u>
累计折旧:							
期初余额	572,524,395.16	58,169,027.43	39,482,461.48	87,785,281.90	189,083,817.66	62,334,317.42	1,009,379,301.05
本期计提	94,320,119.20	6,734,640.87	10,947,455.47	11,252,778.72	19,321,894.67	24,372,573.68	166,949,462.61
本期处置或报废	40,804,844.73	43,040.40	95,369.85	2,691,533.82	2,225,651.45	1,121,498.13	46,981,938.38
因合并范围变化增加	61,653,301.65	43,040.40	118,000.73	6,276,246.60	3,127,484.61	715,758.16	71,933,832.15
期末余额	<u>687,692,971.28</u>	<u>64,903,668.30</u>	<u>50,452,547.83</u>	<u>102,622,773.40</u>	<u>209,307,545.49</u>	<u>86,301,151.13</u>	<u>1,201,280,657.43</u>
账面价值:							
期末	<u>4,627,162,995.00</u>	<u>51,249,958.47</u>	<u>284,238,555.71</u>	<u>52,889,003.28</u>	<u>102,093,469.33</u>	<u>58,680,009.14</u>	<u>5,176,313,990.93</u>
期初	<u>4,325,795,336.28</u>	<u>43,350,266.46</u>	<u>293,602,566.38</u>	<u>48,857,438.04</u>	<u>108,571,470.12</u>	<u>97,302,083.60</u>	<u>4,917,479,160.88</u>

本集团本期无用于银行借款抵押的固定资产(2015年:无)。

本集团本期没有暂时闲置的固定资产(2015年:无)。

本集团本期没有通过融资租赁租入的固定资产(2015年:无)。

本集团本期没有通过经营租赁租出的固定资产(2015年:无)。

本集团本期末没有持有待售的固定资产(2015年:无)。

本集团本期末未办妥产权证的固定资产明细如下:

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	663,827,431.45	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才一并办理房地产证

## 12 在建工程

### (1) 在建工程情况

项目	2016年6月30日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
吉林松花湖旅游度假项目	199,252,775.09	-	199,252,775.09	89,746,801.50	-	89,746,801.50
深圳万科中心	458,384,006.37	-	458,384,006.37	441,249,930.88	-	441,249,930.88
其他	110,960,423.34	-	110,960,423.34	67,362,173.50	-	67,362,173.50
合计	<u>768,597,204.80</u>	<u>-</u>	<u>768,597,204.80</u>	<u>598,358,905.88</u>	<u>-</u>	<u>598,358,905.88</u>

### (2) 在建工程项目本期变动情况

工程名称	在建部分 工程预算 (万元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	工程累计		利息资本化 累计金额	其中：		资金来源
						投入占 预算比例	工程进度		本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率	
吉林松花湖旅游度假项目	25,831.99	89,746,801.50	109,505,973.59	-	199,252,775.09	77.13%	77.13%	30,745,083.40	5,791,159.35	5.81%	自有资金和借款
深圳万科中心	52,800.00	441,249,930.88	33,275,420.84	16,141,345.35	458,384,006.37	89.87%	89.87%	79,918,658.58	-	-	自有资金和借款
其他	25,964.61	67,362,173.50	84,576,565.01	40,978,315.17	110,960,423.34						自有资金
合计	104,596.60	<u>598,358,905.88</u>	<u>227,357,959.44</u>	<u>57,119,660.52</u>	<u>768,597,204.80</u>						

本期在建工程转入固定资产人民币 57,119,660.52 元 (2015: 人民币 1,478,991,277.81 元)。

### 13 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	391,655,577.45	751,371,914.64	74,234,369.44	1,217,261,861.53
本期增加	5,880,216.70	-	352,083.33	6,232,300.03
本期处置	-	-	-	-
合并范围变化	-	-	126,012,422.44	126,012,422.44
期末余额	<u>397,535,794.15</u>	<u>751,371,914.64</u>	<u>200,598,875.21</u>	<u>1,349,506,584.00</u>
累计摊销				
期初余额	51,758,558.99	116,571,960.10	3,940,254.18	172,270,773.27
本期增加	12,760,222.48	50,779,814.55	111,259.80	63,651,296.83
本期处置	-	-	-	-
合并范围变化	-	-	-	-
期末余额	<u>64,518,781.47</u>	<u>167,351,774.65</u>	<u>4,051,513.98</u>	<u>235,922,070.10</u>
账面价值				
期末账面价值	<u>333,017,012.68</u>	<u>584,020,139.99</u>	<u>196,547,361.23</u>	<u>1,113,584,513.90</u>
期初账面价值	<u>339,897,018.46</u>	<u>634,799,954.54</u>	<u>70,294,115.26</u>	<u>1,044,991,088.26</u>

本集团本期无用于银行借款抵押的无形资产(2015年:无)。

### 14 商誉

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

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

15 长期待摊费用

	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销额</u>	<u>期末余额</u>
租赁费	274,475,656.30	25,036,788.82	36,409,674.62	263,102,770.50
其他递延支出	173,407,773.34	203,169,685.38	41,611,566.82	334,965,891.90
合计	<u>447,883,429.64</u>	<u>228,206,474.20</u>	<u>78,021,241.44</u>	<u>598,068,662.40</u>

16 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年12月31日</u>
可弥补亏损	3,124,754,140.71	2,667,250,904.26
减值准备	291,565,667.06	216,212,587.14
预提成本	516,607,819.31	284,531,530.92
土地增值税清算准备	1,750,174,655.47	1,564,482,428.35
未实现内部交易利润	359,788,132.90	361,522,854.07
其他	140,509,260.19	72,540,508.95
递延所得税资产小计	<u>6,183,399,675.64</u>	<u>5,166,540,813.69</u>
收购公司公允价值变动	392,144,627.73	430,904,671.50
代扣代缴所得税	156,956,466.66	127,526,143.38
递延所得税负债小计	<u>549,101,094.39</u>	<u>558,430,814.88</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

<u>类别</u>	<u>2016年6月30日</u>		<u>2015年12月31日</u>	
	<u>暂时性差异</u>	<u>递延所得税资产</u>	<u>暂时性差异</u>	<u>递延所得税资产</u>
可抵扣亏损	920,397,474.85	230,099,368.71	782,895,532.44	195,520,110.98
可抵扣暂时性差异	411,830,332.62	102,957,583.15	368,792,310.04	92,198,077.50
合计	<u>1,332,227,807.47</u>	<u>333,056,951.86</u>	<u>1,151,687,842.48</u>	<u>287,718,188.48</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

<u>年份</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
2016	8,919,585.64	13,022,931.80
2017	63,357,508.18	200,871,171.21
2018	115,977,551.41	116,201,809.46
2019	67,117,466.36	67,834,533.87
2020	316,377,144.71	384,965,086.10
2021	348,648,218.55	-
合计	<u>920,397,474.85</u>	<u>782,895,532.44</u>

(4) 于2016年6月30日，与境外公司持有的本集团子公司的未分配利润有关的暂时性差异为人民币60亿元(2015年：人民币43亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，并已决定有关利润很可能不会在可预见的将来进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币4.8亿元(2015年：人民币2.2亿元)确认递延所得税负债。

(5) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

<u>年份</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
可弥补亏损	12,565,713,899.61	10,755,498,811.43
减值准备	1,166,517,162.42	865,760,809.42
预提成本	2,070,828,412.37	1,138,146,123.66
土地增值税清算准备	7,000,698,621.89	6,257,929,713.44
未实现内部交易利润	1,439,152,531.61	1,446,091,416.28
其他	562,037,040.72	290,311,225.97
可抵扣差异项目小计	<u>24,804,947,668.62</u>	<u>20,753,738,100.20</u>
收购公司公允价值变动	1,613,932,501.75	1,768,389,315.77
代扣代缴所得税	3,139,129,333.20	1,979,926,578.57
应纳税差异项目小计	<u>4,753,061,834.95</u>	<u>3,748,315,894.34</u>

## 17 其他非流动资产

本集团的其他非流动资产主要是长期应收联营和合营企业款项、委托贷款和股权收购款。

## 18 短期借款

### (1) 短期借款分类：

种类	2016年6月30日		2015年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,041,866,376.01	2,041,866,376.01	471,321,298.85	471,321,298.85
质押借款*				
- 人民币	-	-	300,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款*				
- 人民币	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-
小计		<u>2,057,866,376.01</u>		<u>771,321,298.85</u>
其他借款				
信用借款				
- 人民币	793,100,000.00	793,100,000.00	1,128,766,666.67	1,128,766,666.67
小计		<u>793,100,000.00</u>		<u>1,128,766,666.67</u>
合计		<u>2,850,966,376.01</u>		<u>1,900,087,965.52</u>

\* 以上质押借款由本公司的子公司提供存单质押担保。

\* 以上借款抵押为长春金奥公司抵押的土地

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款(2015年：无)。

(2) 本集团本期末无已逾期未偿还的短期借款情况(2015年：无)。

## 19 应付票据

	2016年6月30日	2015年12月31日
商业承兑汇票	<u>8,340,925,657.41</u>	<u>16,744,732,907.08</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 20 应付账款

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
应付地价	14,385,393,468.80	23,606,493,492.82
应付及预提工程款	90,648,466,310.91	66,408,633,576.14
质量保证金	1,077,239,705.65	639,390,939.20
应付及预提销售佣金	397,898,718.43	545,176,658.57
其他	196,561,561.92	246,763,753.88
	<u>106,705,559,765.71</u>	<u>91,446,458,420.61</u>
合计	<u>106,705,559,765.71</u>	<u>91,446,458,420.61</u>

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21 预收款项

### (1) 预收款项分类

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
上海绿洲雅宾利项目	2016年8月	38.79%	6,836,479,799.74	
深圳公园里	2016年12月	48.92%	6,588,020,651.47	4,305,427,569.59
东莞虎门万科城	2016年9月	62.31%	6,234,933,953.20	4,645,840,080.20
深圳布吉水径项目	2016年12月	7.24%	5,919,614,374.00	3,959,212,024.00
上海张江东地块	2016年12月	53.89%	5,767,041,925.60	3,625,924,762.60
深圳天誉	2017年10月	23.88%	5,724,470,274.00	4,747,083,965.00
合肥森林公园	2016年9月	31.22%	4,523,183,651.10	3,751,496,992.10
深圳金域九悦花园	2016年12月	86.70%	4,342,256,770.00	2,653,767,563.00
南京九都荟	2016年7月	52.33%	4,092,728,079.04	3,019,921,339.00
厦门海沧万科城	2016年12月	43.98%	3,897,695,571.00	3,210,272,907.00
郑州万科美景万科城	2016年9月	34.50%	3,482,660,420.70	2,852,967,576.70
武汉汉口传奇	2016年12月	26.17%	3,407,995,359.00	2,914,847,158.05
厦门万科广场	2016年12月	30.75%	3,319,917,913.00	3,285,182,329.00
太原万科城	2017年12月	32.43%	3,262,274,914.00	1,564,181,340.00
太原蓝山	2016年8月	47.35%	3,059,466,548.25	2,477,689,729.50
杭州公园大道	2016年12月	91.84%	3,009,807,545.00	2,733,975,746.00
泉州万科城	2017年12月	73.67%	2,911,684,199.00	3,019,837,382.61
宁波江东府	2016年12月	87.64%	2,720,086,901.00	2,324,585,696.00
西安金域东郡	2016年10月	49.93%	2,640,452,058.48	1,874,020,851.48
深圳嘉悦山花园	2017年1月	84.15%	2,455,725,013.00	2,310,663,276.00
南宁万科城	2017年8月	21.58%	2,389,915,018.00	1,213,211,610.00
济南新里程	2016年9月	89.07%	2,389,049,936.00	1,471,980,287.00
徐州淮海天地	2017年5月	30.86%	2,388,466,049.36	2,130,201,619.00
成都金色乐府音乐广场	2016年7月	28.25%	2,388,235,868.73	2,150,795,383.73
昆山魅力花园	2016年12月	30.14%	2,298,889,912.55	1,680,284,552.88
天津民和巷项目	2016年10月	82.78%	2,292,396,831.01	1,351,559,880.00
广州金色梦想	2016年9月	59.25%	2,251,378,611.40	2,355,593,586.00
南宁魅力之城	2016年9月	93.64%	2,149,546,907.00	1,398,258,388.00
徐州万科城	2016年12月	39.65%	2,144,487,087.00	1,920,401,360.00

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
南昌时代广场	2016年8月	59.93%	2,127,283,608.99	1,791,801,649.99
合肥蓝山花园	2016年9月	38.55%	2,100,750,670.00	1,313,857,717.00
贵阳金域华府	2016年9月	26.12%	2,087,074,489.06	1,368,513,514.00
南京璞悦山	2016年10月	65.19%	2,056,560,611.00	908,892,069.00
温州金域传奇	2016年9月	90.19%	2,049,578,369.00	1,811,834,057.00
宁波公园里	2016年9月	80.28%	2,013,246,818.00	1,897,415,338.00
苏州VC小镇	2016年10月	38.26%	1,981,040,765.04	1,094,668,808.04
苏州金域平江	2016年10月	54.10%	1,980,766,330.07	1,538,361,177.67
福州万科广场	2016年12月	19.76%	1,974,904,217.36	2,031,731,406.36
郑州万科美景魅力之城	2016年10月	46.61%	1,974,265,379.00	918,975,699.00
西安高新华府	2016年10月	49.80%	1,935,159,580.60	1,682,273,182.62
厦门湖心岛	2016年8月	21.83%	1,923,814,723.00	1,312,766,240.00
天津四季花城	2016年9月	67.38%	1,893,468,368.00	752,433,110.00
广州万科云二期	2017年3月	42.87%	1,878,225,833.60	566,347,213.36
宁波万科城	2017年6月	24.08%	1,814,353,231.00	466,093,179.00
武汉城花璟苑	2017年12月	30.34%	1,795,796,306.84	1,134,260,058.16
青岛紫台	2016年9月	72.78%	1,775,001,881.40	1,262,953,971.40
济南万科城	2017年6月	29.59%	1,756,048,469.13	2,402,067,605.29
武汉汉阳国际	2016年12月	1.66%	1,741,933,171.27	1,058,020,527.27
上海海上传奇	2017年6月	97.86%	1,731,912,392.00	1,646,225,191.00
青岛生态新城	2017年6月	46.96%	1,701,681,823.00	872,622,893.00
济南金域国际	2016年12月	37.12%	1,688,031,251.84	1,741,265,937.84
北京长阳天地	2016年12月	38.40%	1,665,924,677.00	
三亚森林度假公园	2016年9月	13.34%	1,654,893,360.38	1,118,003,134.19
佛山水晶城	2016年8月	19.82%	1,645,279,645.08	1,044,706,411.00
杭州良渚文化村未来城二期	2018年6月	34.01%	1,597,235,096.00	562,397,053.00
广州岭头项目	2017年9月	25.35%	1,550,748,662.96	
东莞金色悦府	2016年9月	93.86%	1,519,891,043.00	1,518,871,043.00
惠州双月湾	2016年10月	12.66%	1,480,312,831.86	1,355,512,121.76
天津梅江柏翠园	2017年5月	94.93%	1,479,546,354.00	2,241,036,423.00
苏州玲珑东区	2016年12月	38.13%	1,461,325,793.00	1,608,848,601.00
上海安亭新镇项目	2016年8月	9.91%	1,450,485,987.00	446,897,195.00
宁波金色城市	2017年6月	1.78%	1,442,278,303.00	289,338,850.00
温州学院路地块	2018年1月	63.10%	1,425,046,682.00	
武汉金域湖庭	2016年12月	74.33%	1,405,981,624.00	605,043,823.00
西安幸福里	2016年9月	78.39%	1,380,580,215.00	997,526,027.00
西安万科城 8#地	2016年10月	73.29%	1,369,336,058.00	688,995,020.00
上海金域南桥	2017年5月	44.92%	1,362,261,814.00	149,315,774.00
长沙金域国际	2016年9月	33.20%	1,348,863,427.00	811,546,091.00
唐山新里程	2016年8月	69.72%	1,333,175,109.80	847,045,463.00
南京万科城	2016年12月	31.84%	1,288,204,583.00	563,142,826.00
武汉嘉园	2017年9月	38.86%	1,251,504,936.00	1,086,723,375.00
佛山城东花园	2016年12月	76.76%	1,234,964,118.00	907,728,090.00
广州东荟城	2016年9月	19.08%	1,231,668,191.00	1,680,492,554.33
西安城市之光	2017年12月	52.61%	1,178,155,562.50	311,054,007.00
广州南方公元花园	2016年8月	69.94%	1,167,894,379.10	887,932,769.00
武汉金色城市	2016年9月	19.27%	1,167,571,522.00	924,137,033.00
南昌金域国际	2016年11月		1,158,942,383.00	378,705,914.00
杭州北宸之光	2016年12月	48.96%	1,148,558,761.21	1,966,318,603.00
太原金域华府	2017年10月	70.35%	1,126,808,015.00	659,173,401.00
莆田万科城G地块	2017年3月	62.14%	1,080,760,287.00	547,117,089.00
青岛万科城	2016年12月	18.75%	1,077,961,684.83	1,027,505,868.83
武汉长征村项目	2016年12月	53.99%	1,067,757,504.00	927,989,489.00
昆明公园里	2016年9月	25.73%	1,063,089,824.00	

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
其他			88,646,392,297.98	81,950,036,088.75
合计			278,333,161,162.53	212,625,705,637.30

(2) 本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(3) 上述预收款项无建造合同业务预收款(2015年：无)。

## 22 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,633,892,919.12	2,705,106,501.49	4,280,590,525.97	1,058,408,894.64
离职后福利				
- 设定提存计划	7,725,831.91	209,932,880.55	208,163,908.18	9,494,804.28
辞退福利	1,038,418.60	7,999,015.07	8,511,870.28	525,563.39
合计	2,642,657,169.63	2,923,038,397.11	4,497,266,304.43	1,068,429,262.31

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	2,615,970,084.86	2,442,334,848.85	4,035,120,279.46	1,023,184,654.25
职工福利费	5,389,143.90	72,456,420.27	61,269,888.83	16,575,675.34
社会保险费	4,754,875.44	78,121,284.81	76,156,322.93	6,719,837.32
其中：医疗保险费	4,357,795.70	68,363,778.85	66,378,743.82	6,342,830.73
工伤保险费	146,627.82	4,474,689.29	4,510,370.48	110,946.63
生育保险费	250,451.92	5,282,816.67	5,267,208.63	266,059.96
住房公积金	4,158,379.33	105,142,517.35	101,772,470.09	7,528,426.59
其他	3,620,435.59	7,051,430.21	6,271,564.66	4,400,301.14
其中：工会经费和 职工教育经费	3,620,435.59	7,051,430.21	6,271,564.66	4,400,301.14
合计	<u>2,633,892,919.12</u>	<u>2,705,106,501.49</u>	<u>4,280,590,525.97</u>	<u>1,058,408,894.64</u>

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	7,359,512.40	200,825,845.23	199,229,862.17	8,955,495.46
失业保险费	366,319.51	9,107,035.32	8,934,046.01	539,308.82
合计	<u>7,725,831.91</u>	<u>209,932,880.55</u>	<u>208,163,908.18</u>	<u>9,494,804.28</u>

除附注十一所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利 (2015年：无)。

本集团于 2010 年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，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。该部分奖金已包含于短期薪酬中。

2014 年 5 月，公司启动事业合伙人持股计划，事业合伙人将其在经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给深圳盈安财务顾问企业 (有限合伙) 的普通合伙人进行投资管理。

23 应交税费

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
企业所得税	2,212,090,182.07	4,731,261,492.99
土地增值税	1,591,422,314.22	1,600,344,178.09
营业税	2,621,105.95	583,893,858.69
个人所得税	82,465,546.96	51,402,068.20
城市维护建设税	36,750,760.66	56,592,859.65
教育费附加	33,028,011.04	43,466,620.20
房产税	95,238,300.71	89,553,237.03
增值税	213,149,608.30	34,515,928.12
其他	90,893,911.10	182,950,252.02
合计	<u>4,357,659,741.01</u>	<u>7,373,980,494.99</u>

本期期末预缴税费人民币 25,423,201,947.21 元 (2015 年: 人民币 17,422,341,362.16 元) 已计入预付款项。

24 应付利息

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	81,708,105.38	109,093,773.97
企业债券利息	356,349,859.15	122,482,110.72
合计	<u>438,057,964.53</u>	<u>231,575,884.69</u>

本集团本期无已逾期未支付的利息情况 (2015 年: 无)。

25 其他应付款

(1) 其他应付款分类：

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
应付合营/联营企业款	23,250,194,345.48	15,115,053,476.21
应付股权款与合作公司往来 及其他	38,907,919,534.23	36,465,409,142.04
应付股利*	8,808,650,766.22	174,632,270.01
土地增值税清算准备金	7,000,698,621.89	6,257,929,713.44
押金及保证金	931,702,584.56	1,334,386,054.46
代收款	1,934,722,533.33	2,244,380,389.21
购房意向金	497,452,613.73	758,433,298.42
合计	<u>81,331,340,999.44</u>	<u>62,350,224,343.79</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 27,446,761,523.85 元 (2015 年：人民币 29,850,938,446.00 元)。

\*2016 年 6 月 27 日，股东大会审议批准了的 2015 年度分红派息方案，本公司应付股利人民币 7,948,189,440.70 元，其余为本集团子公司应支付外部股东的股利。

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 7,000,698,621.89 元 (2015 年：人民币 6,257,929,713.44 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。

## 26 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：

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	25,442,285,347.61	23,748,281,762.21
一年内到期的应付债券*	999,081,331.00	998,122,294.76
合计	<u>26,441,366,678.61</u>	<u>24,746,404,056.97</u>

\* 参见附注五、28。

### (2) 一年内到期的长期借款：

种类	2016年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	22,153,980,000.00	1	22,153,980,000.00	信用
	157,000,000.00	1	157,000,000.00	抵押*1
	150,000,000.00	1	150,000,000.00	质押*2
港币	730,660,146.69	0.8598	628,221,594.12	信用
美元	283,919,497.80	6.6712	1,894,083,753.49	信用
小计			<u>24,983,285,347.61</u>	
其他借款				
其中：人民币	459,000,000.00	1.0000	459,000,000.00	信用
小计			<u>459,000,000.00</u>	
合计			<u>25,442,285,347.61</u>	

种类	2015年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	12,110,179,796.00	1.00	12,110,179,796.00	信用
	511,129,450.53	1.00	511,129,450.53	抵押*1
港币	144,456,000.00	0.8378	121,022,347.68	信用
美元	22,630,000.00	6.4936	146,950,168.00	信用
小计			<u>12,889,281,762.21</u>	
其他借款				
其中：人民币	10,859,000,000.00	1.0000	<u>10,859,000,000.00</u>	信用
合计			<u>23,748,281,762.21</u>	

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货及投资性房地产作为抵押，参见附注五、6和10。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2015年：无)。

27 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2016年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	14,435,000,000.00	1.0000	14,435,000,000.00	信用*1
	944,100,000.00	1.0000	944,100,000.00	抵押*2
港币	8,872,623,953.30	0.8598	7,628,682,075.05	信用*1
	1,931,539,559.42	0.8598	1,660,737,713.19	质押*3
美元	90,109,840.61	6.6712	601,140,768.70	信用*1
	56,290,737.33	6.6712	375,526,766.86	质押*3
英镑	83,670,849.38	8.8767	742,710,586.60	信用*1
小计			26,387,897,910.40	
其他借款				
其中：人民币	9,829,288,300.00	1.0000	9,829,288,300.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*3
小计			10,399,288,300.00	
合计			36,787,186,210.40	
种类	2015年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	11,604,386,269.15	1.0000	11,604,386,269.15	信用*1
	1,100,457,594.56	1.0000	1,100,457,594.56	抵押*2
港币	6,944,283,905.06	0.8378	5,817,782,169.98	信用*1
美元	441,673,750.00	6.4936	2,868,052,663.00	信用*1
	89,612,161.00	6.4936	581,905,528.67	质押*3
小计			21,972,584,225.36	
其他借款				
其中：人民币	11,856,000,000.00	1.0000	11,856,000,000.00	信用*4
合计			33,828,584,225.36	

- \*1 以上信用借款的借款利率在 2.00%和 8.00%之间 (2015 年：2%和 8%之间)。
- \*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率为 4.75%至 8.40% (2015 年：4.89% 至 8.40%)。
- \*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押，借款利率为伦敦同业拆借利率按约定比例上浮 (2015 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮)。
- \*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.90%至 7.90% (2015 年：5.51% 至 7.90%)。

## 28 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	发行金额 (原币)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折 / 溢价摊销 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	其中：一年
													内到期的部分 (折人民币)
1 美元债券(i)	美元	80,000 万元	2013/3/13	5 年	780,934,780.71	785,078,365.50	5,097,984,874.20	-	10,416,656.25	1,889,854.56	786,968,220.06	5,250,022,389.69	-
2 新加坡币债券(ii)	新加坡币	14,000 万元	2013/11/6	4 年	139,357,251.80	139,678,344.38	640,774,404.84	-	2,292,500.00	83,865.49	139,762,209.87	692,158,368.15	-
3 人民币债券(ii)	人民币	100,000 万元	2013/12/4	5 年	994,771,181.78	996,689,609.80	996,689,609.80	-	22,500,000.00	490,776.90	997,180,386.70	997,180,386.70	-
4 人民币债券(ii)	人民币	100,000 万元	2013/12/16	3 年	994,414,463.60	998,122,294.76	998,122,294.76	-	20,250,000.00	959,036.24	999,081,331.00	999,081,331.00	999,081,331.00
5 美元债券(ii)	美元	40,000 万元	2014/6/4	5 年	393,201,265.85	395,157,373.86	2,565,993,922.93	-	9,000,000.00	653,412.90	395,810,786.76	2,640,532,920.64	-
6 2014 年中期票据(iii)	人民币	180,000 万元	2014/12/24	3 年	1,781,213,300.00	1,787,404,423.09	1,787,404,423.09	-	42,300,000.00	3,154,717.59	1,790,559,140.68	1,790,559,140.68	-
7 2015 年公司债(iv)	人民币	500,000 万元	2015/9/25	5 年	4,969,390,000.00	4,970,893,141.66	4,970,893,141.66	-	87,500,000.00	2,887,086.90	4,973,780,228.56	4,973,780,228.56	-
8 2015 年第一期中期票据(v)	人民币	150,000 万元	2015/11/6	5 年	1,477,400,000.00	1,478,035,981.18	1,478,035,981.18	-	28,350,000.00	2,105,278.43	1,480,141,259.61	1,480,141,259.61	-
9 2015 年第二期中期票据(v)	人民币	150,000 万元	2015/11/6	5 年	1,477,400,000.00	1,478,035,981.18	1,478,035,981.18	-	28,350,000.00	2,105,278.43	1,480,141,259.61	1,480,141,259.61	-
10 2016 年第一期中期票据(vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5 年	1,477,400,000.00	-	-	1,477,400,000.00	14,666,666.67	1,289,019.32	1,478,689,019.32	1,478,689,019.32	-
11 2016 年第二期中期票据(vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5 年	1,477,400,000.00	-	-	1,477,400,000.00	14,666,666.67	1,289,019.32	1,478,689,019.32	1,478,689,019.32	-
12 港币债券(ii)	港币	137,500 万元	2016/4/13	3 年	1,367,059,375.00	-	-	1,367,059,375.00	7,345,890.41	551,141.18	1,367,610,516.18	1,175,871,521.76	-
13 港币债券(ii)	港币	62,500 万元	2016/4/18	3 年	621,390,625.00	-	-	621,390,625.00	3,125,000.00	234,573.60	621,625,198.60	534,473,345.76	-
14 港币债券(ii)	港币	165,000 万元	2016/4/29	3 年	1,640,200,000.00	-	-	1,640,200,000.00	7,006,849.32	541,602.24	1,640,741,602.24	1,410,709,629.61	-
							<u>20,013,934,633.64</u>					<u>26,382,029,820.41</u>	<u>999,081,331.00</u>

- (i) Bestgain Real Estate Limited 于2013年3月13日向机构投资者公开发行人美元债券8亿元。该债券期限为5年，票面年利率为2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- (ii) 香港联合交易所有限公司于2013年7月16日批准 Bestgain Real Estate Lyra Limited 公司之美元20亿元中期票据发行计划(「发行计划」)上市，并允许该等票据在2013年7月16日后的十二个月内仅以向专业投资者发债的方式开展交易。截至本期末及2015年12月31日，公司在此发行计划进行七次提取，包括：

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面年利率</u>
第一次	2013年11月6日	新加坡币	140,000,000	4年	3.28%
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%

- (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公开发行人民币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。
- (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。

## 29 预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备* <sup>1</sup>	3,977,395.72	888,738.77	501,972.79	4,364,161.70
酬金制项目* <sup>2</sup>	139,243,162.22	35,669,917.27	69,651,324.13	105,261,755.36
合计	143,220,557.94	36,558,656.04	70,153,296.92	109,625,917.06

\*1 客户补偿准备主要为北京公司项目后期维护所预提的客户补偿准备。

\*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

## 30 其他非流动负债

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
维护基金*	101,065,238.32	86,435,406.22
长期应付款**	1,331,353,051.20	1,288,306,925.72
其他	3,895,642.50	3,333,218.69
合计	1,436,313,932.02	1,378,075,550.63

\* 维护基金为物业管理项目代管基金。

\*\* 长期应付款为本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

## 31 股本

	期初余额	本期变动增减			期末余额
		发行新股 (注1)	注销库存股	其他	
有限售条件股份					
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-
2、境内自然人持股	16,073,774.00	-	-	15,000.00	16,088,774.00
有限售条件股份合计(注2)	16,073,774.00	-	-	15,000.00	16,088,774.00
无限售条件股份					
1、境内上市人民币普通股	9,720,583,058.00	20,000.00	(12,480,299.00)	(15,000.00)	9,708,107,759.00
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	11,035,538,526.00	20,000.00	(12,480,299.00)	(15,000.00)	11,023,063,227.00
总数	11,051,612,300.00	20,000.00	(12,480,299.00)	-	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，公司股票期权计划进入第三个行权期，共有 20,000 份期权行权，详见附注十一，公司股份总数相应增加。

注2 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增加 15,000 股。

## 32 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	9,349,321,162.61	131,400.00	147,682,804.04	9,201,769,758.57
其他资本公积(注1)	(1,174,508,552.96)	51,494,786.35	-	(1,123,013,766.61)
合计	8,174,812,609.65	51,626,186.35	147,682,804.04	8,078,755,991.96

注1 期末其他资本公积主要包括本集团购买子公司少数股权、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。

### 33 库存股

2015年8月31日本公司股东大会审议通过了《关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的议案》。截止2015年12月31日，本公司回购A股股份数量12,480,299股，总金额160,163,103.04元，成交价格均在股东大会授权范围内。本公司2015年回购的股份已于本期注销并冲减本公司的股本及资本公积。

本期未发生回购A股股份交易。

34 其他综合收益

项目	归属于母公司 股东的其他综合 收益期初余额	本期发生额				税后归属 于少数股东	归属于母公司 股东的其他综合 收益期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费用	税后归属 于母公司		
以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：							
权益法下在被投资单位以后 将重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额	48,000,000.00	-	-	-	-	-	48,000,000.00
可供出售金融资产公允价值 变动损益	52,890,862.29	(66,665,936.02)	-	-	(66,665,936.02)	-	(13,775,073.73)
现金流量套期损益的有效部分	14,527,216.16	(54,903,833.64)	-	-	(54,903,833.64)	-	(40,376,617.48)
外币财务报表折算差额	335,217,115.77	(55,987,496.41)	-	-	(55,987,496.41)	15,482,443.61	279,229,619.36
合计	<u>450,635,194.22</u>	<u>(177,557,266.07)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(177,557,266.07)</u>	<u>15,482,443.61</u>	<u>273,077,928.15</u>

### 35 盈余公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	<u>22,168,875,810.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,168,875,810.56</u>
合计	<u>28,068,766,725.61</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,068,766,725.61</u>

### 36 未分配利润

<u>项目</u>	<u>金额</u>
期初未分配利润	52,597,854,095.89
加：本期归属于母公司股东的净利润	5,351,309,986.08
减：分配普通股股利	<u>7,948,189,440.72</u>
期末未分配利润	<u>50,000,974,641.25</u>

根据2016年6月27日股东大会的批准，本公司于2016年7月28日向普通股股东派发现金股利，每股人民币0.72（2015年：每股人民币0.5元），共人民币7,948,189,440.72元（2015年：人民币5,524,400,900.00元）。

## 37 营业收入及成本

### (1) 营业收入及成本

项目	2016年1-6月		2015年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	74,249,387,918.30	54,932,722,763.92	49,526,128,156.71	34,822,664,289.23
其他业务	545,906,387.99	184,765,141.78	740,669,835.82	138,150,509.68
合计	<u>74,795,294,306.29</u>	<u>55,117,487,905.70</u>	<u>50,266,797,992.53</u>	<u>34,960,814,798.91</u>

其他业务收入包括本集团收取合营联营企业的运营管理费总额人民币188,067,796.06元(2015年:人民币123,753,410.69元)。

### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	2016年1-6月		2015年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	72,484,392,187.12	53,604,501,132.20	48,418,523,659.95	33,918,952,511.19
物业管理	1,764,995,731.18	1,328,221,631.72	1,107,604,496.76	903,711,778.04
合计	<u>74,249,387,918.30</u>	<u>54,932,722,763.92</u>	<u>49,526,128,156.71</u>	<u>34,822,664,289.23</u>

## 38 营业税金及附加

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
营业税	3,543,471,133.85	2,084,617,679.51
城市维护建设税	243,877,615.21	164,870,749.11
教育费附加	166,662,139.72	115,249,033.96
土地增值税	2,238,103,357.30	1,771,079,188.68
其他	92,448,165.06	275,918,964.94
合计	<u>6,284,562,411.14</u>	<u>4,411,735,616.20</u>

### 39 销售费用

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
品牌宣传推广费用*	505,602,901.93	525,932,892.21
销售代理费用及佣金	885,692,166.21	555,351,221.56
其他	653,926,029.75	467,408,272.12
合计	<u>2,045,221,097.89</u>	<u>1,548,692,385.89</u>

\* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标(包括但不限于:中文“万科”、vanke万科、英文“VANKE”、“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>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
人工与行政费用	1,684,137,680.60	1,060,566,652.89
财产费用	329,883,106.47	339,595,757.26
其他	162,445,523.80	18,063,856.45
合计	<u>2,176,466,310.87</u>	<u>1,418,226,266.60</u>

41 财务费用

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
利息支出	2,645,166,329.18	2,576,523,603.52
减：资本化利息	<u>1,638,364,705.39</u>	<u>1,791,700,082.63</u>
净利息支出	1,006,801,623.79	784,823,520.89
减：利息收入	<u>739,560,686.47</u>	<u>667,401,514.78</u>
利息收支净额	267,240,937.32	117,422,006.11
汇兑损益	133,284,761.49	(42,520,759.33)
其他	<u>26,598,847.89</u>	<u>24,826,091.00</u>
合计	<u><u>427,124,546.70</u></u>	<u><u>99,727,337.78</u></u>

42 资产减值损失

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
应收及预付款项损失	182,228,889.72	24,357,772.96
存货跌价损失	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u><u>182,228,889.72</u></u>	<u><u>24,357,772.96</u></u>

43 公允价值变动收益

<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
衍生金融工具	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

44 投资收益

(1) 投资收益明细情况

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
权益法核算的长期股权投资收益	1,272,331,003.14	911,043,537.60
处置长期股权投资的 (损失)/收益	(28,380,501.77)	1,008,427.45
处置衍生金融工具产生的 投资损失	-	-
可供出售金融资产在持有 期间的投资收益	-	3,638,579.56
取得控制权时原有股权按公允 价值重新计量产生的利得	98,451,603.36	-
合计	<u>1,342,402,104.73</u>	<u>915,690,544.61</u>

45 营业外收入

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>计入当期非经 常性损益的金额</u>
非流动资产处置利得合计	384,049.15	879,479.28	384,049.15
其中：固定资产处置利得	384,049.15	879,479.28	384,049.15
罚款收入	42,630,441.46	31,536,679.63	42,630,441.46
没收订金及违约金收入	19,378,589.50	17,199,613.58	19,378,589.50
其他	52,113,003.52	48,681,346.92	52,113,003.52
合计	<u>114,506,083.63</u>	<u>98,297,119.41</u>	<u>114,506,083.63</u>

46 营业外支出

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,747,028.50	476,565.28	2,747,028.50
其中：固定资产处置损失	2,747,028.50	476,565.28	2,747,028.50
对外捐赠	14,362,076.00	3,411,837.41	14,362,076.00
其他	21,659,382.54	36,335,378.13	21,659,382.54
合计	<u>38,768,487.04</u>	<u>40,223,780.82</u>	<u>38,768,487.04</u>

47 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2016年1-6月	2015年1-6月
当期所得税费用	3,825,410,605.15	2,445,280,144.63
其中：当年产生的所得税费用	3,689,163,673.71	2,472,915,942.15
汇算清缴差异调整	136,246,931.44	(27,635,797.52)
递延所得税费用	<u>(939,698,357.95)</u>	<u>(457,754,316.49)</u>
合计	<u>2,885,712,247.20</u>	<u>1,987,525,828.14</u>

递延所得税费用分析如下：

	2016年1-6月	2015年1-6月
暂时性差异的产生和转回	(375,398,119.55)	105,343,172.39
土地增值税清算准备金	(185,692,227.12)	(37,208,124.92)
确认的以前年度未利用可抵扣		
亏损	(371,013,011.96)	(496,882,656.53)
存货溢价结转	(38,760,043.77)	(8,592,935.92)
未实现内部交易利润	1,734,721.17	(27,664,798.11)
代扣代缴所得税	<u>29,430,323.28</u>	<u>7,251,026.60</u>
合计	<u>(939,698,357.95)</u>	<u>(457,754,316.49)</u>



49 利润表补充资料

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
营业收入	74,795,294,306.29	50,266,797,992.53
减：存货变动	53,604,501,132.20	32,875,990,292.87
营业税金及附加	6,284,562,411.14	4,411,735,616.20
职工薪酬费用	527,630,605.51	431,701,866.52
折旧和摊销费用	419,024,478.30	402,095,502.54
租金费用	61,285,469.24	52,446,254.09
财务费用	427,124,546.70	99,727,337.78
其他净费用	3,566,560,414.20	3,274,166,763.73
营业利润	<u>9,904,605,249.00</u>	<u>8,718,934,358.80</u>

50 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
按政策允许收取的购房诚意金	4,327,696,258.11	875,940,333.77
收到联营/合营企业及集团外部 单位往来款项	9,691,054,584.32	2,097,893,695.20
合计	<u>14,018,750,842.43</u>	<u>2,973,834,028.97</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
经营租赁所支付的现金	21,528,287.79	20,127,603.35
支付的各种保证金、押金	1,991,457,031.87	3,062,196,046.88
支付代垫费用	6,179,022.79	129,748,789.82
支付联营/合营企业及 集团外部单位往来款项	12,020,150,468.83	15,711,236,582.31
合计	<u>14,039,314,811.28</u>	<u>18,923,309,022.36</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
其他投资性收入	2,849,443,866.92	
收到的银行利息	293,824,184.53	490,694,051.12
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、51(3)注1)	804,563,288.35	101,544,720.86
合计	<u>3,947,831,339.80</u>	<u>592,238,771.98</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
其他投资性支出	2,959,556,075.51	1,560,000,000.00
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、51(3)注2)	608,040,514.14	1,676,137.06
合计	<u>3,567,596,589.65</u>	<u>1,561,676,137.06</u>

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2015年:无)。

51 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>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
净利润	7,094,630,598.39	6,789,481,869.25
加：资产减值损失	182,228,889.72	24,357,772.96
固定资产及投资性 房地产的折旧	277,351,940.04	258,810,386.77
无形资产及长期待摊 费用摊销	141,672,538.27	143,285,115.77
处置固定资产及其他 长期资产的净损失/收益	2,362,979.35	402,914.00
公允价值变动收益	-	-
财务费用	427,124,546.70	99,727,337.78
投资收益	(1,342,402,104.73)	(915,690,544.61)
递延所得税资产(减少)/增加	1,016,858,861.95	(456,412,407.18)
递延所得税负债减少	(9,329,720.49)	(1,341,909.32)
存货的增加	(33,069,905,494.38)	(5,988,209,364.07)
本期股权激励摊销	-	-
经营性应收项目的 (增加)/减少	10,104,817,309.54	(23,950,554,509.88)
经营性应付项目的增加	40,971,803,083.61	17,187,787,604.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>25,797,213,427.97</u>	<u>(6,808,355,734.53)</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
现金及现金等价物期末余额	70,907,210,966.31	43,770,525,266.10
减：现金及现金等价物期初余额	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
现金及现金等价物净 (减少)/增加额	<u>19,159,589,800.37</u>	<u>(17,882,794,400.20)</u>

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	6,974,614,036.07	601,034,406.68
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	6,868,207,125.07	601,034,406.68
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,302,288,595.31	273,239,458.43
3. 以前年度取得子公司于本期支付的现金	216,478,440.80	100,000.00
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)	804,563,288.35	101,544,720.86
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,586,960,258.91	429,439,669.11
6. 取得子公司的净资产	2,982,251,900.61	243,286,153.07
流动资产	30,813,539,422.34	8,454,058,851.32
非流动资产	1,272,819,710.44	23,614,591.09
流动负债	24,197,690,837.26	8,234,387,289.34
非流动负债	4,906,416,394.92	-

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
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	600,000.00	5,125,965.87
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	600,000.00	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	515,354,399.23	1,676,137.06
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注2)	608,040,514.14	1,676,137.06
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	93,286,114.91	-
5. 处置子公司的净资产	2,665,462,145.54	163,890,813.72
流动资产	8,024,005,277.85	1,693,727,258.47
非流动资产	341,653,661.12	5,291,199.80
流动负债	5,700,196,793.43	1,535,127,644.55
非流动负债	-	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
一、现金		
其中：库存现金	4,258,347.27	2,927,233.01
可随时用于支付的		
银行存款	70,902,952,619.04	51,744,693,932.93
使用受限制的货币		
资金	960,778,272.12	1,432,759,850.40
二、期末货币资金及现金等价物		
余额	71,867,989,238.43	53,180,381,016.34
减：使用受限制的货币资金	960,778,272.12	1,432,759,850.40
三、期末可随时变现的现金及		
现金等价物	70,907,210,966.31	51,747,621,165.94

52 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

53 套期

于2016年6月30日，本集团未到期的无本金交割远期外汇合约账面金额为资产人民币39,442,370.19元(2015年：资产人民币122,195,279.19元)，被对冲的外币借款金额为美元125,000,000.00元(等值人民币833,900,000.00元)(2015年：美元325,000,000.00元(等值人民币1,988,675,000.00元))。于2016年6月30日，无本金交割远期外汇合约约定的美元兑人民币的汇率范围为6.2655至6.2980(2015年：6.2655至6.3160)。

于2016年6月30日，本集团未到期的远期外汇合约账面金额为资产人民币37,285,810.39元(2015年：无)，被对冲的外币借款金额为美元500,000,000.00元(等值人民币3,335,600,000.00元)(2015年：无)。于2016年6月30日，远期外汇合约约定的美元兑人民币的汇率范围为6.8890至6.9140(2015年：无)。

于2016年6月30日，本集团其中三笔浮动利率借款，合计金额361,170,000.00美元，等值人民币2,409,437,304.00元。本集团对上述三笔浮动利率借款进行了利率互换，将浮动利率换为固定利率，利率互换合同约定的固定年利率范围为0.750%至0.758%，主要浮动年利率为伦敦银行同业拆息。2016年6月30日，本集团未到期的利率互换合约账面金额为负债人民币1,704,630.43元(2015年：无)

截止2016年6月30日，符合套期会计要求的无本金交割远期外汇合约、远期外汇契约及利率互换合约公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

#### 54 收购公司情况

本集团本期的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	收购对价(万元)
1	厦门佳德宏石物流投资有限公司	90%	2016/1/25	86,840.77
2	苏州鼎万房地产有限公司	100%	2016/6/30	66,300.00
3	广州市金仑房地产开发有限公司	90%	2016/6/1	54,000.00
4	厦门市明炜建设开发有限公司	100%	2016/2/1	43,508.15
5	云南万鑫房地产开发有限公司	100%	2016/2/2	25,527.70

除上述主要收购外，本集团自2016年1月1日至6月30日止6个月期间亦收购45家公司31%至100%的股权，合计收购对价为人民币421,284.78万元。

### 六 合并范围的变更

#### 1 非同一控制下企业合并

(1) 本集团本期没有发生非同一控制企业合并(2015年：无)。

#### 2 同一控制下企业合并

(1) 本集团本期没有发生同一控制下企业合并(2015年：无)。

#### 3 处置子公司

(1) 重要单次处置对子公司投资即丧失控制权

本集团本期没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

#### 4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
珠海市万科建筑技术研究有限公司	新设
重庆万科美好家装饰有限公司	新设
郑州万科南城房地产开发有限公司	新设
郑州市朴韵美居装饰有限公司	新设
郑州朴邻房地产经纪有限公司	新设
长沙市朴韵房产经纪有限公司	新设
长沙市朴邻房产经纪有限公司	新设
长春万拓房地产开发有限公司	新设
长春万科盛泰置业有限公司	新设
长春万科胜盈房地产开发有限公司	新设
长春万科商业管理有限公司	新设
扬州万拓置业有限公司	新设
扬州万科景东投资管理有限公司	新设
扬州万汇投资管理有限公司	新设
烟台万科商业管理服务有限公司	新设
烟台共盈房地产开发有限公司	新设
烟台共担共盈投资有限公司	新设
徐州万桂企业管理咨询服务有限公司	新设
徐州万城企业管理咨询服务有限公司	新设
徐州万宸置业有限公司	新设
西安泊寓公寓管理有限公司	新设
武汉市朴韵美居装饰有限公司	新设
武汉市朴寓不动产经纪有限公司	新设
武汉市朴邻房产经纪有限公司	新设
无锡市朴韵美居房产经纪有限公司	新设
无锡市朴寓房产经纪有限公司	新设
无锡市朴邻房产经纪有限公司	新设
温州万辉置业有限公司	新设
温州代成房地产开发有限公司	新设
温州滨成房地产开发有限公司	新设
天津万泰共创共担有限公司	新设
天津万科美好家有限公司	新设
天津天万房地产经纪有限公司	新设
天津朴韵美居房地产经纪有限公司	新设
天津朴寓房地产经纪有限公司	新设
天津朴邻房地产经纪有限公司	新设
天津梅江秋实共创共担有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
唐山分享房地产信息咨询有限公司	新设
太原万盈房地产经纪有限公司	新设
太原万科盈泽房地产开发有限公司	新设
太原万科盈佳房地产有限公司	新设
太原万科兴坪房地产开发有限公司	新设
太原万科商业管理有限公司	新设
太原万科美好家装饰工程有限公司	新设
太原万科金域蓝湾房地产开发有限公司	新设
太原万科城市之光房地产开发有限公司	新设
太原金域华府企业管理咨询有限公司	新设
太原城市之光企业管理咨询有限公司	新设
苏州万熙投资管理有限公司	新设
苏州万钧投资管理有限公司	新设
苏州万驰投资管理有限公司	新设
苏州市朴韵美居装饰有限公司	新设
苏州市朴寓物业服务有限公司	新设
苏州市朴邻房地产经纪有限公司	新设
沈阳宇麦仓储服务有限公司	新设
沈阳万科紫润置业有限公司	新设
沈阳万科中山之辉置业有限公司	新设
沈阳万科正大房产销售代理有限公司	新设
沈阳万科西盛置业有限公司	新设
沈阳万科美好家商贸有限公司	新设
沈阳万科丰实置业有限公司	新设
沈阳市朴韵美居房地产经纪有限公司	新设
沈阳市朴寓房产中介服务有限公司	新设
沈阳市朴邻房地产经纪有限公司	新设
深圳万昱投资管理有限公司	新设
深圳市盈致诚投资咨询企业(有限合伙)	新设
深圳市万物成长创业投资有限责任公司	新设
深圳市深润房地产开发有限公司	新设
深圳市深全房地产开发有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
深圳市深安房地产开发有限公司	新设
深圳市朴韵美居经纪有限公司	新设
深圳市朴韵美居经纪发展有限公司	新设
深圳市朴寓房地产经纪有限公司	新设
深圳市朴寓不动产服务有限公司	新设
深圳市朴邻房地产经纪有限公司	新设
深圳市朴邻房产经纪发展有限公司	新设
上海智汇坊健康管理咨询有限公司	新设
上海永章资产管理有限公司	新设
上海万璋投资管理有限公司	新设
上海万限实业有限公司	新设
上海万晞投资管理有限公司	新设
上海闵行区万科双语学校	新设
上海闵行区七宝镇万科城市花园社区智汇坊长者照护之家	新设
厦门市万驿源泉投资管理有限公司	新设
厦门市万驿和投资管理有限公司	新设
厦门市朴韵地产代理有限公司	新设
厦门市朴邻房地产经纪有限公司	新设
厦门市梅沙科技有限公司	新设
厦门市共创投资有限公司	新设
三亚万有引力海洋运动发展有限公司	新设
三亚万里同行旅行社有限公司	新设
青岛万英置业有限公司	新设
青岛万毅置业有限公司	新设
青岛万科海都房地产有限公司	新设
青岛鸿基瑞阳置业有限公司	新设
秦皇岛万瑞房地产开发有限公司	新设
莆田市福顺置业有限公司	新设
宁波万嵩置业有限公司	新设
宁波万科物业服务有限公司	新设
宁波市鄞州朴韵美居装饰有限公司	新设
宁波市鄞州朴邻房地产经纪有限公司	新设
宁波江东云品房地产信息咨询有限公司	新设
宁波江东云冠房地产信息咨询有限公司	新设
南通万新房地产有限公司	新设
南通万坤商业管理有限公司	新设
南通尚东商务信息咨询有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
南宁市魅力之城投资有限公司	新设
南京朴韵房产经纪有限公司	新设
南京朴寓房产经纪有限公司	新设
南京朴邻房产经纪有限公司	新设
南京荟峰置业有限公司	新设
南昌万湖房地产开发有限公司	新设
南昌启策房地产咨询有限公司	新设
南昌洪资房地产咨询有限公司	新设
昆明万江房地产开发有限公司	新设
昆明万海置业有限公司	新设
江西盈星家装装饰工程有限公司	新设
嘉兴万都房地产开发有限公司	新设
济南享寓商业运营管理有限公司	新设
济南万玉投资有限公司	新设
济南万享投资有限公司	新设
济南万通投资有限公司	新设
济南万瑞投资有限公司	新设
济南万林房地产开发有限公司	新设
济南万凯房地产开发有限公司	新设
济南万好家居有限公司	新设
济南丰安房产经纪有限公司	新设
济南分享投资有限公司	新设
合肥万隆恒瑞装饰工程有限公司	新设
合肥万科瑞益地产有限公司	新设
合肥万科瑞宸地产有限公司	新设
合肥市朴韵美居装饰经纪有限公司	新设
合肥市朴寓不动产服务有限公司	新设
合肥市朴邻房产经纪有限公司	新设
合肥瑞益鑫宸投资管理有限公司	新设
合肥金湾鑫宸投资管理有限公司	新设
合肥泊寓公寓管理有限公司	新设
合肥八爪鱼教育咨询有限公司	新设
杭州万照置业有限公司	新设
杭州万溢置业有限公司	新设
杭州万耀置业有限公司	新设
杭州万润置业有限公司	新设
杭州万宁置业有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
杭州万巢教育发展有限公司	新设
杭州朴韵装饰设计有限公司	新设
杭州朴寓房地产经纪有限公司	新设
杭州朴邻房地产经纪有限公司	新设
杭州富阳万朝置业有限公司	新设
广州云驿房产租赁有限公司	新设
广州万恩投资管理有限公司	新设
广州市朴韵美居装修装饰有限公司	新设
广州市朴寓房产租赁有限公司	新设
广州市朴邻房地产经纪有限公司	新设
广东梅沙教育发展有限公司	新设
福州市榕创云驿投资管理有限公司	新设
福州市美好家装饰工程有限公司	新设
福州市梅沙教育咨询有限公司	新设
佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万欣商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万勤商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万明商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万君商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万亨商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区万发商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华展商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华韵商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华溢商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华荣商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华庆商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华钦商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华奇商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华磊商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华畅商用物业代理有限公司	新设
佛山市顺德区华柏商用物业代理有限公司	新设
佛山市朴韵美居装饰工程有限公司	新设
佛山市朴寓房地产中介服务有限公司	新设
佛山市朴邻房地产中介服务有限公司	新设
佛山市南海区鸿星房地产有限公司	新设
佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	新设
佛山市禅城区万展房地产有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
东莞市云创产业园有限公司	新设
东莞市万旭房地产有限公司	新设
东莞市朴邻房地产经纪有限公司	新设
东莞市科悦投资管理有限公司	新设
东莞市科旭投资管理有限公司	新设
东莞市科茂投资管理有限公司	新设
东莞市科隼投资管理有限公司	新设
东莞市科锦投资管理有限公司	新设
东莞市科煌投资管理有限公司	新设
东莞市科灵投资管理有限公司	新设
东莞市玖科投资管理有限公司	新设
大连盈琨置业有限公司	新设
大连盈琿置业有限公司	新设
大连万科美好家装饰工程有限公司	新设
大连万科共创房地产销售有限公司	新设
大连朴韵美居装修咨询有限公司	新设
大连朴寓不动产经纪有限公司	新设
大连朴邻房地产经纪有限公司	新设
大连共创房地产销售代理有限公司	新设
成都万科川府置业有限公司	新设
成都万德教育咨询有限公司	新设
成都锦成行物流有限公司	新设
北京兴华基业咨询有限公司	新设
北京万科幸福家养老服务有限公司	新设
北京万昊投资中心(有限合伙)	新设
北京美好家装饰有限公司	新设
北京翰业通咨询有限公司	新设
北京翰业通宏咨询有限公司	新设
北京城业通咨询有限公司	新设
V-Win Achieve Limited (BVI)	新设
V-Win Access Limited (BVI)	新设
Vanke Asset Management LLC	新设
Vanke 11 Hoyt Offshore Member I Limited	新设
Vanke 11 Hoyt Offshore Member 2 Limited	新设
Vanke 11 Hoyt Offshore LP LLC	新设
Stage Concept Limited	新设
Sinobird Holding Limited	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
Sigrid Limited	新设
OBBP Vanke B LLC	新设
OBBP Vanke A LLC	新设
Guntowers Investment Management Europe Limited	新设
Fozter Limited	新设
Astaria Garden Limited	新设
Asset Bay Holdings Limited	新设
Abacrest Garden Limited	新设
昆明万宝房地产开发有限公司	收购
云南万鑫房地产开发有限公司	收购
南昌宇泽房地产开发有限公司	收购
泉州市坤晟投资有限公司	收购
厦门安美光电有限公司	收购
厦门佳德宏石物流投资有限公司	收购
厦门市明炜建设开发有限公司	收购
兆丰金(厦门)科技有限公司	收购
天津蓝河光谷置业有限公司	收购
武汉誉天兴业置地有限公司	收购
西安西恩置业有限公司	收购
湖南湘诚壹佰置地有限公司	收购
Sean Shopping Village Management Inc.	收购
Sean Shopping Village Management Company Limited	收购
湖北汉江新世纪投资有限公司	收购
西安龙天置业有限公司	收购
Mayson Resources Limited	收购
深圳市正顺地产有限公司	收购
福州闽西老区房地产开发有限公司	收购
东莞市卓越天城房地产开发有限公司	收购
东莞市中万东合投资有限公司	收购
东莞市海诚房地产开发有限公司	收购
佛山市南海欧利房地产有限公司	收购
东莞市联冠莲花豪庭开发有限公司	收购
北京五和万科房地产开发有限公司	收购
大连大明房地产控股有限公司	收购
上海帆景建设工程有限公司	收购
上海美好家实业有限公司	收购
上海万晟建筑设计顾问有限公司	收购

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
上海绿洲雅宾利置业有限公司	收购
上海硕诚置业有限公司	收购
浙江大管家物业管理服务有限公司	收购
浙江赞成物业管理有限公司	收购
宁波耐森物业管理有限公司	收购
沈阳唐轩物业管理有限公司	收购
Hontai Grand China Investment Co., Limited	收购
闽侯县万科汇开发有限公司	收购
江西恒超房地产开发有限公司	收购
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	收购
苏州鼎万房地产有限公司	收购
吉林省新土木建设工程有限责任公司	收购
长春金奥房地产开发有限公司	收购
上海中邦物业管理有限公司	收购
乐清市嘉恒物业管理有限公司	收购
嘉兴耀成物业管理有限公司	收购
温州新管家物业管理有限公司	收购
VKSY HONGMEI PRIVATE LIMITED	收购
广州万墩仓储有限公司	收购
广州市金仑房地产开发有限公司	收购
上海万之江房地产开发有限公司	收购

本集团拥有对上述公司的权力,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。

上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。本集团收购上述公司的实质是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>不再纳入 合并范围的原因</u>
佛山市南海区万扬房地产有限公司	出售
上海国际医学园区万科置业有限公司	注销
沈阳万科东漫置业有限公司	注销
西安万科南岳置业有限公司	注销
深圳市万悦房地产开发有限公司	出售
成都润万置业有限公司	出售
南充万科房地产有限公司	注销
Advance Path Limited	出售
武汉安科联创房地产有限公司	控制权变更
温州新都置业有限公司	出售
杭州东睦投资管理有限公司	出售
上海锦川房地产开发有限公司	注销
上海锦桦房地产开发有限公司	注销
V-Cloud Management Investments Limited	出售

## 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

序号	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		
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
2	广州市万科房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
3	上海万科房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	人民币	800,000	-	100%	100%	设立
4	北京万科企业有限公司	北京	北京	房地产开发	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
5	佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
6	东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	房地产开发	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
7	珠海市万科房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
8	厦门市万科房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	人民币	50,000	100%	-	100%	设立
9	福州市万科房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
10	海南万科房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
11	南京万科置业有限公司	南京	南京	房地产开发	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
12	江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
13	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
14	合肥万科置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
15	唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
16	天津万科房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
17	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
18	大连万科置业有限公司	大连	大连	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立

序号	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		
19	长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
20	烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
21	太原万科房地产有限公司	太原	太原	房地产开发	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
22	青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
23	成都万科房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	人民币	80,000	90%	10%	100%	设立
24	武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
25	万科(重庆)房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
26	西安万科企业有限公司	西安	西安	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
27	贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
28	昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
29	新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
30	浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	房地产开发	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
31	中山市万科房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	美元	12,000	-	100%	100%	设立
32	长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
33	芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	房地产开发	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
34	扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
35	郑州万科房地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
36	徐州万科房地产有限公司	徐州	徐州	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
37	济南万科房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
38	南宁市万科房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
39	常州万科房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
40	Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	房地产投资及开发	港币	7,500	-	75%	75%	收购

## B 主要物业管理公司

序号	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		
1	万科物业发展有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	465,556	90%	-	90%	设立
2	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	-	100%	100%	设立
3	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	-	100%	100%	设立
4	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	-	100%	100%	设立
5	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	-	100%	100%	设立
6	南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
7	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	-	100%	100%	设立
8	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	-	100%	100%	设立
9	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	-	100%	100%	设立
10	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	-	100%	100%	设立
11	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	-	100%	100%	设立
12	武汉万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	100%	100%	设立
13	长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
14	深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	100%	100%	设立

## C 非主要经营子公司

序号	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		
1	万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	563,128	80%	20%	100%	设立
2	永达中国投资有限公司	香港	香港	投资	港币	10	-	100%	100%	设立
3	万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
4	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
5	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
6	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	深圳	咨询服务	人民币	500,000	95%	5%	100%	设立
7	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	深圳	游艇服务	人民币	57,100	-	100%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名	交易比例	期末
			持股比例
处置少数股权	广州市腾创贸易有限公司	12%	58%
处置少数股权	深圳市万畅房地产开发有限公司	50%	50%*1
处置少数股权	Abacus Concept Limited	40%	60%
处置少数股权	合肥万科瑞益地产有限公司	50%	50%*2
处置少数股权	宁波江北万科置业有限公司	15%	85%
处置少数股权	南宁市万科城房地产有限公司	10%	90%
处置少数股权	南宁市万科北城房地产有限公司	10%	90%
处置少数股权	南昌万湖房地产开发有限公司	60%	40%*3
处置少数股权	东莞市万凯房地产有限公司	5%	95%
处置少数股权	青岛万毅置业有限公司	62.5%	37.5%*4
处置少数股权	青岛万英置业有限公司	62.5%	37.5%*5
收购少数股权	福州誉信达经济发展有限公司	15%	100%
收购少数股权	苏州万金房地产有限公司	49%	100%
收购少数股权	合肥万科皓智地产有限公司	45%	100%
收购少数股权	沈阳万科恒祥置地有限公司	18%	100%
增加少数股权	万科物业发展有限公司	10%	90%*6

\*1 本集团于报告期内处置深圳市万畅房地产开发有限公司 50%的股权，根据深圳市万畅房地产开发有限公司的章程约定，本集团具备对深圳市万畅房地产开发有限公司的控制权。

\*2 本集团于报告期内处置合肥万科瑞益地产有限公司 50%的股权，根据合肥万科瑞益地产有限公司的章程约定，本集团具备对合肥万科瑞益地产有限公司的控制权。

\*3 本集团于报告期内处置南昌万湖房地产开发有限公司 60%的股权，根据南昌万湖房地产开发有限公司的章程约定，本集团具备对南昌万湖房地产开发有限公司的控制权。

\*4 本集团于报告期内处置青岛万毅置业有限公司 62.5%的股权，根据青岛万毅置业有限公司的章程约定，本集团具备对青岛万毅置业有限公司的控制权。

- \*5 本集团于2016年6月处置青岛万英置业有限公司62.5%的股权，根据青岛万英置业有限公司的章程约定，本集团具备对青岛万英置业有限公司的控制权。
- \*6 万科物业发展有限公司于本期增资扩股，增资后，本集团持股比例稀释为90%，根据万科物业发展有限公司的章程约定，本集团具备对万科物业发展有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至2016年6月30日，公司合并范围内开放跟投项目123个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计37.10亿元；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：

	深圳市万畅 房地产开发 有限公司	南宁市万科城 房地产 有限公司	南宁市万科 北城房地产 有限公司	宁波江北 万科置业 有限公司
处置对价				
- 现金	<u>47,954,522.50</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>101,250,000.00</u>
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	<u>47,954,522.50</u>	<u>15,187,771.61</u>	<u>19,924,591.88</u>	<u>101,024,557.90</u>
差额	<u>-</u>	<u>4,812,228.39</u>	<u>75,408.12</u>	<u>225,442.10</u>
其中：增加/(减少)资本公积	-	4,812,228.39	75,408.12	225,442.10
	福州誉信达 经济发展 有限公司	沈阳万科 恒祥置地 有限公司	苏州万金 房地产 有限公司	合肥万科 皓智地产 有限公司
购买成本				
- 现金	<u>12,304,800.00</u>	<u>450,000,000.00</u>	<u>98,000,000.00</u>	<u>336,724,113.00</u>
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	<u>5,116,539.05</u>	<u>450,000,000.00</u>	<u>85,304,850.67</u>	<u>337,784,776.97</u>
差额	<u>7,188,260.96</u>	<u>-</u>	<u>12,695,149.33</u>	<u>(1,060,663.97)</u>
其中：减少资本公积	(7,188,260.96)	-	(12,695,149.33)	1,060,663.97

3 在合营企业或联营企业中的权益

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
合营企业：		
- 不重要的合营企业	32,540,393,965.16	24,075,825,843.85
联营企业：		
- 不重要的联营企业	<u>10,293,820,323.09</u>	<u>9,427,597,644.17</u>
小计	42,834,214,288.25	33,503,423,488.02
减：减值准备	-	-
合计	<u>42,834,214,288.25</u>	<u>33,503,423,488.02</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>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
合营企业:		
投资账面价值合计	32,540,393,965.16	24,075,825,843.85
	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,014,248,964.20	429,448,983.81
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,014,248,964.20	429,448,983.81
	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	10,293,820,323.09	9,427,597,644.17
	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	492,072,148.61	570,872,950.67
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	492,072,148.61	570,872,950.67

(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(2015年:无)。

5 本集团无结构化主体的权益(2015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存在各种金融风险：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以减低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

### (a) 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。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2016年6月30日，利率每上升50个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币9800万元(2015年：人民币8600万元)。

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晌是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2015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。

### (b) 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额 7.09% (2015年：16.4%)。

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

(c) 流动性风险

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

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

	2016年6月30日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	65,080,437,933.76	74,136,532,400.84	34,540,685,916.95	14,983,085,604.75	24,612,760,879.14	-
应付债券(包含一年内到期的部分)	26,382,029,820.67	29,417,593,596.44	1,894,092,358.79	8,605,543,233.47	18,917,958,004.18	-
应付款项	197,446,255,684.85	197,507,211,368.63	191,104,877,782.69	6,402,333,585.94	-	-
应付利息	438,057,964.53	438,057,964.53	438,057,964.53	-	-	-
其他非流动负债	1,436,313,932.02	1,922,975,238.32	495,220,000.00	771,685,238.32	656,070,000.00	-
合计	<u>290,783,095,335.83</u>	<u>303,422,370,568.76</u>	<u>228,472,934,022.96</u>	<u>30,762,647,662.48</u>	<u>44,186,788,883.32</u>	<u>-</u>
	2015年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款	59,476,953,953.09	67,431,913,371.85	30,842,334,261.21	15,220,580,051.61	20,905,320,596.29	463,678,462.74
应付债券	20,013,934,633.64	23,418,256,775.00	1,732,784,087.50	3,175,034,087.50	18,510,438,600.00	-
应付款项	173,184,072,841.11	173,215,544,476.01	172,576,153,536.81	639,390,939.20	-	-
应付利息	231,575,884.69	231,575,884.69	231,575,884.69	-	-	-
其他非流动负债	1,378,075,550.63	1,910,288,624.91	-	495,220,000.00	758,998,624.91	656,070,000.00
合计	<u>254,284,612,863.16</u>	<u>266,207,579,132.46</u>	<u>205,382,847,770.21</u>	<u>19,530,225,078.31</u>	<u>40,174,757,821.20</u>	<u>1,119,748,462.74</u>

(d) 汇率风险

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

(i) 本集团于12月31日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用无本金远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款未包括在内。

	2016年6月30日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	283,920,000.00	1,894,083,753.75	730,660,146.69	628,221,594.12	-	-	-	-
长期借款	146,400,577.94	976,667,535.56	10,804,163,512.72	9,289,419,788.24	-	-	-	-
其他应付款	420,114.62	2,802,668.65	95,272,891.73	81,915,632.31	-	-	-	-
应付债券	1,182,779,006.82	7,890,555,310.30	3,629,977,317.02	3,121,054,497.18	139,762,209.87	692,158,368.15	-	-
可供出售金融资产	(56,989,459.54)	(380,188,082.47)	(1,136,246,502.27)	(976,944,742.65)	-	-	-	-
其他应收款	(247,609,479.02)	(1,651,852,356.45)	(16,540,688.18)	(14,221,683.70)	-	-	(15,516,524.52)	(137,735,533.19)
货币资金	(309,745,363.95)	(2,066,373,271.99)	(1,949,430,544.91)	(1,676,122,078.75)	(27,420.64)	(135,797.96)	(140,324.42)	(1,245,617.76)
合计	<u>999,175,396.87</u>	<u>6,665,695,557.35</u>	<u>12,157,856,132.80</u>	<u>10,453,323,006.75</u>	<u>139,734,789.23</u>	<u>692,022,570.19</u>	<u>(15,656,848.94)</u>	<u>(138,981,150.95)</u>

  

	2015年12月31日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	22,630,000.00	146,950,168.00	144,456,000.00	121,022,347.68	-	-	-	-
长期借款	206,285,911.00	1,339,538,191.67	6,944,283,905.06	5,817,782,169.98	-	-	-	-
其他应付款	21,174,339.06	17,739,437.78	581,550,638.34	487,211,493.79	14,602.30	66,988.05	-	-
应付债券	1,180,235,739.36	7,663,978,797.13	-	-	139,678,344.38	640,774,404.84	-	-
可供出售金融资产	(3,514,135.89)	(22,819,392.82)	(1,170,728,952.95)	(980,813,302.21)	-	-	-	-
其他应收款	(258,738,141.86)	(1,680,141,997.98)	(39,620,509.94)	(33,193,270.82)	-	-	(10,300.00)	(99,043.77)
货币资金	(71,697,949.81)	(465,577,806.87)	(1,420,367,331.23)	(1,189,956,126.47)	(28,520.79)	(130,839.12)	(90,761,678.20)	(872,755,221.39)
合计	<u>1,096,375,761.86</u>	<u>6,999,667,396.91</u>	<u>5,039,573,749.28</u>	<u>4,222,053,311.95</u>	<u>139,664,425.89</u>	<u>640,710,553.77</u>	<u>(90,771,978.20)</u>	<u>(872,854,265.16)</u>

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 / 升值 1% (2015 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为增加 / 减少约人民币 2,500 万元 (2015 年：人民币 2,700 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加约人民币 17,100 万元 (2015 年：人民币 11,200 万元)。

同时，管理层预计人民币相对新加坡币贬值 / 升值 1% (2015 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少 / 增加约人民币 700 万元 (2015 年：人民币 600 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加约人民币 700 万元 (2015 年：人民币 600 万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑贬值 / 升值 1%，对本集团的净利润影响分别为增加 / 减少约人民币 1 万元 (2015 年：人民币 900 万元)，而对本集团的股东权益影响为增加 / 减少约人民币 1 万元 (2015 年：人民币 900 万元)。

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。2015 年的分析基于同样的假设和方法。

## 九 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	<u>第1层次</u>	<u>第2层次</u>	<u>第3层次</u>	<u>合计</u>
资产				
衍生金融资产	-	83,086,895.57	-	83,086,895.57
可供出售金融资产				
权益工具投资	927,064,577.50	-	25,369,855.55	952,434,433.05
持续以公允价值计量的				
资产总额	<u>927,064,577.50</u>	<u>83,086,895.57</u>	<u>25,369,855.55</u>	<u>1,035,521,328.62</u>

2016年6月30日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2016年6月30日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

### 2、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

十 关联方及关联交易

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

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
华润深国投信托有限公司	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
华润置地（成都）有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股企业
珠海华润银行股份有限公司	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
华润万家有限公司	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
徽商银行	本集团联营企业

(4) 关联方资金借款

本集团于2014年4月17日向其他关联方华润深国投信托有限公司借入人民币7.50亿元，到期日为2016年4月16日。本集团本期已归还该借款。本集团本期确认的利息支出为人民币1,667.86万元(2015年：人民币5,672.71万元)。

该信托借款成本参考市场当期价格水平及项目特点等因素确定，年利率不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本。

(5) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,535,794,000.00	2013年3月13日	2018年3月13日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wkdeveloper Sig I Limited	全资子公司	621,665,455.17	2013年4月16日	项目公司清算或项目退出	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	邦才有限公司	全资子公司	2,301,654,192.00	2013年9月12日	2017年3月12日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	邦才有限公司	全资子公司	2,284,307,200.00	2014年10月7日	2018年2月7日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	684,317,375.00	2013年11月6日	2017年11月6日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,135,000,000.00	2013年12月4日	2018年12月4日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,040,500,000.00	2013年12月16日	2016年12月16日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	3,006,536,800.00	2014年6月4日	2019年6月4日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	3,373,640,250.00	2016年4月13日	2019年4月13日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	1,713,237,480.00	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	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	2,016,075,180.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	2,419,154,202.40	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	763,396,200.00	2016年4月14日	2021年4月14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
天津万科房地产有限公司	天津信科置业有限公司	合营公司	688,500,000.00	2016年1月10日	2018年1月10日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	12,500,000.00	2015年2月9日	2017年2月8日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	7,500,000.00	2015年6月1日	2017年2月8日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	7,500,000.00	2015年10月14日	2017年2月8日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	24,500,000.00	2015年6月2日	2018年6月2日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	14,700,000.00	2014年9月5日	2017年9月4日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	66,150,000.00	2014年12月1日	2017年9月4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	50,000,000.00	2014年9月1日	2017年8月20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	50,000,000.00	2014年4月29日	2017年4月28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	50,000,000.00	2014年10月08日	2017年4月29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	50,000,000.00	2013年12月6日	2016年12月5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	50,000,000.00	2014年6月12日	2017年6月11日	尚未到期

(6) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30日	2015年12月31日
中航万科有限公司	合营企业	2,237,638,329.41	495,884,125.43
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,920,798,291.24	1,954,104,293.19
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	1,658,265,986.66	1,662,679,486.69
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,595,685,000.00	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	1,085,149,582.41	895,528,325.89
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	947,455,714.16	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	803,858,118.03	770,000,000.00
珠海市海榆置业有限公司	合营企业	536,709,106.64	532,509,690.30
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	529,143,927.97	1,158,342,173.61
天津信科置业有限公司	合营企业	526,954,033.65	567,326,250.00
温州万福置业有限公司	合营企业	518,233,141.68	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	429,910,464.69	423,986,861.80
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	413,280,166.39	1,924,915,000.00
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	367,050,159.84	736,449,737.42
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	355,752,468.93	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	355,119,384.72	279,359,088.57
杭州富民投资有限公司	合营企业	337,390,000.00	-
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	323,431,306.17	295,911,654.78
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	315,128,471.65	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	267,770,055.93	262,943,638.31
China Logistics Platform I Limited	合营企业	234,425,968.00	42,468,144.00
Ascent Win Limited	合营企业	224,768,144.26	39,501,764.51
杭州福盈弘投资管理有限公司	合营企业	210,120,000.00	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	195,072,904.43	193,422,822.99
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	177,075,228.45	293,529,408.70
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	174,732,364.19	69,141,639.62
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	156,546,669.14	-
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	147,702,619.22	725,596,027.89
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	142,436,556.41	318,488,362.19
北京万科东方置业有限公司	合营企业	130,767,841.35	815,499,515.60
宁波前程供应链有限公司	合营企业	125,018,126.00	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
杭州万疆置业有限公司	合营企业	105,621,246.65	105,637,000.00
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	103,708,946.28	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	90,040,690.11	87,070,690.11
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	80,696,240.50	76,759,778.71
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	70,627,125.00	2,202,710,000.00
上海万仓物流有限公司	合营企业	60,014,041.00	-
青岛万创置业有限公司	合营企业	57,427,871.24	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	49,125,632.05	48,243,369.62
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	46,111,906.63	-
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	44,255,145.50	389,844,041.35
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	42,281,994.83	41,420,887.40
西安雁顺置业有限公司	合营企业	38,651,849.45	17,740,441.00

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30	2015年12月31
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	36,451,392.40	-
贵州泰联房地产开发有限公司	合营企业	31,079,397.87	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	26,922,154.00	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	25,088,182.11	824,326.86
China Logistics Management Holding Limited	合营企业	16,297,741.60	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	13,374,937.80	30,333,427.99
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	合营企业	11,014,990.00	6,180.00
青岛万湖置业有限公司	合营企业	8,142,784.51	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	5,853,947.49	2,423,947.49
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	4,912,778.98	-
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	合营企业	4,341,309.00	206,148.00
杭州富临投资有限公司	合营企业	4,110,000.00	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	3,519,501.00	-
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
云南浙联地产有限公司	合营企业	3,361,188.45	-
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	3,164,370.49	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	1,890,127.30	3,077,821.62
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	1,677,963.21	-
杭州万东物流园有限公司	合营企业	524,526.00	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	400,000.00	400,000.00
VX Logistics III Holding Limited	合营企业	393,987.99	-
陕西万翔物流园有限公司	合营企业	345,649.00	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	228,121.28	222,278.95
杭州锦德投资有限公司	合营企业	130,521.70	-
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	108,819.22	106,032.20
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	25,265.22	24,618.17
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	15,930.79	15,930.97
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	15,065.82	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
Sun Sky International Limited	合营企业	6,273.93	-
Lexington Venture GP LLC	合营企业	5,937.37	-
广州市建瓴房地产开发有限公司	合营企业	5,855.79	6,000.00
Bountiful Time Limited	合营企业	4,975.44	-
首万誉业物业服务服务有限公司	合营企业	2,896.02	-
Lexington Venture LP	合营企业	2,001.36	-
VX Logistics I HK Holding Limited	合营企业	214.38	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	2,374,378,654.95
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	657,149,353.07
杭州万霆置业有限公司	合营企业	-	482,180,422.31
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	412,328,108.08
南京裕茂置业有限公司	合营企业	-	384,242,936.25
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	-	293,821,368.33
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	-	216,667,069.46
山东乐水置业有限公司	合营企业	-	201,422,351.91
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	-	192,041,678.95
平度万科置业有限公司	合营企业	-	87,228,348.90

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30日	2015年12月31日
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	-	36,242,037.65
China Logistics Management (BVI)	合营企业	-	15,863,864.80
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	-	12,689,125.71
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	-	10,000,000.00
深圳地铁万科投资发展有限公司	合营企业	-	1,861,884.40
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	-	393,988.13
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	177,206.00
Bedrock Capital(HK) Limited	合营企业	-	4,188.90
湖南湘诚壹佰置地有限公司	子公司*1	-	1,973,882,794.37
昆明万宝房地产开发有限公司	子公司*1	-	930,012,126.67
北京五和万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	468,201,604.26
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	1,330,904,016.23	-
温州新都置业有限公司	合营企业	94,769,830.79	-
小计		19,972,293,792.49	26,326,698,362.12

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30日	2015年12月31日
上海万狮置业有限公司	联营企业	1,042,289,844.34	862,810,387.17
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	860,384,845.36	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	353,278,568.57	330,629,390.72
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	300,000,000.00	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	299,011,600.00	464,911,600.00
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	278,939,167.40	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	277,411,458.43	469,020,517.04
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,409.30	-
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	198,730,768.56	472,730,768.56
Quasi Rich Limited	联营企业	194,842,304.11	189,852,274.41
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	184,989,723.13	214,171,268.35
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	147,223,431.23	142,877,791.34
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	145,389,846.96	146,041,564.81
重庆万滨置业有限公司	联营企业	140,671,511.48	147,223,970.11
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	132,935,970.17	317,396,382.10
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	121,614,071.43	121,824,242.61
宁波航万置业有限公司	联营企业	83,556,563.36	114,660,511.18
南昌洪科置业有限公司	联营企业	71,148,751.85	67,868,747.04
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	62,851,310.17	324,067,378.84
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	33,596,281.22	269,614,786.15
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	29,082,953.74	29,598,072.65
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	28,155,745.69	15,259,853.66
长春万科圣元房地产开发有限公司	联营企业	25,500,400.00	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	25,281,821.44	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	17,713,712.45	14,458,131.80
上海重万置业有限公司	联营企业	13,401,161.14	9,438,086.33
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
Richford Trading Limited	联营企业	9,102,160.50	3,004,588.64
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	4,327,797.69	42,814,976.75

单位名称	2016年6月30日		2015年12月31日
	与本公司关系	2016年6月30日	
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	4,144,900.00
天津梅江秋实置业有限公司	联营企业	2,344,074.03	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	2,130,936.92	4,187,917.77
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,402,286.60	1,402,089.22
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	447,890.01	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业		384,521,264.31
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业		31,575,321.63
山东华艺置业有限公司	联营企业		26,431,033.29
小计		<u>5,369,669,261.68</u>	<u>5,235,033,810.88</u>

\*<sup>1</sup> 该公司本期已变更为子公司，参加附注六、4(1)。

截止本期末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零元 (2015年：人民币 4,512,146,264.31 元)。本期对关联方的利息收入为人民币 252,545,541.14 元 (2015年：人民币 488,573,389.09 元)。

应付关联方款项：

单位名称	2016年6月30日		2015年12月31日
	与本公司关系	2016年6月30日	
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	3,493,912,007.88	1,952,187,950.43
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	2,139,541,270.22	1,160,921,552.71
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,351,209,396.85	995,810,652.35
北京五和万科置业有限公司	合营企业	968,266,724.17	-
成都泰新房地产开发有限公司	合营企业	963,526,730.83	424,414,317.30
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	919,975,472.46	435,456,880.85
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	769,365,357.84	290,652,957.45
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	713,282,242.93	764,327,567.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	697,694,845.26	147,408,696.27
南京龙西置业有限公司	合营企业	596,612,774.83	22,012,953.96
杭州万爵置业有限公司	合营企业	501,737,778.77	379,350,720.50
御河硅谷建设发展有限公司	合营企业	460,321,808.23	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	421,808,632.60	428,875,278.41
杭州万业置业有限公司	合营企业	343,205,438.22	228,869,823.44
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	321,485,083.36	310,115,462.25
南京裕茂置业有限公司	合营企业	312,899,973.92	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	297,319,181.25	300,581,443.74
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	256,909,717.82	170,985,754.03
杭州万霆置业有限公司	合营企业	245,978,312.68	-
上海乐都置业有限公司	合营企业	216,958,333.95	256,251,986.97
深圳市万信一号投资企业	合营企业	200,000,000.00	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	199,703,110.03	202,075,709.86
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	167,653,418.51	-
山东乐水置业有限公司	合营企业	157,798,164.71	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	155,122,306.37	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	133,407,613.21	111,461,539.18
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	103,000,000.00	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	102,590,384.51	-
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	100,591,491.12	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	98,424,063.73	98,424,064.00
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,852,423.68	92,852,365.40
平度万科置业有限公司	合营企业	86,199,074.90	-
上海上房现代物流有限公司	合营企业	73,856,476.22	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	合营企业	70,969,056.00	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	70,519,703.44	45,143,869.71
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	39,393,376.99	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	34,588,468.66	-
宁波万应置业有限公司	合营企业	32,961,057.93	-
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	28,426,794.00	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	27,385,395.86	27,385,396.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,571,546.75	18,852,558.61
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	5,100,000.00	-
深圳万科家德房地产开发有限公司	合营企业	5,100,000.00	-
Valliance Capital LP	合营企业	1,212,347.33	-

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30日	2015年12月31日
吉林华庭置业有限公司	合营企业	429,437.46	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	92.21	-
Valliance Capital Europe LP	合营企业	6.66	-
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	-	1,164,050,972.33
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	198,979,182.07
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	-	3,749,999.99
上海万为之江房地产开发有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	323,571,900.53
上海万晟建筑设计顾问有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	960,000.00
闽侯县万科汇开发有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	121,274,403.06
成都润万置业有限公司	关联方	24,500,000.00	-
合计		<u>18,022,366,894.35</u>	<u>10,677,005,958.40</u>

单位名称	2016年6月30日		
	与本公司关系	2016年6月30日	2015年12月31日
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,413,737,997.27	1,410,768,489.44
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,188,417,184.44	672,934,063.56
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	808,054,015.77	808,054,016.00
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	714,911,954.15	239,071,137.27
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	382,100,158.36	374,861,694.99
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	211,439,585.71	146,895,007.00
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	120,236,329.06	271,204,646.26
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	78,257,761.56	79,607,571.85
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	65,690,781.56	66,619,937.39
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	64,146,908.31	72,190,385.84
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	48,683,714.73	52,574,945.27
山东华艺置业有限公司	联营企业	40,178,242.46	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	39,396,358.23	50,969,727.00
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	15,708,876.58	16,984,894.72
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	7,500,853.02	7,502,017.62
济南万或房地产开发有限公司	联营企业	6,424,830.96	-
上海港万房地产有限公司	联营企业	1,794,632.12	44,110,000.00
Vankic Investment Ltd	联营企业	266.84	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	2,520,102.45
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	-	260.00
Bayline Global Limited	联营企业	-	6.00
合计		<u>5,227,827,451.13</u>	<u>4,338,015,902.66</u>

\*<sup>1</sup> 该公司本期已变更为子公司，参加附注六、4(1)。

(7) 本集团与其他关联方之间的交易

除已于附注五、1披露的事项以外，本集团于2016年1-6月向华润万家有限公司及其子公司租赁物业所得收入为人民币17,903,743.76元(2015年：人民币20,041,839.02元)。

成都润万置业有限公司(“成都润万”)为成都双流九江1号地项目公司。该公司原为成都万科房地产开发有限公司(“成都万科”)的全资子公司。根据2016年1月28日的合作协议，成都万科转让51%股权予华润置地(成都)有限公司。自合作协议签署日起，成都万科与成都华润按49%：51%的比例投入开发运营所需资金，截至2016年6月30日，成都万科已完成首批30%股权的转出过户手续，剩余21%的过户尚未完成。

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
支付关键管理人员薪酬	6,539,304.34	4,920,575.52
销售商品房	2,711,598.00	-

十一 股份支付

1 股份支付总体情况

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
公司本期行权的各项权益工具总额	20,000份	14,105,058份
公司本期失效的各项权益工具总额	4,676,319份	5,828,000份
公司期末发行在外的股票期权行权价格	-	7.57元
公司期末发行在外的股票期权的 合同剩余期限	-	4个月

## 2 以权益结算的股份支付情况

根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。据此，本公司董事获授权酌情授予本公司高级管理人员及其他职工以行权价格为8.89元的每股对价获得股票期权，以认购本公司股份。其中关键管理人员共获得股票期权3,300万份。在满足行权条件的前提下，股票期权的权利中的40%在授予日起一年后可行权，30%在授予日起两年后可行权，30%在授予日起三年后可行权，并自可行权日起两年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

根据《万科企业股份有限公司关于A股股票期权激励计划第三个行权期期权开始行权的公告》，经公司董事会审议通过，公司第三批期权行权条件达成，第三批期权于2014年9月19日开始进入行权期。报告期内，激励对象共行权期权1,410.5万份，此外因部分激励对象离职以及第一批期权到期失效等原因，有582.8万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为469.6万份。公司实施分红派息方案后，对A股股票期权行权价格调整为7.57元。

截至2016年6月30日，资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币232,856,860.87元(2015年：人民币232,856,860.87元)。本期并没有以权益结算的股份支付确认的费用(2015年：无)。

对可行权权益工具数量的确定依据如下：

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

本期行权的股份期权在行权期的加权平均每股行权价格为人民币7.57元。(2015年：人民币7.72元)。

## 十二 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：

	附注	本集团		本公司	
		2016年6月30日	2015年12月31日	2016年6月30日	2015年12月31日
流动负债					
短期借款	五、18	2,850,966,376.01	1,900,087,965.52	421,866,376.01	476,087,965.52
一年内到期的非流动负债	五、26	26,441,366,678.61	24,746,404,056.97	12,903,980,000.00	20,841,051,658.33
小计		<u>29,292,333,054.62</u>	<u>26,646,492,022.49</u>	<u>13,325,846,376.01</u>	<u>21,317,139,623.85</u>
非流动负债					
长期借款	五、27	36,787,186,210.40	33,828,584,225.36	28,455,500,000.00	20,456,500,000.00
应付债券	五、28	25,382,948,489.41	19,015,812,338.88	12,681,999,927.10	9,714,369,527.11
小计		<u>62,170,134,699.81</u>	<u>52,844,396,564.24</u>	<u>41,137,499,927.10</u>	<u>30,170,869,527.11</u>
总债务合计		91,462,467,754.43	79,490,888,586.73	54,463,346,303.11	51,488,009,150.96
减：货币资金	五、1	<u>71,867,989,238.43</u>	<u>53,180,381,016.34</u>	<u>36,146,746,556.31</u>	<u>27,091,909,902.66</u>
经调整的净债务		<u>19,594,478,516.00</u>	<u>26,310,507,570.39</u>	<u>18,316,599,746.80</u>	<u>24,396,099,248.30</u>
股东权益		138,174,027,997.91	136,309,617,321.02	62,440,422,205.30	57,513,872,572.26
净债务资本率		14.18%	19.30%	29.33%	42.42%

### 十三 承诺或有事项

#### 1 重要承诺事项

##### (1) 约定资本支出

于6月30日，本集团的资本承担如下：

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	887.46 亿元	756.84 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	52.67 亿元	34.91 亿元
	940.13 亿元	791.75 亿元
合计		

截止2016年6月30日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

##### (2) 租赁承诺

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

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	123,115,646.66	110,489,175.46
资产负债表日后第2年	74,434,154.25	66,405,856.01
资产负债表日后第3年	62,457,111.96	25,488,456.77
以后年度	209,149,862.67	56,000,624.13
	469,156,775.54	258,384,112.37
合计		

## 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2016年6月30日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

#### 财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止2016年6月30日，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币920.84亿元及人民币0.33亿元(2015：阶段性担保额为人民币687.12亿元，全程担保额为人民币0.54亿元)。

## 十四 资产负债表日后事项

本公司与合作方通过有限合伙制基金（“联合收购平台”），收购黑石基金及其他独立第三方股东持有的特定商业地产公司的96.55%股权，该投资事项的总对价约为19.27亿美元，本公司拟向联合收购平台出资约人民币38.89亿。2016年7月15日，联合收购平台已签署了相关交易协议，截至本财务报告批准日，相关交易尚未最终交割。

## 十五 分部报告

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

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

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

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

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

### (1) 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

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

  

		2015年1-6月							
		地产行业							
		北京区域	广深区域	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		14,076,099,355.29	12,256,419,046.99	13,783,525,285.66	8,467,557,099.56	1,491,925,944.64	469,370,281.59	(278,099,021.20)	50,266,797,992.53
其中：外部销售收入		14,076,099,355.29	12,256,419,046.99	13,783,525,285.66	8,467,557,099.56	1,213,826,923.44	469,370,281.59	-	50,266,797,992.53
分部间销售收入		-	-	-	-	278,099,021.20	-	(278,099,021.20)	-
分部费用		12,563,362,084.85	10,396,311,884.47	11,344,231,313.84	7,395,692,468.04	1,421,252,161.92	519,946,904.03	(1,177,242,638.81)	42,463,554,178.34
分部利润		1,512,737,270.44	1,860,107,162.52	2,439,293,971.82	1,071,864,631.52	70,673,782.72	(50,576,622.44)	899,143,617.61	7,803,243,814.19
分部资产		127,215,595,083.37	168,319,635,958.79	157,573,385,888.34	101,674,458,563.67	4,744,305,511.99	221,034,511,533.74	(243,624,250,022.67)	536,937,642,517.23
分部负债		103,405,288,943.89	148,248,316,932.97	136,605,476,644.13	91,563,068,963.88	4,024,584,027.27	161,221,844,863.25	(225,930,794,523.38)	419,137,785,852.01

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>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
分部利润	8,562,203,144.27	7,803,243,814.19
加：投资收益	1,342,402,104.73	915,690,544.61
加：公允价值变动净收益	-	-
营业利润	<u>9,904,605,249.00</u>	<u>8,718,934,358.80</u>

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

## 十六 母公司财务报表主要项目附注

### 1 货币资金

项目	2016年6月30日			2015年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	36,124,210,312.82	1.0000	36,124,210,312.82	人民币	27,068,479,004.85	1.0000	27,068,479,004.85
	美元	66,076.62	6.6712	440,810.35	美元	66,118.22	6.4936	429,345.27
	港币	25,698,314.47	0.8598	22,095,433.14	港币	27,455,343.16	0.8378	23,001,552.54
合计			<u>36,146,746,556.31</u>			<u>27,091,909,902.66</u>		

### 2 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

类别	2016年6月30日				2015年12月31日					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他 应收账款组合一	127,547,027,016.30	99.00	-	-	127,547,027,016.30	138,179,699,000.75	99.99	-	-	138,179,699,000.75
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的 其他应收账款	<u>1,792,090.35</u>	<u>1.00</u>	<u>434,727.93</u>	<u>24.26</u>	<u>1,357,362.42</u>	<u>1,564,508.35</u>	<u>0.01</u>	<u>432,925.31</u>	<u>27.67</u>	<u>1,131,583.04</u>
合计	<u>127,548,819,106.65</u>	<u>100.00</u>	<u>434,727.93</u>		<u>127,548,384,378.72</u>	<u>138,181,263,509.10</u>	<u>100.00</u>	<u>432,925.31</u>		<u>138,180,830,583.79</u>

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2015年:无)。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
期初余额	432,925.31	1,223,748.24
本期收回或转回	<u>1,802.62</u>	<u>(790,822.93)</u>
期末余额	<u><u>434,727.93</u></u>	<u><u>432,925.31</u></u>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况:

2016年6月30日					
<u>单位名称</u>	<u>款项的性质</u>	<u>期末余额</u>	<u>账龄</u>	<u>占其他应 收款期末 余额合计数 的比例(%)</u>	<u>坏账准备 期末余额</u>
昆明万科房地产开发有限公司	子公司	10,553,468,051.34	1年以内	8.27%	-
上海万科房地产有限公司	子公司	9,772,369,074.24	1年以内	7.66%	-
上海万科投资管理有限公司	子公司	8,729,858,915.34	1年以内	6.84%	-
成都万科房地产有限公司	子公司	6,473,445,447.70	1年以内	5.08%	-
深圳市万科房地产有限公司	子公司	<u>5,903,250,224.28</u>	1年以内	4.63%	-
合计		<u><u>41,432,391,712.90</u></u>		<u><u>32.48%</u></u>	

(4) 本公司本期未发生终止确认的其他应收款项的情况(2015年:无)。

3 其他流动资产

本集团的其他流动资产余额主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品。

#### 4 可供出售金融资产

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	53,560,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	75,000,000.00
合计	<u>128,560,000.00</u>	<u>128,560,000.00</u>

本公司期末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

#### 5 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资分类如下:

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
对子公司的投资	15,281,362,268.38	15,284,362,268.38
对联营/合营企业的投资	7,624,324,743.14	7,357,133,619.52
合计	<u>22,905,687,011.52</u>	<u>22,641,495,887.90</u>

(2) 对子公司投资

单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市万科房地产有限公司	1,641,739,901.38	-	-	1,641,739,901.38	-	-
北京万科企业有限公司	1,504,311,937.16	-	-	1,504,311,937.16	-	-
上海万科投资管理有限公司	2,172,829,131.39	-	-	2,172,829,131.39	-	-
其他	9,965,481,298.45	2,000,000.00	5,000,000.00	9,962,481,298.45	-	-
合计	15,284,362,268.38	2,000,000.00	5,000,000.00	15,281,362,268.38	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备			合并抵消
合营企业	7,164,524,728.15	333,886,216.75	-	-	-	(100,000,000.00)	-	-	7,398,410,944.90	-
联营企业	192,608,891.37	-	-	33,304,906.87	-	-	-	-	225,913,798.24	-
合计	7,357,133,619.52	333,886,216.75	-	33,304,906.87	--	(100,000,000.00)	-	-	7,624,324,743.14	-

## 6 递延所得税资产

### (1) 已确认的递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
可弥补亏损	<u>160,834,282.64</u>	<u>160,834,282.64</u>

### (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

<u>年份</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
可弥补亏损	<u>643,337,130.56</u>	<u>643,337,130.56</u>

## 7 短期借款

<u>种类</u>	<u>2016年6月30日</u>		<u>2015年12月31日</u>	
	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>
银行借款				
信用借款				
- 人民币	<u>421,866,376.01</u>	<u>421,866,376.01</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>
合计	<u>421,866,376.01</u>	<u>421,866,376.01</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>

## 8 应付票据

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
商业承兑汇票	<u>5,782,601,898.92</u>	<u>12,452,204,423.49</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 9 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示:

	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
短期薪酬	1,379,839,057.91	89,787,069.51	1,144,091,515.87	325,534,611.55
离职后福利				
- 设定提存计划	7,012.51	3,012,724.42	3,012,724.42	7,012.51
辞退福利	-	-	-	-
合计	<u>1,379,846,070.42</u>	<u>92,799,793.93</u>	<u>1,147,104,240.29</u>	<u>325,541,624.06</u>

### (2) 短期薪酬

	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
工资、奖金、津贴和补贴	1,379,829,707.67	82,301,742.71	1,136,610,976.26	325,520,474.12
职工福利费	-	1,486,077.51	1,486,077.51	-
社会保险费	763.16	1,360,271.87	1,360,271.87	763.16
其中：医疗保险费	763.16	1,243,099.37	1,243,099.37	763.16
工伤保险费	-	29,997.12	29,997.12	-
生育保险费	-	87,175.38	87,175.38	-
住房公积金	8,587.08	4,558,977.42	4,554,190.23	13,374.27
其他	-	80,000.00	80,000.00	-
其中：工会经费和 职工教育经费	-	80,000.00	80,000.00	-
合计	<u>1,379,839,057.91</u>	<u>89,787,069.51</u>	<u>1,144,091,515.87</u>	<u>325,534,611.55</u>

### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
基本养老保险	6,796.56	2,968,406.55	2,968,406.55	6,796.56
失业保险费	215.95	44,317.87	44,317.87	215.95
合计	<u>7,012.51</u>	<u>3,012,724.42</u>	<u>3,012,724.42</u>	<u>7,012.51</u>

除附注十一所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利 (2015 年：无)。

## 10 应交税费

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
增值税	1,440.33	
营业税	353,578.66	70,356,616.33
城市维护建设税	108,535.59	4,385,585.13
教育费附加	18,146.25	1,558,378.42
房产税	90,539.26	90,539.26
个人所得税	3,202,499.98	7,783,013.74
企业所得税	-	-
合计	<u>3,774,740.07</u>	<u>84,174,132.88</u>

## 11 应付利息

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	60,985,033.56	73,212,790.83
应付企业债券利息	280,983,888.90	65,150,555.56
合计	<u>341,968,922.46</u>	<u>138,363,346.39</u>

## 12 其他应付款

<u>项目</u>	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
应付内部子公司款	49,969,630,096.20	63,217,702,815.69
应付合营/联营企业款	8,728,928,497.27	7,931,265,923.82
其他	2,051,381,018.36	386,059,122.98
合计	<u>60,749,939,611.83</u>	<u>71,535,027,862.49</u>

13 一年内到期的非流动负债

(1) 本公司于本期末及 2015 年末一年内到期的非流动负债为长期借款。

(2) 一年内到期的长期借款：

种类	2016 年 6 月 30 日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	9,601,080,000.00	1.0000	9,601,080,000.00	担保
其他借款				
其中：人民币	3,302,900,000.00	1.0000	3,302,900,000.00	担保
合计			<u>12,903,980,000.00</u>	

种类	2015 年 12 月 31 日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	11,042,051,658.33	1.0000	11,042,051,658.33	信用
其他借款				
其中：人民币	9,799,000,000.00	1.0000	9,799,000,000.00	信用
合计			<u>20,841,051,658.33</u>	

## 14 长期借款

### (1) 长期借款分类

种类	2016年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	18,735,000,000.00	1.0000	18,735,000,000.00	-
其他借款				-
其中：人民币	9,720,500,000.00	1.0000	9,720,500,000.00	-
合计			<u>28,455,500,000.00</u>	

种类	2015年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	8,600,500,000.00	1.0000	8,600,500,000.00	信用
其他借款				
其中：人民币	11,856,000,000.00	1.0000	<u>11,856,000,000.00</u>	信用
合计			<u>20,456,500,000.00</u>	

## 15 应付债券

见附注五、28(iii) (iv) (v)。

## 16 股本

见附注五、31。

## 17 资本公积

<u>项目</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
股本溢价	9,349,321,162.61	131,400.00	147,682,804.04	9,201,769,758.57
其他资本公积(注 1)	369,651,479.33	2,160,839.43	-	371,812,318.76
合计	<u>9,718,972,641.94</u>	<u>2,292,239.43</u>	<u>147,682,804.04</u>	<u>9,573,582,077.33</u>

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

## 18 库存股

见附注五、33。

## 19 盈余公积

见附注五、35。

## 20 未分配利润

<u>项目</u>	<u>金额</u>
期初未分配利润	8,834,684,007.75
加：本期归属于母公司股东的净利润	12,872,446,834.33
减：分配普通股股利	<u>7,948,189,440.72</u>
期末未分配利润	<u><u>13,758,941,401.36</u></u>

本期末对期初未分配利润进行过调整。

## 21 营业收入及成本

项目	2016年1-6月		2015年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	34,930,000.00	536,207.28
其他业务	922,001.86	163,716.24	1,051,770.62	
合计	922,001.86	163,716.24	35,981,770.62	536,207.28

## 22 营业税金及附加

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
营业税	33,547.56	3,158,887.97
城市维护建设税	2,558.93	248,408.97
教育费附加	1,827.81	177,435.00
其他	-	-
合计	37,934.30	3,584,731.94

## 23 财务费用

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
利息支出	1,872,622,997.50	1,824,573,405.18
减：资本化利息	-	-
净利息支出	1,872,622,997.50	1,824,573,405.18
减：利息收入	1,673,955,466.59	1,803,342,321.60
利息收支净额	198,667,530.91	21,231,083.58
汇兑损益	(995,023.07)	13,433.48
其他	(13,524,871.12)	346,955.23
合计	184,147,636.72	21,591,472.29

## 24 投资收益

### (1) 投资收益明细

<u>项目</u>	<u>2016年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>
成本法核算的长期股权投资收益	13,275,218,691.43	7,747,711,282.87
权益法核算的长期股权投资收益	33,304,906.87	140,123,192.40
可供出售金融资产在持有期间的 投资收益	-	3,627,579.80
合计	<u>13,308,523,598.30</u>	<u>7,891,462,055.07</u>

## 十七 补充资料

### 1 当期非经常损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>
非流动资产处置损益	(2,362,979.35)
除上述各项之外的其他营业外净收入	78,100,575.88
出售、处理部门或投资单位收益	(28,380,501.77)
所得税影响额	(18,949,325.56)
少数股东权益影响额(税后)	(12,942,936.22)
合计	<u>15,464,832.98</u>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

## 2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	归属于母公司股东的净利润		归属于母公司股东的净权益	
	2016年1-6月	2015年1-6月	2016年6月30日	2015年12月31日
按中国企业会计准则	5,351,309,986.08	4,846,279,065.45	97,460,727,287.97	100,183,517,822.33
按国际财务报告准则	5,351,309,986.08	4,846,279,065.45	97,460,727,287.97	100,183,517,822.33

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本 每股收益	稀释 每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.20%	0.4846	0.4846
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的 净利润	5.19%	0.4832	0.4832

## 九、备查文件目录

- (一) 载有公司法人代表、财务负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在巨潮网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- (三) 在香港联合交易所有限公司网站公布的公司 2016 年中期业绩公告。