万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO., LTD.

2018 年半年度报告

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2018-089

二〇一八年八月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

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

本报告已经公司第十八届董事会第十四次会议审议通过。康典独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，本公司其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

公司2018年半年度报告之财务报告未经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

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

公司2018年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义 1
第二节 公司简介和主要财务指标 4
第三节 董事会报告 7
第四节 重要事项 21
第五节 股本变动及股东情况 30
第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况 33
第七节 公司债券情况 35
第八节 财务报告 39
第九节 备查文件目录 210

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万科物业	指	万科物业发展股份有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
前海人寿	指	前海人寿保险股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《联交所证券上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
本报告	指	2018 年半年度报告
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

授权代表：王文金、朱旭

替代授权代表：陈颖杰

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陈颖杰

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代[注]

H 股股票代码：02202、299903[注]

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

信息披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网以及联交所披露易网站

登载本报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

本报告备置地点：公司董事会办公室

（五）注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2017年7月14日，地点：深圳

统一社会信用代码：91440300192181490G

二、会计数据和财务指标摘要

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	105,974,537,269.94	69,810,477,567.49	51.80%
营业利润	19,629,139,535.89	13,662,612,097.69	43.67%
利润总额	19,667,844,908.03	13,826,911,377.53	42.24%
归属于上市公司股东的净利润	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	24.94%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	9,096,648,908.14	7,123,504,445.30	27.70%
经营活动产生的现金流量净额	(4,255,092,906.29)	21,850,160,718.36	-119.47%
基本每股收益	0.83	0.66	24.94%
稀释每股收益	0.83	0.66	24.94%
净资产收益率（全面摊薄）	6.76%	6.48%	增加 0.28 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.51%	6.22%	增加 0.29 个百分点
项目	**2018 年 6 月 30 日**	**2017 年 12 月 31 日**	**比年初数增减**
资产总额	1,345,151,635,212.87	1,165,346,917,804.55	15.43%
负债总额	1,139,367,483,490.15	978,672,978,646.26	16.42%
归属于上市公司股东的净资产	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33	1.67%

股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产	12.22	12.02	1.67%
资产负债率	84.70%	83.98%	增加 0.72 个百分点

（二）非经常性损益项目

单位：元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
非流动资产处置损益	(381,158.54)	958,431.86
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	28,143,250.79
出售、处理部门或投资单位收益	6,629,961.15	19,166,362.51
除上述各项之外的其他收入	38,705,372.14	164,299,279.84
所得税影响	(9,926,745.63)	(46,596,444.18)
少数股东损益影响	(7,933,136.94)	13,248,658.84
合计	**27,094,292.18**	**179,219,539.66**

（三）境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
按境外会计准则	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33
按境内会计准则	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第三节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

报告期内，本集团以“城乡建设与生活服务商”为战略定位，坚持以客户为中心，以现金流为基础，围绕人民日益增长的美好生活需要，持续创造真实价值，推动各项业务有序发展。

2018 年 1-6 月，本集团实现销售金额 3,046.6 亿元，同比增长 9.9%；实现营业收入 1,059.7 亿元，同比增长 51.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 91.2 亿元，同比增长 24.9%。在业绩稳步增长的同时，本集团仍然保持了良好的财务、资金状况。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,595.5 亿元；净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 32.7%，继续保持在行业较低水平。

在《财富》杂志发布的“2018 年世界 500 强企业”名单中，本集团位列第 332 位。

（一）房地产市场情况

报告期内，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体原则下，行业调控不断深化，部分过热的三四线城市被纳入调控范围；同时，在“租购并举”的政策导向下，各地不断完善租赁住房政策，积极培育住房租赁市场。

上半年全国商品住房销售面积同比微增。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品住宅销售面积为 6.69 亿平方米，销售金额为 5.66 万亿元，同比分别增长 3.2%和 14.8%，增速较 2017 年同期分别下降 10.3 和 3.1 个百分点。

重点城市成交持续下滑。本集团长期重点观察的 14 个城市[1]，上半年商品住宅批准预售面积同比下降 8.0%，商品住宅成交面积同比下降 20.4%。截至报告期末，上述城市新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）的去化周期为 7.8 个月。

上半年全国住宅开发投资完成额约 3.9 万亿元，同比增长 13.6%；全国住宅新开工面积约 7.06 亿平方米，同比增长 15.0%，增速与 2017 年同期基本持平。

各地加大土地供应，土地成交面积上升，成交溢价率回落。根据中国指数研究院的数据，2018 年上半年全国 300 个城市住宅用地供应面积同比增长 30.4%，成交面积同比增长 23.5%；住宅用地成交楼面均价同比上升 4.4%，土地成交溢价率为 23.3%，相比上年同期下降 20.1 个百分点。

房地产市场融资环境持续收紧。央行数据显示，截至 2018 年 6 月末人民币房地产贷款余额同比增长 20.4%，增速比上年末回落 0.5 个百分点；上半年房地产贷款增量占同期各项贷款增量的比重比 2017 年低 1.9 个百分点。

各地大力推进住房租赁政策的细化落实，包括增加租赁住房的土地供应，支持租赁住房机构发展，打造住房租赁交易服务平台，试水“租购同权”等。政策对住房租赁金融的支持力度也明显加大。在一系列利好政策的推动下，住房租赁市场的参与主体更加多元。

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

（二）报告期内主要工作

本集团以城乡建设与生活服务商为战略定位，主营业务包括房地产开发和物业服务，同时积极拓展与生活服务相关的其它业务。

2018 年上半年，本集团实现营业收入 1,059.7 亿元，同比增长 51.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 91.2 亿元，同比增长 24.9%；每股基本盈利 0.83 元，同比增长 24.9%；全面摊薄的净资产收益率为 6.76%，较 2017 年同期增加 0.28 个百分点。

本集团 2018 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务看，上半年本集团全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 95.0%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	同比增减	金额	同比增减	数值	同比增减
1.主营业务	10,479,381.14	52.48%	6,917,509.42	47.81%	26.85%	2.40 个百分点
其中：房地产	10,063,611.13	53.59%	6,573,723.66	48.44%	27.29%	2.54 个百分点
物业服务	415,770.01	29.81%	343,785.76	36.67%	16.01%	-2.10 个百分点
2.其他业务	118,072.59	8.92%	30,481.92	42.30%	72.88%	-4.00 个百分点
合计	10,597,453.73	51.80%	6,947,991.34	47.78%	27.36%	2.10 个百分点

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域看，上半年本集团房地产业务的结算收入（不含海外市场收入）中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 28.85%、35.83%、15.75%和 19.57%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积（万平方米）	比例	主营业务收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	146.51	20.89%	2,903,783.96	28.85%	341,878.77	27.53%
上海区域	188.56	26.88%	3,605,958.17	35.83%	658,046.64	52.98%
北方区域	162.29	23.14%	1,584,886.09	15.75%	152,474.61	12.28%
中西部区域	204.00	29.09%	1,968,982.91	19.57%	89,593.28	7.21%
合计	**701.36**	**100.00%**	**10,063,611.13**	**100.00%**	**1,241,993.30**	**100.00%**

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

1、房地产业务情况

（1）房地产销售和结算情况

“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”。上半年本集团所销售的产品中，住宅占比 85.9%，商办占比 10.9%，其它配套占比 3.2%。住宅产品中 144 平方米以下的中小户型占比 91%。

坚持积极销售。报告期内，本集团实现销售面积 2,035.4 万平方米，销售金额 3,046.6 亿元，同比分别上升 8.9 %和 9.9 %，在 34 个城市的销售金额位列当地前三。

加强现金流管理。面对持续深化的行业调控和日益趋紧的融资环境，本集团坚持现金为王，强化资金管控，销售滚动回款率保持在 93%以上。

分区域看，本集团的销售情况如下：

	销售面积（万平方米）	比例	销售金额（亿元）	比例
南方区域	297.5	14.61%	585.0	19.20%
上海区域	577.7	28.39%	1,001.7	32.89%
北方区域	625.5	30.73%	817.5	26.83%
中西部区域	533.9	26.23%	633.8	20.80%
其他地区	0.8	0.04%	8.6	0.28%
合计	**2,035.4**	**100.00%**	**3,046.6**	**100.00%**

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

结算收入同比增长 53.6%。上半年本集团实现结算面积 701.4 万平方米，同比上升 20.2%；实现结算收入 1,006.4 亿元，同比上升 53.6%；房地产业务的结算均价为 14,349 元/平方米。

已售未结资源持续上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 3,693.0 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 5,200.5 亿元，较上年末分别增长 24.7%和 25.5%。

（2）房地产开发投资情况

新开工和竣工规模增长较快。上半年本集团实现新开工面积 2,321.1 万平方米，同比增长 40.2%，占全年开工计划的 65.5%（2017 年上半年：56.6%）；实现竣工面积 917.2 万平方米，同比增长 44.1%，占全年竣工计划的 34.9%（2017 年上半年：26.0%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

稳健投资，合理布局。本集团秉持理性投资策略，在确保价格合理的前提下积极发掘各类潜在的市场机会，适时补充项目资源。上半年本集团获取新项目 117 个，总规划建筑面积 2,049.1 万平方米，权益规划建筑面积 1,143.9 万平方米，权益地价总额约 578.2 亿元，均价为 5,054 元/平方米。按建筑面积计算，90.8%的新增项目为合作项目。本集团坚持聚焦城市圈，在深耕现有城市的基础上，上半年新进入涿州、盐城、银川等城市。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总建筑面积约 1.43 亿平方米。其中在建项目总建筑面积约 8,187.6 万平方米，权益建筑面积约 5,098.0 万平方米；规划中项目总建筑面积约 6,081.6 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,767.3 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 282.4 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，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	东莞	太宝路公开地项目	虎门镇	78.6%	20,050	60,136	47,255	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
2	东莞	钟屋围后续项目	东城区	50.4%	32,196	90,540	45,668	前期
3	佛山	城市花园	三水区	67.3%	35,271	98,757	66,503	在建
4	佛山	星都荟	顺德区	90.6%	23,200	120,664	109,358	在建
5	佛山	京都荟	顺德区	91.7%	7,708	56,038	51,409	前期
6	佛山	翡翠蓝湾	南海区	99.1%	76,956	230,869	228,699	前期
7	福州	臻茂公馆	仓山区	16.8%	81,400	152,073	25,503	前期
8	福州	天空之城	晋安区	9.0%	75,944	184,239	16,665	前期
9	南宁	金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	172,847	48,397	前期
10	上海	康桥中隆项目	浦东新区	100.0%	221,000	221,000	221,000	前期
11	上海	七宝生态商务区 19-04 地块	闵行区	65.7%	34,000	99,000	65,043	前期
12	南通	中创大都会	开发区	11.6%	47,963	94,573	10,970	在建
13	苏州	翡翠四季花园	高新区	20.0%	34,683	46,768	9,354	前期
14	苏州	左岸项目	工业园区	69.3%	22,826	199,358	138,155	前期
15	苏州	江陵东路地块	吴江区	22.5%	105,924	264,810	59,529	在建
16	无锡	下甸桥项目	梁溪区	100.0%	81,834	188,218	188,218	前期
17	扬州	833 地块	邗江区	16.1%	47,137	82,976	13,367	前期
18	徐州	茅村 2018-5#地块	铜山区	93.7%	72,878	145,756	136,632	前期
19	杭州	锦北项目	临安区	43.4%	31,300	56,264	24,390	前期
20	杭州	运河万科中心	拱墅区	40.5%	36,592	128,072	51,869	在建
21	杭州	旭润和府	拱墅区	36.5%	34,400	86,000	31,390	前期
22	杭州	尚堂府	拱墅区	36.5%	42,400	84,000	30,660	前期
23	宁波	姚江北项目	江北区	51.0%	86,835	180,834	92,225	前期
24	宁波	北仑档案馆项目	北仑区	18.6%	45,108	81,250	15,096	前期
25	宁波	未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	170,910	前期
26	宁波	云谷北侧项目	江北区	98.3%	60,556	166,787	164,002	前期
27	宁波	云谷南侧项目	江北区	96.7%	149,306	228,256	220,609	前期
28	宁波	万科印	海曙区	24.6%	42,515	95,646	23,548	在建
29	温州	云著	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	17,952	在建
30	温州	翡翠悦府	瑞祥新区	6.1%	56,250	158,478	9,667	在建
31	合肥	都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	51,009	在建
32	合肥	红郡二期项目	肥东县	90.3%	20,890	52,224	47,163	在建
33	芜湖	江东府	镜湖区	40.6%	84,372	118,120	48,007	前期
34	海宁	许村 17242 地块	许村镇	98.0%	64,000	147,000	144,060	在建
35	海宁	许村 17241 地块	许村镇	32.5%	38,000	84,000	27,275	在建
36	诸暨	杭钢万科紫晶首府	暨阳街道	36.5%	88,000	195,000	71,175	前期
37	马鞍山	春晖悦府	雨山区	36.6%	48,700	74,435	27,243	在建
38	嘉兴	东菱宝石公馆	南湖区	57.5%	179,696	215,843	124,110	在建
39	嘉兴	紫元尚宸	经开区	36.5%	75,259	165,020	60,232	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
40	镇江	格林铭郡	大港新区	42.5%	133,100	320,770	136,231	前期
41	镇江	中虹品墅二期项目	润州区	40.8%	61,236	101,065	41,184	前期
42	镇江	领域花园	京口区	40.1%	83,500	113,540	45,552	在建
43	镇江	R1806 地块	润州区	99.0%	112,889	248,400	245,891	前期
44	海门	CR17027 汇智路南地块	高新区	47.1%	92,886	180,581	85,090	在建
45	海门	CR17026 珠江路东地块	高新区	20.8%	141,257	284,874	59,368	在建
46	台州	紫银东郡项目	临海市	35.0%	33,334	73,275	25,646	前期
47	台州	路桥区地块	路桥区	100.0%	48,490	121,225	121,225	前期
48	平湖	盛唐景苑	当湖镇	46.0%	42,348	84,696	38,969	在建
49	常州	华科园项目	金坛区	100.0%	374,008	747,880	747,880	前期
50	宿迁	S19、S20 项目	工业园区	41.0%	123,848	196,612	80,611	在建
51	盐城	万悦花园	城南新区	32.5%	126,022	264,646	86,010	前期
52	盐城	悦达城市广场	亭湖区	50.0%	54,203	96,657	48,329	前期
53	盐城	崇文苑项目	亭湖区	50.0%	39,251	78,502	39,251	前期
54	唐山	蓝山项目	高新区	51.0%	80,103	197,683	100,818	前期
55	天津	胡家园项目	滨海新区	48.5%	90,778	196,849	95,551	前期
56	天津	宁河产业园项目	东丽区	69.1%	166,735	183,034	126,422	前期
57	天津	城建大学项目	西青区	57.8%	181,504	297,627	172,088	前期
58	天津	民和花苑	东丽区	87.0%	76,888	148,650	129,326	在建
59	沈阳	吉宝项目	浑南新区	100.0%	73,638	186,295	186,295	前期
60	沈阳	翡翠四季	浑南区	72.8%	60,148	142,097	103,446	在建
61	沈阳	鞍钢集团薄板厂项目	铁西区	67.6%	61,217	140,799	95,236	在建
62	沈阳	满融项目	和平区	99.2%	79,763	159,526	158,321	前期
63	沈阳	翡翠书院	浑南新区	30.1%	56,325	122,881	36,942	在建
64	大连	东港奥泰项目	中山区	70.0%	42,400	166,400	116,480	前期
65	大连	上海路项目	中山区	100.0%	2,968	33,000	33,000	前期
66	大连	大橡塑项目	甘井子区	100.0%	25,636	44,232	44,232	前期
67	大连	樱花园后期	高新园区	76.1%	193,112	177,840	135,372	前期
68	长春	愿景都城项目	净月区	91.9%	80,000	120,000	110,280	在建
69	长春	西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	123,400	前期
70	青岛	紫台南项目	市北区	50.0%	5,043	17,649	8,825	前期
71	威海	百圣源项目	经济开发区	58.7%	176,746	312,390	183,404	前期
72	烟台	西雅图项目	芝罘区	41.1%	61,499	120,300	49,491	在建
73	烟台	城市之光南	福山区	51.6%	55,711	150,600	77,755	前期
74	烟台	三环锁厂地块	福山区	24.9%	58,514	109,477	27,293	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
75	烟台	孔家滩旧改 A、B 地块	莱山区	24.1%	189,041	460,414	111,098	前期
76	济南	孙村飞跃大道项目	高新区	100.0%	133,532	352,077	352,077	在建
77	济南	翡翠壹品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	10,848	在建
78	济南	鲁能项目	章丘区	24.8%	201,116	402,942	99,970	在建
79	济南	南北康项目	市中区	25.0%	120,618	576,478	144,120	在建
80	太原	春和景明	万柏林区	44.7%	239,977	575,945	257,332	前期
81	太原	东太堡 1.3 期地块	迎泽区	90.1%	30,960	75,984	68,446	前期
82	石家庄	丰收路 40 号院项目	长安区	48.3%	30,867	92,800	44,795	前期
83	霸州	万鸿牛业庄项目	霸州市	33.6%	44,442	111,104	37,342	前期
84	廊坊	东尖塔项目	南尖塔镇	39.0%	38,714	71,790	27,998	前期
85	廊坊	蒋新屯 73 亩土地	香河县	50.0%	49,040	98,081	49,041	前期
86	廊坊	永清项目二期	永清县	20.5%	32,202	57,963	11,906	前期
87	秦皇岛	水手项目	北戴河新区	16.4%	89,811	97,872	16,051	前期
88	涿州	高铁新城项目	涿州市	93.0%	67,392	269,500	250,554	前期
89	晋中	奥林百和项目	榆次区	60.0%	29,143	58,285	34,971	前期
90	晋中	中凯佳项目	榆次区	50.0%	93,947	187,894	94,022	前期
91	济南	产业城镇工业地块	济阳区	51.0%	176,075	176,671	90,102	在建
92	淄博	储张 004 号宗地开发项目	张店区	17.2%	128,501	321,245	55,351	在建
93	成都	怡心湖 122 亩地块	双流区	49.9%	81,356	220,803	110,181	前期
94	成都	怡心湖 133 亩地块	双流区	49.9%	88,336	265,009	132,239	前期
95	成都	新川 49 亩地块	高新区	98.5%	32,637	123,470	121,655	前期
96	成都	翡翠和悦	天府新区	32.5%	55,926	82,600	26,845	在建
97	成都	川商项目	高新区	69.6%	20,939	100,505	69,987	前期
98	成都	太乙 156 亩地块	青白江区	51.0%	104,624	418,494	213,432	前期
99	武汉	豹山村 083 号地块	江夏区	16.0%	65,548	190,088	30,414	前期
100	武汉	豹山村 082 号地块	江夏区	40.0%	64,726	181,234	72,494	前期
101	重庆	中央公园 306 亩地块	两江新区	99.5%	204,218	408,434	406,514	前期
102	西安	万科大都会	沣西新城	90.0%	225,056	513,300	461,970	前期
103	西安	沣西新城 62 亩地块	沣西新城	90.0%	60,071	132,300	119,070	前期
104	西安	万科翡翠湾	浐灞生态区	41.0%	75,406	178,256	73,085	前期
105	西安	万科安科	雁塔区	78.7%	31,569	47,338	37,255	前期
106	西安	万科公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	140,000	56,000	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
107	郑州	民安璞樾	惠济区	50.0%	62,000	248,000	124,000	前期
108	郑州	U67 项目	高新区	41.0%	7,893	21,688	8,892	前期
109	郑州	长基云庐	中牟县	40.8%	146,726	146,319	59,698	在建
110	昆明	翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	532,713	163,010	在建
111	昆明	岗头村 A5 地块	五华区	62.7%	43,053	168,433	105,607	前期
112	乌鲁木齐	大都会	水磨沟区	90.8%	36,086	162,470	147,588	在建
113	乌鲁木齐	公园里	高新区	62.0%	61,148	171,214	106,153	在建
114	眉山	梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	46,781	在建
115	银川	城市之光初昕苑	兴庆区	22.6%	89,837	152,717	34,529	在建
116	银川	城市之光晨星苑	兴庆区	33.7%	106,121	180,402	60,741	在建
117	宜昌	夷陵区 G[2018]11 号地块	夷陵区	90.0%	32,000	50,861	45,775	在建
合计					**9,406,222**	**20,490,941**	**11,439,470**	**-**

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

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	东莞	万科时富金色家园	寮步镇	20.0%	52,758	184,983	36,997	在建
2	东莞	翡翠花园	南城区	33.0%	67,477	236,168	77,936	前期
3	东莞	富民路项目	大朗镇	20.0%	56,981	126,498	25,300	在建
4	东莞	环湖路项目	松山湖区	30.0%	17,686	44,216	13,265	前期
5	中山	翡翠海湾	火炬开发区	80.0%	77,974	233,923	187,138	前期
6	泉州	北峰片区 2018-7 号地块	丰泽区	100.0%	40,201	72,361	72,361	前期
7	上海	徐泾北大型社区崧泽大道北侧 33-01 地块	青浦区	100.0%	49,500	89,000	89,000	前期
8	南京	天印大道西侧项目	江宁区	24.0%	153,261	392,593	94,222	前期
9	南京	绿地万科云都会	栖霞区	30.0%	119,891	237,300	71,190	前期
10	南京	雨花南路南侧 G27 地块	雨花台区	30.0%	52,532	131,319	39,396	前期
11	无锡	翡翠东方西侧	滨湖区	100.0%	66,829	153,707	153,707	前期
12	扬州	通湖路北地块	高邮市	50.0%	200,001	400,002	200,001	前期
13	徐州	茅村 2018-8#地块	铜山区	43.7%	59,137	147,843	64,666	前期
14	徐州	茅村 2018-6#地块	铜山区	43.7%	103,670	259,175	113,363	前期
15	徐州	璟悦	云龙区	26.6%	19,634	49,084	13,080	前期
16	徐州	结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	284,395	87,597	前期
17	杭州	闲湖城项目	临安区	18.0%	808,000	949,000	170,820	在建
18	宁波	槐树路 6#综合体地块	江北区	100.0%	29,516	82,645	82,645	前期
19	合肥	产融中心项目	经开区	24.5%	163,503	418,619	102,436	在建
20	合肥	翡玉公馆	包河区	24.8%	154,111	357,632	88,621	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
21	桐乡	翡翠天御	振东新区	100.0%	42,027	75,649	75,649	前期
22	常熟	臻湾雅筑	虞山镇	28.8%	90,004	171,009	49,251	在建
23	唐山	金域华府	丰润区	32.0%	50,879	126,801	40,576	前期
24	济南	万科有山	高新区	33.0%	215,391	356,148	117,529	前期
25	太原	晋阳湖西岸项目	晋源区	50.0%	127,040	254,079	127,040	前期
26	贵阳	翡翠公园	观山湖区	51.0%	354,037	885,093	451,398	前期
27	乌鲁木齐	天山府	天山区	49.4%	124,667	278,042	137,297	前期
28	乌鲁木齐	都会传奇二期	沙依巴克区	48.3%	38,204	92,975	44,925	前期
29	乌鲁木齐	公园五号	米东区	100.0%	85,938	300,782	300,782	前期
30	眉山	崇礼 937 亩地块	东坡区	100.0%	624,700	1,022,800	1,022,800	前期
合计					**4,226,793**	**8,413,841**	**4,150,988**	**-**

2、物业服务情况

本集团物业服务累计签约面积超过 4.7 亿平方米，上半年实现营业收入 41.6 亿元，同比增长 29.8%。为了让更多客户体验物业服务之美好，万科物业持续优化服务品质，深耕客户需求，创设国内首家物业行业二手房专营店“朴邻”，并联手珠海横琴试点“物业城市”。在 2018 中国物业服务企业百强评选中，万科物业连续第九年蝉联“中国物业服务百强企业综合实力 TOP1”，并连续两年获得“中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号。

3、租赁住宅情况

本集团致力于成为全球领先的租赁住宅企业，2014 年以来积极布局长租公寓市场，2018 年将租赁住宅业务确立为核心业务。截至报告期末，本集团长租公寓业务覆盖 30 个主要城市，累计获取房间数超过 16 万间，累计开业超过 4 万间，开业 6 个月以上项目的平均出租率约 92%。本集团长租公寓业务当前已形成青年公寓（“泊寓”）、家庭公寓、服务式公寓三类产品，为不同阶段客户提供长期租住解决方案。

期后，本集团完成 15 亿元住房租赁专项公司债券发行，为本集团租赁住宅业务发展提供了资金支持。

4、拓展业务情况

（1）商业开发与运营

本集团以印力集团作为商业开发与运营平台，专注于国内商业地产投资、开发和运营管理。印力集团聚焦核心区域及周边城市群的深耕发展，通过自主开发与资产并购，致力于成为中国领先的商业地产平台。2018 年 1 月，本集团联合印力集团等收购新加坡上市公司凯德集团在国内的 20 家购物中心。截至报告期末，印力商业平台共管理 126 个项目，总建筑面积 915 万平方米，自持项目已开业 79 个，包括 53 个购物中心。

（2）物流仓储服务

本集团物流仓储服务业务定位为智慧物流园区和产业园区综合服务商。截至报告期末，本集团物流

仓储服务业务进入全国 32 个主要城市，服务客户 60 余家，累计已获得项目 84 个，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）626 万平方米，其中已建成运营项目 41 个，稳定运营项目平均出租率为 95%。

为加快冷链业务的全国布局和服务升级，2018 年 7 月，本集团通过并购方式获得太古实业有限公司旗下在上海、广州、南京、成都、厦门、廊坊、宁波在内的 7 座冷库，实现了对国内一线城市及内陆核心港口城市的冷链业务覆盖。

（3）其他业务

本集团响应国家发展冰雪运动的号召，旗下吉林松花湖和北京石京龙雪场 17-18 雪季累计客流量超过 55 万人次。2018 年 7 月，本集团成功发行万科松花湖信托收益权资产支持专项计划。

为实现“老有所养”，本集团养老业务目前已布局 15 个城市；为实现“幼有所育”，本集团教育业务在全国已开办超过 20 个全日制学校、100 多个社区营地和十多个户外营地。

5、科技赋能

在开发业务领域，本集团于 2017 年初步完成信息化建设，报告期内继续应用 BIM、智慧工地、智慧案场等新技术，针对投资、资金、成本、计划运营、销售、客户服务等进行信息化产品的优化迭代，提升产品质量、优化成本管理、提升管理运营效率。在新业务领域，本集团通过使用物联网、人脸识别、智能硬件等新技术、新产品，提供线上线下解决方案，助力业务发展。同时本集团打造了万科数据中台，以整合、沉淀多业务平台内的客户、产品数据，通过数据洞察，为各类客户提供更加精准、个性化的服务体验。

6、社会责任

本集团持续关注利益相关方发展，切实履行社会责任。2018 年本集团加大精准扶贫及乡村振兴力度，与光彩事业基金会合作，设立“光彩·万科精准扶贫与乡村振兴专项基金”，在广东汕尾、河源、广西百色、云南怒江、福建宁德等地助力国家脱贫攻坚与乡村振兴。在扶贫工作中，万科积极发挥自身优势。2018 年 6 月，本集团在西藏援建的非物质文化遗产博物馆完成建设并交付，为非遗的保护、传承与创新做出积极贡献。为建立稳定的脱贫能力、巩固脱贫成果，本集团积极开展教育扶贫，目前已在西部地区累计帮助超过 6 万贫困儿童接受良好的教育。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润人民币 135.2 亿元，同比增长 34.5%；实现归属上市公司股东的净利润人民币 91.2 亿元，同比增长 24.9%。

报告期内，本集团房地产业务的结算毛利率为 27.3%，较 2017 年同期提高 2.5 个百分点；全面摊薄的净资产收益率为 6.76%，较 2017 年同期上升 0.28 个百分点。

上半年本集团实现投资收益人民币 7.8 亿元，其中来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为人民币 7.6 亿元。

2、资金状况

报告期末，本集团持有货币资金 1,595.5 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期负债的总和 609.8 亿元。货币资金中，人民币占比 93.1%，美元、港币及其他币种占比 6.9%。

3、负债情况

（1）负债率

报告期末，本集团净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 32.7%，继续保持在行业较低水平。

（2）有息负债及结构

报告期末，本集团有息负债合计人民币 2,269.0 亿元，占总资产的比例为 16.9%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 609.8 亿元，占比为 26.9%；一年以上有息负债人民币 1,659.2 亿元，占比为 73.1%。

分融资对象来看，银行借款占比为 60.4%，应付债券占比为 21.3%，其他借款占比为 18.3%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 36.6%，浮动利率负债占比 63.4%。有抵押的有息负债人民币 43.6 亿元，占总体有息负债的 1.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 67.9%，境外负债占比 32.1%。人民币负债占比 68.4%，外币负债占比 31.6%。

（3）利息支出

报告期内，本集团实际利息支出合计人民币 56.3 亿元，其中资本化的利息合计人民币 19.6 亿元。

（4）债券发行及评级情况

本集团坚持稳健经营，继续保持行业领先的信用评级。报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。

2018 年第一次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 350 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。截至本报告披露日，本集团先后完成五期超短期融资券发行，发行的票面利率区间为 3.25%-4.60%，位于同期发债利率低位；2018 年 7 月，本集团完成人民币 30 亿元中期票据发行，发行利率为 4.60%；2018 年 8 月，本集团完成 15 亿元住房租赁专项公司债券发行，票面利率 4.05%，创 2017 年以来房地产企业公司债发行利率新低。

4、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 6,386.2 亿元，较 2017 年底增长 6.8%。其中，拟开发产品为 1,684.1 亿元，占比 26.4%；在建开发产品 4,107.4 亿元，占比 64.3%；已完工开发产品（现房）581 亿元，占比 9.1%。

5、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约人民币 1,575.2 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

6、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。

为配合集团整体战略推进、国内业务开展及中国境内各类业务的跨境并购，本集团通过多种方式在境外筹措资金。

上半年人民币兑换美元、港币汇率波动较大，特别是第二季度人民币兑换美元、港币贬值幅度较大，导致报告期内本集团产生汇兑亏损约人民币 8.8 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对资产/负债匹配性、负债期限、境外流动性风险等进行动态管理，适时采用套期保值工具覆盖汇率风险敞口。为锁定外币借款汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团针对 15.3 亿美元外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。报告期内有 5 亿美元外币债券签署的远期外汇契约（DF）到期。在持有期间，DF 价值变动对本集团损益没有影响。

7、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
预付款项	10,301,926.24	7,301,710.69	41.09%	预付地价增加
其他应收款	22,935,809.73	16,324,976.59	40.50%	向合作方及联合营项目付款增加
长期股权投资	11,192,737.37	8,122,430.53	37.80%	对外投资增加
无形资产	466,331.72	143,750.48	224.40%	增加自持总部基地
长期待摊费用	347,284.18	206,597.59	68.10%	租赁住宅业务租金及改造支出增加
其他非流动资产	1,983,702.60	1,493,568.60	32.82%	为取得长期资产支付款项增加
应付职工薪酬	262,637.69	493,041.40	-46.73%	本期支付上年度预提奖金、工资
应交税费	651,769.62	1,077,490.63	-39.51%	所得税汇算清缴及土增税清算增加
长期借款	12,829,406.83	9,602,904.47	33.60%	融资结构调整
其他综合收益	39,187.71	23,497.78	66.77%	汇率变动影响
少数股东权益	7,089,197.13	5,399,862.39	31.28%	合作方权益增加
交易性金融资产	24,304.18	-	不适用	会计政策变更影响
合同资产	189,309.09		不适用	
其他流动资产	355,708.02	72,189.35	392.74%	
可供出售金融资产	-	134,074.94	不适用	
其他权益工具投资	73,833.91	-	不适用	
其他非流动金融资产	85,432.41	-	不适用	
预收款项	237,741.86	40,770,593.99	-99.42%	
合同负债	51,428,516.48	-	不适用	
递延所得税负债	98,497.71	26,529.97	271.27%	
项目	**2018 年 1-6 月**	**2017 年 1-6 月**	**变动幅度**	**说明**
营业总收入	10,597,453.73	6,981,047.76	51.80%	结算规模增加
营业成本	6,947,991.34	4,701,502.47	47.78%	结算规模增加
税金及附加	750,203.87	516,069.38	45.37%	结算规模增加及土地增值税增加
管理费用	434,288.07	260,462.26	66.74%	经营规模扩大
财务费用	233,237.66	71,828.19	224.72%	利息支出增加
资产减值损失	56,220.11	6,734.64	734.79%	预付款项减值增加
投资收益	78,440.67	151,984.28	-48.39%	联合营公司投资收益减少
营业外收入	20,110.60	32,245.19	-37.63%	没收订金及违约金收入减少
所得税费用	614,524.43	377,392.19	62.83%	应税利润增加
少数股东损益	439,885.74	275,026.55	59.94%	合作项目结算规模增加
销售费用	280,831.23	210,269.74	33.56%	会计政策变更影响
信用减值损失	10,390.91	-		
公允价值变动损益	220.85	-		

（四）未来发展展望

外部环境发生明显变化，经济运行面临新的问题和挑战。2018 年 7 月 31 日的中央政治局会议明确提出要下决心解决好房地产市场问题。本集团将在确保经营安全的基础上，顺应时代要求，持续调整和优

化自身的发展战略、经营安排、管理制度，打造面向未来的竞争力。

本集团将坚持以客户为中心，回归经营原点，围绕“服务更多的客户，服务客户的更多方面，更好的服务客户”，以客户需求作为各项工作的起点和终点，持续提升管理与服务水平。

本集团将坚持质量第一的理念，优化产品品质，保持绿色建筑发展的标杆地位，推广工业化开发模式。

本集团将坚持以现金流为基础，拓展与业务模式匹配的投融资渠道。一方面，积极销售，积极回款，提升资金使用效率。另一方面，坚持稳健投资，把握核心业务投资节奏，合理控制项目资源规模，满足未来两到三年的发展需要；积极关注市场可能出现的各类业务并购机会。

本集团将坚持科技赋能，以数据平台和科技手段提高生产力，更好的服务客户。

本集团将持续探索事业合伙人机制，打造与事业合伙人相适应的组织架构和职级薪资体系，不断激发组织活力，激发奋斗者，持续创造真实价值。

二、投资状况分析

（一）总体情况

□适用 √不适用

（二）报告期内获取的重大的股权投资情况

□适用 √不适用

（三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□适用 √不适用

（四）金融资产投资

1、证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	0267.HK	中信股份	29,841	公允价值计量	29,399	(361)	--	16,101	--	(361)	45,139	其他非流动金融资产	自有资金
合计			**29,841**		**29,399**	**(361)**		**16,101**		**(361)**	**45,139**	**--**	**--**

2、衍生品投资情况

√适用 □不适用

单位：万元

衍生品投资资金来源	自有资金
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	不适用
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为降低外币借款汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团针对15.25亿美元的外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。DF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。另外，报告期内有5亿美元外币债券签署的远期外汇契约（DF）到期，在持有期间，DF价值变动对本集团损益没有影响。 为降低利率变动产生的风险，本集团针对50亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），本集团按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS在相关港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，减少利率变动风险。 为利用香港联系汇率制度下美元与港币的息差降低融资费用，本集团针对12.2亿美元的固息债券签署了相对应的交叉货币互换合约（CCS）。本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，以向债权人支付其应收取的美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金。CCS在相关美元债券的期限和金额范围内，通过币种互换，优化融资成本。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，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	DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对本集团本报告期无损益影响。 报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 DF、IRS 及 CCS 等金融工具降低了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例（%）
IRS	416,850.00	422,850.00	-	2.05%
CCS	794,744.60	809,555.40	339.31	3.93%
DF	1,319,145.75	1,011,944.25	-	4.92%
合计	**2,530,740.35**	**2,244,349.65**	339.31	**10.90%**

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

□适用 √不适用

公司报告期内未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

□适用 √不适用

公司报告期内未出售重大股权。

四、主要控股参股公司分析

□适用 √不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

五、公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

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

□适用 √不适用

七、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，本集团实现新开工面积 2,321.1 万平方米，占全年开工计划的 65.5%；实现竣工面积 917.2 万平方米，占全年竣工计划的 34.9%。

八、期后事项

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2018-7-3	关于股东签署股份转让协议的提示性公告	安邦保险集团股份有限公司内部划转所持万科 A 股股份。
2	2018-7-13	2018 年度第一期中期票据发行结果公告	发行中期票据 30 亿元，利率为 4.6%，期限为 3 年。
3	2018-7-20	关于股东权益变动的提示性公告	钜盛华作为委托人的相关资产管理计划以大宗交易方式、前海人寿通过深交所证券交易系统集中竞价交易方式合计减持公司 A 股股票 551,957,669 股，占公司总股本的 5.00%。
4	2018-7-25	关于股东权益变动的提示性公告	钜盛华作为委托人的泰信价值 1 号特定客户资产管理计划以大宗交易方式减持公司 A 股股票 44,109,200 股，占公司总股本的 0.40%。
5	2018-7-31	2018 年度第三期超短期融资券发行结果公告	发行超短期融资券 30 亿元，期限为 180 天，利率为 3.58%。
6	2018-8-1	2018 年度第四期超短期融资券发行结果公告	发行超短期融资券 30 亿元，期限为 180 天，利率为 3.53%。
7	2018-8-10	2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行结果公告	住房租赁专项公司债券“18 万科 01”发行，发行规模为 15 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 4.05%。
8	2018-8-14	2018 年度第五期超短期融资券发行结果公告	发行超短期融资券 20 亿元，期限为 180 天，利率为 3.25%。

第四节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

（一）本报告期股东大会情况

2018 年 2 月 23 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会。公司 A 股、H 股投资者通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，参会股东所持股数占公司总股本的比例为 71.23%，具体详见 2018 年 2 月 24 日在巨潮资讯网的披露。

2018 年 6 月 29 日，公司召开 2017 年度股东大会。公司 A 股、H 股投资者通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，参会股东所持股数占公司总股本的比例为 56.84%，具体详见 2018 年 6 月 30 日在巨潮资讯网的披露。

（二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及公积金转增股本预案

公司 2018 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

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

（一）关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，地铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

1、上市公司的高级管理人员（总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人等）专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的职务及领取薪酬。

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

4、本公司仅通过股东大会行使股东权利，按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，本公司不会逾越股东大会或董事会干预上市公司的人事任免。

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

（二）关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

（三）关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□是 √否

公司 2018 年半年度报告之财务报告未经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□适用 √ 不适用

七、破产重整相关事项

□适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

□适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

□适用 √ 不适用

九、处罚及整改情况

□适用 √ 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十、公司及其第一大股东的诚信状况

√ 适用 □不适用

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

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施。

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

□适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

（三）共同对外投资的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生共同对外投资的重大关联交易。

（四）关联债权债务往来

□适用 √不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来

□是 √否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

（五）其他重大关联交易

□适用 √不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

十四、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

公司报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象（万科所占权益比例）	担保方（万科所占权益比例）	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	利亨有限公司（Gain Pioneer Limited）(100%)	万科企业股份有限公司	422,850.00	连带责任担保	2015-10-30	2020-10-30
2	Vanke Best Gain Holdings Limited(100%)	万科置业（香港）有限公司(100%)	167,161.22	连带责任担保	2014-12-23	2019-12-23
3	汇恩有限公司（Alliance Grace Limited）(100%)	万科置业（香港）有限公司(100%)	178,828.55	连带责任担保	2016-2-19	2020-4-19
4	科修达有限公司（Fozter Limited）(100%)	万科企业股份有限公司	75,377.28	连带责任担保	2016-4-14	2021-4-14
5	汇荣发展有限公司（Allied Glory Development Limited）（100%）	万科置业（香港）有限公司(100%)	58,834.24	连带责任担保	2016-10-5	2021-4-19
6	C Plaza Co., Ltd.（100%）	V Capital Limited(100%)	124,487.04	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
7	上海中区地产有限公司（100%）	V Capital Limited(100%)	5,790.00	连带责任担保	2016-9-21	2019-10-28
8	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC（70%）	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	5,687.89	连带责任担保	2017-6-30	2020-6-30
9	Champ Shine Limited（发亮有限公司）（100%）	万科置业（香港）有限公司(100%)	65,592.54	连带责任担保	2016-12-21	2018-12-21
10	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018-3-28	2019-6-30
11	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018-3-29	2019-6-30
12	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	36,000.00	连带责任担保	2014-6-13	2019-6-12
13	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	2,700.00	连带责任担保	2016-2-29	2019-6-12
14	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2017-5-9	2020-5-8
15	上海申养投资管理股份有限公司（41%）	上海万科投资管理有限公司（100%）	2,050.00	连带责任担保	2016-12-16	2024-12-15
16	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	44,900.00	连带责任担保	2017-2-22	2019-2-20
17	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	4,700.00	连带责任担保	2017-3-1	2019-6-12
18	广州市万溪房地产有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	353,485.70	连带责任担保	2017-7-4	-
19	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2017-8-4	2020-8-3
20	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市万科房地产有限公司(100%)	36,000.00	连带责任担保	2017-9-15	2022-9-15
21	上海闵行区万科双语学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	3,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27
22	上海浦东新区民办万科学校(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	10,000.00	连带责任担保	2017-12-27	2021-6-27
23	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司（36%）	昆明万科房地产开发有限公司（100%）	124,884.00	连带责任担保	2017-12-29	2022-12-28
24	合肥新辉皓辰地产有限公司（40%）	合肥万科置业有限公司（100%）	29,814.00	连带责任担保	2017-12-22	2019-12-22
25	合肥新辉皓辰地产有限公司（40%）	合肥新辉裕祥房产投资有限公司（100%）		连带责任担保	2017-12-22	2019-12-22
26	广州市万锦房地产有限公司(100%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	55,900.00	连带责任担保	2018-1-18	2021-1-18
27	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司(100%)	长春万科房地产有限公司(100%)	7,809.71	连带责任担保	2018-3-20	2019-1-7
28	万科物业服务（香港）有限公司（63%）	万科物业发展股份有限公司（63%）	1,060.00	连带责任担保	2018-5-24	2021-5-24

序号	被担保对象（万科所占权益比例）	担保方（万科所占权益比例）	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
29	合肥市碧合房地产开发有限公司（25%）	合肥万科置业有限公司（100%）	3,250.00	连带责任担保	2018-6-28	2021-6-28

报告期内，本公司未提供新的担保，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 9.68 亿元担保，为联营公司及合营公司提供 0.33 亿元担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）规定，履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司担保余额为人民币 205.72 亿元，占公司 2017 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 15.51%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 181.06 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 24.66 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

（三）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、其他重大事项的说明

无。

十六、企业管治情况

《联交所上市规则》附录十四所载《企业管治守则》（“企业管治守则”）第A.2.1条规定，主席与行政总裁的角色应有区分，并不应由一人同时兼任。主席与行政总裁之间职责的分工应清楚界定并以书面列载。

本公司于2017年6月30日召开的第十八届董事会第一次会议选举郁亮担任本公司董事会主席、总裁、首席执行官。公司于2018年1月31日聘任祝九胜为总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任总裁、首席执行官，公司已重新符合企业管治守则第A.2.1条的相关规定。

企业管治守则第A.6.7条规定，独立非执行董事应出席股东大会，对公司股东的意见有公正的了解。

本公司独立董事康典、刘姝威、吴嘉宁和李强因公务原因，未能出席本公司于2018年2月23日举行的2018年第一次临时股东大会。董事会主席郁亮、董事王文金、张旭出席了该次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流，本次股东大会的会议纪要已发董事审阅。

本公司独立董事康典因公务原因未能出席本公司于2018年6月29日举行的2017年度股东大会。本公司

董事会主席郁亮、独立董事刘姝威、吴嘉宁和李强、董事王文金、张旭均出席了该次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流，本次股东大会的会议纪要已发董事审阅。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了企业管治守则中规定的其余所有守则条文。

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

本报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，由 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日期间，无任何影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录十六第 32 及 40(2)段作出披露。

十七、公司子公司重大事项

无。

十八、接待投资者情况

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
BNP 活动	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容： 1） 公司日常经营情况； 2） 公司发展战略； 3） 公司对行业变化的看法。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2018.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2018.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2018.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信国际活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林证券活动	2018.1	纽约	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2018.3	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	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.4	伦敦	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2018.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2018.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2018.4	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2018.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。					
接待券商	报告	深圳、东莞、	小组或	野村证券、花旗、华创证券、瑞银证券、上	

	期内	广州、中山、珠海、厦门、福州、长沙、上海、南京、苏州、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等	一对一	投摩根、摩根大通、大和证券、瑞穗证券、冈三证券、美林、中金、国泰君安、招商证券、德意志银行、申银万国、中银国际、长江证券、高盛、山西证券、天风证券、凯基证券、平安证券、广发证券、西南证券、华泰证券、中泰证券、里昂证券、三菱日联证券、东北证券、德意志银行、方正证券、东方证券、瑞信、巴克莱、兴业证券、海通证券、东兴证券、安信证券、第一上海证券、BNP 等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、中山、珠海、厦门、福州、长沙、上海、南京、苏州、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等	小组或一对一	嘉实基金、泰康资管、三井住友资产管理、三井住友信托银行、富国生命投资顾问、富国生命保险、大成基金、长信基金、中信银行、交银施罗德基金、金鹰基金、华夏基金、博时基金、人保资管、中信产业基金、海富通基金、景林资本、国泰基金、中银基金、鹏华基金、诺安基金、南方基金、平安资管、汇添富基金、兴业基金、兴全基金、瑞信资管、全国社保基金理事会、安邦资管、中国人寿资管、建信基金、工银瑞信基金、华安基金、富国基金、太平资管、银华基金、国投瑞银基金、中融基金、国泰世华、国联安基金、圆信永丰基金、华商基金、信诚投资、智川基金、高景资产、东方基金、东方资管、淡水泉、申万菱信基金、新华资产、高毅资产、行健资管、JP Morgan Asset Management、GSA Capital、Norges Bank、Mondrian、Wellington、Prime Capital、Fidelity、Contrarian Capital、Flowering Tree IM、Och-Ziff、Point 72、Cathay Life、Adage Capital、Balyasny、Caxton Associates、GLG、Millennium、Point、Yarra Capital Management、Wavestone Capital、T Rowe Price、IFM、Pictet Asset Manager、Nissay Asset Management 、Ilmarinen Mutual Pension Insurance Co、Firetrail Investments、Wilson Asset Management、Ruffer LLC、APG、APS、ARGA Investment Management, LP、Athena Capital、Morningstar Investment Management Asia Limited、Investec Asset Management 等	

第五节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）公司股份变动情况表（截至 2018 年 6 月 30 日）

单位：股

股份类别	2018 年 6 月 30 日		增减变动（+，-）	2017 年 12 月 31 日	
	数量（股）	比例	其他	数量（股）	比例
一、有限售条件股份					
1.国家及国有法人持股					
2.境内法人持股					
3.境内自然人持股	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
4.外资持股					
有限售条件股份合计	9,026,490	0.08%	**0**	9,026,490	0.08%
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	9,715,170,043	88.01%	0	9,715,170,043	88.01%
2.境外上市外资股	1,314,955,468	11.91%	0	1,314,955,468	11.91%
无限售条件股份合计	**11,030,125,511**	**99.92%**	**0**	**11,030,125,511**	**99.92%**
三、股份总数	**11,039,152,001**	**100.00%**	**0**	**11,039,152,001**	**100.00%**

（二）报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
王文金	1,735,718	0	0	1,735,718	董事、高级管理人员	
张旭	678,029	0	0	678,029		
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059	监事	
周清平	15,000	0	0	15,000		
合计	**9,026,490**	**0**	**0**	**9,026,490**	-	-

（三）证券发行与上市情况

□适用 √不适用

公司于报告期内未发行证券。

2018 年 8 月 3 日，公司披露 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），5 年期品种（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2018 年 8 月 9 日发行结束，实际发行规模为 15 亿元，票面利率为 4.05%。

二、股东情况介绍（截至 2018 年 6 月 30 日）

（一）股东情况表

单位：股

2018 年 6 月 30 日股东总数	279,688 户（其中 A 股 279,652 户，H 股 36 户）	2018 年 7 月 31 日股东总数	282,203 户（其中 A 股 282,167 户，H 股 36 户）

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
地铁集团	国有法人	29.38%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED 注1	境外法人	11.91%	1,314,915,538	+7,699	0	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,376
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	3.11%	343,829,742	-5,946,699	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
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	其他	1.98%	218,081,383	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
地铁集团	3,242,810,791	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED 注1	1,314,915,538	境外上市外资股（H 股）
钜盛华	926,070,472	人民币普通股（A 股）
国信证券－工商银行－国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190	人民币普通股（A 股）
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	343,829,742	人民币普通股（A 股）
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920	人民币普通股（A 股）
安邦财产保险股份有限公司－传统产品	258,167,403	人民币普通股（A 股）
安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合	243,677,851	人民币普通股（A 股）
西部利得基金－建设银行－西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379	人民币普通股（A 股）
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	218,081,383	人民币普通股（A 股）
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、钜盛华持有前海人寿 51%的股权，钜盛华是“西部利得基金－建设银行－西部利得金裕 1 号资产管理计划”的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。 2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦财产保险股份有限公司－传统产品和安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合存在关联关系。 3、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

参与融资融券业务股东情况说明	无
参与约定购回交易的股东	无

注：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。

上表中的“A 股股东人数”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

（二）控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

（三）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

就本公司董事或监事所知，截止 2018 年 6 月 30 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份（权益类别）	股份数量（股）	权益性质	股份类别	占公司已发行 A 股股本总额的百分比	占公司已发行 H 股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
地铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	29.38%
钜盛华	实益持有人	926,070,472	好仓	A 股	9.52%	-	8.39%
	所控制法团的权益	728,030,746	好仓	A 股	7.49%	-	6.59%
	受托人	654,006,829	好仓	A 股	6.73%	-	5.93%
	合计	2,308,108,047	好仓	A 股	23.74%	-	20.91%
安邦保险集团股份有限公司	所控制法团的权益	743,106,220	好仓	A 股	7.64%	-	6.73%
BlackRock, Inc.	所控制法团的权益	103,531,802	好仓	H 股	-	7.87%	0.94%
JP Morgan Chase & Co.	实益持有人	16,779,011	好仓	H 股	-	1.28%	0.15%
	实益持有人	1,947,317	淡仓	H 股	-	0.21%	0.02%
	投资经理	30,265,329	好仓	H 股	-	3.30%	0.27%
	保管人－法团／核准借出代理人	58,528,756	可供借出的股份	H 股	-	4.45%	0.53%
Citi Group Inc.	实益持有人	2,725,509	好仓	H 股	-	0.21%	0.02%
	实益持有人	750,196	淡仓	H 股	-	0.06%	0.01%
	保管人－法团／核准借出代理人	79,691,700	可供借出的股份	H 股	-	6.06%	0.72%

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

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

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

第六节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股情况

单位：股

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)
郁亮	董事会主席	7,306,245	7,306,245	0.0662%	-	0	0	0
王文金	董事、执行副总裁、首席风险官	2,314,291	2,314,291	0.0210%	-	0	0	0
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	904,039	904,039	0.0082%	-	0	0	0
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%	-	0	0	0
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	0	0	0
合计		**12,035,320**	**12,035,320**	**0.1090%**	-	0	0	0

注：1、除上述之外，其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

2、执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉的配偶尉迟王珩女士持有公司 A 股股票 2,800 股；副总裁、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，有关情况未发生变化。

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

二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

除上述之外，其他董事、监事、高级管理人员在报告期内未发生变动。

三、员工情况

截至2018年6月30日，本集团共有在册员工 92,764人，平均年龄为30.99岁，平均司龄2.13年。其中男性员工61,935人，女性员工30,829人。分业务系统看，构成如下：

房地产开发系统共有员工9,234人，平均年龄31.73岁，平均司龄3.42年。学历构成：博士占0.5%，硕士占22.6%，本科占66.1%，本科以下占10.8%，本科及以上学历占89.2% 。

物业服务系统共有员工72,529人，平均年龄31.05岁，平均司龄2.04年。学历构成如下：博士占0.001%，硕士占0.36%，本科占11.6%，本科以下占88.04%，本科及以上学历占11.96%。

其他系统共有员工11,001人，平均年龄29.09岁，平均司龄1.6年，学历构成如下：博士占0.05%，硕士占7.1%，本科占37.6%，本科以下占55.25%，本科及以上学历占44.75% 。

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。本集团高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计人民币61.2亿元。

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

第七节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

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

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

三、公司债券募集资金使用情况

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

	的违规情形。
期末余额（万元）	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，公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信用评级情况

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 24 日出具了《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（2018）》（信评委函字【2018】跟踪 149 号）、《万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字【2018】跟踪 150 号）和《万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字【2018】跟踪 151 号）（以下简称“三份评级报告”），三份评级报告都维持本公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定，分别维持“15 万科 01”、“17 万科 01”和“17 万科 02”公司债券信用等级为 AAA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司发行的公司债券未采取增信措施。

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

报告期内，公司债券的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，公司债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

2018 年 6 月 28 日，公司在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》，对发行债券基本情况、发行人 2017 年度经营和财务状况、发行人募集资金使用情况、债券跟踪评级情况等内容进行了披露。

八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.18	1.20	-0.02

资产负债率	84.70%	83.98%	增加 0.72 个百分点
速动比率	0.52	0.50	0.02
项目	**本报告期**	**上年同期**	**本报告期比上年同期增减**
EBITDA 利息保障倍数	6.56	5.36	22.59%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

九、公司逾期未偿还款项

公司不存在逾期未偿还款项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止 2018 年 6 月末，本集团获得银行授信 3,500.50 亿元，已使用 1,755.85 亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，未发生因执行公司债券募集说明书相关约定或承诺不力，从而对债券投资者造成负面影响的情况。

十三、报告期内发生的重大事项

序号	公告日期	公告标题
1	2018-1-23	关于私有化普洛斯交易完成的公告
2	2018-2-1	关于变更公司总裁、首席执行官的公告
3	2018-2-24	2018 年第一次临时股东大会决议公告
4		重要公告
5	2018-4-4	公告
6	2018-4-19	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2023 年到期的 9.71 亿美元中期票据的公告
7	2018-4-26	关于执行新修订的收入、金融工具等五项会计准则的公告
8	2018-5-26	根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2023 年到期的 6.5 亿美元中期票据的公告
9	2018-6-7	2018 年度第一期超短期融资券发行结果公告
10	2018-6-12	关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告
11	2018-6-30	2018 年度第二期超短期融资券发行结果公告
12		2017 年度股东大会决议公告

十四、公司债券是否存在保证人

不存在。

第八节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2018 年 1 月 1 日
至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

审阅报告

毕马威华振专字第 1801010 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司 (以下简称 “贵公司”) 中期财务报表，包括 2018 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，截至 2018 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。编制中期财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)　　中国注册会计师

房炅 (项目合伙人)

中国 北京　　陈泳意

2018 年 8 月 20 日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 6 月 30 日** 单位：元 币种：人民币

资产	**附注五**	**2018 年 6 月 30 日**	**2017 年 12 月 31 日**	**2017 年 1 月 1 日**
流动资产：				
货币资金	1	159,552,055,382.09	174,121,009,199.93	87,032,118,210.63
交易性金融资产	2	243,041,799.06	-	-
衍生金融资产	3	21,080,158.00	12,493,711.40	458,671,184.10
应收票据及应收账款	4	1,777,811,597.06	1,432,734,013.84	2,075,256,823.79
预付款项	5	103,019,262,358.73	73,017,106,922.21	50,262,540,606.60
其他应收款	6	229,358,097,324.04	163,249,765,907.66	105,435,004,894.59
存货	7	638,623,464,524.31	598,087,657,618.33	467,361,336,133.57
合同资产	8	1,893,090,913.25	-	-
持有待售资产	9	6,746,307,529.45	6,910,171,274.98	-
其他流动资产	10	3,557,080,236.56	721,893,499.95	8,670,500,000.00
流动资产合计		**1,144,791,291,822.55**	**1,017,552,832,148.30**	**721,295,427,853.28**
非流动资产：				
可供出售金融资产	11	-	1,340,749,439.60	1,328,014,343.92
其他权益工具投资	12	738,339,078.47	-	-
其他非流动金融资产	13	854,324,054.06	-	-
长期股权投资	14	111,927,373,682.35	81,224,305,346.59	61,701,988,409.62
投资性房地产	15	36,635,653,818.34	28,811,300,333.55	21,874,424,322.70
固定资产	16	8,876,558,070.03	7,098,808,083.40	6,810,793,073.58
在建工程	17	990,282,700.01	1,022,410,893.84	765,312,561.26
无形资产	18	4,663,317,222.95	1,437,504,847.54	1,260,363,652.26
商誉	19	209,312,914.63	206,342,883.92	201,689,835.80
长期待摊费用	20	3,472,841,825.85	2,065,975,906.72	960,226,293.11
递延所得税资产	21	12,155,313,988.16	9,651,001,968.26	7,198,532,974.16
其他非流动资产	22	19,837,026,035.47	14,935,685,952.83	7,277,440,604.45
非流动资产合计		**200,360,343,390.32**	**147,794,085,656.25**	**109,378,786,070.86**
资产总计		**1,345,151,635,212.87**	**1,165,346,917,804.55**	**830,674,213,924.14**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 6 月 30 日** 单位：元 币种：人民币

负债及股东权益	附注五	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
流动负债：				
短期借款	23	12,676,721,876.33	16,108,858,651.31	16,576,589,202.38
衍生金融负债	3	868,057,110.77	1,019,940,196.03	-
应付票据及应付账款	24	165,909,607,435.93	176,769,585,962.58	141,651,401,565.91
预收款项		2,377,418,598.24	407,705,939,864.83	274,645,554,496.88
合同负债	25	514,285,164,795.91	-	-
应付职工薪酬	26	2,626,376,935.35	4,930,413,960.98	3,839,926,643.43
应交税费	27	6,517,696,221.19	10,774,906,265.56	9,553,084,094.38
其他应付款	28	216,198,882,800.51	183,881,947,229.77	106,958,632,126.34
其他流动负债		3,995,650,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	29	44,306,144,978.08	46,163,837,744.75	26,773,297,333.75
流动负债合计		**969,761,720,752.31**	**847,355,429,875.81**	**579,998,485,463.07**
非流动负债：				
长期借款	30	128,294,068,302.69	96,029,044,735.04	56,406,061,283.42
应付债券	31	37,626,703,398.47	32,322,671,927.21	29,108,375,807.96
预计负债	32	150,178,965.02	159,866,431.34	118,672,382.72
其他非流动负债	33	2,549,834,927.94	2,540,666,010.15	2,861,999,502.12
递延所得税负债	21	984,977,143.72	265,299,666.71	504,048,203.85
非流动负债合计		**169,605,762,737.84**	**131,317,548,770.45**	**88,999,157,180.07**
负债合计		**1,139,367,483,490.15**	**978,672,978,646.26**	**668,997,642,643.14**
股东权益：				
股本	34	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	35	8,603,974,893.53	8,329,263,089.01	8,268,267,782.15
其他综合收益	36	391,877,087.41	234,977,764.41	396,309,302.16
盈余公积	37	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97
未分配利润	38	78,957,104,625.08	77,171,850,609.87	61,200,269,803.37
归属于母公司股东权益合计		**134,892,180,436.06**	**132,675,315,293.33**	**113,444,766,722.65**
少数股东权益		70,891,971,286.66	53,998,623,864.96	48,231,804,558.35
股东权益合计		**205,784,151,722.72**	**186,673,939,158.29**	**161,676,571,281.00**
负债和股东权益总计		**1,345,151,635,212.87**	**1,165,346,917,804.55**	**830,674,213,924.14**

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 **2018 年 6 月 30 日** 单位：元 币种：人民币

资产	**附注十五**	**2018 年 6 月 30 日**	**2017 年 12 月 31 日**	**2017 年 1 月 1 日**
流动资产：				
货币资金	1	74,343,243,715.77	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
其他应收款	2	309,450,451,404.69	225,897,281,604.24	151,387,511,216.84
其他流动资产		-	-	6,500,000,000.00
流动资产合计		**383,793,695,120.46**	**310,335,537,538.64**	**202,836,635,103.38**
非流动资产：				
可供出售金融资产	3	-	211,560,000.00	203,560,000.00
其他非流动金融资产		211,560,000.00	-	-
长期股权投资	4	23,107,675,186.89	19,477,093,077.34	17,253,117,151.57
投资性房地产		2,038,920.82	2,270,553.52	2,733,818.92
无形资产	5	3,137,000,000.00	-	-
固定资产		41,072,036.01	43,208,215.37	56,395,055.48
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	160,834,282.64
其他非流动资产		1,500,000,000.00	-	-
非流动资产合计		**28,160,180,426.36**	**19,894,966,128.87**	**17,676,640,308.61**
资产总计		**411,953,875,546.82**	**330,230,503,667.51**	**220,513,275,411.99**

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 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 6 月 30 日** 单位：元 币种：人民币

负债及股东权益	附注十五	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
流动负债：				
短期借款	7	9,522,338,357.18	6,574,750,000.00	6,503,168,535.21
应付票据及应付账款	8	713,988,117.93	807,811,408.88	2,035,446,346.17
应付职工薪酬	9	697,132,320.18	1,133,945,344.66	1,076,203,487.04
应交税费	10	79,761,682.94	128,361,701.83	63,821,820.57
其他应付款	11	178,573,352,748.78	139,676,718,301.18	85,111,113,331.42
其他流动负债		3,995,650,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	12	34,285,794,100.00	38,568,200,000.00	22,526,294,558.99
流动负债合计		**227,868,017,327.01**	**186,889,786,756.55**	**117,316,048,079.40**
非流动负债：				
长期借款	13	87,172,095,900.00	61,365,200,000.00	29,949,000,000.00
应付债券	14	14,927,433,740.51	14,913,958,216.60	10,902,954,537.72
非流动负债合计		**102,099,529,640.51**	**76,279,158,216.60**	**40,851,954,537.72**
负债合计		**329,967,546,967.52**	**263,168,944,973.15**	**158,168,002,617.12**
股东权益：				
股本	15	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	16	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35
盈余公积	17	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04	32,540,767,833.97
未分配利润	18	25,473,391,271.91	10,548,621,386.97	9,191,639,482.55
股东权益合计		**81,986,328,579.30**	**67,061,558,694.36**	**62,345,272,794.87**
负债及股东权益总计		**411,953,875,546.82**	**330,230,503,667.51**	**220,513,275,411.99**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月 (未经审计或审阅)
一、营业总收入	39	**105,974,537,269.94**	**69,810,477,567.49**
二、营业总成本		**87,131,631,791.63**	**57,668,666,741.88**
其中：营业成本	39	69,479,913,436.33	47,015,024,669.37
税金及附加	40	7,502,038,722.41	5,160,693,843.77
销售费用	41	2,808,312,262.36	2,102,697,423.47
管理费用	42	4,342,880,662.02	2,604,622,562.22
财务费用	43	2,332,376,581.38	718,281,887.40
其中：利息费用		3,673,661,786.76	1,603,524,755.61
利息收入		2,343,183,398.92	835,844,567.79
资产减值损失	44	562,201,067.99	67,346,355.65
信用减值损失	45	103,909,059.14	-
投资收益	47	784,406,736.76	1,519,842,840.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		764,544,476.82	1,472,533,226.92
公允价值变动损益		2,208,479.36	-
资产处置 (损失) / 收益		(381,158.54)	958,431.86
三、营业利润		**19,629,139,535.89**	**13,662,612,097.69**
加：营业外收入	48	201,106,028.33	322,451,937.98
减：营业外支出	49	162,400,656.19	158,152,658.14
四、利润总额		**19,667,844,908.03**	**13,826,911,377.53**
减：所得税费用	50	6,145,244,287.72	3,773,921,927.18
五、净利润		**13,522,600,620.31**	**10,052,989,450.35**
归属于母公司股东的净利润		9,123,743,200.32	7,302,723,984.96
少数股东损益		4,398,857,419.99	2,750,265,465.39
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	51	0.83	0.66
(二) 稀释每股收益	51	0.83	0.66
七、其他综合收益的税后净额	36	**161,033,584.95**	**(343,179,443.41)**
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		158,795,386.11	(325,340,729.01)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1.其他权益工具投资公允价值变动		(14,951,700.00)	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	31,239,232.40
2.现金流量套期储备		206,929,229.18	(345,748,335.92)
3.外币财务报表折算差额		(33,182,143.07)	(10,831,625.49)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,238,198.84	(17,838,714.40)
八、综合收益总额		**13,683,634,205.26**	**9,709,810,006.94**
归属于母公司股东的综合收益总额		9,282,538,586.43	6,977,383,255.95
归属于少数股东的综合收益总额		4,401,095,618.83	2,732,426,750.99

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月 (未经审计或审阅)
一、营业总收入	19	**882,966,421.63**	**1,800,379.22**
二、营业总成本		**1,120,430,036.54**	**738,822,367.27**
其中：营业成本	19	231,632.70	231,632.70
税金及附加	20	6,110,501.16	5,850.27
管理费用		251,567,028.63	303,139,538.30
财务费用	21	862,928,543.12	435,258,125.08
其中：利息费用		3,857,882,190.83	2,320,722,915.77
利息收入		2,994,671,026.94	1,897,690,116.93
信用减值损失		(407,669.07)	187,220.92
加：投资收益	22	25,097,306,853.52	13,643,161,247.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(2,935,508.45)	7,742,966.79
资产处置损益		191,227.20	-
三、营业利润		**24,860,034,465.81**	**12,906,139,259.93**
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		27,779.97	1,972.16
四、利润总额		**24,860,006,685.84**	**12,906,137,287.77**
减：所得税费用		-	-
五、净利润		**24,860,006,685.84**	**12,906,137,287.77**
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		**24,860,006,685.84**	**12,906,137,287.77**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月 (未经审计或审阅)
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		180,559,377,822.96	151,399,073,431.33
收到其他与经营活动有关的现金	53(1)	17,059,873,634.19	16,255,734,426.05
经营活动现金流入小计		**197,619,251,457.15**	**167,654,807,857.38**
购买商品、接受劳务支付的现金		123,718,599,424.48	97,409,448,429.06
支付给职工以及为职工支付的现金		8,427,118,669.27	5,056,633,615.09
支付的各项税费		33,578,828,852.99	22,879,142,962.45
支付其他与经营活动有关的现金	53(2)	36,149,797,416.70	20,459,422,132.42
经营活动现金流出小计		**201,874,344,363.44**	**145,804,647,139.02**
经营活动产生的现金流量净额	54(1)	**(4,255,092,906.29)**	**21,850,160,718.36**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		460,415,968.44	1,841,278,239.88
取得投资收益收到的现金		955,989,731.74	518,189,236.20
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		43,725,391.62	103,540,107.41
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	54(3)	100,291,743.89	734,985,915.95
收到其他与投资活动有关的现金	53(3)	5,476,631,690.14	5,861,446,176.58
投资活动现金流入小计		**7,037,054,525.83**	**9,059,439,676.02**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,610,314,275.41	617,346,221.69
投资支付的现金		39,376,544,578.69	7,805,909,264.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	54(3)	5,804,695,848.49	6,426,384,371.55
支付的其他与投资活动有关的现金	53(4)	4,890,231,587.09	5,358,071,342.07
投资活动现金流出小计		**55,681,786,289.68**	**20,207,711,200.28**
投资活动产生的现金流量净额		**(48,644,731,763.85)**	**(11,148,271,524.26)**

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 **2018 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月 (未经审计或审阅)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,789,795,844.76	4,733,789,071.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,789,795,844.76	4,733,789,071.83
取得借款收到的现金		53,128,216,932.12	29,776,536,383.17
发行债券所收到的现金		14,227,177,482.99	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	53(5)	5,671,348,181.29	-
筹资活动现金流入小计		**87,816,538,441.16**	**34,510,325,455.00**
归还投资支付的现金		2,041,495,182.80	2,256,044,955.45
偿还债务支付的现金		33,748,809,195.08	17,770,570,351.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,009,544,988.54	4,763,414,881.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,494,106,215.90	1,656,879,761.08
支付的其他与筹资活动有关的现金	53(5)	2,620,109,000.00	-
筹资活动现金流出小计		**49,419,958,366.42**	**24,790,030,188.73**
筹资活动产生的现金流量净额		**38,396,580,074.74**	**9,720,295,266.27**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		92,920,075.35	(229,043,561.11)
五、现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	54(2)	**(14,410,324,520.05)**	**20,193,140,899.26**
加：期初现金及现金等价物余额	54(2)	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
六、期末现金及现金等价物余额	54(4)	**149,915,682,851.25**	**99,683,155,844.95**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司 **2018 年 1 - 6 月** 单位：元 币种：人民币

项目		2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月 (未经审计或审阅)
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		78,123,370,858.51	93,143,948,895.66
经营活动现金流入小计		**78,123,370,858.51**	**93,143,948,895.66**
支付给职工以及为职工支付的现金		590,267,257.88	713,913,796.23
支付的各项税费		114,246,987.41	40,922,108.19
支付其他与经营活动有关的现金		124,852,480,406.10	108,874,137,804.99
经营活动现金流出小计		**125,556,994,651.39**	**109,628,973,709.41**
经营活动产生的现金流量净额		**(47,433,623,792.88)**	**(16,485,024,813.75)**
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		9,275,000,000.00	10,585,344,362.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		235,000.00	-
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		271,197,823.91	4,527,129,482.92
投资活动现金流入小计		**9,546,432,823.91**	**15,112,473,845.50**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		774,587.68	4,146,996.02
投资支付的现金		1,582,450,000.00	18,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		**1,583,224,587.68**	**22,146,996.02**
投资活动产生的现金流量净额		**7,963,208,236.23**	**15,090,326,849.48**
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		44,173,198,357.18	23,782,921,650.00
发行债券所收到的现金		3,995,250,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		4,568,249,181.29	-
筹资活动现金流入小计		**52,736,697,538.47**	**23,782,921,650.00**
偿还债务支付的现金		19,701,120,000.00	5,017,843,543.45
分配股利或偿付利息支付的现金		3,660,299,546.53	1,985,074,013.32
筹资活动现金流出小计		**23,361,419,546.53**	**7,002,917,556.77**
筹资活动产生的现金流量净额		**29,375,277,991.94**	**16,780,004,093.23**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		125,346.08	(408,064.09)
五、现金及现金等价物净 (减少) / 增加额		(10,095,012,218.63)	15,384,898,064.87
加：期初现金及现金等价物余额		84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
六、期末现金及现金等价物余额		74,343,243,715.77	60,334,021,951.41

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2018 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额		**11,039,152,001.00**	**8,329,263,089.01**	**234,977,764.41**	**35,900,071,829.04**	**77,171,850,609.87**	**132,675,315,293.33**	**53,998,623,864.96**	**186,673,939,158.29**
加：会计政策变更	三、35	-	-	(1,896,063.11)	-	2,596,747,615.79	2,594,851,552.68	494,394,522.41	3,089,246,075.09
本期期初经调整余额		11,039,152,001.00	8,329,263,089.01	233,081,701.30	35,900,071,829.04	79,768,598,225.66	135,270,166,846.01	54,493,018,387.37	189,763,185,233.38
二、本期增减变动金额 (减少以“( )“号填列)		-	274,711,804.52	158,795,386.11	-	(811,493,600.58)	(377,986,409.95)	16,398,952,899.29	16,020,966,489.34
(一) 综合收益总额		-	-	158,795,386.11	-	9,123,743,200.32	9,282,538,586.43	4,401,095,618.83	13,683,634,205.26
(二) 股东投入和减少资本		-	274,711,804.52	-	-	-	274,711,804.52	14,122,309,016.13	14,397,020,820.65
1、股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	19,118,566,827.96	19,118,566,827.96
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(4,996,257,811.83)	(4,996,257,811.83)
3、其他	五、35	-	274,711,804.52	-	-	-	274,711,804.52	-	274,711,804.52
(三) 利润分配		-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(2,124,451,735.67)	(12,059,688,536.57)
1、提取盈余公积	五、37,38	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	五、38	-	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)	(2,124,451,735.67)	(12,059,688,536.57)
三、本期期末余额		**11,039,152,001.00**	**8,603,974,893.53**	**391,877,087.41**	**35,900,071,829.04**	**78,957,104,625.08**	**134,892,180,436.06**	**70,891,971,286.66**	**205,784,151,722.72**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2017 年 1 - 6 月

(未经审计或审阅)

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额		**11,039,152,001.00**	**8,268,267,782.15**	**396,309,302.16**	**32,540,767,833.97**	**61,200,269,803.37**	**113,444,766,722.65**	**48,231,804,558.35**	**161,676,571,281.00**
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	939,435,209.55	(325,340,729.01)	-	(1,418,206,095.83)	(804,111,615.29)	285,296,690.81	(518,814,924.48)
(一) 综合收益总额		-	-	(325,340,729.01)	-	7,302,723,984.96	6,977,383,255.95	2,732,426,750.99	9,709,810,006.94
(二) 股东投入和减少资本		-	939,435,209.55	-	-	-	939,435,209.55	422,034,544.85	1,361,469,754.40
1、股东投入的普通股	五、34	-	-	-	-	-	-	4,881,064,211.69	4,881,064,211.69
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(4,459,029,666.84)	(4,459,029,666.84)
3、其他	五、35	-	939,435,209.55	-	-	-	939,435,209.55	-	939,435,209.55
(三) 利润分配		-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(2,869,164,605.03)	(11,590,094,685.82)
1、提取盈余公积	五、37,38	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	五、38	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(2,869,164,605.03)	(11,590,094,685.82)
三、本期期末余额		**11,039,152,001.00**	**9,207,702,991.70**	**70,968,573.15**	**32,540,767,833.97**	**59,782,063,707.54**	**112,640,655,107.36**	**48,517,101,249.16**	**161,157,756,356.52**

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2017 年 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		**11,039,152,001.00**	**8,268,267,782.15**	**396,309,302.16**	**32,540,767,833.97**	**61,200,269,803.37**	**113,444,766,722.65**	**48,231,804,558.35**	**161,676,571,281.00**
二、本年增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	60,995,306.86	(161,331,537.75)	3,359,303,995.07	15,971,580,806.50	19,230,548,570.68	5,766,819,306.61	24,997,367,877.29
(一) 综合收益总额		-	-	(161,331,537.75)	-	28,051,814,882.36	27,890,483,344.61	9,117,374,700.49	37,007,858,045.10
(二) 股东投入和减少资本		-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	793,981,401.45	854,976,708.31
1、股东投入的普通股	五、34	-	-	-	-	-	-	14,605,247,018.14	14,605,247,018.14
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(13,811,265,616.69)	(13,811,265,616.69)
3、其他	五、35	-	60,995,306.86	-	-	-	60,995,306.86	-	60,995,306.86
(三) 利润分配		-	-	-	3,359,303,995.07	(12,080,234,075.86)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
1、提取盈余公积	五、37,38	-	-	-	3,359,303,995.07	(3,359,303,995.07)	-	-	-
2、对股东的分配	五、38	-	-	-	-	(8,720,930,080.79)	(8,720,930,080.79)	(4,144,536,795.33)	(12,865,466,876.12)
三、本年年末余额		**11,039,152,001.00**	**8,329,263,089.01**	**234,977,764.41**	**35,900,071,829.04**	**77,171,850,609.87**	**132,675,315,293.33**	**53,998,623,864.96**	**186,673,939,158.29**

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

2018 年 1 - 6 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		**11,039,152,001.00**	**9,573,713,477.35**	**35,900,071,829.04**	**10,548,621,386.97**	**67,061,558,694.36**
二、本期增减变动金额 (减少以“( )”号填列)		-	-	-	14,924,769,884.94	14,924,769,884.94
(一) 综合收益总额		-	-	-	24,860,006,685.84	24,860,006,685.84
(二) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股		-	-	-	-	-
2、股东减少资本		-	-	-	-	-
3、其他		-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
1、提取盈余公积	17, 18	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	18	-	-	-	(9,935,236,800.90)	(9,935,236,800.90)
三、本期期末余额		**11,039,152,001.00**	**9,573,713,477.35**	**35,900,071,829.04**	**25,473,391,271.91**	**81,986,328,579.30**

此财务报表已于 2018 年 8 月 20 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2017 年 1 - 6 月

(未经审计或审阅)

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

2017 年 1 - 12 月

编制单位：万科企业股份有限公司 单位：元 币种：人民币

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

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 556 家子公司，减少 22 家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

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

除附注三、35 披露的会计政策变更外，本财务报表所采用的会计政策与本集团编制 2017 年度财务报表所采用的会计政策一致。本中期财务报表应与本集团 2017 年度财务报表一并阅读。

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本会计期间为自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目中除未分配利润及其他综合收益中外币报表折算差额项目外，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、11) 以外的股权投资、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

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

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

  初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵消

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

10 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

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。

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业是指本集团与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响 (附注三、11(3)) 的企业。后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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

13 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

14 借款费用

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

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

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

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

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

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

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

15 无形资产

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

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

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

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

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

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

16 商誉

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

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

17 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁费	租赁期内
装修费	5 年或 10 年

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

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
- 商誉，及
- 长期待摊费用等

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

22 预计负债

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

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

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

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

23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

24 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

25 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 物业出租合同

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4) 建造合同

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

26 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

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、13 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 持有待售

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

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

30 套期会计

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

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

套期工具，是指本集团为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的金融工具。

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

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

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

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

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

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

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销 (参见附注三、12、13 和 15) 和各类资产减值 (参见附注五、4、5、6、7、8、15、16、19 以及附注十五、2) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

(i) 收入的确认 - 如附注三、25 所述，本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额。

(ii) 附注五、21 - 递延所得税资产的确认；

(iii) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

(i) 附注五、7、15 和 16 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；及

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

35 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则修订及解释：

- 《企业会计准则第 14 号——收入 (修订) 》(“新收入准则”)
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (修订) 》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (修订) 》、《企业会计准则第 24 号——套期会计 (修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (修订) 》(统称“新金融工具准则”)

- 《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》(统称“解释第 9 - 12 号”)
- 《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2018] 15号)。

本集团自 2018 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 会计政策变更的主要影响

会计政策变更是本集团根据财政部截止本报告日已发布的相关规定并结合本集团具体情况而做出，如果财政部后续就上述企业会计准则修订发布相关指南或给出进一步解释，则本集团需重新审阅会计政策变更及相关重大判断和估计，该等审阅及相关调整可能导致会计政策变更影响的披露与本集团 2018 年中期财务报表中列报的相应数据之间存在差异。

(i) 新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的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，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。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

- 本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

- 本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、回购安排、预收款等。

- 本集团依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本集团依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断（可变对价的计量、交易价格分摊至各单项履约义务的方法、估计各单项履约义务的单独售价所用的假设等）、与客户合同相关的信息(本期收入确认、合同余额、履约义务等）、与合同成本有关的资产的信息等。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2018 年 1 - 6 月合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 6 月 30 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2018 年 1 - 6 月合并利润表及母公司利润表各项目的影响分析：

	采用变更后会计政策增加 / (减少)
	当期报表项目金额
	本集团
营业收入	2,570,215,298.67
营业成本	3,476,203,331.42
税金及附加	(134,301,886.73)
销售费用	(273,138,452.84)
投资收益	(36,265,572.31)
利润总额	(534,813,265.49)
减：所得税费用	(124,636,923.29)
净利润	(410,176,342.20)
其中：归属于母公司股东的净利润	(298,446,918.52)
少数股东损益	(111,729,423.68)
综合收益总额	(410,176,342.20)
其中：归属于母公司股东的综合收益	(298,446,918.52)
归属于少数股东的综合收益	(111,729,423.68)

会计政策变更对母公司 2018 年 1 - 6 月份利润表各项目无影响。

- 会计政策变更对 2018 年 6 月 30 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响分析：

	采用变更后会计政策增加 / (减少) 报表项目金额
	本集团
资产：	
存货	2,691,543,627.17
合同资产	1,893,090,913.25
其他流动资产	3,337,080,236.56
长期股权投资	504,082,779.91
负债：	
应付票据及应付账款	(18,416,153,900.21)
预收款项	(490,712,976,835.96)
合同负债	514,285,164,795.91
应交税费	(41,531,137.53)
递延所得税负债	632,224,901.79
所有者权益：	
少数股东权益	382,665,098.73
未分配利润	2,296,404,634.16

会计政策变更对 2018 年 6 月 30 日母公司资产负债表各项目无影响。

会计政策变更对 2018 年 1 - 6 月份合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

(ii) 新金融工具准则

新金融工具准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“原金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

2018 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

本集团将根据原金融工具准则计量的 2017 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2018 年年初损失准备无重大差异。

本集团按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量 (含减值) 进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日 (即 2018 年 1 月 1 日) 的新账面价值之间的差额计入 2018 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。

(iii) 解释第 9 - 12 号

本集团按照解释第 9 - 12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

采用解释第 9 - 12 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(iv) 财务报表列报

本集团根据财会 [2018] 15 号规定的财务报表格式编制本中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
			附注三、35 (3)
应收账款	1,432,734,013.84	(1,432,734,013.84)	-
应收票据及及应收账款	-	1,432,734,013.84	1,432,734,013.84
应付票据	3,330,183,222.91	(3,330,183,222.91)	-
应付账款	173,439,402,739.67	(173,439,402,739.67)	-
应付票据及应付账款	-	176,769,585,962.58	176,769,585,962.58
应付利息	995,144,331.41	(995,144,331.41)	-
其他应付款	182,886,802,898.36	995,144,331.41	183,881,947,229.77
合计	362,084,267,206.19	-	362,084,267,206.19

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
			附注三、35 (3)
应付票据	807,811,408.88	(807,811,408.88)	-
应付票据及应付账款	-	807,811,408.88	807,811,408.88
应付利息	499,711,180.23	(499,711,180.23)	-
其他应付款	139,177,007,120.95	499,711,180.23	139,676,718,301.18
合计	140,484,529,710.06	-	140,484,529,710.06

2017 年度无受影响的合并利润表和母公司利润表项目。

(3) 会计政策变更的主要影响

本集团以按照财会 [2018] 15 号规定追溯调整 (附注三、35(2)(iv)) 后的比较财务 报表为基础，对上述附注三、35(2)(i) - (iii) 中不追溯调整的会计政策变更对 2018 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司各项目的影响汇总如下：

	本集团					
	调整前					调整后
	2018 年 1 月 1 日	重分类		重新计量		2018 年 1 月 1 日
	账面金额	新收入准则影响	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新金融工具准则影响	账面金额
	(附注三、35(2)(iv)					
资产：						
交易性金融资产	-	-	210,060,000.00	-	-	210,060,000.00
存货	598,087,657,618.33	(692,809,067.43)	-	168,248,923.93	-	597,563,097,474.83
合同资产	-	692,809,067.43	-	1,692,692,786.11	-	2,385,501,853.54
其他流动资产	721,893,499.95	-	(210,060,000.00)	3,063,941,783.72	-	3,575,775,283.67
可供出售金融资产	1,340,749,439.60	-	(1,340,749,439.60)	-	-	-
其他权益工具投资***	-	-	745,324,871.71	-	-	745,324,871.71
其他非流动金融资产**	-	-	595,424,567.89	-	-	595,424,567.89
长期股权投资	81,224,305,346.59	-	-	540,348,352.22	-	81,764,653,698.81
负债：						
应付票据及应付账款	176,769,585,962.58	-	-	(12,921,913,506.72)	-	163,847,672,455.86
预收款项	407,705,939,864.83	(405,620,293,629.55)	-	-	-	2,085,646,235.28
合同负债	-	405,620,293,629.55	-	14,448,266,703.32	-	420,068,560,332.87
递延所得税负债	265,299,666.71	-	-	849,632,574.29	-	1,114,932,241.00
股东权益：						
其他综合收益	234,977,764.41	-	(1,896,063.11)	-	-	233,081,701.30
未分配利润	77,171,850,609.87	-	1,896,063.11	2,594,851,552.68	-	79,768,598,225.66
少数股东权益	53,998,623,864.96	-	-	494,394,522.41	-	54,493,018,387.37

	本公司					
	会计政策变更前					会计政策变更后
	2018 年 1 月 1 日	重分类		重新计量		2018 年 1 月 1 日
	账面金额	新收入准则影响	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新金融工具准则影响	账面金额
	(附注三、35(2)(iv)					
资产：						
可供出售金融资产	211,560,000.00	-	(211,560,000.00)	-	-	-
其他非流动金融资产**	-	-	211,560,000.00	-	-	211,560,000.00

注*：此类为以摊余成本计量的金融资产；

注**：此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

注***：此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(4) 主要会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 10%、11% 16%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税和增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

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

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

2 税收优惠及批文

本期，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	2018 年 6 月 30 日				2017 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	2,405,674.09	1.0000	2,405,674.09	人民币	4,198,277.66	1.0000	4,198,277.66
银行存款	人民币	148,191,822,068.73	1.0000	148,191,822,068.73	人民币	148,514,255,314.74	1.0000	148,514,255,314.74
	美元	1,450,745,712.18	6.6357	9,626,713,322.32	美元	3,704,851,650.98	6.5143	24,134,515,109.97
	港币	1,540,300,604.82	0.8457	1,302,634,872.36	港币	1,341,208,234.95	0.8337	1,118,167,386.39
	新加坡币	761,242.14	4.8690	3,706,488.00	新加坡币	6,132,203.82	4.8755	29,897,559.70
	英镑	15,095,205.07	8.7648	132,306,453.39	英镑	8,064,582.46	8.7994	70,963,486.88
	马来西亚币	1,338,543.61	1.6459	2,203,108.93	马来西亚币	923,296.83	1.6040	1,480,968.12
小计				159,259,386,313.73				173,869,279,825.80
其他货币资金	人民币	290,263,394.27	1.0000	290,263,394.27	人民币	247,531,096.47	1.0000	247,531,096.47
合计				159,552,055,382.09				174,121,009,199.93

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、33) 。于 2018 年 6 月 30 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 9,636,372,530.84 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 9,795,001,828.63 元)。于 2018 年 6 月 30 日存放境外货币资金共计折合人民币 9,353,688,062.80 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 26,461,257,390.03 元) 。于 2018 年 6 月 30 日本集团无抵押或冻结等对使用有限制的款项。本集团期末存于徽商银行的存款为人民币 364,149,470.00 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 143,008,953.23 元) 。

2 交易性金融资产

种类	2018 年 6 月 30 日
理财产品	243,041,799.06

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2018 年 6 月 30 日，本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 及交叉货币互换合约 (CCS) 形成的资产，衍生金融负债主要为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约 (DF) 形成的负债。本集团持有的 IRS 及 DF 符合套期会计要求，有关套期的披露详见附注五、56。

4 应收票据及应收账款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	1,777,811,597.06	1,432,734,013.84

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 92,014,412.09 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 84,670,796.50 元)。

(a) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,238,661,271.33	809,741,456.81
1 年至 2 年 (含 2 年)	317,096,885.40	416,682,440.69
2 年至 3 年 (含 3 年)	182,207,820.74	152,699,266.23
3 年以上	93,465,946.27	104,454,054.11
小计	1,831,431,923.74	1,483,577,217.84
减：坏账准备	53,620,326.68	50,843,204.00
合计	1,777,811,597.06	1,432,734,013.84

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(b) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
期初余额	50,843,204.00	52,746,968.95
本期增加	19,519,368.36	13,565,190.65
本期收回或转回	(18,061,748.95)	(17,375,518.26)
合并范围变化	1,319,503.27	308,731.95
期末余额	53,620,326.68	49,245,373.29

(c) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2018 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 203,713,508.75 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 208,660,150.69 元)，占应收账款总额比例为 11.12% (2017 年 12 月 31 日：14.06%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 3,176,402.37 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 2,793,950.00 元)。

本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2017 年 1 - 6 月：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
账龄	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	100,109,949,359.29	96.42	69,392,427,521.87	94.72
1 - 2 年 (含 2 年)	1,546,302,423.35	1.49	1,305,884,002.19	1.78
2 - 3 年 (含 3 年)	143,960,458.72	0.14	518,359,285.79	0.71
3 年以上	2,023,050,917.40	1.95	2,042,235,844.40	2.79
小计	103,823,263,158.76	100.00	73,258,906,654.25	100.00
减：坏账准备	804,000,800.03		241,799,732.04	
合计	103,019,262,358.73		73,017,106,922.21	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

本集团本期末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市鲩子湖实业有限公司的鲩子湖前期项目款人民币 9.39 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 9.68 亿元)，本期鲩子湖项目已完成部分地块移交工作。

(2) 本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 36,421,900,619.08 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 30,789,237,540.70 元)，占预付款项总额比例 35.08 % (2017 年 12 月 31 日：42.03%)。

(3) 本期计提的减值准备情况如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
期初余额	241,799,732.04	83,539,467.79
本期增加	562,201,067.99	-
期末余额	804,000,800.03	83,539,467.79

6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	29,581,257,471.78	18,465,484,628.48
合作方经营往来款	86,690,555,272.41	65,862,761,053.47
应收联营 / 合营企业款	109,931,636,945.65	76,143,757,981.63
应收利息	14,342,642.35	329,745.19
应收股利	50,512,437.18	4,038,749.08
其他	4,403,029,165.46	3,983,263,095.61
小计	230,671,333,934.83	164,459,635,253.46
减：坏账准备	1,313,236,610.79	1,209,869,345.80
合计	229,358,097,324.04	163,249,765,907.66

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	164,335,517,771.45	107,118,112,351.17
1 年至 2 年 (含 2 年)	38,238,434,530.67	37,211,953,180.90
2 年至 3 年 (含 3 年)	16,470,619,241.03	13,524,761,490.04
3 年以上	11,626,762,391.68	6,604,808,231.35
小计	230,671,333,934.83	164,459,635,253.46
减：坏账准备	1,313,236,610.79	1,209,869,345.80
合计	229,358,097,324.04	163,249,765,907.66

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
期初余额	1,209,869,345.80	637,532,032.19
本期增加	103,182,823.10	74,449,020.19
本期收回或转回	(731,383.37)	(3,292,336.93)
合并范围变化	915,825.26	(588,540.71)
期末余额	1,313,236,610.79	708,100,174.74

(4) 按交易方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
重庆锦澜实业有限公司	应收合营往来	5,586,167,367.76	一年以内 (含一年)	2.42	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	应收联营往来	4,595,886,994.84	一年至两年 (含两年)	1.99	-
天津万安才智置业有限公司	应收合营往来	4,204,496,782.11	一年以内 (含一年)	1.83	-
杭州万臻置业有限公司	应收合营往来	4,153,717,420.50	一年以内 (含一年)	1.80	-
江西万航益富置业有限公司	应收合营往来	3,471,243,224.63	一年以内 (含一年)	1.50	-
合计		22,011,511,789.84		9.54	

(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 (2017 年 1 - 6 月：无) 。

7 存货

(1) 存货分类

	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	58,351,744,425.60	248,715,252.89	58,103,029,172.71
在建开发产品	411,787,767,865.57	1,051,351,439.22	410,736,416,426.35
拟开发产品	168,642,365,931.43	237,217,078.11	168,405,148,853.32
其他	1,378,870,071.93	-	1,378,870,071.93
合计	640,160,748,294.53	1,537,283,770.22	638,623,464,524.31

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
建造合同形成的已完工未结算资产	692,809,067.43	-	692,809,067.43
其他	701,862,219.27	-	701,862,219.27
合计	599,700,866,993.69	1,613,209,375.36	598,087,657,618.33

于 2018 年 6 月 30 日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 28,038,657,008.85 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 12,184,686,163.69 元) 。本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 5.08% (2017 年 12 月 31 日：5.04%) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团上述存货中，预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 230,888,047,461.11 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 278,464,805,764.85 元) 。

于 2018 年 6 月 30 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币 5,424,206,183.52 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 4,986,705,737.15 元) 。

(2) 存货跌价准

	本集团		
	期初账面余额	本期减少额 转销	期末账面余额
大连海港城	419,674,409.96	6,557,197.66	413,117,212.30
宁波万科城	259,005,655.52	15,791,310.42	243,214,345.10
烟台海云台	226,987,447.56	-	226,987,447.56
南充金润华府	218,069,335.18	12,725,729.63	205,343,605.55
镇江蓝山花园	152,169,778.89	3,854,482.82	148,315,296.07
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	-	135,876,423.76
抚顺金域蓝湾	101,944,484.41	19,309,437.97	82,635,046.44
营口海港城	67,720,367.03	-	67,720,367.03
温州龙湾花园	25,241,417.21	12,522,258.51	12,719,158.70
南通金域蓝湾	5,165,188.13	5,165,188.13	-
唐山红郡	690,100.00	-	690,100.00
乌鲁木齐金域缇香	664,767.71	-	664,767.71
合计	1,613,209,375.36	75,925,605.14	1,537,283,770.22

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
鞍山惠斯勒小镇	2018 年 6 月	15,145,162.40	269,625,837.01	183,272,935.50	101,498,063.92	-
鞍山金域国际	2018 年 6 月	82,774,797.97	254,340,695.65	230,577,142.77	106,538,350.85	-
北京北河沿甲 77 号	2012 年 12 月	331,030,013.96	22,141,348.04	22,138,241.86	331,033,120.14	-
北京金域东郡	2017 年 6 月	112,724,102.68	-	35,567,718.20	77,156,384.48	-
北京金域华府	2018 年 6 月	934,136,763.79	181,228,979.96	1,051,262,738.21	64,103,005.54	-
北京金域缇香	2015 年 12 月	79,813,486.80	6,583,181.02	-	86,396,667.82	-
北京朗润园	2015 年 12 月	102,532,975.33	8,758,636.35	-	111,291,611.68	-
北京万科橙	2016 年 2 月	119,512,026.64	27,450,590.53	28,977,071.82	117,985,545.35	-
北京长阳天地	2017 年 11 月	1,777,524,901.95	-	776,379,714.08	1,001,145,187.87	-
成都第五城	2018 年 6 月	22,631,916.56	631,262,518.32	273,431,140.31	380,463,294.57	-
成都翡翠郡	2017 年 11 月	86,921,791.70	-	6,527,863.90	80,393,927.80	-
成都金色城市	2017 年 11 月	103,610,195.01	19,709,715.14	22,553,630.37	100,766,279.78	-
成都金色乐府音乐广场	2016 年 9 月	535,328,851.73	47,276,979.13	93,469,235.16	489,136,595.70	-
成都金域缇香	2017 年 8 月	442,743,881.03	302,606.91	17,545,088.05	425,501,399.89	-
成都理想城	2018 年 6 月	73,732,976.85	587,796,143.40	569,919,887.07	91,609,233.18	-
成都万科城	2018 年 4 月	207,938,379.32	1,041,163,462.09	886,191,040.60	362,910,800.81	-
成都万科华茂广场	2016 年 4 月	1,410,886,087.15	21,575,744.40	23,131,195.10	1,409,330,636.45	-
大连半山半海	2018 年 6 月	-	544,116,864.19	462,847,508.25	81,269,355.94	-
大连城市之光	2017 年 12 月	273,114,427.64	-	56,286,886.46	216,827,541.18	-
大连海港城	2018 年 3 月	363,619,072.14	176,304,178.03	53,719,905.53	486,203,344.64	79,734,766.93
大连金域华府	2016 年 11 月	184,511,167.54	-	19,844,807.95	164,666,359.59	-
大连蓝山	2016 年 11 月	280,943,676.30	9,535,044.84	31,339,352.91	259,139,368.23	-
大连万科城	2018 年 1 月	136,487,159.83	134,411,148.83	44,428,274.89	226,470,033.77	-
大连西山别墅	2017 年 9 月	188,666,555.99	23,250.53	100,067,753.23	88,622,053.29	-
大连中南府	2018 年 6 月	-	475,750,947.66	377,268,992.86	98,481,954.80	-
东莞翡丽山	2017 年 3 月	167,556,431.27	-	3,432,042.51	164,124,388.76	-
东莞虎门花园	2017 年 12 月	106,180,601.82	480,000.00	43,801,696.68	62,858,905.14	-
东莞虎门万科城	2018 年 4 月	836,236,809.52	206,736,775.20	831,493,279.50	211,480,305.22	-
东莞金域缇香	2018 年 5 月	6,716,274.48	503,866,918.40	456,724,414.14	53,858,778.74	-
东莞双城水岸	2017 年 7 月	139,778,035.47	-	2,951,712.40	136,826,323.07	-
东莞松朗花园	2018 年 6 月	-	744,324,457.46	151,513,719.37	592,810,738.09	-
东莞云广场	2017 年 12 月	390,518,442.89	-	331,263,942.76	59,254,500.13	-
佛山城东花园	2018 年 6 月	75,418,085.03	247,174,088.15	79,784,562.56	242,807,610.62	-
佛山金色城市	2018 年 6 月	112,828,502.90	1,834,247,653.40	1,376,509,924.63	570,566,231.67	-
佛山金色领域	2017 年 8 月	78,947,810.89	9,023,081.68	18,941,334.49	69,029,558.08	-
佛山金域滨江	2017 年 12 月	147,158,863.79	-	233,450.99	146,925,412.80	-
佛山金域国际	2018 年 6 月	785,701,731.87	329,267,522.53	135,340,260.87	979,628,993.53	-
佛山水晶城	2018 年 2 月	129,675,524.11	243,933,248.29	15,183,906.76	358,424,865.64	-
佛山万科广场	2017 年 12 月	701,580,069.48	-	28,450,340.33	673,129,729.15	-
福州金域花园	2015 年 12 月	386,523,766.72	-	4,416,116.71	382,107,650.01	-
福州金域蓝湾	2018 年 6 月	3,595,629.76	586,739,573.03	510,029,672.42	80,305,530.37	-
福州莆田万科城	2016 年 12 月	91,773,169.68	3,731,690.41	5,074,586.83	90,430,273.26	-
福州万科广场	2016 年 12 月	195,054,245.67	7,367,676.76	-	202,421,922.43	-
广州峰境花园	2016 年 11 月	119,665,877.36	-	6,246,164.90	113,419,712.46	-
广州黄埔仓	2017 年 11 月	261,510,077.76	361,200.00	147,027,771.87	114,843,505.89	-
广州金色梦想	2017 年 9 月	183,351,904.33	42,655,742.49	8,621,112.54	217,386,534.28	-
广州金域华庭	2015 年 12 月	101,862,452.26	1,019,416.54	4,464,175.56	98,417,693.24	-
广州南方公元花园	2017 年 9 月	165,078,339.78	9,424,988.64	18,651,766.59	155,851,561.83	-
广州欧泊	2017 年 9 月	140,823,094.23	131,213.33	47,443,334.73	93,510,972.83	-
广州山景园	2018 年 6 月	-	945,464,878.26	635,410,690.32	310,054,187.94	-
广州万科云广场	2016 年 12 月	160,907,760.95	450,053.25	4,069,884.89	157,287,929.31	-
广州智慧商业广场	2018 年 5 月	234,977,469.58	837,004,307.57	869,205,215.12	202,776,562.03	-
贵阳大都会	2018 年 3 月	93,132,043.74	513,287,900.87	178,572,322.37	427,847,622.24	-
贵阳公园 5 号	2018 年 6 月	124,258,019.21	45,247,795.21	40,714,281.17	128,791,533.25	-
贵阳金域华府	2018 年 3 月	18,727,959.68	145,280,119.80	-	164,008,079.48	-
贵阳玲珑湾	2017 年 7 月	54,798,904.12	69,661,720.91	1,933,181.42	122,527,443.61	-
贵阳万科城	2018 年 6 月	59,120,829.25	754,850,128.38	385,153,029.42	428,817,928.21	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
哈尔滨城市之光	2018 年 3 月	-	405,241,793.84	273,010,212.00	132,231,581.84	-
杭州北宸之光	2016 年 9 月	146,755,639.15	-	48,385,087.83	98,370,551.32	-
杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	-	2,487,837,689.43	1,918,099,238.68	569,738,450.75	-
杭州公望	2017 年 12 月	104,695,402.21	1,304,100.00	44,872,726.26	61,126,775.95	-
杭州良渚文化村	2017 年 12 月	369,791,311.44	84,614.46	81,778,810.92	288,097,114.98	-
合肥城市公馆	2018 年 6 月	-	939,606,884.92	417,654,306.81	521,952,578.11	-
合肥森林城	2018 年 5 月	531,749,878.07	415,758,373.57	659,609,487.24	287,898,764.40	-
合肥时代观邸	2018 年 6 月	6,423,698.05	554,134,358.62	134,756,887.77	425,801,168.90	-
惠州双月湾	2018 年 6 月	124,293,819.80	277,928,741.92	301,206,905.57	101,015,656.15	-
吉林万科城	2018 年 6 月	341,295,858.07	220,439,290.57	96,209,718.95	465,525,429.69	-
济南金色悦城	2018 年 6 月	16,542,535.14	873,863,232.62	552,498,505.85	337,907,261.91	-
济南万科城	2017 年 6 月	201,329,911.09	-	34,558,766.75	166,771,144.34	-
济南新里程	2017 年 12 月	103,365,470.65	-	38,915,806.70	64,449,663.95	-
昆山魅力花园	2018 年 6 月	211,013,466.96	790,202,777.84	636,413,769.58	364,802,475.22	-
南昌城市花园	2018 年 6 月	-	381,924,522.77	186,500,687.54	195,423,835.23	-
南昌公园里	2017 年 11 月	75,396,990.73	-	4,458,540.68	70,938,450.05	-
南昌海上传奇	2018 年 5 月	145,328,254.54	1,318,388,641.76	1,351,707,063.39	112,009,832.91	-
南昌金域传奇	2018 年 6 月	-	560,963,675.41	375,919,010.40	185,044,665.01	-
南昌金域国际	2018 年 6 月	40,579,903.13	33,880,566.75	18,842,361.22	55,618,108.66	-
南昌时代广场	2018 年 5 月	18,510,694.20	1,172,123,371.50	1,114,663,025.60	75,971,040.10	-
南昌万科城	2018 年 3 月	64,261,482.20	2,133,761,857.10	2,133,336,223.46	64,687,115.84	-
南充金润华府	2018 年 6 月	121,902,219.71	360,564,764.51	347,950,184.35	134,516,799.87	52,171,508.81
南京安品街	2018 年 5 月	-	284,979,753.79	215,068,318.47	69,911,435.32	-
南京翡翠公园	2018 年 4 月	-	1,419,372,107.61	1,339,068,259.16	80,303,848.45	-
南京金域国际	2018 年 3 月	418,291,858.49	363,978,602.55	17,702,581.87	764,567,879.17	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	284,980,609.26	-	12,808,441.15	272,172,168.11	-
南京九都荟	2017 年 12 月	255,870,154.64	-	20,658,317.10	235,211,837.54	-
南京九都荟南	2018 年 6 月	-	1,000,450,853.24	686,539,981.30	313,910,871.94	-
南京璞悦山	2017 年 12 月	64,886,897.73	30,888,551.87	38,524,579.47	57,250,870.13	-
南通白鹭郡	2018 年 3 月	-	507,896,564.62	439,119,472.87	68,777,091.75	-
南通吉宝澜岸铭郡项目	2018 年 1 月	-	228,333,663.10	-	228,333,663.10	-
宁波万科城	2017 年 12 月	114,007,372.18	-	41,421,042.65	72,586,329.53	29,844,248.13
秦皇岛北戴河小镇	2017 年 8 月	71,070,792.84	3,071,836.78	3,071,832.79	71,070,796.83	-
秦皇岛假日风景	2015 年 6 月	139,815,476.79	-	81,171,385.11	58,644,091.68	-
青岛东郡	2018 年 6 月	67,337,068.70	275,315,609.96	71,742,505.20	270,910,173.46	-
青岛福州路万科中心	2016 年 1 月	255,364,853.79	-	17,552,644.19	237,812,209.60	-
青岛金域华府	2018 年 6 月	-	526,296,157.50	449,142,746.00	77,153,411.50	-
青岛玫瑰里	2017 年 11 月	691,704,722.02	79,505,102.07	215,832,134.11	555,377,689.98	-
青岛桃花源二期	2018 年 6 月	-	1,109,787,586.15	523,950,513.42	585,837,072.73	-
青岛紫台	2017 年 9 月	161,828,972.97	-	101,646,814.28	60,182,158.69	-
清远万科城	2018 年 4 月	233,548,195.50	355,894,569.19	292,729,127.48	296,713,637.21	-
泉州万科城	2018 年 6 月	188,396,837.15	271,535,897.56	152,944,949.11	306,987,785.60	-
三亚湖畔度假公园	2018 年 6 月	178,366,261.10	68,594,405.21	162,729.75	246,797,936.56	-
三亚森林度假公园	2018 年 3 月	867,185,203.21	88,190,500.74	88,262,910.67	867,112,793.28	-
厦门海沧万科城	2018 年 6 月	377,587,155.58	87,503,084.21	140,492,124.44	324,598,115.35	-
厦门万科广场	2018 年 6 月	45,002,663.54	281,297,905.51	266,908,727.93	59,391,841.12	-
厦门万科云城	2018 年 6 月	-	361,061,797.62	12,041,996.21	349,019,801.41	-
上海安亭新镇项目	2018 年 6 月	990,261,089.23	271,338,691.34	699,873,101.87	561,726,678.70	-
上海翡翠公园	2018 年 4 月	532,256,820.00	130,466,090.64	-	662,722,910.64	-
上海翡翠雅宾利	2016 年 7 月	1,559,477,933.28	19,677,641.52	-	1,579,155,574.80	-
上海金域南桥	2018 年 5 月	244,481,055.12	90,793,863.11	1,992,643.63	333,282,274.60	-
上海七宝国际	2018 年 5 月	322,389,184.40	1,323,908,974.50	158,486,961.95	1,487,811,196.95	-
上海万科城	2017 年 11 月	787,088,972.14	-	480,923,020.03	306,165,952.11	-
上海徐汇万科中心	2017 年 10 月	1,880,317,912.99	36,907,130.39	1,199,861,521.10	717,363,522.28	-
深圳翡丽郡	2018 年 1 月	102,265,555.43	200,761,245.32	200,846,207.45	102,180,593.30	-
深圳公园里	2018 年 4 月	137,738,216.79	516,467,405.59	27,544,671.10	626,660,951.28	-
深圳天誉	2018 年 6 月	141,356,728.93	2,467,460,300.29	1,346,262,201.31	1,262,554,827.91	-
沈阳城市之光	2017 年 12 月	340,744,690.59	-	248,201,752.05	92,542,938.54	-
沈阳春河里	2018 年 6 月	108,584,839.75	468,602,259.27	476,474,007.09	100,713,091.93	-
沈阳翡翠四季	2018 年 6 月	-	139,024,027.47	-	139,024,027.47	-
沈阳理想新城项目	2018 年 6 月	235,211,813.76	25,493,278.87	34,578,525.76	226,126,566.87	-
沈阳明天广场	2017 年 12 月	103,246,150.76	2,769,847.77	5,555,130.25	100,460,868.28	-
沈阳铁西蓝山	2017 年 8 月	116,788,599.90	-	40,968,746.69	75,819,853.21	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
苏州 VC 小镇	2018 年 6 月	90,237,669.57	987,633,149.71	1,023,655,429.00	54,215,390.28	-
苏州湖西玲珑	2018 年 6 月	28,461,978.22	1,137,424,281.53	109,384,769.31	1,056,501,490.44	-
太原金域华府	2017 年 10 月	69,061,725.17	-	12,132,662.04	56,929,063.13	-
太原蓝山	2018 年 6 月	142,147,600.82	962,196,899.55	396,900,938.61	707,443,561.76	-
太原万科城	2018 年 6 月	13,000,593.42	1,465,486,877.84	875,661,653.37	602,825,817.89	-
唐山红郡	2018 年 5 月	16,334,250.24	179,063,391.33	179,063,299.57	16,334,342.00	690,100.00
唐山金域华府	2018 年 6 月	70,864,151.67	91,472,511.84	435,267.01	161,901,396.50	-
唐山新里程	2018 年 4 月	104,950,971.99	247,234,923.46	211,046,943.91	141,138,951.54	-
天津东丽湖	2018 年 6 月	230,074,226.12	171,512,915.77	168,387,625.11	233,199,516.78	-
天津梅江柏翠园	2017 年 7 月	83,414,504.54	11,574,762.38	17,227,988.23	77,761,278.69	-
天津民和巷	2018 年 6 月	74,382,853.71	920,609,399.62	210,895,748.38	784,096,504.95	-
天津四季花城	2017 年 10 月	76,397,978.23	47,056,854.48	60,994,498.26	62,460,334.45	-
温州龙湾花园	2015 年 4 月	77,164,797.50	-	35,669,804.53	41,494,992.97	12,719,158.70
乌鲁木齐金域缇香	2015 年 12 月	24,226,490.07	-	-	24,226,490.07	664,767.71
乌鲁木齐兰乔圣菲	2018 年 6 月	64,492,530.14	141,203,126.93	109,971,114.14	95,724,542.93	-
乌鲁木齐中央公园	2018 年 3 月	145,199,802.32	37,541,000.19	41,523,167.62	141,217,634.89	-
无锡海上传奇	2018 年 6 月	88,830,395.54	327,848,759.70	312,596,711.26	104,082,443.98	-
无锡金域缇香	2016 年 12 月	109,098,994.96	-	18,010,164.06	91,088,830.90	-
无锡魅力之城	2017 年 6 月	96,420,406.67	11,553,747.66	599,555.52	107,374,598.81	-
无锡信成道	2018 年 2 月	327,594,071.28	528,646,702.64	720,071,529.15	136,169,244.77	-
芜湖万科城	2018 年 6 月	75,486,974.19	395,378,216.40	280,589,236.53	190,275,954.06	-
武汉城花璟苑	2017 年 9 月	104,918,380.96	-	46,277,866.40	58,640,514.56	-
武汉翡翠滨江	2018 年 6 月	21,833,829.61	103,692,906.82	859,937.73	124,666,798.70	-
武汉翡翠云台	2018 年 6 月	-	906,879,671.87	518,781,195.41	388,098,476.46	-
武汉汉口传奇	2018 年 6 月	44,903,477.80	847,288,167.59	679,812,475.58	212,379,169.81	-
武汉汉阳国际	2017 年 3 月	87,699,109.03	-	27,703,430.98	59,995,678.05	-
武汉锦程	2018 年 6 月	-	238,351,950.67	56,646,826.79	181,705,123.88	-
西安城市之光	2018 年 5 月	192,748,438.10	152,438,205.40	163,329,462.25	181,857,181.25	-
西安城市之光蜜柚	2018 年 4 月	10,549,051.34	277,995,506.13	212,874,027.46	75,670,530.01	-
西安翡翠天誉	2018 年 6 月	-	811,003,868.17	19,145,311.11	791,858,557.06	-
西安高新华府	2018 年 6 月	127,523,459.13	770,013,760.76	180,982,239.18	716,554,980.71	-
西安金色悦城	2018 年 6 月	116,825,975.29	358,285,435.29	111,805,512.37	363,305,898.21	-
西安金域国际	2017 年 12 月	211,776,017.28	2,194,615.22	19,415,133.38	194,555,499.12	-
西安金域华府	2017 年 10 月	482,402,965.73	-	305,125,900.00	177,277,065.73	-
西安万科城 3#地	2018 年 2 月	131,077,775.92	75,858,096.37	31,687,511.53	175,248,360.76	-
西安万科城 7#地	2018 年 5 月	7,704,693.22	1,259,808,366.47	1,196,217,923.90	71,295,135.79	-
西安幸福里	2018 年 1 月	70,858,796.44	161,840,425.95	181,686,773.37	51,012,449.02	-
徐州万科城	2018 年 2 月	306,176,383.04	151,789,552.08	-	457,965,935.12	-
烟台翡翠公园	2018 年 6 月	-	671,086,980.84	481,516,688.89	189,570,291.95	-
烟台海云台	2017 年 9 月	90,914,623.41	33,520,370.60	20,369,280.67	104,065,713.34	35,732,149.59
烟台假日风景	2017 年 6 月	184,830,270.17	-	103,148,739.98	81,681,530.19	-
烟台万科城	2017 年 6 月	135,318,630.75	116,749,895.11	195,488,250.98	56,580,274.88	-
烟台御龙山	2018 年 6 月	44,090,147.03	299,889,402.20	93,660,796.68	250,318,752.55	-
扬州万科城	2017 年 9 月	116,888,469.39	-	1,149,169.28	115,739,300.11	-
长春柏翠园	2018 年 1 月	351,856,157.44	194,571,213.57	106,253,475.08	440,173,895.93	-
长春翡翠滨江	2017 年 12 月	1,083,006,476.36	-	548,018,487.97	534,987,988.39	-
长春翡翠学院	2017 年 1 月	203,195,835.55	45,141,755.26	76,612,465.09	171,725,125.72	-
长春金色里程	2017 年 12 月	193,004,009.52	4,514,716.59	95,043,444.31	102,475,281.80	-
长春蓝山	2016 年 12 月	177,216,413.92	-	53,510,737.47	123,705,676.45	-
长春如园	2017 年 12 月	115,143,450.13	-	60,214,348.69	54,929,101.44	-
长春万科城	2017 年 12 月	79,898,734.73	7,126,274.28	7,126,274.28	79,898,734.73	-
长沙白鹭郡	2016 年 11 月	92,530,961.07	2,828,091.50	-	95,359,052.57	-
长沙金域国际	2018 年 6 月	60,372,198.21	521,563,137.93	178,754,053.72	403,181,282.42	-
长沙金域蓝湾	2018 年 5 月	137,603,401.39	21,362,347.08	24,092,230.03	134,873,518.44	-
长沙金域缇香	2018 年 6 月	53,879,220.27	192,192,116.94	36,426,021.59	209,645,315.62	-
长沙梅溪郡	2018 年 2 月	118,491,514.57	239,083,865.32	272,412,154.99	85,163,224.90	-
长沙魅力之城	2018 年 3 月	212,964,746.08	99,367,071.39	149,885,431.73	162,446,385.74	-
长沙万科城	2015 年 11 月	215,345,867.04	-	152,249,992.00	63,095,875.04	-
镇江蓝山花园	2018 年 6 月	105,300,386.51	105,578,073.32	64,451,965.19	146,426,494.64	37,158,553.02
镇江魅力之城	2018 年 6 月	185,199,154.19	267,706,424.90	281,859,371.07	171,046,208.02	-
郑州万科大都会	2018 年 5 月	124,234,002.32	23,520,405.26	37,196,329.54	110,558,078.04	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017 年 11 月	273,003,401.39	1,357,789.46	3,317,192.97	271,043,997.88	-
郑州万科美景魅力之城	2018 年 4 月	140,170,241.65	726,404,645.52	669,878,186.67	196,696,700.50	-

	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
郑州万科美景万科城	2018 年 4 月	888,601,187.86	1,571,393,826.04	1,104,733,596.17	1,355,261,417.73	-
郑州万科天伦紫台	2018 年 1 月	-	1,757,726,487.89	1,705,569,624.33	52,156,863.56	-
中房滨江	2018 年 3 月	2,367,464,001.92	1,369,255,451.49	1,560,270,655.42	2,176,448,797.99	-
中山柏悦湾	2018 年 6 月	259,847,796.01	309,496,685.96	132,306,885.02	437,037,596.95	-
中山金色家园	2018 年 5 月	78,892,314.56	406,486,226.23	412,413,438.13	72,965,102.66	-
中山金域蓝湾	2018 年 6 月	103,074,479.56	476,276,373.88	154,252,460.49	425,098,392.95	-
中山万科城	2018 年 6 月	-	200,795,606.56	7,414,037.03	193,381,569.53	-
重庆溉澜溪	2017 年 9 月	273,719,221.43	-	59,612,471.94	214,106,749.49	-
重庆金色悦城	2018 年 6 月	164,829,615.32	513,842,982.38	405,448,982.93	273,223,614.77	-
重庆金域蓝湾	2017 年 2 月	78,309,815.76	-	20,866,119.72	57,443,696.04	-
重庆锦尚	2017 年 9 月	80,606,253.00	571,276.83	13,645,602.81	67,531,927.02	-
重庆万科城	2017 年 8 月	184,041,205.49	2,961,203.69	27,490,343.71	159,512,065.47	-
重庆万科西城	2017 年 12 月	119,874,565.38	22,147,134.97	51,282,414.11	90,739,286.24	-
重庆万科西九	2017 年 11 月	97,769,121.69	-	38,155,511.26	59,613,610.43	-
重庆悦府	2014 年 12 月	82,859,577.39	-	21,823,308.67	61,036,268.72	-
珠海万科城	2018 年 6 月	-	305,229,552.32	108,691,209.28	196,538,343.04	-
其他汇总		8,394,000,589.51	16,524,021,257.14	20,438,629,165.63	4,479,392,681.02	-
合计		50,173,669,668.85	79,321,371,277.81	71,143,296,521.06	58,351,744,425.60	248,715,252.89

ii 在建开发产品

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2018 年 3 月	2018 年 9 月	1,240,153,518.40	743,419,449.25	474,983,628.03	-
北京大都会滨江	2017 年 8 月	2020 年 10 月	3,628,665,372.00	2,260,916,036.36	2,121,438,715.00	-
北京稻香湖	2018 年 1 月	2019 年 12 月	1,620,143,543.86	-	952,355,382.24	-
北京公园里 005、008、009 号地块项目	2016 年 11 月	2019 年 4 月	2,450,000,000.00	2,595,511,082.96	1,650,447,143.75	-
北京金域华府	2018 年 2 月	2018 年 10 月	356,469,051.35	-	349,903,211.70	-
北京首开万科中心	2014 年 12 月	2018 年 8 月	2,000,000,000.00	1,383,836,136.34	1,944,199,235.28	-
北京万科时代中心	2017 年 3 月	2018 年 7 月	1,339,204,188.00	114,281,017.54	201,756,434.68	-
北京长阳天地	2018 年 6 月	2018 年 8 月	370,464,469.00	-	347,380,966.27	-
常州君望甲第	2018 年 5 月	2020 年 3 月	1,543,954,900.00	-	528,051,072.60	-
成都第五城	2017 年 10 月	2018 年 12 月	3,076,791,583.41	1,703,402,681.36	1,354,226,897.15	-
成都翡翠公园	2017 年 12 月	2019 年 3 月	3,371,633,336.44	2,596,703,960.69	2,588,932,401.89	-
成都华阳街道 41 亩项目	2018 年 5 月	2019 年 9 月	1,200,810,000.00	-	695,277,387.75	-
成都金色乐府音乐广场	2017 年 10 月	2019 年 9 月	6,170,669,697.00	1,625,744,221.67	2,739,358,552.22	-
成都玖西堂	2017 年 10 月	2019 年 8 月	1,706,058,500.00	640,080,296.45	874,946,082.52	-
成都理想城	2017 年 8 月	2018 年 9 月	2,900,000,000.00	1,988,755,425.49	2,066,313,682.17	-
成都万科城	2017 年 9 月	2018 年 9 月	2,294,487,434.29	2,397,712,157.29	1,615,101,747.61	-
成都五龙山蓝山	2018 年 5 月	2018 年 12 月	597,934,513.90	625,640,553.29	474,242,682.57	-
大连八栋墅	2017 年 3 月	2018 年 11 月	861,843,900.00	608,036,333.13	684,260,372.73	-
大连城市之光	2017 年 3 月	2018 年 9 月	1,192,668,800.00	883,857,158.33	994,253,771.72	-
大连翡翠之光	2018 年 3 月	2019 年 9 月	720,063,577.77	-	311,889,524.05	-
大连海港城	2018 年 4 月	2019 年 9 月	854,873,000.00	326,410,247.33	518,232,934.33	96,165,367.26
大连华录项目	2018 年 4 月	2019 年 12 月	474,991,500.00	-	284,090,063.31	-
大连万科城	2017 年 7 月	2018 年 7 月	1,667,365,300.00	542,593,910.05	1,036,712,500.86	-
大连新都会	2017 年 3 月	2018 年 11 月	1,016,324,000.00	587,505,928.63	773,761,005.99	-
大连樱花园	2017 年 9 月	2018 年 12 月	1,771,467,700.00	683,901,520.11	673,079,514.66	-
东莞城市之光广场	2017 年 7 月	2019 年 11 月	1,437,741,100.00	692,035,352.03	797,796,875.14	-
东莞东城中路项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,901,708,558.76	-	730,633,870.87	-
东莞东江之星	2017 年 10 月	2018 年 12 月	3,673,856,327.00	2,046,292,094.50	2,297,321,565.24	-
东莞翡翠松湖	2017 年 3 月	2018 年 9 月	1,114,707,024.46	397,442,726.44	651,636,771.53	-
东莞翡丽山	2017 年 7 月	2018 年 10 月	653,560,476.05	384,172,586.75	440,085,632.08	-
东莞翰林城市花园	2018 年 4 月	2018 年 8 月	3,509,996,297.30	1,824,399,628.50	1,572,818,064.30	-
东莞花园城	2017 年 7 月	2018 年 12 月	862,974,525.80	522,416,789.96	609,969,481.12	-
东莞金域广场	2017 年 5 月	2020 年 6 月	826,441,215.16	255,703,583.79	397,783,900.94	-
东莞双城水岸	2017 年 2 月	2018 年 12 月	426,506,601.94	339,416,552.97	369,915,565.41	-
东莞松朗花园	2016 年 3 月	2018 年 9 月	1,657,560,221.00	2,055,599,139.57	1,377,681,097.36	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
东莞云广场	2016 年 7 月	2018 年 9 月	1,966,642,322.94	1,166,626,409.49	1,695,839,653.46	-
鄂州万科五彩城	2018 年 6 月	2019 年 3 月	1,252,185,126.00	61,909,118.66	308,183,097.48	-
佛山城市花园	2017 年 11 月	2019 年 3 月	528,649,156.38	168,972,200.00	342,346,228.29	-
佛山城市之光	2017 年 6 月	2018 年 12 月	2,342,140,422.32	1,982,405,184.24	2,132,368,511.11	-
佛山翡翠滨江	2018 年 3 月	2019 年 5 月	2,504,754,653.00	2,059,654,898.14	2,012,910,517.74	-
佛山翡翠江望	2017 年 11 月	2019 年 9 月	2,197,957,200.00	1,604,282,878.39	1,546,084,913.64	-
佛山金色城市	2016 年 6 月	2018 年 7 月	727,363,020.00	2,019,129,131.77	595,163,202.44	-
佛山金色里程	2017 年 1 月	2018 年 12 月	3,102,878,096.15	2,340,683,747.14	2,499,748,319.66	-
佛山金色领域	2016 年 8 月	2018 年 7 月	969,645,226.93	564,587,936.90	668,165,308.49	-
佛山金域滨江	2017 年 1 月	2018 年 12 月	2,138,020,329.82	871,942,501.61	1,093,257,908.85	-
佛山金域学府	2018 年 1 月	2018 年 11 月	1,674,007,801.00	-	1,009,052,835.12	-
佛山魅力之城	2018 年 3 月	2019 年 5 月	2,632,590,756.34	-	1,376,877,218.99	-
佛山尚都荟	2017 年 12 月	2020 年 1 月	828,452,878.35	616,985,371.62	648,547,462.43	-
佛山万科城	2016 年 1 月	2018 年 9 月	585,158,201.81	685,233,969.23	551,352,290.38	-
佛山万科大厦	2017 年 12 月	2018 年 12 月	1,562,283,500.00	648,232,856.25	800,963,062.75	-
佛山万科广场	2016 年 8 月	2019 年 1 月	2,216,196,224.89	1,329,665,649.33	1,445,425,822.54	-
佛山西江悦	2017 年 6 月	2018 年 12 月	2,018,821,000.00	1,005,712,400.51	1,274,197,118.67	-
佛山又一城	2017 年 6 月	2018 年 10 月	927,454,700.00	691,433,525.24	732,840,832.93	-
佛山悦都荟	2017 年 7 月	2020 年 12 月	931,392,000.00	504,436,835.76	527,940,736.21	-
福州翡翠里	2018 年 3 月	2019 年 6 月	976,725,700.00	-	759,507,687.00	-
福州金融港中心	2015 年 12 月	2018 年 12 月	1,195,515,600.00	868,594,329.23	942,805,762.83	-
福州金域滨江花园	2018 年 6 月	2018 年 12 月	2,288,000,000.00	780,414,630.79	1,335,504,654.61	-
福州金域蓝湾	2018 年 6 月	2019 年 1 月	1,229,000,000.00	1,011,974,062.01	460,410,878.20	-
福州九如府	2017 年 10 月	2018 年 12 月	931,540,000.00	707,106,709.73	744,745,454.75	-
福州永泰大樟溪岸	2017 年 9 月	2018 年 12 月	913,695,757.26	361,183,398.51	390,269,290.84	-
抚顺金域国际	2018 年 4 月	2018 年 8 月	960,172,232.32	227,518,050.56	218,541,230.09	-
抚顺金域蓝湾	2018 年 4 月	2019 年 6 月	519,599,354.00	241,047,127.46	194,506,303.64	82,635,046.44
广州白鹭郡	2018 年 5 月	2019 年 4 月	1,860,393,116.71	598,896,446.28	1,188,954,414.88	-
广州春风十里	2018 年 5 月	2019 年 1 月	2,564,693,138.00	1,148,084,270.46	1,849,967,635.34	-
广州海月大厦	2016 年 8 月	2019 年 12 月	959,246,425.37	768,280,771.39	780,019,473.85	-
广州里享花园	2017 年 12 月	2018 年 8 月	2,488,077,286.45	2,225,526,511.30	1,469,420,882.90	-
广州山景园	2016 年 8 月	2018 年 8 月	4,320,080,700.00	3,224,647,727.49	2,469,201,341.37	-
广州尚城御府	2016 年 3 月	2018 年 12 月	6,449,097,305.40	4,400,928,732.38	4,496,836,960.49	-
广州世博汇	2017 年 12 月	2018 年 12 月	2,450,309,800.00	758,473,298.42	1,616,536,087.85	-
广州桃源里	2017 年 12 月	2018 年 12 月	335,572,495.63	201,663,884.81	233,394,219.38	-
广州桃源里二期	2018 年 6 月	2019 年 6 月	1,052,414,733.00	101,665,247.93	359,385,989.30	-
广州未来森林项目	2018 年 6 月	2020 年 1 月	3,287,281,695.88	1,098,000.00	2,363,306,816.40	-
广州文冲旧改项目	2017 年 4 月	2018 年 10 月	940,178,173.30	165,691,804.56	937,743,974.52	-
广州元培里项目	2018 年 3 月	2020 年 12 月	1,945,925,135.56	-	451,352,122.75	-
广州智慧商业广场	2016 年 9 月	2018 年 10 月	1,905,380,213.14	1,815,203,292.20	1,185,616,680.84	-
贵阳翡翠滨江	2018 年 5 月	2020 年 1 月	800,000,000.00	-	297,664,919.25	-
贵阳花溪大都会	2017 年 4 月	2019 年 6 月	2,174,380,000.00	861,124,122.03	895,601,507.77	-
贵阳万科城	2018 年 6 月	2018 年 8 月	1,100,000,000.00	1,186,794,157.88	783,182,892.84	-
贵阳万科大都会花样	2018 年 5 月	2020 年 5 月	1,059,329,207.00	275,343,643.55	421,515,379.82	-
贵阳万科理想城	2018 年 3 月	2019 年 12 月	2,448,140,000.00	784,251,819.98	1,506,766,550.91	-
贵阳悦城	2016 年 5 月	2018 年 11 月	669,623,900.00	341,513,641.42	439,584,199.64	-
哈尔滨城市之光	2018 年 6 月	2019 年 6 月	1,859,684,338.70	-	671,966,024.09	-
海宁城市之光	2017 年 9 月	2019 年 12 月	693,738,874.98	455,407,040.47	497,682,327.15	-
海宁许村 17241 地块项目	2018 年 5 月	2020 年 12 月	1,146,979,929.60	-	778,151,342.83	-
海宁许村 17242 地块项目	2018 年 5 月	2020 年 12 月	1,757,970,033.30	-	1,159,820,547.52	-
杭州奥体万科中心	2018 年 6 月	2020 年 12 月	966,187,700.00	-	411,270,614.52	-
杭州公望	2017 年 2 月	2019 年 4 月	699,726,017.84	378,081,659.77	441,525,220.16	-
杭州杭宸二期	2016 年 3 月	2019 年 1 月	817,625,677.01	614,748,426.52	693,101,207.08	-
杭州杭行路天马	2017 年 7 月	2020 年 6 月	803,369,414.05	391,856,486.67	454,031,787.21	-
杭州良渚文化村	2018 年 5 月	2018 年 12 月	3,964,479,690.55	783,007,468.92	1,795,067,134.40	-
杭州良渚文化村未来城二期	2015 年 7 月	2018 年 12 月	2,638,715,384.00	2,155,802,075.47	1,625,225,041.77	-
杭州劝学里	2017 年 1 月	2019 年 9 月	1,542,402,539.00	853,792,479.15	931,993,594.01	-
杭州万科新都会 1958	2016 年 3 月	2019 年 1 月	1,658,602,525.49	1,424,237,457.31	1,483,959,224.83	-
杭州万科中央公园	2016 年 3 月	2018 年 9 月	1,948,753,594.00	1,587,356,653.30	1,703,034,146.97	-
杭州未来城	2016 年 3 月	2018 年 7 月	1,950,870,000.00	1,202,790,576.70	1,342,366,868.69	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
杭州未来之光	2017 年 11 月	2020 年 10 月	2,997,287,951.04	532,693,276.46	684,855,369.23	-
杭州玉泉二期	2018 年 3 月	2018 年 12 月	544,559,778.30	-	406,980,491.40	-
杭州智谷	2017 年 8 月	2019 年 9 月	749,598,641.00	360,091,408.06	417,236,618.52	-
杭州中环公园	2017 年 6 月	2019 年 6 月	758,049,600.00	470,837,104.43	530,488,461.24	-
合肥城市公馆	2018 年 1 月	2018 年 9 月	1,195,969,625.60	-	496,453,102.45	-
合肥公园·大道	2018 年 6 月	2019 年 12 月	1,070,512,242.60	-	934,082,564.99	-
合肥红郡二期	2018 年 1 月	2019 年 6 月	384,325,304.00	-	255,599,870.10	-
合肥森林城	2018 年 6 月	2018 年 7 月	3,252,906,546.87	2,240,116,259.61	1,971,522,761.49	-
合肥时代观邸	2017 年 8 月	2018 年 7 月	1,685,941,193.65	1,456,664,777.78	1,023,605,810.49	-
合肥万科红郡	2017 年 10 月	2019 年 6 月	1,176,548,167.00	839,882,522.88	900,519,712.08	-
合肥未来之光	2018 年 4 月	2019 年 9 月	2,381,792,663.25	1,682,269,040.21	1,905,994,637.73	-
惠州双月湾	2016 年 6 月	2018 年 12 月	898,233,953.71	813,684,843.85	502,529,139.82	-
吉林松花湖项目	2016 年 11 月	2018 年 9 月	1,131,319,656.00	106,451,207.70	392,131,391.55	-
吉林万科城	2018 年 4 月	2020 年 8 月	1,919,614,691.22	1,076,771,236.54	646,358,730.44	-
济南海右府	2017 年 3 月	2018 年 12 月	1,098,020,000.00	915,003,514.53	1,025,900,732.76	-
济南机床四厂项目	2017 年 9 月	2020 年 9 月	2,585,913,600.00	503,631,288.14	1,864,443,705.60	-
济南麓城	2016 年 5 月	2018 年 8 月	572,293,700.00	440,564,237.98	508,653,924.52	-
济南万科海晏门	2017 年 4 月	2019 年 6 月	1,282,250,000.00	690,979,271.99	765,185,576.31	-
济南兴元街以南 A 地块项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	4,588,230,000.00	-	1,559,767,439.96	-
济南悦峯	2017 年 6 月	2018 年 9 月	970,480,000.00	391,657,597.54	681,630,706.25	-
嘉兴金色梦想	2016 年 6 月	2018 年 9 月	433,556,100.00	300,247,308.19	342,126,390.63	-
嘉兴悦中环	2016 年 1 月	2018 年 7 月	866,418,400.00	651,534,159.49	736,271,935.16	-
晋江金域滨江二期	2017 年 4 月	2020 年 6 月	1,268,095,600.00	521,052,517.69	633,967,847.51	-
晋江金域滨江三期	2018 年 1 月	2020 年 9 月	1,160,779,000.00	-	357,875,456.86	-
晋江金域滨江一期	2017 年 7 月	2020 年 6 月	647,937,600.00	224,008,684.99	201,045,738.40	-
靖江晨阳甲第	2018 年 6 月	2019 年 12 月	2,319,354,500.00	-	877,951,795.85	-
昆明城市之光	2017 年 3 月	2018 年 12 月	1,007,376,200.00	589,545,750.20	751,207,316.25	-
昆明翡翠滨江	2018 年 3 月	2019 年 12 月	913,562,822.10	-	511,515,211.12	-
昆明公园里	2016 年 11 月	2019 年 4 月	974,238,300.00	867,177,316.91	703,863,793.75	-
昆明魅力之城	2018 年 2 月	2018 年 12 月	3,330,986,700.00	1,779,291,959.75	2,008,170,177.74	-
昆明万科汀园	2018 年 1 月	2019 年 12 月	3,753,165,100.00	706,000.00	2,095,510,819.82	-
昆明星河嘉园	2017 年 9 月	2019 年 5 月	1,780,918,100.00	846,293,374.14	937,812,861.69	-
昆山公园大道	2016 年 12 月	2018 年 9 月	2,792,236,303.02	800,474,189.67	979,134,676.40	-
昆山海上传奇	2017 年 5 月	2018 年 12 月	1,762,928,525.52	1,331,102,316.48	955,082,677.08	-
昆山魅力花园	2018 年 5 月	2019 年 8 月	793,782,300.00	697,513,419.65	298,516,087.71	-
昆山未来之城	2018 年 5 月	2018 年 8 月	3,326,791,795.29	675,856,023.63	1,518,552,714.69	-
兰州万科城	2018 年 1 月	2020 年 6 月	1,467,560,000.00	-	378,330,232.98	-
南昌城市花园	2017 年 6 月	2018 年 11 月	1,138,135,700.00	910,365,998.84	568,678,886.62	-
南昌红郡	2018 年 1 月	2019 年 3 月	1,823,696,333.50	1,073,977,354.96	1,194,214,446.31	-
南昌金域滨江	2016 年 8 月	2018 年 12 月	351,370,500.00	308,649,430.32	333,957,209.92	-
南昌金域传奇	2016 年 3 月	2018 年 12 月	382,122,706.00	751,802,826.32	281,461,878.81	-
南昌金域国际	2016 年 9 月	2018 年 9 月	309,452,400.00	228,359,318.94	294,303,234.41	-
南昌汽车城项目	2018 年 1 月	2019 年 11 月	1,654,165,800.00	-	1,107,775,532.52	-
南昌天空之城	2018 年 6 月	2019 年 11 月	2,336,640,550.80	900,402,698.48	1,048,201,824.07	-
南充金润华府	2017 年 9 月	2018 年 12 月	1,010,862,770.00	720,244,056.13	476,189,198.06	153,172,096.74
南京安品街	2016 年 3 月	2019 年 5 月	974,981,600.00	917,011,519.00	718,630,488.96	-
南京大都会	2017 年 4 月	2018 年 11 月	4,220,287,000.00	3,781,576,177.88	3,844,431,703.17	-
南京翡翠公园	2018 年 1 月	2018 年 10 月	1,580,000,000.00	-	1,056,536,948.83	-
南京金域国际	2017 年 3 月	2019 年 6 月	2,190,000,000.00	1,211,436,838.01	938,378,687.71	-
南京九都荟	2016 年 4 月	2019 年 5 月	1,104,837,800.00	565,376,179.66	568,969,611.18	-
南京九都荟南	2016 年 8 月	2018 年 8 月	1,377,168,000.00	1,848,332,263.58	972,734,489.03	-
南京万科城	2017 年 11 月	2018 年 8 月	2,477,281,100.00	1,364,651,957.93	1,291,419,794.01	-
南宁澳门园	2018 年 5 月	2020 年 4 月	526,171,190.00	111,218,153.27	204,110,231.08	-
南宁公园里	2017 年 10 月	2019 年 5 月	1,825,869,418.00	977,542,800.24	1,095,609,617.73	-
南宁金域蓝湾	2016 年 1 月	2018 年 10 月	1,404,632,635.00	1,006,299,984.55	937,863,499.96	-
南宁金域缇香	2017 年 5 月	2019 年 8 月	1,851,322,975.00	558,281,419.44	1,127,017,629.63	-
南宁金域中央	2018 年 5 月	2019 年 7 月	3,644,999,224.00	848,546,383.56	2,306,560,144.77	-
南宁万科城	2017 年 12 月	2018 年 7 月	9,123,837,395.27	3,862,732,347.23	3,337,570,012.99	-
南宁悦江南项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	1,930,964,991.00	-	944,366,874.30	-
南通 R17016 复兴东路北地块项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	916,067,382.00	-	563,521,419.13	-
南通白鹭郡	2017 年 5 月	2018 年 11 月	1,131,573,435.00	984,080,186.40	616,385,869.57	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
南通白鹭郡西项目	2018 年 5 月	2019 年 10 月	1,245,913,268.00	650,000.00	882,083,739.08	-
南通城市之光	2016 年 1 月	2018 年 7 月	962,013,692.00	423,029,280.70	506,454,985.39	-
南通崇州府项目	2018 年 3 月	2019 年 7 月	1,140,660,000.00	-	814,455,607.05	-
宁波白石湖东	2017 年 7 月	2019 年 6 月	5,389,338,932.40	1,255,641,036.67	1,026,966,268.47	-
宁波大都会	2015 年 12 月	2018 年 7 月	735,820,582.55	693,000,363.89	707,922,891.69	-
宁波东晟府	2016 年 9 月	2018 年 9 月	1,690,556,955.60	1,185,923,605.69	1,383,254,978.84	-
宁波格拉美西	2017 年 7 月	2019 年 6 月	1,658,462,743.20	1,097,879,372.37	1,136,636,817.43	-
宁波官山望花苑	2017 年 3 月	2018 年 8 月	563,661,908.20	382,815,382.11	434,664,545.82	-
宁波海曙万科印	2018 年 4 月	2020 年 7 月	1,642,435,648.00	-	1,033,651,355.83	-
宁波翰林甲第北苑	2017 年 7 月	2019 年 12 月	827,020,000.00	584,887,122.16	643,701,717.43	-
宁波翰林甲第南苑	2017 年 9 月	2019 年 12 月	570,890,000.00	385,751,660.80	441,374,033.02	-
宁波江湾府国宾	2016 年 8 月	2018 年 9 月	706,280,178.00	560,770,231.37	616,624,650.97	-
宁波玖著里	2016 年 9 月	2018 年 9 月	1,317,705,321.66	1,216,541,156.19	1,285,937,348.38	-
宁波万科城	2015 年 12 月	2019 年 4 月	488,000,000.00	228,506,980.09	271,682,799.79	213,370,096.97
宁波望庐花苑	2017 年 2 月	2019 年 6 月	842,296,057.51	658,599,518.02	708,408,447.14	-
宁波未来之光	2018 年 4 月	2019 年 12 月	2,700,000,000.00	-	1,312,919,396.61	-
宁波云鹭湾	2016 年 5 月	2018 年 9 月	524,785,045.78	512,657,299.38	522,163,070.19	-
平湖盛唐景苑	2018 年 6 月	2021 年 7 月	1,381,600,000.00	-	811,000,000.00	-
青岛金域华府	2016 年 7 月	2018 年 9 月	843,692,264.82	572,914,695.67	227,829,142.70	-
青岛金域华府 A1 地块	2017 年 6 月	2018 年 9 月	564,390,686.50	435,284,541.92	555,779,061.89	-
青岛玫瑰里	2017 年 4 月	2018 年 9 月	1,129,093,073.76	466,077,568.71	830,713,811.23	-
青岛生态新城	2016 年 6 月	2018 年 12 月	1,400,495,675.31	943,987,126.19	1,044,018,784.79	-
青岛台柳路 312 号地块	2018 年 5 月	2020 年 3 月	678,860,000.00	-	378,572,958.57	-
青岛桃花源	2014 年 6 月	2018 年 12 月	413,507,598.65	230,420,133.66	246,544,557.97	-
青岛万科未来城	2018 年 1 月	2018 年 12 月	4,708,433,130.54	3,484,495,776.68	3,300,625,534.72	-
青岛长江首府项目	2018 年 3 月	2021 年 7 月	1,947,936,057.43	-	1,293,488,304.04	-
清远万科城	2017 年 11 月	2018 年 11 月	1,767,538,693.11	710,897,434.92	410,805,525.79	-
泉州城市之光	2017 年 10 月	2019 年 4 月	4,200,000,000.00	2,242,353,772.11	2,289,581,807.73	-
泉州万科城	2016 年 9 月	2019 年 6 月	1,106,458,370.87	686,053,575.11	519,820,588.77	-
三亚湖畔度假公园	2018 年 4 月	2018 年 7 月	3,230,230,300.00	1,531,574,020.75	1,923,591,394.06	-
三亚森林度假公园	2018 年 3 月	2018 年 11 月	1,819,503,500.00	585,369,331.16	830,767,475.76	-
厦门金域华府	2014 年 3 月	2018 年 10 月	552,800,000.00	472,692,432.63	484,325,550.64	-
厦门金域缇香	2018 年 5 月	2019 年 7 月	1,374,526,310.74	-	1,159,175,046.42	-
厦门万科白鹭郡	2017 年 8 月	2018 年 12 月	3,269,296,866.80	2,741,364,534.51	2,764,862,914.54	-
厦门万科广场	2018 年 1 月	2020 年 12 月	1,970,322,700.00	686,614,430.78	948,053,959.44	-
厦门万科云城	2016 年 4 月	2018 年 7 月	566,343,879.00	755,403,402.42	476,779,485.56	-
厦门五缘万科里	2016 年 9 月	2020 年 6 月	1,256,137,100.00	550,760,477.73	574,032,818.01	-
上海安亭新镇项目	2017 年 8 月	2018 年 7 月	1,177,024,702.24	1,065,822,368.13	581,756,236.97	-
上海翡翠公园	2016 年 4 月	2019 年 1 月	2,044,186,863.42	1,370,543,500.94	1,381,098,923.65	-
上海海上传奇	2016 年 4 月	2018 年 9 月	4,764,645,230.86	1,743,447,457.94	1,168,152,644.21	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017 年 7 月	2019 年 6 月	1,391,256,000.00	1,217,213,667.29	1,249,234,449.87	-
上海七宝生态商务区 17-04 地块	2018 年 5 月	2020 年 7 月	2,474,840,000.00	-	1,600,027,313.54	-
上海莘闵项目	2018 年 1 月	2019 年 9 月	1,003,751,591.05	-	509,463,194.75	-
上海万科天际	2018 年 5 月	2020 年 3 月	7,592,010,000.00	-	5,247,318,742.35	-
绍兴大都会	2018 年 5 月	2019 年 6 月	2,509,747,320.00	-	1,603,406,889.29	-
深圳滨海置地大厦	2016 年 1 月	2018 年 12 月	2,575,795,134.68	1,777,169,280.55	1,922,823,896.48	-
深圳布吉水径项目	2017 年 3 月	2018 年 12 月	3,479,846,069.40	3,532,507,028.52	1,643,994,175.99	-
深圳沙井上星项目	2018 年 2 月	2019 年 12 月	15,820,000,000.00	-	5,169,149,016.53	-
深圳蛇口公馆	2016 年 4 月	2018 年 12 月	9,894,019,522.30	7,709,932,551.19	8,940,923,173.35	-
深圳深南道 68 号	2015 年 7 月	2018 年 12 月	3,629,618,599.60	3,324,167,183.68	3,376,252,061.98	-
深圳云城	2016 年 6 月	2018 年 12 月	14,522,094,697.00	1,138,625,574.19	2,224,163,980.70	-
深圳臻山府	2016 年 1 月	2018 年 12 月	7,099,434,136.76	3,972,933,944.19	3,540,545,024.95	-
沈阳鞍钢集团薄板厂项目	2018 年 4 月	2019 年 12 月	1,546,847,607.00	-	631,084,509.74	-
沈阳百花集团项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,535,399,481.80	-	1,106,847,902.69	-
沈阳城市阳光	2016 年 9 月	2019 年 12 月	1,373,857,024.90	763,443,064.59	795,767,507.67	-
沈阳城市之光	2016 年 4 月	2018 年 9 月	1,685,028,892.59	1,453,195,128.38	1,573,588,719.22	-
沈阳春河里	2017 年 3 月	2019 年 6 月	1,388,744,133.80	959,548,843.92	815,419,703.68	-
沈阳翡翠公园	2016 年 9 月	2018 年 9 月	1,770,730,462.00	1,056,557,207.69	1,318,480,987.13	-
沈阳翡翠四季	2018 年 5 月	2019 年 12 月	1,312,582,381.50	-	462,491,670.66	-
沈阳公园大道	2016 年 4 月	2018 年 10 月	442,621,287.30	340,852,755.59	414,846,891.09	-
沈阳惠斯勒小镇	2018 年 3 月	2018 年 8 月	878,532,144.95	81,205,114.58	530,861,659.34	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
沈阳假日风景	2018 年 4 月	2018 年 8 月	2,316,864,599.00	839,070,277.05	931,420,216.36	-
沈阳理想新城项目	2018 年 5 月	2019 年 12 月	2,355,241,308.12	487,522,751.17	1,080,046,203.69	-
沈阳鹿特丹	2017 年 10 月	2018 年 8 月	257,088,403.16	182,429,067.62	254,123,803.53	-
沈阳明天广场	2016 年 3 月	2018 年 8 月	768,579,456.00	456,491,642.42	564,862,201.96	-
沈阳千山西路 39 号-1 地块项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	686,719,744.00	-	402,364,180.47	-
沈阳时代之光	2018 年 6 月	2018 年 12 月	1,053,827,947.72	-	912,966,986.56	-
沈阳四季公园	2017 年 3 月	2018 年 10 月	788,874,836.90	503,853,963.10	557,967,438.18	-
沈阳文萃路项目	2018 年 5 月	2019 年 12 月	485,768,287.00	-	259,718,452.79	-
沈阳西华府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	3,730,070,648.80	383,056,499.93	2,211,972,239.79	-
沈阳长江府	2017 年 4 月	2018 年 12 月	509,611,228.00	334,266,751.59	375,821,098.68	-
沈阳中山公园	2017 年 1 月	2018 年 12 月	735,540,348.70	567,464,911.11	631,248,406.81	-
沈阳紫台	2016 年 9 月	2018 年 8 月	272,005,751.00	119,058,566.97	251,404,219.06	-
石家庄润德天悦城后期项目 C3 地块	2017 年 7 月	2019 年 12 月	2,420,000,000.00	1,025,217,862.38	1,140,902,172.69	-
石狮金域中央	2016 年 9 月	2018 年 9 月	1,624,359,500.00	1,067,126,997.98	1,223,325,066.18	-
苏州 VC 小镇	2016 年 10 月	2018 年 12 月	1,462,186,100.00	1,818,363,727.72	1,102,811,548.58	-
苏州大家	2017 年 4 月	2019 年 1 月	1,089,530,500.00	810,610,613.81	892,843,427.32	-
苏州湖西玲珑	2016 年 7 月	2018 年 12 月	1,690,936,787.37	2,154,280,743.59	1,175,802,493.38	-
苏州万科城	2016 年 3 月	2018 年 11 月	711,848,400.00	559,341,481.24	635,023,549.09	-
太仓 19-2 项目	2018 年 5 月	2019 年 12 月	1,631,260,000.00	-	845,748,208.53	-
太原公园里	2017 年 1 月	2019 年 9 月	1,305,044,284.42	531,424,947.53	587,611,805.87	-
太原金域蓝湾	2016 年 6 月	2018 年 7 月	1,140,318,453.56	877,930,689.54	957,863,085.29	-
太原金域蓝湾二期	2017 年 7 月	2019 年 12 月	1,001,306,500.00	404,837,733.54	451,584,998.58	-
太原蓝山	2016 年 10 月	2019 年 6 月	553,297,100.00	914,855,044.89	283,397,334.22	-
太原市迎泽区东太堡 1.3 期地块	2018 年 1 月	2020 年 12 月	1,852,040,000.00	1,918,513.97	319,314,766.57	-
太原万科城	2017 年 3 月	2018 年 8 月	3,441,208,729.00	4,325,915,127.61	3,152,466,892.55	-
太原小镇	2018 年 5 月	2018 年 11 月	2,880,931,500.00	1,130,311,200.97	1,041,841,507.35	-
太原新都心	2017 年 3 月	2019 年 9 月	1,244,193,082.00	429,054,713.70	534,767,296.36	-
太原紫院	2017 年 1 月	2019 年 5 月	2,288,175,059.00	1,374,218,993.00	1,354,128,679.76	-
唐山翡翠公园	2017 年 12 月	2020 年 10 月	1,193,433,700.00	891,933,148.38	612,778,093.58	-
唐山金域华府 A-02-02	2015 年 12 月	2018 年 7 月	718,802,100.00	449,941,592.84	703,337,049.99	-
唐山金域缇香	2017 年 5 月	2019 年 6 月	1,144,792,061.00	577,461,493.71	673,974,734.05	-
天津东丽湖	2018 年 2 月	2018 年 8 月	2,946,691,394.00	1,255,432,935.38	1,384,691,441.67	-
天津海港城	2016 年 4 月	2019 年 4 月	317,229,890.90	180,430,961.73	222,464,504.49	-
天津海天燕居	2017 年 4 月	2019 年 8 月	789,938,400.00	344,012,268.15	377,394,004.48	-
天津金域国际	2018 年 2 月	2019 年 7 月	504,816,700.00	231,927,397.69	235,050,794.84	-
天津金域华府	2017 年 12 月	2019 年 3 月	1,164,311,721.87	690,216,640.06	826,036,745.65	-
天津民和巷	2018 年 5 月	2020 年 2 月	1,385,286,200.00	802,032,424.67	686,923,950.42	-
天津南湖郡	2015 年 4 月	2018 年 9 月	804,094,500.00	679,010,081.03	723,455,580.13	-
天津四季花城	2016 年 6 月	2019 年 6 月	909,329,519.92	635,606,122.35	471,302,062.43	-
天津紫台	2016 年 9 月	2018 年 7 月	1,615,563,081.31	1,620,722,367.97	1,500,048,797.47	-
温州轨道交通 S1 线瑶溪北站 TOD 项目	2018 年 1 月	2020 年 8 月	6,464,428,729.41	-	3,525,148,478.89	-
温州中央绿轴组合地块项目	2018 年 5 月	2021 年 8 月	6,528,963,286.69	-	3,908,667,986.96	-
乌鲁木齐都会传奇	2018 年 4 月	2019 年 12 月	1,165,670,000.00	-	627,618,840.30	-
乌鲁木齐南山郡	2013 年 8 月	2018 年 7 月	234,072,200.00	208,337,859.09	189,095,352.51	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2017 年 7 月	2018 年 8 月	1,383,440,000.00	314,157,256.74	359,408,127.24	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017 年 3 月	2018 年 12 月	844,254,800.00	421,657,687.84	478,989,272.04	-
无锡金域蓝湾	2018 年 2 月	2018 年 9 月	1,089,349,800.00	398,382,330.29	405,441,403.89	-
无锡金域缇香	2017 年 7 月	2018 年 12 月	1,946,408,335.70	1,323,967,143.85	481,352,545.34	-
无锡太湖新城中心项目	2018 年 4 月	2019 年 5 月	2,657,135,507.00	-	1,938,429,486.67	-
无锡维园	2017 年 10 月	2019 年 3 月	749,584,000.00	502,088,007.60	496,458,095.92	-
无锡信成道	2018 年 6 月	2019 年 1 月	1,030,346,900.00	978,406,482.89	263,957,557.76	-
无锡有山	2018 年 1 月	2019 年 12 月	630,564,400.00	-	333,496,685.64	-
武汉翡翠滨江	2016 年 4 月	2018 年 8 月	2,228,219,980.70	281,146,650.93	1,441,890,705.53	-
武汉汉口传奇	2018 年 3 月	2018 年 9 月	7,511,023,343.16	2,890,851,376.61	4,854,536,274.24	-
武汉金域国际	2017 年 8 月	2019 年 11 月	2,201,252,792.42	693,726.94	834,491,797.88	-
武汉金域湖庭	2018 年 6 月	2018 年 11 月	2,665,016,570.97	1,943,219,376.36	1,943,414,146.65	-
武汉万科主场	2017 年 4 月	2018 年 12 月	4,435,121,960.14	2,972,718,134.80	3,179,970,826.00	-
西安城市之光南区	2018 年 3 月	2019 年 10 月	1,124,581,514.90	279,387,922.30	602,258,483.04	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
西安大明宫	2017 年 11 月	2019 年 12 月	815,386,400.00	209,206,381.20	247,573,282.38	-
西安翡翠国宾	2018 年 5 月	2020 年 5 月	3,210,245,200.00	-	2,237,797,998.50	-
西安翡翠天誉	2017 年 8 月	2019 年 9 月	1,474,201,700.00	1,294,243,187.89	657,291,351.40	-
西安高新华府	2018 年 3 月	2018 年 9 月	1,270,049,700.00	1,497,873,037.08	1,004,560,645.86	-
西安公园华府	2018 年 6 月	2019 年 9 月	2,125,519,428.40	640,600,424.56	889,910,499.23	-
西安金色悦城	2017 年 1 月	2018 年 12 月	687,793,700.00	833,413,021.62	425,491,621.27	-
西安金色悦城 DK1	2018 年 2 月	2019 年 6 月	879,895,300.00	574,220,992.05	425,503,942.35	-
西安金域东郡	2016 年 11 月	2018 年 9 月	1,096,045,100.00	58,519,843.43	641,939,849.05	-
西安金域国际	2016 年 10 月	2018 年 8 月	680,106,500.00	535,185,189.72	538,070,445.06	-
西安金域蓝湾	2017 年 3 月	2019 年 9 月	886,561,100.00	531,955,216.48	522,040,588.46	-
西安金域未央	2017 年 9 月	2020 年 6 月	1,365,035,200.00	467,337,871.84	508,142,473.38	-
西安万科城如园	2018 年 6 月	2022 年 7 月	1,340,578,642.35	-	536,231,456.94	-
西安万科城润园	2018 年 3 月	2019 年 1 月	2,937,351,512.70	1,228,584,086.33	1,622,342,707.01	-
西安万科理想城	2018 年 3 月	2019 年 11 月	1,995,897,088.00	-	743,533,935.70	-
西安幸福臻园	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,135,202,600.00	-	320,036,573.08	-
宿迁 S19、S20 项目	2018 年 1 月	2020 年 6 月	1,302,613,300.00	-	380,990,480.05	-
徐州翡翠天御	2017 年 7 月	2019 年 12 月	1,664,409,500.00	896,637,625.90	1,049,434,636.70	-
徐州翡翠之光	2018 年 6 月	2020 年 5 月	2,005,446,478.41	622,393,745.63	427,913,276.50	-
徐州淮海天地	2018 年 1 月	2018 年 7 月	4,022,841,041.51	1,941,293,057.56	1,531,401,917.93	-
徐州尚都会	2018 年 6 月	2019 年 6 月	949,014,979.78	476,769,361.04	510,543,843.56	-
徐州万科城	2016 年 12 月	2018 年 7 月	2,358,539,567.04	254,258,223.70	592,925,893.37	-
徐州新都会	2018 年 6 月	2019 年 4 月	2,232,286,244.34	626,128,504.68	686,143,466.42	-
烟台城市之光	2016 年 10 月	2018 年 12 月	767,379,415.36	432,927,483.91	472,490,945.58	-
烟台翡翠公园	2018 年 4 月	2019 年 6 月	452,912,266.05	772,188,381.69	309,232,947.00	-
烟台翡翠湾	2017 年 9 月	2019 年 9 月	873,450,000.00	395,345,033.06	445,063,783.72	-
烟台海云台	2017 年 12 月	2018 年 9 月	1,528,750,621.94	1,406,331,412.06	834,668,323.10	191,255,297.97
烟台万科城	2017 年 10 月	2018 年 12 月	1,171,058,236.48	261,326,698.46	468,229,028.95	-
烟台御龙山	2017 年 12 月	2018 年 9 月	1,974,610,280.44	1,840,460,945.26	1,622,802,854.50	-
扬州华扬大桥北 GZ052 地块项目	2018 年 1 月	2019 年 7 月	1,445,020,000.00	-	757,928,246.01	-
扬州万科翡翠云山	2016 年 6 月	2018 年 8 月	460,954,619.00	695,468,562.97	306,416,636.25	-
扬州文峰 879 项目	2018 年 3 月	2019 年 11 月	1,309,820,000.00	475,349,664.54	834,813,049.15	-
宜昌郭家湾	2018 年 6 月	2019 年 11 月	1,658,959,839.00	-	833,571,073.83	-
营口海港城	2018 年 3 月	2020 年 5 月	753,187,500.00	-	269,638,766.12	67,720,367.03
长春柏翠园	2018 年 5 月	2018 年 9 月	806,324,650.00	746,478,119.24	553,769,358.52	-
长春城市之光	2017 年 4 月	2018 年 10 月	1,586,210,522.50	1,181,630,604.29	1,068,476,871.37	-
长春繁荣里	2017 年 9 月	2019 年 12 月	329,051,329.00	241,298,135.22	289,357,557.45	-
长春金域长春	2017 年 5 月	2018 年 7 月	1,314,558,248.30	902,813,318.23	807,681,317.13	-
长春如园	2017 年 4 月	2018 年 9 月	1,126,695,885.00	532,799,181.61	1,040,520,738.95	-
长春万科城	2018 年 4 月	2018 年 12 月	4,510,429,857.03	1,906,615,701.89	2,908,562,416.59	-
长沙金域国际	2016 年 11 月	2018 年 11 月	1,917,722,294.87	1,053,280,132.51	792,696,564.33	-
长沙金域蓝湾	2017 年 6 月	2018 年 8 月	1,741,574,488.71	627,570,611.80	1,023,776,797.54	-
长沙魅力之城	2017 年 11 月	2018 年 10 月	2,994,824,100.00	2,263,662,099.05	2,288,837,172.51	-
长沙紫台	2018 年 1 月	2020 年 4 月	568,056,159.16	-	229,952,021.90	-
镇江蓝山花园	2017 年 10 月	2018 年 12 月	2,009,000,000.00	282,044,454.20	779,863,160.69	111,156,743.05
郑州万科大都会	2017 年 4 月	2018 年 7 月	4,244,026,993.00	1,956,040,762.81	2,625,708,435.10	-
郑州万科美景龙门龙堂	2017 年 2 月	2019 年 1 月	549,325,400.00	25,371,310.47	301,120,563.33	-
郑州万科美景魅力之城	2017 年 7 月	2018 年 10 月	2,729,510,300.00	1,710,694,282.95	1,500,442,889.18	-
郑州万科美景世玠	2017 年 8 月	2020 年 12 月	3,655,718,200.00	2,821,159,081.47	2,907,070,209.70	-
郑州万科美景万科城	2018 年 6 月	2018 年 7 月	4,172,296,139.15	4,717,800,616.01	3,887,550,610.20	-
郑州万科民安星辰	2017 年 5 月	2018 年 8 月	695,861,500.00	372,781,803.69	388,450,281.78	-
郑州万科民安云城	2018 年 5 月	2020 年 4 月	1,803,380,000.00	-	517,503,964.71	-
郑州万科天伦紫台	2017 年 4 月	2018 年 11 月	3,202,645,100.00	4,764,491,279.92	2,534,662,364.04	-
郑州万科溪望	2018 年 6 月	2019 年 8 月	1,852,490,550.16	25,000.00	675,369,551.84	-
郑州万科长基云庐一期	2018 年 3 月	2019 年 12 月	381,380,000.00	4,000.00	231,634,752.82	-
中房滨江	2014 年 11 月	2019 年 3 月	1,627,828,604.08	575,688,883.12	706,318,514.87	-
中山柏悦湾	2018 年 3 月	2018 年 10 月	1,613,574,650.58	1,279,210,487.60	1,100,972,865.03	-
中山金色家园	2017 年 12 月	2018 年 8 月	1,988,998,329.57	1,066,532,086.45	818,005,442.62	-
中山金域蓝湾	2018 年 4 月	2018 年 12 月	1,840,177,728.23	1,072,733,263.55	888,677,875.70	-
中山万科城	2018 年 3 月	2019 年 3 月	1,865,910,671.82	1,097,821,240.79	1,329,367,251.41	-
重庆 CDL 资产包项目	2018 年 6 月	2019 年 6 月	2,631,180,000.00	1,126,728,119.82	2,135,971,815.35	-
重庆溉澜溪	2018 年 4 月	2019 年 6 月	3,499,902,731.00	914,569,566.75	2,125,926,007.06	-
重庆金开悦府	2018 年 4 月	2019 年 11 月	2,257,773,813.99	-	1,543,047,580.24	-

	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
重庆金色悦城	2017 年 9 月	2018 年 7 月	1,474,263,842.63	885,091,716.77	506,271,942.34	-
重庆金域华府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	2,400,000,000.00	125,000.00	1,179,327,851.55	-
重庆金域华庭	2018 年 1 月	2019 年 3 月	1,750,000,000.00	-	1,174,823,307.84	-
重庆金域蓝湾	2017 年 4 月	2018 年 7 月	700,000,000.00	610,991,514.32	281,032,403.89	-
重庆十七英里	2018 年 1 月	2019 年 3 月	2,743,360,000.00	-	1,124,800,039.95	-
重庆万科城	2017 年 11 月	2019 年 6 月	1,877,000,000.00	1,106,935,970.84	1,325,424,085.69	-
珠海翡翠中央	2018 年 6 月	2019 年 8 月	2,264,000,000.00	-	1,570,748,839.63	-
珠海万科城	2017 年 12 月	2018 年 9 月	1,341,401,925.44	398,711,964.34	417,031,462.28	-
其他汇总				40,197,696,283.03	44,396,526,801.66	-
在建转已完工				8,008,282,090.90	-	-
合计				330,166,917,477.63	411,787,767,865.57	1,051,351,439.22

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
常州君望甲第	2018 年 7 月	2020 年 6 月	566,180,291.67	715,289,592.45	269,008,481.13	-
成都翡翠公园	2018 年 7 月	2019 年 10 月	716,588,694.00	-	327,818,982.92	-
成都兴隆湖 68 亩项目	2018 年 8 月	2019 年 6 月	2,665,935,000.00	241,994,691.64	264,976,808.25	-
成都正兴街道 236 亩项目	2018 年 9 月	2020 年 12 月	8,333,150,000.00	3,960,997,653.25	3,978,091,806.05	-
川商项目	2018 年 9 月	2020 年 12 月	1,500,000,000.00	-	221,411,094.36	-
大连翡翠之光	2019 年 5 月	2021 年 12 月	868,399,100.00	678,925,270.95	407,103,714.24	-
大连海港城	2019 年 7 月	2021 年 6 月	2,500,000,000.00	825,152,935.49	726,576,319.82	237,217,078.11
大连樱花园后期	2018 年 7 月	2019 年 11 月	1,973,578,800.00	-	615,417,877.21	-
东莞财富公馆项目	2018 年 10 月	2019 年 12 月	689,500,264.00	326,619,745.98	452,116,643.92	-
东莞大朗西站地铁上盖项目	2018 年 7 月	2020 年 4 月	3,158,284,643.40	2,154,042,809.00	2,260,297,542.54	-
东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 1 月	1,562,550,555.17	1,156,688,935.30	924,221,218.01	-
东莞翰林城市花园	2018 年 7 月	2020 年 6 月	1,479,999,612.00	-	420,924,044.28	-
东莞双城水岸	2019 年 2 月	2020 年 12 月	2,295,660,857.07	1,091,088,817.00	1,091,088,817.00	-
东莞太宝路公开地项目	2018 年 7 月	2020 年 4 月	1,586,490,637.50	-	948,258,851.10	-
佛山翡翠蓝湾	2018 年 12 月	2020 年 6 月	4,746,990,000.00	-	2,548,000,000.00	-
佛山平洲 C22 项目	2018 年 12 月	2019 年 7 月	4,015,332,951.00	2,626,034,272.64	2,681,261,690.82	-
佛山天空之城	2018 年 12 月	2020 年 3 月	4,362,937,700.00	1,403,082,876.58	1,483,389,696.19	-
佛山万科中心	2018 年 10 月	2021 年 3 月	1,320,000,000.00	439,986,891.75	440,054,699.45	-
福州万科九里商务中心	2018 年 7 月	2020 年 6 月	2,985,893,600.00	1,719,119,588.81	1,737,618,272.56	-
广州东环街东升项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	680,717,458.00	411,493,861.64	418,407,090.03	-
广州海上明月项目	2018 年 8 月	2020 年 3 月	3,494,065,979.36	2,051,921,165.56	1,907,806,008.68	-
广州尚城御府	2018 年 7 月	2021 年 12 月	1,670,695,041.82	630,650,770.10	668,278,016.73	-
广州世博汇	2018 年 10 月	2019 年 12 月	6,737,459,672.63	3,449,280,944.56	2,684,624,792.59	-
广州未来森林项目	2018 年 8 月	2020 年 3 月	311,988,007.63	2,506,462,511.61	224,295,771.79	-
广州文冲旧改项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	3,884,531,053.52	3,791,768,472.39	2,665,088,476.96	-
广州元培里项目	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,313,776,022.39	1,344,257,667.81	938,031,208.42	-
贵阳万科大都会花样	2018 年 8 月	2020 年 12 月	1,003,790,792.96	372,016,734.96	300,867,466.02	-
贵阳万科贵阳传奇	2018 年 7 月	2021 年 4 月	1,164,000,000.00	582,199,674.48	595,001,437.66	-
杭州公望	2019 年 6 月	2022 年 6 月	820,532,761.15	378,665,480.58	378,665,480.58	-
杭州良渚文化村	2019 年 1 月	2022 年 12 月	3,231,728,990.95	1,209,864,578.68	362,779,248.66	-
合肥公园·大道	2018 年 12 月	2021 年 12 月	2,205,513,779.25	2,104,861,816.66	1,278,464,998.74	-
合肥森林城	2018 年 8 月	2019 年 12 月	1,524,353,986.71	471,830,598.25	448,738,899.38	-
合肥未来之光	2018 年 9 月	2019 年 9 月	4,583,813,803.14	3,537,190,532.98	3,336,745,529.59	-
惠州双月湾	2018 年 8 月	2019 年 12 月	1,535,996,834.88	245,540,566.30	532,947,137.95	-
吉林万科城	2020 年 5 月	2022 年 11 月	1,686,000,656.48	440,000,000.00	703,222,823.90	-
济南机床四厂项目	2018 年 9 月	2022 年 8 月	5,599,852,712.22	2,235,315,776.92	1,127,503,457.41	-
济南鲁能项目	2018 年 9 月	2020 年 3 月	4,492,790,000.00	-	2,052,171,998.04	-
济南兴元街以南 A 地块项目	2018 年 10 月	2020 年 6 月	3,595,713,293.00	2,706,807,100.00	1,216,095,123.00	-
靖江晨阳甲第	2019 年 6 月	2021 年 12 月	2,347,500,000.00	1,486,223,955.79	745,586,450.25	-
昆明翡翠滨江	2018 年 7 月	2021 年 3 月	3,640,535,600.00	-	1,333,387,951.08	-
昆明岗头村 A5 地块	2018 年 8 月	2020 年 11 月	1,902,900,000.00	-	858,886,577.20	-
昆明金色领域	2020 年 1 月	2021 年 12 月	553,741,400.00	237,533,264.93	242,088,980.37	-

	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
昆明魅力之城	2018 年 12 月	2019 年 12 月	3,553,029,600.00	858,903,114.77	1,047,189,913.26	-
昆山高尔夫	2019 年 12 月	2021 年 3 月	1,859,626,167.08	549,987,279.61	549,987,279.61	-
昆山公园大道	2018 年 8 月	2021 年 8 月	920,314,796.90	621,384,222.80	698,965,745.30	-
昆山海上传奇	2018 年 8 月	2020 年 9 月	1,026,948,753.60	-	591,110,520.00	-
昆山未来之城	2018 年 10 月	2020 年 12 月	2,042,394,958.13	1,594,625,702.49	932,141,886.00	-
廊坊哈洛小镇	2018 年 7 月	2020 年 10 月	4,548,941,845.34	477,031,180.47	858,584,856.49	-
满融	2018 年 7 月	2020 年 12 月	2,941,759,879.66	-	951,889,255.20	-
南昌时代广场	2018 年 10 月	2020 年 5 月	1,117,375,100.00	406,850,880.35	462,152,789.99	-
南昌天空之城	2018 年 8 月	2020 年 7 月	2,211,501,675.93	733,375,292.45	1,067,221,001.76	-
南京镇江中虹品墅二期	2018 年 12 月	2020 年 3 月	710,000,000.00	-	429,280,294.35	-
南宁金域中央	2018 年 10 月	2021 年 4 月	1,787,396,387.00	2,185,456,566.00	884,341,454.81	-
南宁万科城	2018 年 7 月	2020 年 10 月	2,714,200,300.00	653,312,267.18	969,367,250.00	-
南通 R17016 复兴东路北地块项目	2018 年 9 月	2020 年 12 月	1,933,942,617.93	1,565,060,374.84	1,091,885,380.00	-
南通 R17018 海伦路南地块项目	2018 年 9 月	2020 年 1 月	932,920,000.00	-	380,204,272.49	-
南通白鹭郡西项目	2018 年 9 月	2020 年 8 月	2,579,540,000.00	1,665,712,636.14	863,783,777.11	-
宁波白石湖东	2018 年 8 月	2020 年 3 月	1,100,000,000.00	-	344,876,949.79	-
宁波未来里	2018 年 7 月	2020 年 4 月	4,682,245,300.00	-	1,022,929,776.75	-
青岛瑞阳路后田 B 地块项目	2018 年 7 月	2020 年 7 月	898,556,368.00	356,139,796.34	362,268,379.14	-
青岛团结路项目	2018 年 9 月	2020 年 11 月	1,529,306,583.15	462,307,537.46	615,103,720.07	-
清远万科城	2019 年 1 月	2020 年 12 月	5,426,784,000.00	559,144,418.26	739,265,500.73	-
泉州城市之光	2018 年 7 月	2021 年 6 月	4,300,000,000.00	1,408,318,248.04	1,256,684,460.45	-
上海安亭新镇项目	2018 年 10 月	2020 年 7 月	3,656,976,560.04	538,414,997.46	1,229,761,800.97	-
上海七宝生态商务区 18-03 地块	2018 年 8 月	2020 年 12 月	2,782,940,000.00	1,744,200,000.00	1,748,895,981.92	-
上海徐汇万科中心	2018 年 7 月	2020 年 3 月	9,101,959,112.32	4,338,549,489.07	4,406,319,861.81	-
深圳天誉	2018 年 8 月	2020 年 12 月	6,380,150,000.00	4,334,290,373.31	4,359,344,505.40	-
太原-晋中奥林百和	2018 年 7 月	2021 年 6 月	1,017,090,000.00	-	229,054,783.14	-
太原-晋中中凯佳	2018 年 9 月	2021 年 6 月	1,687,410,000.00	-	834,708,039.92	-
太原市迎泽区东太堡 1.3 期地块	2018 年 7 月	2020 年 12 月	926,017,891.77	827,304,851.67	282,323,067.56	-
太原万昌德项目	2018 年 8 月	2021 年 5 月	670,120,500.00	13,458,150.00	356,897,427.32	-
唐山翡翠公园	2019 年 3 月	2021 年 10 月	1,584,213,000.00	-	443,121,327.00	-
天府 160 亩	2018 年 7 月	2020 年 12 月	5,090,355,629.00	-	2,004,235,475.92	-
天津宁河产业园海航项目	2018 年 9 月	2020 年 9 月	2,568,432,100.00	-	608,141,666.88	-
万科梦想之光	2018 年 7 月	2019 年 9 月	872,409,107.60	-	424,415,320.14	-
威海百圣源	2018 年 8 月	2020 年 8 月	3,624,020,000.00	-	977,584,710.00	-
温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	2018 年 10 月	2020 年 10 月	681,446,400.00	416,200,000.00	421,605,865.83	-
乌鲁木齐大都会	2018 年 7 月	2020 年 6 月	1,517,986,600.00	-	660,471,796.79	-
乌鲁木齐公园里	2018 年 9 月	2020 年 12 月	1,965,963,500.00	-	1,054,755,909.15	-
无锡金域蓝湾	2019 年 8 月	2020 年 12 月	934,885,600.00	284,458,190.29	287,331,992.44	-
无锡太湖新城中心项目	2018 年 10 月	2019 年 5 月	3,462,084,659.00	4,120,102,148.11	2,401,406,594.38	-
芜湖江东府	2018 年 8 月	2020 年 6 月	1,000,000,000.00	-	432,230,147.63	-
武汉翡翠滨江	2018 年 11 月	2021 年 6 月	5,543,014,919.60	1,502,808,477.36	1,388,778,756.35	-
武汉金域国际	2018 年 12 月	2022 年 12 月	2,821,849,913.83	2,713,733,353.18	1,896,361,204.68	-
西安翡翠国宾	2018 年 7 月	2020 年 9 月	5,445,946,624.00	3,540,710,248.70	1,629,720,001.65	-
西安公园华府	2018 年 7 月	2020 年 12 月	458,102,820.50	364,536,178.06	352,926,883.94	-
西安万科安科	2018 年 7 月	2019 年 4 月	695,890,000.00	202,681,245.00	218,325,751.18	-
西安万科城如园	2018 年 7 月	2020 年 6 月	593,308,376.99	789,237,427.48	313,671,534.33	-
西安万科大都会	2018 年 11 月	2020 年 11 月	7,200,000,000.00	-	2,375,770,000.00	-
西安万科翡翠澜岸	2018 年 8 月	2021 年 1 月	3,600,000,000.00	-	1,453,566,374.33	-
西安万科翡翠湾	2018 年 8 月	2021 年 1 月	2,300,000,000.00	-	594,399,414.82	-
西安万科公园大道	2018 年 8 月	2021 年 1 月	1,200,000,000.00	-	324,024,948.99	-
西安万科理想城	2018 年 12 月	2020 年 7 月	4,333,968,901.00	1,341,614,353.15	766,475,840.40	-
西昌邛海项目	2018 年 9 月	2020 年 6 月	9,317,625,500.00	1,529,145,012.13	1,619,963,970.85	-
西宸之光	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,800,000,000.00	-	431,888,800.00	-
徐州翡翠之光	2018 年 8 月	2021 年 12 月	933,942,300.00	-	278,994,757.03	-
徐州铜山区茅村 2018-5#地	2018 年 8 月	2021 年 12 月	1,190,408,000.00	-	229,570,000.00	-

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
烟台孔家滩旧改 A、B 地块项目	2018 年 7 月	2020 年 7 月	3,204,950,000.00	-	354,040,550.00	-
烟台天越湾	2018 年 12 月	2020 年 12 月	4,733,920,000.00	1,800,000,000.00	1,838,867,184.61	-
扬州 885 项目	2019 年 10 月	2022 年 12 月	1,416,090,000.00	598,761,011.41	598,761,011.41	-
扬州 930 项目	2018 年 8 月	2020 年 8 月	474,340,000.00	277,240,180.18	278,764,468.33	-
长春翡翠滨江	2018 年 7 月	2020 年 6 月	4,592,600,000.00	2,166,372,288.67	2,339,986,412.11	-
长春翡翠学院	2018 年 8 月	2019 年 12 月	1,717,610,000.00	669,541,585.90	671,638,165.93	-
长春蓝山	2019 年 4 月	2021 年 4 月	350,000,000.00	188,112,974.11	201,302,665.06	-
长春万科城	2018 年 9 月	2020 年 9 月	601,163,016.64	642,040,087.75	215,887,983.32	-
长春新都会	2018 年 8 月	2020 年 3 月	1,122,261,792.00	457,388,861.85	488,868,971.41	-
长春愿景都城项目	2018 年 7 月	2019 年 12 月	1,169,963,552.18	-	402,053,679.44	-
长沙谷山村	2018 年 11 月	2021 年 12 月	3,278,122,747.12	-	328,602,244.17	-
长沙金域国际	2019 年 1 月	2020 年 6 月	698,159,200.00	348,949,549.03	215,448,826.27	-
长沙魅力之城	2019 年 7 月	2021 年 12 月	2,986,631,787.75	1,210,878,663.67	1,121,529,219.77	-
长沙紫台	2018 年 12 月	2020 年 11 月	993,603,980.53	512,050,079.77	309,505,086.90	-
镇江 R1806 地块项目	2018 年 9 月	2020 年 6 月	2,922,270,000.00	-	785,113,745.28	-
郑州方顶项目	2018 年 8 月	2020 年 8 月	3,823,780,000.00	255,488,490.04	263,241,348.09	-
郑州万科美景万科城	2018 年 7 月	2020 年 7 月	3,803,982,503.84	2,146,393,839.53	2,283,389,780.45	-
郑州万科民安璞樾	2018 年 9 月	2021 年 4 月	3,262,000,000.00	-	680,557,852.17	-
郑州万科民安星辰	2018 年 11 月	2020 年 12 月	3,496,126,635.00	990,989,816.81	1,017,476,268.25	-
郑州万科民安云城	2019 年 9 月	2021 年 12 月	5,060,000,000.00	2,076,337,085.53	1,650,180,247.51	-
郑州万科溪望	2018 年 7 月	2019 年 8 月	1,852,490,550.16	1,182,951,617.25	608,531,836.91	-
郑州万科长基云庐二期	2018 年 7 月	2020 年 10 月	850,001,900.00	-	253,342,731.06	-
重庆溉澜溪	2018 年 8 月	2021 年 6 月	2,623,043,452.00	1,907,925,001.41	872,815,837.04	-
重庆金开悦府	2019 年 1 月	2020 年 12 月	2,498,577,877.82	2,342,539,981.13	1,026,496,705.21	-
重庆金域蓝湾	2018 年 7 月	2020 年 12 月	1,589,390,842.30	222,158,579.05	643,000,023.09	-
重庆中央公园 306 亩项目	2018 年 7 月	2020 年 3 月	6,488,065,628.00	-	3,542,785,452.14	-
淄博市 2017（增量）储张 004 号宗地开发项目	2018 年 7 月	2020 年 4 月	2,637,760,000.00	-	612,619,772.98	-
其他汇总				41,000,238,519.49	45,063,957,401.59	-
拟开发转在建				66,737,286,780.72	-	-
合计				217,965,608,560.51	168,642,365,931.43	237,217,078.11

8 合同资产

合同资产按性质分析如下：

	2018 年 6 月 30 日
履约成本	1,893,090,913.25

本集团的合同资产主要涉及在资产负债表日本集团与不同客户的定制商品合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

于 2018 年 6 月 30 日，本集团的合同资产未计提坏账准备。

9 持有待售资产

	2018 年 6 月 30 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	4,909,342,342.62	6,224,000,000.00
存货	1,836,965,186.83	1,892,000,000.00
持有待售资产合计	6,746,307,529.45	8,116,000,000.00

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

10 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本、向银行购买的短期理财产品。

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。2017 年，这些佣金支出在发生时被确认为销售费用。

本集团的其他流动资产不存在因质押对使用有限制的资产。

11 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
- 按公允价值计量的 (2)	1,074,127,159.63	-	1,074,127,159.63
- 按成本计量的 (3)	266,622,279.97	-	266,622,279.97
合计	1,340,749,439.60	-	1,340,749,439.60

(2) 2017 年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	877,145,296.51
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	196,981,863.12
期末余额	1,074,127,159.63

(3) 2017 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	期末
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00
中城新产业控股 (深圳) 有限公司	20,000,000.00
中小企业发展基金 (深圳南山有限合伙)	75,000,000.00
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	18,750,000.00
其他	24,312,279.97
合计	266,622,279.97

本集团 2017 年末持有的金额人民币 266,622,279.97 元可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值未能可靠计量，初始确认后按成本计量。

本集团 2017 年末的可供出售权益工具无须计提减值准备。

12 其他权益工具投资

本集团计划长期持有的投资为绿景(中国)地产投资有限公司公开发行的股票，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

13 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的若干项股票投资，及不具有重大影响的股权投资。

14 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	43,456,662,858.96	41,550,412,042.09
对联营企业的投资	68,470,710,823.39	39,673,893,304.50
合计	111,927,373,682.35	81,224,305,346.59

(2) 长期股权投资本期变动情况分析如下：

	2018 年 6 月 30 日		
被投资单位	联营企业	合营企业	合计
期初余额	39,673,893,304.50	41,550,412,042.09	81,224,305,346.59
加：会计政策变更	153,978,170.85	386,370,181.37	540,348,352.22
经调整后期初余额	39,827,871,475.35	41,936,782,223.46	81,764,653,698.81
本期变动			
- 追加投资	30,302,031,536.10	3,929,469,554.07	34,231,501,090.17
- 减少投资	(509,288,980.64)	(2,417,762,450.30)	(2,927,051,430.94)
- 权益法下确认的投资 (损失) / 收益	(878,996,653.81)	1,643,541,130.63	764,544,476.82
- 宣告发放现金股利或利润	(120,000,000.00)	(1,031,651,963.46)	(1,151,651,963.46)
- 合并抵消	(150,906,553.61)	(603,715,635.44)	(754,622,189.05)
期末余额	68,470,710,823.39	43,456,662,858.96	111,927,373,682.35
减值准备期末余额	-	-	-

15 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
原值			
期初余额	18,484,047,451.50	11,316,033,255.67	29,800,080,707.17
本期增加			
- 存货转入	3,736,993,919.19	67,214,001.78	3,804,207,920.97
- 购置	388,009,932.66	370,220,870.82	758,230,803.48
- 建筑成本	-	1,903,881,091.27	1,903,881,091.27
- 在建工程转入	1,120,961,895.39	(1,120,961,895.39)	-
- 合并范围变化	1,180,891,710.58	1,044,733,720.29	2,225,625,430.87
汇兑调整	19,072,678.22	-	19,072,678.22
期末余额	24,929,977,587.54	13,581,121,044.44	38,511,098,631.98
累计折旧			
期初余额	857,639,900.90	-	857,639,900.90
本期计提	677,449,020.27	-	677,449,020.27
合并范围变化	205,498,925.81	-	205,498,925.81
汇兑调整	3,716,493.94	-	3,716,493.94
期末余额	1,744,304,340.92	-	1,744,304,340.92
投资性房地产减值			
期初及期末余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
账面价值			
期末账面价值	23,054,532,773.90	13,581,121,044.44	36,635,653,818.34
期初账面价值	17,495,267,077.88	11,316,033,255.67	28,811,300,333.55

于 2018 年 6 月 30 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 4,008,444,253.96 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 3,904,658,032.67 元) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 5,634,064,193.97 (2017 年 12 月 31 日：人民币 3,153,171,370.48 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2018 年 6 月 30 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

16 固定资产

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
期初余额	7,474,030,145.35	151,615,082.48	565,097,885.58	437,310,546.26	251,976,149.05	8,880,029,808.72
本期增加	741,687,126.95	10,801,644.99	30,947,550.60	63,655,619.53	24,431,787.87	871,523,729.94
- 购置	86,837,668.20	10,801,644.99	30,947,550.60	63,655,619.53	23,015,908.59	215,258,391.91
- 存货 / 在建工程转入	654,849,458.75	-	-	-	1,415,879.28	656,265,338.03
本期减少	(69,099,408.33)	(2,528,019.41)	(5,712,596.14)	(12,418,485.78)	(3,875,351.12)	(93,633,860.78)
因合并范围变化增加	1,246,373,571.63	62,325,311.25	47,186,717.18	15,481,772.54	14,972,185.60	1,386,339,558.20
汇兑调整	-	164,302.89	15,657.53	44,240.69	1,583,049.69	1,807,250.80
期末余额	9,392,991,435.60	222,378,322.20	637,535,214.75	504,073,693.24	289,087,821.09	11,046,066,486.88
累计折旧						
期初余额	1,112,372,472.21	75,011,034.86	193,379,859.05	257,999,617.55	142,458,741.65	1,781,221,725.32
本期计提	164,092,627.54	12,042,262.05	25,253,510.96	33,573,048.83	21,670,378.56	256,631,827.94
本期处置或报废	(36,505,901.09)	(266,860.21)	(4,243,302.67)	(6,117,201.73)	(3,159,058.92)	(50,292,324.62)
因合并范围变化增加	84,694,807.07	46,207,041.73	37,052,301.20	6,230,532.55	7,426,017.43	181,610,699.98
汇兑调整	-	73,098.21	1,240.64	18,503.59	243,645.79	336,488.23
期末余额	1,324,654,005.73	133,066,576.64	251,443,609.18	291,704,500.79	168,639,724.51	2,169,508,416.85
账面价值						
期末账面价值	8,068,337,429.87	89,311,745.56	386,091,605.57	212,369,192.45	120,448,096.58	8,876,558,070.03
期初账面价值	6,361,657,673.14	76,604,047.62	371,718,026.53	179,310,928.71	109,517,407.40	7,098,808,083.40

于 2018 年 6 月 30 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团没有用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团没有通过融资租赁租入的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团没有持有待售的固定资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

于 2018 年 6 月 30 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 1,346,040,809.21 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 1,976,394,499.91 元) 。

17 在建工程

	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳浪骑酒店	304,962,512.90	-	304,962,512.90
租入经营性物业	298,213,790.11	-	298,213,790.11
其他	387,106,397.00	-	387,106,397.00
合计	990,282,700.01	-	990,282,700.01

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳万科中心	450,045,239.36	-	450,045,239.36
深圳浪骑酒店	129,043,154.06	-	129,043,154.06
租入经营性物业	200,172,431.87	-	200,172,431.87
其他	243,150,068.55	-	243,150,068.55
合计	1,022,410,893.84	-	1,022,410,893.84

本期在建工程转入固定资产人民币 454,944,138.93 元 (2017 年 1 - 6 月：无) 。

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	588,584,824.30	690,659,300.76	699,722,264.01	1,978,966,389.07
本期增加	3,137,000,000.00	-	62,223,271.12	3,199,223,271.12
合并范围变化	108,648,186.22	-	11,989,997.08	120,638,183.30
期末余额	3,834,233,010.52	690,659,300.76	773,935,532.21	5,298,827,843.49
累计摊销				
期初余额	82,785,164.51	305,828,761.82	152,847,615.20	541,461,541.53
本期增加	2,987,890.44	37,242,982.74	34,530,970.39	74,761,843.57
合并范围变化	13,286,000.34	-	6,001,235.10	19,287,235.44
期末余额	99,059,055.29	343,071,744.56	193,379,820.69	635,510,620.54
账面价值				
期末账面价值	3,735,173,955.23	347,587,556.20	580,555,711.52	4,663,317,222.95
期初账面价值	505,799,659.79	384,830,538.94	546,874,648.81	1,437,504,847.54

本集团期末无用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的无形资产 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

本集团无形资产 - 其他主要为待执行物业管理合同。

19 商誉

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

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

20 长期待摊费用

	期初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
租赁费	349,575,912.05	297,799,233.47	80,999,939.43	566,375,206.09
装修款	1,716,399,994.67	1,372,985,865.34	182,919,240.25	2,906,466,619.76
合计	2,065,975,906.72	1,670,785,098.81	263,919,179.68	3,472,841,825.85

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣或应纳税暂时性差异(应纳税暂时性差异以“( )”号填列)	递延所得税资产 / 负债(负债以“( )”号填列)	可抵扣或应纳税暂时性差异(应纳税暂时性差异以“( )”号填列)	递延所得税资产 / 负债(负债以“( )”号填列)
递延所得税资产：				
可弥补亏损	18,935,030,205.52	4,733,757,551.38	14,787,709,754.48	3,696,927,438.62
减值准备	2,564,329,680.04	641,082,420.01	2,290,311,222.60	572,577,805.65
预提成本	5,161,544,799.80	1,290,386,199.95	2,987,183,523.00	746,795,880.75
土地增值税清算准备	18,326,230,479.30	4,581,557,619.82	16,187,138,391.82	4,046,784,597.96
未实现内部交易利润	2,714,934,797.40	678,733,699.35	1,759,253,949.92	439,813,487.48
其他	919,185,990.58	229,796,497.65	592,411,031.22	148,102,757.80
合计	48,621,255,952.64	12,155,313,988.16	38,604,007,873.04	9,651,001,968.26
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(696,766,680.68)	(174,191,670.17)	(700,496,538.32)	(175,124,134.58)
按期间确认收入	(507,854,713.49)	(126,963,678.37)	-	-
合同取得成本	(2,297,956,337.80)	(574,489,084.45)	-	-
代扣代缴所得税	(2,186,654,214.53)	(109,332,710.73)	(1,803,510,642.57)	(90,175,532.13)
合计	(5,689,231,946.50)	(984,977,143.72)	(2,504,007,180.89)	(265,299,666.71)

(2) 未确认递延所得税资产明细

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
类别	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	3,509,848,435.44	877,462,108.86	2,553,194,084.02	638,298,521.01
可抵扣暂时性差异	1,955,011,732.75	488,752,933.19	956,550,907.32	239,137,726.83
合计	5,464,860,168.19	1,366,215,042.05	3,509,744,991.34	877,436,247.84

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
2018	74,864,182.72	85,251,568.24
2019	58,859,786.10	59,632,300.06
2020	270,205,893.04	272,391,914.58
2021	648,438,033.91	650,358,785.52
2022	1,433,985,205.92	1,485,559,515.62
2023	1,023,495,333.75	-
合计	3,509,848,435.44	2,553,194,084.02

(4) 于 2018 年 6 月 30 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 85 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 73 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，且管理层预期这部份利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 6.6 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 5.4 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2018 年 6 月 30 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项和股权收购预付款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2018 年 6 月 30 日		2017 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	4,209,337,857.18	4,209,337,857.18	2,097,097,863.98	2,097,097,863.98
- 港币	2,998,788,733.34	2,536,075,631.79	1,999,055,166.67	1,666,612,292.46
质押借款*1				
- 人民币	-	-	4,003,759,258.95	4,003,759,258.95
抵押借款*2				
- 人民币	31,308,387.36	31,308,387.36		-
小计		6,776,721,876.33		7,767,469,415.39
其他借款				
信用借款				
- 人民币	5,900,000,000.00	5,900,000,000.00	8,341,389,235.92	8,341,389,235.92
小计		5,900,000,000.00		8,341,389,235.92
合计		12,676,721,876.33		16,108,858,651.31

*1 以上质押借款由本公司的子公司提供保证金质押担保。

*2 以上抵押借款由本公司的子公司提供投资性房地产抵押担保。

(2) 本集团本期末无逾期未偿还的短期借款情况 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

24 应付票据及应付账款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	3,585,170,001.21	3,330,183,222.91
应付地价	25,792,353,589.56	32,215,821,758.36
应付及预提工程款	130,038,159,081.16	135,991,111,818.67
质量保证金	3,616,315,644.23	3,368,391,423.27
应付及预提销售佣金	1,836,587,121.95	1,166,002,966.73
其他	1,041,021,997.82	698,074,772.64
合计	165,909,607,435.93	176,769,585,962.58

本集团无账龄超过一年的重要应付票据及应付账款。

25 合同负债

(1) 合同负债分类

	预计下批结算日期	项目预售比例	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
深圳臻山府	2019 年 3 月	74%	9,767,097,872.00	4,912,355,705.00
武汉汉口传奇	2018 年 9 月	56%	7,548,092,038.00	8,210,279,886.97
南宁万科城	2018 年 7 月	43%	5,840,449,464.26	5,246,623,501.26
太原万科城	2018 年 12 月	96%	5,521,846,896.76	6,190,978,757.25
成都第五城	2019 年 1 月	93%	5,260,983,533.46	4,188,691,302.55
郑州万科美景万科城	2018 年 7 月	44%	5,256,119,994.92	5,778,005,578.96
青岛万科未来城	2018 年 12 月	83%	5,234,361,818.06	4,408,111,367.01
苏州湖西玲珑	2018 年 12 月	94%	5,028,095,624.75	4,934,420,806.54
南京大都会	2019 年 1 月	85%	4,997,994,085.94	4,189,165,085.00
广州山景园	2018 年 8 月	95%	4,971,508,264.06	5,275,304,684.72
上海海上传奇	2018 年 12 月	95%	4,952,693,209.15	2,237,662,398.18
三亚湖畔度假公园	2018 年 9 月	68%	4,873,866,241.82	2,869,733,271.99
东莞翰林城市花园	2018 年 11 月	93%	4,855,005,830.00	3,442,627,762.00
广州尚城御府	2019 年 3 月	48%	4,704,207,679.52	3,600,681,748.47
成都理想城	2018 年 9 月	80%	4,511,758,070.54	3,111,863,723.77
郑州万科大都会	2018 年 11 月	97%	4,389,868,765.39	3,559,684,189.00
深圳布吉水径项目	2019 年 1 月	72%	4,148,826,936.00	7,912,814,055.00
深圳深南道 68 号	2019 年 1 月	46%	4,028,014,540.83	3,353,309,459.56
天津东丽湖	2018 年 10 月	93%	3,952,615,277.86	2,214,201,720.86
武汉金域湖庭	2019 年 3 月	42%	3,802,600,240.00	3,284,897,689.00
昆明魅力之城	2018 年 12 月	39%	3,800,145,790.58	2,004,481,581.78
杭州未来城	2018 年 7 月	62%	3,740,396,657.00	1,384,695,901.00
西安万科城润园	2019 年 1 月	75%	3,669,472,454.00	2,339,325,508.00
杭州万科中央公园	2018 年 9 月	100%	3,641,453,402.00	2,701,228,601.00
成都翡翠公园	2019 年 6 月	74%	3,515,473,596.47	2,708,291,076.00
东莞松朗花园	2019 年 1 月	79%	3,433,088,181.00	2,913,787,518.00
南京万科城	2018 年 8 月	92%	3,429,994,601.50	2,083,133,776.74
深圳蛇口公馆	2019 年 4 月	29%	3,423,940,065.00	1,063,159,327.00
长春万科城	2018 年 12 月	63%	3,382,809,003.50	2,547,966,272.85
贵阳万科理想城	2019 年 12 月	44%	3,342,735,197.00	959,767,858.00
东莞云广场	2018 年 9 月	82%	3,341,383,664.68	1,767,955,267.00
烟台御龙山	2018 年 9 月	88%	3,316,055,124.48	2,075,618,475.22
珠海万科城	2018 年 12 月	100%	3,212,196,791.54	3,075,461,412.11
昆山公园大道	2018 年 9 月	55%	3,170,872,088.80	1,178,953,692.00
北京公园里 005、008、009 号地块项目	2019 年 4 月	70%	3,148,841,947.78	2,402,570,236.85
青岛生态新城	2018 年 12 月	90%	3,082,063,241.45	2,131,773,459.58
徐州新都会	2019 年 4 月	70%	3,061,390,222.00	1,896,793,777.01
长沙魅力之城	2018 年 10 月	29%	2,981,872,294.30	2,188,473,361.34
西安翡翠天誉	2019 年 9 月	75%	2,763,619,290.04	2,269,883,221.00
太原小镇	2019 年 6 月	70%	2,763,464,967.66	1,211,484,434.00
佛山城市之光	2018 年 12 月	79%	2,754,914,626.63	1,354,167,962.00
	预计下批结算日期	项目预售比例	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
杭州万科新都会 1958	2019 年 2 月	99%	2,748,650,486.95	2,716,937,247.95
佛山金色里程	2019 年 3 月	60%	2,736,024,056.08	1,740,365,233.00

西安公园华府	2019 年 9 月	65%	2,659,501,944.00	1,441,191,162.00
长春城市之光	2018 年 10 月	75%	2,638,132,049.00	1,458,333,659.17
徐州淮海天地	2018 年 9 月	64%	2,630,386,734.68	2,103,628,308.74
苏州 VC 小镇	2019 年 6 月	99%	2,618,791,668.49	3,791,214,964.19
合肥森林城	2018 年 9 月	20%	2,617,658,336.50	2,728,999,868.24
郑州万科天伦紫台	2019 年 3 月	49%	2,615,185,023.00	3,888,606,202.00
天津民和巷	2020 年 3 月	52%	2,611,609,664.00	2,415,032,513.00
合肥时代观邸	2018 年 7 月	55%	2,596,539,346.00	2,423,616,803.00
武汉万科主场	2019 年 6 月	41%	2,585,917,641.00	805,190,485.00
天津紫台	2018 年 7 月	99%	2,583,383,662.03	2,234,434,238.92
南京翡翠公园	2018 年 10 月	100%	2,562,346,153.06	-
沈阳城市之光	2018 年 9 月	94%	2,551,198,379.16	2,580,378,965.04
中山万科城	2019 年 6 月	39%	2,537,819,650.00	1,214,618,992.50
成都万科城	2018 年 12 月	83%	2,523,862,168.04	3,738,446,651.76
南宁金域中央	2019 年 7 月	36%	2,522,332,079.00	1,294,566,277.00
中山柏悦湾	2019 年 1 月	60%	2,458,229,867.73	2,103,652,504.52
东莞东江之星	2019 年 1 月	15%	2,453,797,849.08	681,511,681.08
杭州良渚文化村	2018 年 12 月	40%	2,428,570,157.68	988,905,157.38
上海翡翠公园	2019 年 1 月	55%	2,389,015,063.08	2,506,253,206.08
徐州万科城	2018 年 8 月	82%	2,379,852,673.47	2,256,020,000.90
石狮金域中央	2019 年 6 月	99%	2,363,299,474.01	2,160,762,033.00
杭州良渚文化村未来城二期	2019 年 1 月	76%	2,349,361,753.96	4,011,383,478.80
天津四季花城	2018 年 7 月	100%	2,338,015,334.96	2,347,965,061.00
天津金域华府	2019 年 4 月	96%	2,319,872,812.99	1,351,652,160.89
宁波玖著里	2018 年 12 月	91%	2,286,759,033.00	1,560,660,121.00
杭州劝学里	2019 年 10 月	86%	2,268,843,497.00	836,152,570.00
昆明星河嘉园	2019 年 6 月	97%	2,257,180,262.00	715,214,219.00
南京九都荟南	2018 年 8 月	97%	2,210,701,341.70	3,102,137,261.91
南通白鹭郡	2018 年 12 月	96%	2,188,422,304.00	2,572,388,657.00
长沙金域国际	2019 年 1 月	45%	2,173,582,650.00	2,313,616,123.00
贵阳花溪大都会	2019 年 6 月	68%	2,111,815,110.02	1,100,290,161.00
南宁公园里	2019 年 5 月	81%	2,103,103,774.00	1,339,555,724.00
福州金融港中心	2019 年 1 月	100%	2,090,358,469.00	2,090,358,469.00
广州里享花园	2018 年 8 月	63%	2,009,845,656.28	2,532,319,130.19
太原紫院	2019 年 10 月	69%	1,989,467,069.98	1,300,702,167.67
烟台万科城	2018 年 12 月	92%	1,955,452,912.72	1,043,855,651.59
佛山西江悦	2018 年 12 月	87%	1,954,736,786.00	520,163,386.00
太原公园里	2019 年 10 月	86%	1,932,148,721.80	1,405,201,246.01
宁波东晟府	2018 年 12 月	87%	1,919,855,593.00	1,664,773,652.00
中山金色家园	2018 年 9 月	90%	1,915,762,007.00	1,895,854,556.00
徐州翡翠天御	2019 年 12 月	89%	1,897,396,870.00	742,937,013.00
沈阳城市阳光	2019 年 12 月	94%	1,865,403,155.00	765,762,541.00
南通城市之光	2018 年 7 月	89%	1,856,169,453.87	1,673,973,071.00
中山金域蓝湾	2019 年 5 月	43%	1,819,780,855.00	1,528,064,429.00
长沙金域蓝湾	2018 年 10 月	91%	1,768,274,138.50	1,076,073,085.76
	预计下批	项目		
	结算日期	预售比例	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
长春金域长春	2018 年 7 月	94%	1,739,707,253.00	1,489,566,532.18
太原金域蓝湾	2018 年 8 月	96%	1,734,203,914.19	1,711,893,392.19

南京九都荟	2019 年 5 月	91%	1,723,206,945.68	1,609,870,637.96
郑州万科美景世玠	2020 年 12 月	45%	1,720,273,005.00	68,484,572.00
昆明公园里	2019 年 5 月	77%	1,671,423,239.31	1,939,521,460.66
大连万科城	2018 年 7 月	71%	1,665,833,387.16	716,939,024.84
重庆溉澜溪	2019 年 6 月	20%	1,651,691,845.02	1,505,069,400.00
沈阳假日风景	2018 年 12 月	76%	1,647,153,579.23	661,488,375.00
西安金域东郡	2018 年 9 月	69%	1,639,362,526.32	1,374,479,693.19
哈尔滨城市之光	2020 年 12 月	74%	1,628,581,646.69	-
上海安亭新镇项目	2018 年 7 月	5%	1,623,367,262.47	3,163,238,701.02
昆明城市之光	2018 年 12 月	99%	1,620,686,355.06	940,213,654.00
西安金域蓝湾	2019 年 12 月	97%	1,616,018,090.10	1,175,731,078.10
杭州杭宸二期	2019 年 1 月	90%	1,607,260,786.00	442,380,215.00
佛山金色领域	2018 年 7 月	57%	1,606,488,334.92	1,110,835,668.80
合肥万科红郡	2019 年 7 月	93%	1,591,985,143.34	906,027,668.00
泉州万科城	2018 年 9 月	100%	1,591,590,666.12	1,539,308,992.88
唐山金域缇香	2019 年 7 月	80%	1,564,477,679.00	1,067,102,865.00
清远万科城	2018 年 11 月	13%	1,562,079,578.50	1,285,495,378.97
南昌城市花园	2018 年 12 月	92%	1,561,393,105.58	1,624,636,083.00
徐州尚都会	2019 年 6 月	81%	1,542,148,148.00	1,456,885,119.00
沈阳西华府	2020 年 3 月	31%	1,530,250,986.00	922,442,042.00
太原金域蓝湾二期	2019 年 12 月	92%	1,517,066,273.00	1,335,903,698.00
重庆金色悦城	2018 年 9 月	82%	1,511,085,749.85	1,571,827,038.91
南宁金域蓝湾	2018 年 10 月	73%	1,498,886,733.19	1,845,256,525.29
石家庄润德天悦城后期项目 C3 地块	2020 年 3 月	37%	1,489,632,063.21	764,246,080.00
沈阳翡翠公园	2018 年 10 月	64%	1,483,084,100.92	768,688,507.92
昆山未来之城	2018 年 8 月	20%	1,466,033,754.67	703,758,064.00
郑州万科美景魅力之城	2018 年 12 月	36%	1,443,032,251.95	1,648,183,483.19
苏州万科城	2019 年 1 月	99%	1,438,621,468.76	1,126,669,624.34
西安金域未央	2020 年 7 月	66%	1,435,377,334.00	762,789,751.00
贵阳万科城	2018 年 9 月	66%	1,431,623,142.95	1,544,295,167.52
佛山金色城市	2018 年 8 月	81%	1,428,763,922.10	2,501,554,213.12
嘉兴悦中环	2018 年 9 月	100%	1,418,419,663.41	1,415,442,264.41
惠州双月湾	2019 年 3 月	17%	1,414,580,653.79	1,555,646,134.60
青岛东郡	2018 年 12 月	84%	1,408,049,197.60	1,036,296,576.62
西安城市之光南区	2019 年 10 月	56%	1,401,184,790.00	772,275,918.00
济南麓城	2018 年 9 月	100%	1,387,173,717.00	1,371,128,717.00
青岛桃花源二期	2018 年 12 月	83%	1,379,886,938.93	1,739,653,363.01
广州智慧商业广场	2018 年 10 月	40%	1,360,780,009.29	2,161,664,281.06
大连新都会	2018 年 11 月	73%	1,343,754,422.00	987,385,849.00
烟台翡翠湾	2019 年 10 月	100%	1,340,337,726.48	1,149,939,780.48
唐山金域华府 A-02-02	2018 年 7 月	97%	1,336,829,708.00	1,288,954,759.00
沈阳明天广场	2018 年 8 月	85%	1,327,845,204.10	1,162,833,362.10
三亚森林度假公园	2018 年 12 月	24%	1,325,820,797.64	1,314,434,510.69
福州金域滨江花园	2019 年 1 月	21%	1,295,136,789.75	1,249,298,510.93
	预计下批结算日期	项目预售比例	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
无锡维园	2019 年 3 月	75%	1,293,901,585.14	1,029,785,010.00
贵阳万科大都会花样	2020 年 12 月	42%	1,289,512,156.00	488,209,002.00

宁波大都会	2018 年 8 月	96%	1,285,745,849.00	1,283,010,715.00
成都五龙山蓝山	2018 年 12 月	84%	1,285,426,768.00	1,498,255,193.00
南宁金域缇香	2019 年 8 月	64%	1,276,033,333.00	718,400,727.00
沈阳时代之光	2018 年 12 月	86%	1,275,020,816.00	-
南昌红郡	2019 年 3 月	53%	1,269,369,532.00	898,139,996.00
厦门万科广场	2020 年 12 月	34%	1,259,030,484.15	692,328,034.14
烟台海云台	2018 年 9 月	82%	1,253,692,946.37	979,368,010.03
海宁城市之光	2020 年 1 月	100%	1,252,598,462.00	-
西安高新华府	2018 年 9 月	63%	1,250,976,029.00	980,816,741.00
扬州文峰 879 项目	2019 年 12 月	73%	1,245,389,740.00	590,066,514.00
东莞翡丽山	2018 年 10 月	68%	1,229,277,609.95	624,489,013.61
吉林万科城	2020 年 8 月	29%	1,216,974,405.35	819,251,285.43
东莞花园城	2019 年 1 月	84%	1,213,785,703.00	600,536,710.00
西安金色悦城	2018 年 12 月	79%	1,213,053,367.49	1,232,180,206.93
济南海右府	2019 年 12 月	76%	1,207,663,938.00	720,052,772.00
太原市迎泽区东太堡 1.3 期地块	2020 年 12 月	17%	1,203,551,371.00	302,801,000.92
宁波江湾府国宾	2018 年 10 月	97%	1,202,971,176.00	1,184,270,542.00
沈阳理想新城项目	2020 年 1 月	21%	1,198,533,891.00	301,999,186.00
南充金润华府	2018 年 12 月	79%	1,190,778,343.52	1,068,057,070.17
沈阳中山公园	2018 年 12 月	94%	1,181,291,772.00	1,146,301,630.00
济南万科海晏门	2019 年 7 月	85%	1,180,081,537.00	658,119,776.00
泉州城市之光	2019 年 4 月	26%	1,173,084,068.53	534,455,293.53
成都金色乐府音乐广场	2019 年 10 月	15%	1,164,719,992.40	444,649,217.34
杭州中环公园	2019 年 7 月	98%	1,146,876,610.00	69,092,364.00
沈阳四季公园	2018 年 12 月	98%	1,138,924,872.00	949,998,523.00
成都玖西堂	2019 年 9 月	40%	1,114,252,869.00	-
佛山万科城	2018 年 9 月	100%	1,093,628,284.79	1,210,772,205.15
天津南湖郡	2018 年 11 月	86%	1,091,528,368.00	946,871,730.00
长春柏翠园	2018 年 9 月	50%	1,089,094,110.88	988,137,872.78
宁波望庐花苑	2019 年 12 月	96%	1,088,507,602.00	451,878,999.00
大连城市之光	2018 年 10 月	53%	1,079,992,279.45	954,256,771.35
乌鲁木齐中央公园二期	2018 年 12 月	77%	1,070,214,537.00	718,017,926.00
合肥城市公馆	2018 年 9 月	32%	1,061,581,696.15	-
长春如园	2018 年 12 月	75%	1,060,926,623.91	727,244,214.60
青岛金域华府 A1 地块	2019 年 7 月	82%	1,050,845,699.00	502,910,169.00
杭州玉泉二期	2018 年 12 月	98%	1,049,895,491.00	-
兰州万科城	2020 年 6 月	60%	1,039,553,928.00	-
烟台城市之光	2018 年 12 月	99%	1,037,103,724.60	899,878,450.00
晋江金域滨江二期	2020 年 9 月	67%	1,033,690,527.00	919,661,366.00
广州海月大厦	2020 年 1 月	83%	1,015,368,683.00	766,919,848.00
其他			114,471,920,846.40	102,370,913,544.01
合计			514,285,164,795.91	407,705,939,864.83

(2) 本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 90,942,742,346.26 元，其中主要为尚未结算的预收房款。

(3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。该预收款在 2017 年 12 月 31 日的资产负债表中计入预收款项科目，并列在上表作为比较数据。

26 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	4,916,137,386.48	5,722,414,258.59	8,033,022,272.23	2,605,529,372.84
离职后福利				
- 设定提存计划	13,385,718.47	391,516,507.90	384,884,983.70	20,017,242.67
辞退福利	890,856.03	9,150,877.15	9,211,413.34	830,319.84
合计	4,930,413,960.98	6,123,081,643.64	8,427,118,669.27	2,626,376,935.35

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,877,947,574.16	5,064,164,187.40	7,373,327,982.79	2,568,783,778.77
职工福利费	14,759,222.99	263,439,503.55	271,139,095.98	7,059,630.56
社会保险费	9,240,414.48	194,486,000.20	193,274,799.07	10,451,615.61
其中：医疗保险费	8,306,004.90	171,988,244.77	170,792,834.97	9,501,414.70
工伤保险费	221,842.71	9,079,396.81	9,100,811.69	200,427.83
生育保险费	712,566.87	13,418,358.62	13,381,152.41	749,773.08
住房公积金	8,914,797.29	187,469,618.26	184,692,095.07	11,692,320.48
工会经费和职工教育经费	5,275,377.56	12,854,949.18	10,588,299.32	7,542,027.42
合计	4,916,137,386.48	5,722,414,258.59	8,033,022,272.23	2,605,529,372.84

(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	13,152,761.62	380,119,027.36	373,454,676.72	19,817,112.26
失业保险费	232,956.85	11,397,480.54	11,430,306.98	200,130.41
合计	13,385,718.47	391,516,507.90	384,884,983.70	20,017,242.67

本期无向职工提供的非货币性福利 (2017 年 1 - 6 月：无) 。

本期尚未计提经济利润奖(2017 年 1 - 6 月：无)。

27 应交税费

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
企业所得税	4,051,151,179.85	7,224,613,728.77
土地增值税	762,669,045.10	1,287,835,507.48
增值税	936,684,760.77	1,606,857,559.65
房产税	179,192,611.87	154,756,817.75
城市维护建设税	146,472,116.68	172,773,090.28
教育费附加	164,000,939.58	142,102,607.69
个人所得税	117,016,600.22	65,556,022.01
其他	160,508,967.12	120,410,931.93
合计	6,517,696,221.19	10,774,906,265.56

本期期末已预缴税费人民币 43,665,929,344.76 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 29,716,002,681.22 元) 已计入预付款项。

28 其他应付款

其他应付款分类：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应付合营 / 联营企业款	81,400,330,667.71	67,233,600,933.21
应付股权款与合作公司往来及其他	96,860,443,616.44	92,304,333,834.85
应付利息	1,117,009,383.78	995,144,331.41
应付股利	10,379,740,084.65	473,722,493.61
土地增值税清算准备金	18,326,230,479.30	16,187,138,391.82
押金及保证金	2,230,154,575.64	2,534,643,484.22
代收款	2,056,966,049.35	1,954,297,366.16
购房意向金	3,828,007,943.64	2,199,066,394.49
合计	216,198,882,800.51	183,881,947,229.77

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 69,389,207,479.07 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 76,990,926,827.67 元) 。

虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 18,326,230,479.30 元 (2017 年 1 - 6 月：人民币 16,187,138,391.82 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。

29 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：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	37,580,019,755.82	40,000,461,379.44
一年内到期的应付债券*	6,726,125,222.26	6,163,376,365.31
合计	44,306,144,978.08	46,163,837,744.75

* 参见附注五、31。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

30 长期借款

长期借款分类

种类	2018 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	88,538,590,708.26	1.0000	88,538,590,708.26	信用*1
	690,690,000.00	1.0000	690,690,000.00	抵押*2
	160,000,000.00	1.0000	160,000,000.00	质押*3
港币	2,801,460,286.53	0.8457	2,369,194,964.32	信用*1
	3,545,829,418.02	0.8457	2,998,707,938.82	抵押*2
	6,401,826,565.09	0.8457	5,414,024,726.10	质押*3
美元	3,033,806,291.68	6.6357	20,131,428,409.70	信用*1
	1,174,161,375.24	6.6357	7,791,382,637.68	质押*3
英镑	84,224,300.00	8.7648	738,209,144.64	信用*1
	72,827,447.77	8.7648	638,318,014.21	抵押*2
	84,651,544.38	8.7648	741,953,856.18	质押*3
小计			130,212,500,399.91	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	24,427,377,267.96	1.0000	24,427,377,267.96	信用*1
	30,700,000.00	1.0000	30,700,000.00	抵押*2
	11,000,000.00	1.0000	11,000,000.00	质押*3
港币	236,104,732.45	0.8457	199,673,772.24	信用*1
	775,060,727.20	0.8457	655,468,856.99	抵押*2
美元	47,097,226.91	6.6357	312,523,068.60	信用*1
	27,243,062.53	6.6357	180,776,790.03	质押*3
小计			25,817,519,755.82	
其他借款				
其中：人民币	35,261,587,658.60	1.0000	35,261,587,658.60	信用*4
	400,000,000.00	1.0000	400,000,000.00	质押*5
小计			35,661,587,658.60	
减：一年内到期的长期借款	11,362,500,000.00	1.0000	11,362,500,000.00	信用*4
其中：人民币	400,000,000.00	1.0000	400,000,000.00	质押*5
小计			11,762,500,000.00	
合计			128,294,068,302.69	

	2017 年 12 月 31 日			
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	73,851,080,000.00	1.0000	73,851,080,000.00	信用*1
	603,577,948.26	1.0000	603,577,948.26	抵押*2
	143,296,216.50	1.0000	143,296,216.50	质押*3
港币	1,780,598,515.37	0.8337	1,484,484,982.26	信用*1
	3,155,748,287.07	0.8337	2,630,947,346.93	抵押*2
	6,379,164,049.75	0.8337	5,318,309,068.27	质押*3
美元	2,092,896,078.54	6.5143	13,633,752,924.44	信用*1
	1,203,997,042.63	6.5143	7,843,197,934.80	质押*3
英镑	84,016,400.00	8.7994	739,293,910.16	信用*1
	69,907,340.03	8.7994	615,142,647.86	抵押*2
	84,406,111.21	8.7994	742,723,135.00	质押*3
小计			107,605,806,114.48	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	38,559,200,000.00	信用*1
	22,200,000.00	1.0000	22,200,000.00	抵押*2
	6,296,216.50	1.0000	6,296,216.50	质押*3
港币	231,472,976.60	0.8337	192,979,020.59	信用*1
	438,771,949.16	0.8337	365,804,174.01	抵押*2
美元	12,800,000.00	6.5143	83,383,040.00	信用*1
	60,113,738.75	6.5143	391,598,928.34	质押*3
小计			39,621,461,379.44	
其他借款				
其中：人民币	27,853,700,000.00	1.0000	27,853,700,000.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*5
小计			28,423,700,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	9,000,000.00	信用*4
	370,000,000.00	1.0000	370,000,000.00	质押*5
小计			379,000,000.00	
合计			96,029,044,735.04	

*1 以上信用借款的借款利率以同期中国人民银行贷款基准利率、伦敦同业拆借利率 (Libor) 或香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮至 6.0%之间 (2017 年 12 月 31 日：按约定比例上浮至 6.4%) 。

*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，借款利率以同期中国人民银行贷款基准利率、Hibor 或 Libor 按约定比例上浮至 5.0% (2017 年 12 月 31 日：按约定比例上浮至 6.77%) 。

*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和应收账款作为质押，借款利率以同期中国人民银行贷款基准利率、Libor 或 Hibor 按约定比例上浮至 4.28% (2017 年 12 月 31 日：按约定比例上浮至 4.28%) 。

*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.75%至 7.90%之间 (2017 年 12 月 31 日：4.75%至 7.90%之间) 。

*5 以上质押借款的借款利率区间为 5.46%至 5.70%之间 (2017 年 12 月 31 日：5.46%至 5.70%之间)

31 其他流动负债、应付债券

(1)其他流动负债

债券名称	币种	面值	发行日期	期限	利率	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)	本期还款 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)
17 万科 01(i)	人民币	200,000 万元	2018 年 6月 4 日、2018 年 6月 5 日	270 日	4.6000%	1,995,500,000.00	-	-	1,995,500,000.00	6,133,333.33	400,000.00	-	1,995,900,000.00	1,995,900,000.00
18 万科 SCP002(i)	人民币	200,000 万元	2018 年 6月 29 日	15 日	4.2500%	1,999,750,000.00	-	-	1,999,750,000.00	-	-	-	1,999,750,000.00	1,999,750,000.00
							-							3,995,650,000.00

(2)应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期	期限	利率	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)	本期还款 (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 (ii)	美元	80,000 万元	2013 年 3月 13 日	5 年	2.6250%	780,934,780.71	792,817,996.90	5,164,654,277.22	-	4,136,152.13	832,003.10	793,650,000.00	-	-	
2 人民币债券 (iii)	人民币	100,000 万元	2013 年 12 月 4 日	5 年	4.5000%	994,771,181.78	998,722,088.09	998,722,088.09	-	22,500,000.00	537,924.91	-	999,260,013.00	999,260,013.00	999,260,013.00
3 美元债券 (iii)	美元	40,000 万元	2014 年 6月 4 日	5 年	4.5000%	393,201,265.85	397,868,932.32	2,591,837,585.77	-	9,000,000.00	720,031.35	-	398,588,963.67	2,644,916,786.23	2,644,916,786.23
4 2015 年公司债 (iv)	人民币	500,000 万元	2015 年 9月 25 日	5 年	3.5000%	4,969,390,000.00	4,982,761,724.73	4,982,761,724.73	-	87,500,000.00	3,103,846.10	-	4,985,865,570.83	4,985,865,570.83	-
5 2015 年第一期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015 年 11 月 6 日	5 年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-	28,350,000.00	2,285,118.98	-	1,489,007,368.50	1,489,007,368.50	-
6 2015 年第二期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015 年 11 月 6 日	5 年	3.7800%	1,477,400,000.00	1,486,722,249.52	1,486,722,249.52	-	28,350,000.00	2,285,118.98	-	1,489,007,368.50	1,489,007,368.50	-
7 2016 年第一期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016 年 3月 11 日	5 年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-	24,000,000.00	2,253,977.35	-	1,487,471,819.56	1,487,471,819.56	-
8 2016 年第二期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016 年 3月 11 日	5 年	3.2000%	1,477,400,000.00	1,485,217,842.21	1,485,217,842.21	-	24,000,000.00	2,253,977.35	-	1,487,471,819.56	1,487,471,819.56	-
9 港币债券 (iii)	港币	137,500 万元	2016 年 4月 13 日	3 年	2.5000%	1,367,059,375.00	1,371,563,906.90	1,143,472,829.18	-	17,187,500.00	1,353,697.67	-	1,372,917,604.57	1,161,076,418.18	1,161,076,418.18
10 港币债券 (iii)	港币	62,500 万元	2016 年 4月 18 日	3 年	2.5000%	621,390,625.00	623,422,838.05	519,747,620.09	-	7,812,500.00	615,538.37	-	624,038,376.42	527,749,254.94	527,749,254.94
11 港币债券 (iii)	港币	165,000 万元	2016 年 4月 29 日	3 年	2.5000%	1,640,200,000.00	1,645,628,052.57	1,371,960,107.43	-	20,625,000.00	1,673,295.32	-	1,647,301,347.89	1,393,122,749.91	1,393,122,749.91
12 美元债券 (iii)	美元	22,000 万元	2016 年 10 月 14 日	5 年	2.9500%	216,676,250.00	217,410,172.76	1,416,275,088.44	-	3,245,000.00	289,703.08	-	217,699,875.84	1,444,591,066.11	-
13 美元债券 (iii)	美元	60,000 万元	2016 年 12 月 23 日	3 年	3.9500%	596,360,000.00	597,542,307.55	3,892,569,854.06	-	11,850,000.00	498,510.84	-	598,040,818.39	3,968,419,458.59	-
14 人民币债券 (iv)	人民币	300,000 万元	2017 年 7月 18 日	5 年	4.5000%	2,989,390,000.00	2,990,276,878.79	2,990,276,878.79	-	67,500,000.00	994,373.74	-	2,991,271,252.53	2,991,271,252.53	-
15 人民币债券 (iv)	人民币	100,000 万元	2017 年 8月 4 日	5 年	4.5400%	996,800,000.00	997,039,429.63	997,039,429.63	-	22,700,000.00	299,111.42	-	997,338,541.05	997,338,541.05	-
16 美元债券 (iii)	美元	100,000 万元	2017 年 11 月 9 日	10 年	3.9750%	993,452,500.00	993,637,171.40	6,472,850,625.63	-	19,875,000.00	262,099.06	-	993,899,270.46	6,595,217,388.99	-
17 美元债券 (iii)	美元	97,100 万元	2018 年 4月 18 日	5 年	4.1500%	964,797,730.00	-	-	964,797,730.00	8,171,234.72	113,857.51	-	964,911,587.51	6,402,863,821.24	-
18 美元债券 (iii)	美元	65,000 万元	2018 年 5月 25 日	5 年	3.8800%	646,160,000.00	-	-	646,160,000.00	2,522,000.00	68,419.46	-	646,228,419.46	4,288,177,923.01	-
								38,486,048,292.52						44,352,828,620.73	6,726,125,222.26

(i) 本公司于 2018 年 5 月收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注 [2018] SCP136 号)，超短期融资券注册金额为人民币 100 亿，2018 年 6 月公司发行了合计金额为人民币 40 亿的超短期融资券。

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

(iii) 本公司之子公司万科地产香港根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。

(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。本公司于 2015 年发行人民币 50 亿元公司债券，2017 年发行二期公司债券合计人民币 40 亿元。

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

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

32 预计负债

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备	4,248,301.56	2,027,188.12	503,253.17	5,772,236.51
其他*1	155,618,129.78	2,744,256.55	13,955,657.82	144,406,728.51
合计	159,866,431.34	4,771,444.67	14,458,910.99	150,178,965.02

*1 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

33 其他非流动负债

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
维护基金*	290,263,394.27	247,531,096.47
长期应付款**	2,254,389,660.62	2,280,529,679.07
其他	5,181,873.05	12,605,234.61
合计	2,549,834,927.94	2,540,666,010.15

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

34 股本

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

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

35 资本公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	9,201,769,758.57	-	-	9,201,769,758.57
其他资本公积 (注 1)	(872,506,669.56)	274,711,804.52	-	(597,794,865.04)
合计	8,329,263,089.01	274,711,804.52	-	8,603,974,893.53

注 1 其他资本公积本期变动主要包括本集团购买子公司少数股权、出售子公司少数股权等形成的资本公积。

36 其他综合收益

	归属于母公司股东的其他综合收益期初余额	本期发生额				归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	195,085,800.01	(14,951,700.00)	-	(14,951,700.00)	-	180,134,100.01
以后将重分类进损益的其他综合收益						
权益法下可转损益的其他综合收益	(3,022,240.00)	-	-	-	-	(3,022,240.00)
现金流量套期储备	71,605,573.33	206,929,229.18	-	206,929,229.18	-	278,534,802.51
外币财务报表折算差额	(30,587,432.04)	(33,182,143.07)	-	(33,182,143.07)	2,238,198.84	(63,769,575.11)
合计	233,081,701.30	158,795,386.11	-	158,795,386.11	2,238,198.84	391,877,087.41

37 盈余公积

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	30,000,180,913.99	-	-	30,000,180,913.99
合计	35,900,071,829.04	-	-	35,900,071,829.04

38 未分配利润

	金额
期初未分配利润	77,171,850,609.87
加：会计政策变更	2,596,747,615.79
本期经调整后期初余额	79,768,598,225.66
加：本期归属于母公司股东的净利润	9,123,743,200.32
减：分配普通股股利	9,935,236,800.90
期末未分配利润	78,957,104,625.08

经 2018 年 6 月 30 日股东大会的批准，拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.9 元 (2017 年：每股人民币 0.79 元)，共人民币 9,935,236,800.90 元 (2017 年：人民币 8,720,930,080.79 元) 。

39 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2018 年 1 - 6 月		2017 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	104,793,811,424.74	69,175,094,227.67	68,726,492,509.35	46,800,821,079.13
其他业务	1,180,725,845.20	304,819,208.66	1,083,985,058.14	214,203,590.24
合计	105,974,537,269.94	69,479,913,436.33	69,810,477,567.49	47,015,024,669.37

其他业务收入主要包括租金收入和向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 261,612,013.06 元 (2017 年 1 – 6 月：人民币 199,913,227.14 元) 。

(2) 主营业务 (分行业)

	2018 年 1 - 6 月		2017 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
房地产	100,636,111,261.53	65,737,236,614.59	65,523,464,141.24	44,285,359,719.19
物业管理	4,157,700,163.21	3,437,857,613.08	3,203,028,368.11	2,515,461,359.94
合计	104,793,811,424.74	69,175,094,227.67	68,726,492,509.35	46,800,821,079.13

营业收入前五大项目

	2018 年 1 - 6 月
杭州大都会 79 号	3,034,674,810.92
深圳天誉	2,579,901,490.33
上海安亭新镇项目	2,469,487,126.75
温州学院路七号	2,410,739,384.63
南京翡翠公园	2,207,909,079.06

(3) 营业收入的分解

2018 年 1 - 6 月本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区、商品转让的时间分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

40 税金及附加

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
营业税*	470,893,979.52	1,728,198,803.54
城市维护建设税	372,016,860.85	227,996,914.34
教育费附加	272,501,727.85	161,634,692.00
土地增值税	6,122,940,620.46	2,815,859,639.60
其他	263,685,533.73	227,003,794.29
合计	7,502,038,722.41	5,160,693,843.77

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

41 销售费用

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
品牌宣传推广费用*	1,117,801,704.98	493,207,340.06
销售代理费用及佣金	780,627,518.18	775,588,043.13
其他	909,883,039.20	833,902,040.28
合计	2,808,312,262.36	2,102,697,423.47

* 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。

42 管理费用

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
人工与行政费用	3,864,979,080.49	2,183,729,384.10
财产费用	358,689,496.90	314,720,257.79
其他	119,212,084.63	106,172,920.33
合计	4,342,880,662.02	2,604,622,562.22

43 财务费用

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
利息支出	5,630,433,640.23	3,665,005,357.85
减：资本化利息	1,956,771,853.47	2,061,480,602.24
净利息支出	3,673,661,786.76	1,603,524,755.61
减：利息收入	2,343,183,398.92	835,844,567.79
利息收支净额	1,330,478,387.84	767,680,187.82
汇兑损益	877,731,547.67	(128,818,820.71)
其他	124,166,645.87	79,420,520.29
合计	2,332,376,581.38	718,281,887.40

44 资产减值损失

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
应收票据及应收账款	-	67,346,355.65
预付款项	562,201,067.99	-

45 信用减值损失

	2018 年 1 - 6 月
应收票据及应收账款	1,457,619.41
其他应收款	102,451,439.73
合计	103,909,059.14

46 政府补助

本集团本期无金额重大的政府补助。

47 投资收益

投资收益明细情况

项目	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
权益法核算的长期股权投资收益	764,544,476.82	1,472,533,226.92
处置长期股权投资的收益	6,629,961.15	19,166,362.51
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	27,388,736.15
处置可供出售金融资产的投资收益	-	754,514.64
其他权益工具投资的股利收入	12,327,000.00	-
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具投资相关的股利收入	12,327,000.00	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	905,298.79	-
合计	784,406,736.76	1,519,842,840.22

报告期内权益法核算的长期股权投资损益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 6 亿元 (2017 年 1 – 6 月：无) 。

48 营业外收入

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	39,277,516.78	52,973,709.00	39,277,516.78
没收订金及违约金收入	44,580,018.63	193,274,055.91	44,580,018.63
其他	117,248,492.92	76,204,173.07	117,248,492.92
合计	201,106,028.33	322,451,937.98	201,106,028.33

49 营业外支出

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	84,310,624.00	38,445,623.66	84,310,624.00
其他	78,090,032.19	119,707,034.48	78,090,032.19
合计	162,400,656.19	158,152,658.14	162,400,656.19

50 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
当期所得税费用	8,600,464,640.57	4,614,399,900.93
其中：当期产生的所得税费用	8,513,811,003.03	4,581,572,494.14
汇算清缴差异调整	86,653,637.54	32,827,406.79
递延所得税费用	(2,455,220,352.85)	(840,477,973.75)
合计	6,145,244,287.72	3,773,921,927.18

递延所得税费用分析如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
减值准备	(68,504,614.36)	31,933,571.74
预提成本	(511,979,729.11)	(44,927,296.38)
土地增值税清算准备	(534,773,021.86)	99,631,106.31
可弥补亏损	(1,037,573,749.98)	(832,965,949.56)
收购公司公允价值变动	(932,464.42)	(42,340,804.82)
未实现内部交易利润	(238,920,211.87)	(54,401,441.17)
代扣代缴所得税	19,157,178.60	(33,709,196.82)
其他	(81,693,739.85)	36,302,036.95
合计	(2,455,220,352.85)	(840,477,973.75)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
税前利润	19,667,844,908.03	13,826,911,377.53
按法定税率计算的所得税费用	5,064,352,114.79	3,519,608,511.78
非应税收入	(194,444,193.90)	(392,258,393.80)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	695,423,589.89	261,702,638.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	509,969,384.98	359,618,164.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(16,710,245.58)	(7,576,400.40)
以前年度汇算清缴差异	86,653,637.54	32,827,406.79
本期所得税费用	6,145,244,287.72	3,773,921,927.18

51 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
基本每股收益 (元 / 股)	0.83	0.66

本公司无稀释性潜在普通股 。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
期初及期末已发行在外普通股股数	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00

52 利润表补充资料

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
营业收入	105,974,537,269.94	69,810,477,567.49
投资收益	784,406,736.76	1,519,842,840.22
减：存货变动	65,737,236,614.59	44,285,359,719.19
税金及附加	7,502,038,722.41	5,160,693,843.77
职工薪酬费用	6,123,081,643.64	2,856,679,152.16
折旧和摊销费用	1,272,761,871.46	902,214,265.77
租金费用	90,768,224.91	86,110,252.27
财务费用	2,332,376,581.38	718,281,887.40
其他净费用	4,071,540,812.42	3,658,369,189.46
营业利润	19,629,139,535.89	13,662,612,097.69

53 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
按政策允许收取的购房诚意金	5,817,336,747.76	4,107,604,244.59
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	11,242,536,886.43	12,148,130,181.46
合计	17,059,873,634.19	16,255,734,426.05

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
经营租赁所支付的现金	333,107,750.68	271,250,471.59
支付的各种保证金、押金	13,361,767,873.71	4,287,733,603.93
支付代垫费用	143,562,456.66	77,591,442.44
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	22,311,359,335.65	15,822,846,614.46
合计	36,149,797,416.70	20,459,422,132.42

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
收到的利息	2,343,951,418.48	566,907,476.13
其他投资性收入	-	4,967,657,331.48
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、54(3) 注 1)	3,132,680,271.66	326,881,368.97
合计	5,476,631,690.14	5,861,446,176.58

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
其他投资性支出	4,382,616,925.11	5,148,343,521.52
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、54(3) 注 2)	507,614,661.98	209,727,820.55
合计	4,890,231,587.09	5,358,071,342.07

(5) 本集团其他与筹资活动有关的现金是按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项。

54 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

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
净利润	13,522,600,620.31	10,052,989,450.35
加：资产减值损失	562,201,067.99	67,346,355.65
信用减值损失	103,909,059.14	-
固定资产及投资性房地产的折旧	934,080,848.21	564,830,879.92
无形资产及长期待摊费用摊销	338,681,023.25	337,383,385.85
处置固定资产的净损失 / (收益)	381,158.54	(958,431.86)
财务费用	2,332,376,581.38	718,281,887.40
投资收益	(784,406,736.76)	(1,519,842,840.22)
递延所得税资产增加	(2,468,239,391.95)	(764,427,972.11)
递延所得税负债增加 / (减少)	719,677,477.01	(76,050,001.64)
存货的增加	(29,230,050,601.91)	(38,057,039,076.44)
经营性应收项目的增加	(101,446,484,147.12)	(42,347,154,255.85)
经营性应付项目的增加	111,160,180,135.62	92,874,801,337.31
经营活动产生的现金流量净额	(4,255,092,906.29)	21,850,160,718.36

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
现金及现金等价物期末余额	149,915,682,851.25	99,683,155,844.95
减：现金及现金等价物期初余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(14,410,324,520.05)	20,193,140,899.26

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2018 年 1 - 6 月	2017 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	8,987,563,002.52	6,826,841,496.65
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	4,443,938,746.16	5,713,989,202.30
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,366,750,659.40	452,678,891.25
3. 以前年度取得子公司于本期度支付的现金	1,594,827,490.07	838,192,691.53
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)	3,132,680,271.66	326,881,368.97
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,804,695,848.49	6,426,384,371.55
6. 取得子公司的净资产	11,208,190,547.44	7,116,231,018.98
流动资产	40,575,411,821.94	15,924,432,364.87
非流动资产	5,137,128,803.87	1,025,877,060.71
流动负债	33,571,374,296.90	9,181,950,301.26
非流动负债	932,975,781.47	652,128,105.34

	2018 年 1 - 6 月	2017 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	1,563,710,001.00	912,173,023.90
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	108,110,001.00	912,173,023.90
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	515,432,919.09	386,914,928.50
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)	507,614,661.98	209,727,820.55
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	100,291,743.89	734,985,915.95
5. 处置子公司的净资产	3,511,265,159.59	4,188,860,981.57
流动资产	26,555,583,059.08	24,837,466,040.16
非流动资产	99,648,597.73	101,517,039.31
流动负债	23,143,015,497.22	19,372,132,097.90
非流动负债	951,000.00	1,377,990,000.00

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	2,405,674.09	4,198,277.66
可随时用于支付的银行存款	149,623,013,782.89	164,074,277,997.17
可随时用于支付的其他货币资金	290,263,394.27	247,531,096.47
期末现金及现金等价物	149,915,682,851.25	164,326,007,371.30

55 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

56 套期

于 2018 年 6 月 30 日，本集团未到期的 DF 账面金额为负债人民币 868,057,110.77 元 (2017 年 12 月 31 日：负债人民币 1,019,940,196.03 元)，被对冲的外币借款及债券金额为美元 1,175,000,000.00 元，港币 2,746,239,801.35 元，等值人民币 10,119,442,500.00 元 (2017 年 12 月 31 日：被对冲借款金额为美元 1,575,000,000.00 元，港币 3,516,174,883.05 元，等值人民币 13,191,457,500.00 元)。

于 2018 年 6 月 30 日，本集团未到期的 IRS 账面金额为资产人民币 16,650,140.37 元 (2017 年 12 月 31 日：资产人民币 11,456,790.18 元)，对本集团外币借款的利率进行互换，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,228,500,000.00 元 (2017 年 12 月 31 日：外币借款，金额为港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 4,168,500,000.00 元)。

截止 2018 年 6 月 30 日，符合套期会计要求的 DF 及 IRS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

57 收购公司情况

本集团本期的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购后股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	武汉万科锦程房地产有限公司	95.45%	2018 年 6 月	120,351.10
2	吉宝湾房地产开发 (沈阳) 有限公司	100.00%	2018 年 5 月	50,261.65
3	四川川商置业有限公司	90.00%	2018 年 5 月	41,290.00
4	镇江万隆投资管理有限公司	100.00%	2018 年 5 月	34,999.00
5	昆明铸创房地产开发有限公司	63.00%	2018 年 5 月	22,342.63

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本期没有发生重大的非同一控制企业合并 (2017 年 1 – 6 月：无) 。

2 同一控制下企业合并

本集团本期没有发生同一控制下企业合并 (2017 年 1 – 6 月：无) 。

3 处置子公司

重要单次处置对子公司投资即丧失控制权。

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

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

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品、在建开发产品、投资性房地产及固定资产等。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的资产。

本期新设立的主要子公司：

涿州市祥筑房地产开发有限公司
珠海万唯丰商业运营有限公司
珠海市万科诚丰房地产开发有限公司
珠海市万锦房地产有限公司
珠海市万村发展有限公司
珠海市万创房地产有限公司
重庆万科物业服务有限公司
重庆万翠置业有限公司
重庆九盈仓储有限公司
重庆江盈方仓储有限公司
郑州唯家房地产咨询有限公司
郑州万科璞樾房地产开发有限公司
郑州万科瀚湖房地产开发有限公司
郑州万科方顶企业管理咨询有限公司
郑州万科百寓房地产开发有限公司
郑州荣望房地产开发有限公司
镇江万润置业有限公司
镇江万港置业有限公司
镇江虹孚置业有限公司
长沙市万筑装饰工程有限公司
长沙市万投企业管理有限公司
长沙市泊时易停车场管理有限公司
长春万旭房地产开发有限公司
长春万铁盛华房地产开发有限公司
长春万睿房地产开发有限公司
长春万科地铁置业发展有限公司
长春市智科教育发展有限公司
陕西万万置地有限公司
陕西驰筑置业有限公司
陕西安居业置业有限公司
山东学知研学旅行有限公司
山东万园实业有限公司
山东万建房地产开发有限公司
厦门万物工场文化创意产业有限公司
厦门万村新象房屋租赁有限公司
厦门市万雍置业有限公司
厦门市万驿洲投资管理有限公司
厦门市万驿全投资管理有限公司
厦门市万驿立洲投资管理有限公司
厦门市万象星云科技有限责任公司
厦门市万羡置业有限公司
厦门市万溪置业有限公司
厦门市万缇置业有限公司
厦门市万商商业管理有限公司
厦门市万卿置业有限公司
厦门市万茗置业有限公司
厦门市万俐置业有限公司
厦门市万驹置业有限公司
厦门市万岑置业有限公司
厦门市食乐餐饮管理有限公司
厦门市拾鲜记贸易有限公司
泉州市万瑞装修有限公司
泉州市万莉装修有限公司
泉州市万乐装修有限公司

漳州市拾鲜记贸易有限公司
余姚市万兆供应链有限公司
银川万科房地产有限公司
宜昌宏展程房地产开发有限公司
扬州智泊停车管理有限公司
扬州万之沣管理咨询有限公司
扬州万隅管理咨询有限公司
扬州泊寓公寓管理咨询有限公司
盐城万科房地产开发有限公司
烟台裕尊房地产开发有限公司
烟台市万高企业管理咨询有限公司
烟台津港置业有限公司
烟台共担企业管理咨询有限公司
徐州万锦企业管理服务有限公司
徐州万超企业管理服务有限公司
徐州市寓驿商业运营管理有限公司
徐州润彭置业有限公司
徐州茗天企业管理咨询服务有限公司
徐州茗天企业管理有限公司
徐州茗顺企业管理有限公司
徐州茗科企业管理有限公司
徐州茗创置业有限公司
宿迁万豫置业有限公司
宿迁万宇企业管理有限公司
雄安万科绿色研发有限公司
雄安万创检测有限公司
兴化市耘垛旅游管理有限公司
新疆万利风尚企业管理咨询有限公司
新疆美好乾德房地产开发有限公司
新疆合众致远房地产经纪有限公司
新疆城建万利房地产开发经营有限公司
咸阳万纬仓储有限公司
西咸新区筑善置业有限公司
西咸新区科筑置业有限公司
西咸新区昊鼎置业有限公司
泉州市万城装修有限公司
清徐万科恒郡房地产开发有限公司
青岛万盈置业有限公司
青岛万宏置业有限公司
青岛万鼎置业有限公司
青岛天万置业有限公司
青岛辉兴置业有限公司
秦皇岛万盈房地产开发有限公司
平湖万坤置业有限公司
平湖上万商业管理有限公司
宁波重翔房地产信息咨询有限公司
宁波重驰房地产信息咨询有限公司
宁波易展房地产信息咨询有限公司
宁波易全房地产信息咨询有限公司
宁波易庆房地产信息咨询有限公司
宁波易格房地产信息咨询有限公司
宁波万霆产城发展有限公司
宁波万凌置业有限公司
宁波万创产城发展有限公司
宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司
宁波乐挺房地产信息咨询有限公司
宁波乐荣房地产信息咨询有限公司
宁波乐全房地产信息咨询有限公司
宁波佳爵房地产信息咨询有限公司
宁波佳慈房地产信息咨询有限公司
宁波佳驰房地产信息咨询有限公司
宁波佳奥房地产信息咨询有限公司
宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司
南通万语企业管理咨询有限公司
南通万生商务信息咨询有限公司
南通万茂企业管理咨询有限公司
南通万林企业管理咨询有限公司
南通万联商务信息咨询有限公司
南通万界商务信息咨询有限公司

西咸新区道诺置业有限公司
西咸新区崇胜房地产有限公司
西安合众致远经纪顾问有限公司
西安富港房地产开发有限公司
武汉万云房地产有限公司
武汉万耀之光房地产开发有限公司
武汉万地阅江房地产开发有限公司
武汉万地景云房地产开发有限公司
武汉万地滨江房地产开发有限公司
武汉市万云创富管理服务有限公司
武汉市万悦金乔管理服务有限公司
武汉市万林青岸管理服务有限公司
武汉市万合创盈管理服务有限公司
武汉市金湾誉礼管理服务有限公司
武汉市汉宜恒和管理服务有限公司
武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司
武汉金色万耀房地产开发有限公司
芜湖万佳房地产开发有限公司
无锡万合养老服务有限公司
无锡万宸教育投资有限公司
无锡市旭恒房地产有限公司
无锡狄翰房地产有限公司
无锡泊寓公寓管理有限公司
乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司
温州瑶成房地产开发有限公司
温州奇成房地产有限公司
温州捷成房地产有限公司
温州湖成房地产开发有限公司
万科中西部投资发展有限公司
万科中西部企业有限公司
万科物流发展有限公司
万科 (张家口) 旅游开发有限公司
天津万鑫企业管理有限公司
天津万武供应链管理有限公司
天津万锦晟祥房地产开发有限公司
天津万锦华瑞房地产开发有限公司
天津万津企业管理有限公司
南通万沪企业管理咨询有限公司
南通万虹企业管理咨询有限公司
南通万泊企业管理有限公司
南通科宁企业管理咨询有限公司
南通科闵企业管理咨询有限公司
南通科坤企业管理咨询有限公司
南宁市万物投仓储服务有限公司
南宁市万霖仓储服务有限公司
南宁市明维投资有限公司
南宁市乐之家装饰有限公司
南京万城工程管理有限公司
南京泊南商业管理有限公司
兰州万时房地产开发有限公司
兰州万科时代房地产开发有限公司
兰州万辉房地产开发有限公司
昆山塞纳尔企业管理有限公司
昆明筑华房地产开发有限公司
昆明续万投资有限公司
昆明万澧房地产开发有限公司
昆明科华房地产开发有限公司
开封万科房地产开发有限公司
江苏万科悦达实业有限公司
嘉兴万业置业有限公司
嘉兴巴夫洛供应链有限公司
济南元贺置业有限公司
济南万悦企业管理咨询有限公司
济南万时待商务服务有限公司
济南万师傅餐饮管理有限公司
济南万润教育咨询有限公司
济南万科物业服务有限公司
济南万航教育咨询有限公司
济南万城商业运营管理有限公司
济南万辰置业有限公司
济南朴韵美居房地产经纪有限公司
济南东万置业有限公司
济南泊时易停车场管理有限公司
吉林省梅沙商业管理有限公司

天津市万江商业运营管理有限公司
天津市万安商业管理有限公司
天津华康供应链管理有限公司
天津侯台建城共创共担有限公司
天津泊寓中万商业运营管理有限公司
天津泊寓中北商业运营管理有限公司
天津泊寓郁江道商业运营管理有限公司
天津泊寓瑞达商业运营管理有限公司
天津泊寓民和巷商业运营管理有限公司
天津泊寓美湖里商业运营管理有限公司
天津泊寓经纬商业运营管理有限公司
天津泊寓津滨商业运营管理有限公司
天津泊寓复康商业运营管理有限公司
天津泊寓北方商业运营管理有限公司
唐山志投房地产信息咨询有限公司
唐山锋投房地产信息咨询有限公司
太原万赢企业管理咨询有限公司
太原万忻企业管理咨询有限公司
太原万享企业管理咨询有限公司
太原万腾企业管理咨询有限公司
太原万尚企业管理咨询有限公司
太原万清源企业管理有限公司
太原万亩农业科技有限公司
太原万科长源房地产开发有限公司
太原万科南站房地产开发有限公司
太原万科国投滨湖置业有限公司
太原万科轨道交通置业有限公司
太原万阜企业管理咨询有限公司
太原万辰置业有限公司
太原市万科同德房地产开发有限公司
太原恒源万科房地产开发有限公司
太原国投万科湖畔置业有限公司
太原泊寓企业管理有限公司
太仓市上万房地产开发有限公司
太仓市科善房地产开发有限公司
太仓市环沪房地产开发有限公司
台州市万颖供应链有限公司
合肥信万鑫宸房产投资有限公司
合肥皖融裕祥房产投资有限公司
合肥市万俊千文供应链有限公司
合肥碧合裕祥房产投资有限公司
杭州万晴实业有限公司
杭州万港置业有限公司
杭州万巢投资有限公司
杭州随康健康管理有限公司
杭州府苑健康管理有限公司
杭州泊之可物业管理有限公司
杭州泊臻公寓管理有限公司
杭州泊阅公寓管理有限公司
杭州泊邮公寓管理有限公司
杭州泊湘公寓管理有限公司
海宁万臻房地产开发有限公司
海宁万业房地产开发有限公司
海门重万置业有限公司
海东万盈供应链有限公司
哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司
贵阳万科远通远航房地产有限公司
贵阳万科鸣黔会房地产有限公司
贵阳万科骏驰房地产开发有限公司
贵阳万科富中置业有限公司
贵阳睿投万科房地产开发有限公司
广州市万赫房地产有限公司
广州市梅沙教育发展咨询有限公司
广州市泊时易停车场管理有限公司
广州蕙心医疗投资有限公司
甘肃启德房地产开发有限公司
福州市优路家政服务有限公司
福州市万颐养老服务有限公司
福州市万雅工程管理有限公司
福州市万深合房地产有限公司
福州市万梅教育咨询有限公司
福州市万霖置业有限公司
福建省万唯家企业管理咨询有限公司
福建省万美家装修有限公司

苏州万明供应链有限公司
苏州恒珏企业管理咨询有限公司
苏州傅苏企业管理咨询有限公司
苏州傅镕企业管理咨询有限公司
苏州傅江企业管理咨询有限公司
苏州傅德企业管理咨询有限公司
苏州泊信酒店有限公司
苏州泊创公寓管理有限公司
四川优宇建设劳务有限公司
四川万智汇企业服务有限公司
四川万裕丰建设发展有限公司
四川万科锦仁置业有限公司
四川理想加空间企业管理咨询有限公司
石家庄万乐智能物流有限公司
石家庄万科文泽房地产开发有限公司
石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司
石家庄万科宁泽房地产开发有限公司
石家庄万科宁泊房地产开发有限公司
石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司
石家庄万合控企业管理有限公司
石家庄泊寓企业管理有限公司
沈阳优尚教育发展有限公司
沈阳万越和商贸有限公司
沈阳万怡安瑞健康管理有限公司
沈阳万科泰景之辉置业有限公司
沈阳万科融祥之辉置业有限公司
沈阳万科融祥房地产开发有限公司
沈阳万科保裕房地产开发有限公司
沈阳万科保康置业有限公司
沈阳市于洪区万航教育培训学校
沈阳市铁西区万航教育培训学校
沈阳市沈河区万航教育培训学校
沈阳市大东区万航教育培训学校
沈阳青驿房产经纪有限公司
沈阳齐驿房地产经纪有限公司
福建平潭万商美邻资产管理有限公司
福建平潭万商美建投资管理有限公司
佛山盈石仓储有限公司
佛山市万科企业有限公司
佛山市顺德区万良房地产有限公司
佛山市南海区梅域教育培训中心
佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司
佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司
佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司
东莞市筑昀实业投资有限公司
东莞市中万筑翔实业投资有限公司
东莞市中万骏峰实业投资有限公司
东莞市中万恒峰实业投资有限公司
东莞市泽云实业投资有限公司
东莞市云航实业投资有限公司
东莞市万裕房地产有限公司
东莞市万驿停车场管理有限公司
东莞市万颐房地产有限公司
东莞市万轩房地产有限公司
东莞市万趣体育发展有限公司
东莞市万民房地产有限公司
东莞市万科城市发展有限公司
东莞市万动体育发展有限公司
东莞市万创设计顾问有限公司
东莞市科卓实业投资有限公司
东莞市科亿实业投资有限公司
东莞市东万智峰实业投资有限公司
东莞市东万睿峰实业投资有限公司
东莞市东万科通实业投资有限公司
东莞市东万凯腾实业投资有限公司
大连万怡养老服务有限公司
大连万科万怡养老服务有限公司

深圳市兴万实业有限公司
深圳市信万实业有限公司
深圳市万易产业园投资有限公司
深圳市万兴富裕实业有限公司
深圳市万信富裕实业有限公司
深圳市万禧实业投资有限公司
深圳市万科云投资管理有限公司
深圳市万科里投资管理有限公司
深圳市时代五号房地产有限公司
深圳市时代四号房地产有限公司
深圳市时代六号房地产有限公司
深圳市深元咨询有限公司
深圳市偶米家运营管理有限公司
深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司
深汕特别合作区万科投资发展有限公司
上海鑫侨高置业有限公司
上海万至之企业管理有限责任公司
上海万至之企业管理有限公司
上海万至镝企业发展有限公司
上海万纬浙甬供应链有限公司
上海万纬浙杭供应链有限公司
上海万纬粤甬供应链有限公司
上海万纬粤穗供应链有限公司
上海万纬粤莞供应链有限公司
上海万纬粤鹅供应链有限公司
上海万纬粤禅供应链有限公司
上海万纬豫郑仓储有限公司
上海万纬渝供应链有限公司
上海万纬曜光供应链有限公司
上海万纬新乌供应链有限公司
上海万纬湘长供应链有限公司
上海万纬武马供应链有限公司
上海万纬皖肥仓储有限公司
上海万纬陕镐供应链有限公司
上海万纬闽榕供应链有限公司
上海万纬闽鹭供应链有限公司
上海万纬美廓供应链有限公司
大连泊寓公寓管理有限公司
成都中万天利置业有限公司
成都中万锦天置业有限公司
成都万馨资产管理有限公司
成都万晟鸿城企业管理有限公司
成都万科梦想城建设发展有限公司
成都万川置业有限公司
成都泰安融城企业管理有限公司
成都立德思教育投资有限公司
成都锦泰弘安企业管理有限公司
成都弘煊企业管理有限公司
成都合众致远品牌营销策划有限公司
成都泊寓公寓管理有限公司
成都泊汇公寓管理有限公司
常州泓成房地产开发有限公司
北京亿泰祥合文化传媒有限公司
北京万世源产城置业有限公司
北京万乐学国际教育咨询中心 (有限合伙)
北京万科天恒产城建设有限公司
北京万旌企业管理有限公司
北京潞城万筑产城建设有限公司
北京金城万源置业有限公司
北京鸿祥印艺文化传媒有限公司
北京和顺非凡文化传播有限公司
北京枫尘星光文化传媒有限公司
保定万旭房地产开发有限公司
包头万科房地产有限公司
鞍山东惠房地产开发有限公司
Wintergreen (BVI) Company Limited
Winsteria (BVI) Company Limited
WINMAXI (BVI) COMPANY LIMITED
V-Nesta Investment Partner I Limited
Vetiver (BVI) Company Limited
Vandata Information Technology Company Limited
Unique Fidelity Investments Limited
Union Grace Investments Limited
Unicon (BVI) Company Limited

上海万纬冷链物流有限公司
上海万纬京供应链有限公司
上海万纬晋并供应链有限公司
上海万纬津供应链有限公司
上海万纬椒兰供应链有限公司
上海万纬冀廊供应链有限公司
上海万纬供应链有限公司
上海万纬甘皋供应链有限公司
上海万纬鄂武供应链有限公司
上海万纬鄂汉供应链有限公司
上海万纬鼎淄实业发展有限公司
上海万纬滇春供应链有限公司
上海万纬诚拙供应链有限公司
上海万创产城发展有限公司
上海泊寓酒店管理有限公司
陕西泽筑置业有限公司

Scenic Cascade Limited
Prosperous Sea Group Limited
Promise Fine Investments Limited
Oceanic Jade Limited
NY VDW 543 B LLC
NY VDW 543 A LLC
Narwhal (BVI) Company Limited
Miracle Power Investments Limited
Mighty Boom Limited
Master Origin Limited
Golden Baycrest (BVI) Limited
Cedarwood (HK) Company Limited
Cascade Peak Limited
Beluga (HK) Company Limited
Amber Shine Limited

本期通过收购方式增加的子公司：

北京居正房地产开发有限公司
成都家园经营管理有限公司
成都悦榕第三置业有限公司
成都悦榕第四置业有限公司
成都悦榕第一置业有限公司
成都中熹国投房地产有限公司
大连樱花园开发有限公司
大连中集铁路装备有限公司
迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司
东莞市祥盛房地产开发有限公司
福州丰联酒店管理有限公司
盖世理 (无锡) 仓储发展有限公司
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司
杭州君烨信息科技有限公司
杭州青延供应链管理有限公司
杭州万疆置业有限公司
杭州万霆置业有限公司

四川川商置业有限公司
苏州宜家开元酒店有限公司
唐山采宏房地产开发有限公司
天津萃生健康管理有限公司
天津海庭置业发展有限公司
天津侯台建城房地产开发有限公司
天津市万富通科技发展有限责任公司
天津市万赢通科技发展有限公司
天津万榕企业管理有限公司
天津万悦投资有限公司
天津中孚明夷健康管理有限公司
威海威高置地有限公司
武汉万科锦程房地产有限公司
西安翰林壹品房地产开发有限公司
西安华荣投资有限公司
西安济邦生态技术有限公司
西安荣邦物业管理有限公司

合肥万科金湾地产有限公司
河南民信置业有限公司
湖北昕景投资有限公司
黄山悦榕旅游发展有限公司
黄山悦榕物业管理有限公司
吉宝湾房地产开发 (沈阳) 有限公司
济南佳怡电子商务有限公司
江西万胜仓储服务有限公司
金博 (天津) 建工有限公司
晋中市奥林百和房地产开发有限公司
晋中市中凯佳房地产开发有限公司
昆明恒汇置业有限公司
昆明十一物流有限公司
昆明铸创房地产开发有限公司
昆山万昆供应链管理有限公司
丽江悦椿房地产开发有限公司
丽江悦榕国际旅行社有限公司
丽江悦榕酒店有限公司
丽江悦榕物业服务有限公司
南京裕茂置业有限公司
南通筑新房地产有限公司
宁波航胜房地产信息咨询有限公司
宁波万博供应链管理有限公司
宁波万高置业有限公司
宁波雅戈尔东城置业有限公司
平度万科置业有限公司
山西中凯佳房地产开发有限公司
陕西金玖置地房地产开发有限公司
上海稻丰投资有限公司
上海禾美家具有限公司
上海耐姆克电子有限公司
上海申斯物流有限公司
上海万吉冷藏有限公司
上海卓额实业有限公司
西安诗画寻唐房地产开发有限责任公司
西安泽合房地产开发有限公司
西安长盛投资有限公司
新疆中万火炬房地产开发有限公司
烟台万尚房地产开发有限公司
烟台云祥置业有限公司
阳朔悦榕酒店有限公司
长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司
长春宇矗储运有限公司
镇江万隆投资管理有限公司
涿州立新诚信化工有限责任公司
淄博世界贸易中心置业有限公司
ABM FJ Investment Limited
Banyan Tree Assets (China) Holdings Pte. Ltd.
China Logistics Management (BVI) Holding Limited
China Logistics Management HK Holding Limited
Gazeley Wuxi 1 Holdings Limited
HongKong Nemtek International Co.,LTD
Sanctuary Assets (S) 1 Pte. Ltd.
Sanctuary Chengdu Development Company No 1 (S) Pte Ltd
Sanctuary Chengdu Development Company No 3 (S) Pte Ltd
Sanctuary Chengdu Development Company No. 4 (S) Pte Ltd
Sanctuary Lijiang (S) Pte Ltd
Sancturay Jiwa Renga (S) Pte Ltd
Shenxia Logistics Investment Hong Kong Limited
VX Logistics XII (BVI) Holding Limited
VX Logistics XII (HK) Holding Limited
VX Logistics XIII (BVI) Holding Limited
VX Logistics XIII (HK) Holding Limited
VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited
VX Logistics XIV (HK) Holding Limited
VX Logistics XV (BVI) Holding Limited
VX Logistics XV (HK) Holding Limited
VX Logistics XVI (BVI) Holding Limited

深圳市万纬物流管理有限公司
沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司
沈阳万科紫东房地产开发有限公司
石狮和安物流有限公司
VX Logistics XVI (HK) Holding Limited
VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd
VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本期出售导致不再纳入合并范围的子公司：

长乐市万乐房地产有限公司
云南保谊经贸有限公司
云南保谊恒华物流有限公司
西安隆越兴置业有限公司
温州万誉置业有限公司
温州万印置业有限公司
温州万贤置业有限公司
温州万茂置业有限公司
温州凯元置业有限公司
苏州高新新吴置地有限公司
鞍山市美佳物业服务有限公司
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司
上海万锴房地产有限公司
昆山聚卓企业管理有限公司
江西万航益富置业有限公司
杭州元仓置业有限公司
大连万兴置业有限公司
大连官房房地产开发有限公司
北京翰业通宏咨询有限公司

本期注销的子公司：

扬州万园企业管理有限公司
苏州万美广投资管理有限公司
福州市榕荣房地产有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成 —— 主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
上海万科房地产有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海市万科房地产有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科房地产有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科房地产开发有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	苏州	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
宁波万科房地产开发有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科 (成都) 企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科 (重庆) 房地产有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科房地产有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科房地产有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科房地产开发有限公司	济南	济南	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
南宁市万科房地产有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科房地产有限公司	常州	常州	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	75%	100%	设立
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	95%	5%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,000,000	60%	3%	71.43%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	63%	71.43%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	63%	71.43%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	63%	71.43%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	63%	71.43%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	15,000	-	63%	71.43%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	63%	71.43%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	63%	71.43%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	63%	71.43%	设立

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	3,034,200	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	804,069	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	泽西岛	泽西岛	投资	英镑	27,420.00	-	99.95%	99.95%	设立
深圳市万科物流投资有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	90,000	100%	-	100%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	深圳	深圳	投资	人民币	5,000	-	100%	100%	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末持股比例
处置少数股权	上海万自投资管理有限公司	2018 年 1 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	南通新万房地产有限公司	2018 年 1 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	常州市沛凌房地产开发有限公司	2018 年 2 月	40.00%	46.67%*1
处置少数股权	昆明万普房地产开发有限公司	2018 年 2 月	49.00%	50.00%
处置少数股权	郑州万科美景中城房地产开发有限公司	2018 年 4 月	1.45%	68.15%
处置少数股权	温州万聚置业有限公司	2018 年 5 月	58.00%	42.00%*1
收购少数股权	西安万创置业有限公司	2018 年 1 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	西安智慧美镇置业有限公司	2018 年 1 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	宁波盛世华途物流有限公司	2018 年 1 月	10.00%	90.00%
收购少数股权	东莞市海诚房地产开发有限公司	2018 年 2 月	15.00%	90.00%
收购少数股权	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	2018 年 2 月	15.00%	90.00%
收购少数股权	珠海市珠宾置业发展有限公司	2018 年 3 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	佛山市南海区万云房地产投资有限公司	2018 年 3 月	50.00%	100.00%
收购少数股权	东莞市凯联实业投资有限公司	2018 年 4 月	33.00%	100.00%
收购少数股权	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	2018 年 4 月	9.30%	59.30%
收购少数股权	佛山市万桂房地产开发有限公司	2018 年 5 月	2.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰房地产有限公司	2018 年 5 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科城地产有限公司	2018 年 5 月	45.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科房地产开发建设有限公司	2018 年 5 月	19.00%	70.00%
收购少数股权	青岛广告文化产业园开发有限公司	2018 年 5 月	9.00%	60.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰置业有限公司	2018 年 5 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	青岛万科银盛泰投资有限公司	2018 年 5 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	扬州万维置业有限公司	2018 年 5 月	35.00%	100.00%
收购少数股权	无锡万科房地产有限公司	2018 年 4 月	40.00%	100.00%

*1 本集团本期处置常州市沛凌房地产开发有限公司 40%的股权和温州万聚置业有限公司 58%的股权，根据最新章程约定，本集团具备对前述公司的控制权。

(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：

	南通新万房地产有限公司	常州市沛凌房地产开发有限公司	上海万自投资管理有限公司	郑州万科美景中城房地产开发有限公司
处置对价	478,457,500.00	300,000,000.00	2,450,000.00	145,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	477,023,629.89	299,720,917.10	2,606,849.49	(217,826.45)
差额(调减) /调增资本公积	1,433,870.11	279,082.90	(156,849.49)	362,826.45

	青岛万科银盛泰房地产有限公司	青岛万科城地产有限公司	无锡万科房地产有限公司	扬州万维置业有限公司	青岛万科房地产开发建设有限公司
购买成本	20,000,000.00	354,911,980.00	204,079,103.00	189,923,184.00	81,700,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	36,609,037.72	367,163,031.62	171,159,641.00	206,003,894.53	86,298,743.68
差额调减 / (调增) 资本公积	(16,609,037.72)	(12,251,051.62)	32,919,462.00	(16,080,710.53)	(4,598,743.68)

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	43,456,662,858.96	41,550,412,042.09
联营企业：		
- 不重要的联营企业	68,470,710,823.39	39,673,893,304.50
小计	111,927,373,682.35	81,224,305,346.59
减：减值准备	-	-
合计	111,927,373,682.35	81,224,305,346.59

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：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	43,456,662,858.96	41,550,412,042.09
	2018 年 1 – 6 月	2017 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,643,541,130.63	1,135,784,811.56
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,643,541,130.63	1,135,784,811.56
	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	68,470,710,823.39	39,673,893,304.50
	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	(878,996,653.81)	336,748,415.36
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	(878,996,653.81)	336,748,415.36

(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 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

5 本集团无结构化主体的权益 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

八 与金融工具相关的风险

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

1 利率风险

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

本集团于 2018 年 6 月 30 日持有的计息金融工具如下：

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具				
短期借款	4.35% ~ 5.66%	212,450	4.35% ~ 6.80%	1,379,225
长期借款 (包含一年内到期)	2.38% ~ 7.90%	3,312,618	2.38% ~ 7.90%	3,727,530
应付债券 (包含一年内到期)	2.50% ~ 4.54%	4,006,465	2.50% ~ 4.54%	3,848,605
利率互换合约		422,850		416,850
其他流动负债	4.25%~ 4.60%	399,565		
合计		8,353,948		9,372,210
浮动利率金融工具				
金融负债：				
短期借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	1,055,222	基于 Hibor 的浮动利率	231,661
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	13,274,791	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	9,875,420
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	428,818		-
利率互换合约		(422,850)		(416,850)
合计		14,335,981		9,690,231

本集团针对 12.2 亿美元 (折合人民币 80.96 亿元) (2017 年 12 月 31 日：固定利率应付债券 12.2 亿美元，折合人民币 79.5 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS，于 2018 年 06 月 30 日，该部分 CCS 账面金额为资产人民币 4,430,017.63 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,036,921.22 元) 。通过签署 CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金，通过币种互换，优化融资成本。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2018 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 38,341 万元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 19,661 万元) 。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2017 年的分析基于同样的假设和方法。

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

2 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收账款、其他应收款及合同资产总额 9.39% (2017 年 12 月 31 日：10.90%) 。

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

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

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

3 流动性风险

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

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

	2018 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)	178,550,809,934.84	197,889,597,456.02	50,374,653,799.01	52,809,149,117.43	91,845,184,271.78	2,860,610,267.80
应付债券 (包含一年内到期的部分)	44,352,828,620.73	51,369,385,915.46	8,397,413,421.95	5,363,635,023.05	29,820,725,400.46	7,787,612,070.00
衍生金融负债	868,057,110.77	868,057,110.77	868,057,110.77	-	-	-
应付款项	353,402,519,672.49	353,729,849,380.77	350,113,533,736.54	3,616,315,644.23	-	-
其他流动负债	3,995,650,000.00	4,067,197,945.21	4,067,197,945.21	-	-	-
其他非流动负债	2,549,834,927.94	3,103,303,600.65	209,800,000.00	225,360,000.00	2,668,143,600.65	
合计	583,719,700,266.77	611,027,391,408.88	414,030,656,013.48	62,014,459,784.71	124,334,053,272.89	10,648,222,337.80

	2017 年 12 月 31 日					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	152,138,364,765.79	166,358,078,405.55	62,397,124,571.60	39,384,162,151.21	63,934,238,154.23	642,553,528.51
应付债券 (包含一年内到期的部分)	38,486,048,292.52	44,002,310,268.53	7,493,839,164.53	23,496,331,570.43	5,238,594,110.62	7,773,545,422.95
衍生金融负债	1,019,940,196.03	1,019,940,196.03	1,019,940,196.03	-	-	-
应付款项	343,907,653,166.15	344,120,902,211.22	340,752,510,787.95	3,368,391,423.27	-	-
其他非流动负债	2,540,666,010.15	3,259,794,664.41	-	435,160,000.00	2,824,634,664.41	-
合计	538,092,672,430.64	558,761,025,745.74	411,663,414,720.11	66,684,045,144.91	71,997,466,929.26	8,416,098,951.46

4 汇率风险

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

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

	2018 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	472,929,253.11	3,138,216,644.86	1,909,182,987.18	1,614,596,052.26	-	-	-	-
长期借款	3,058,627,377.48	20,296,133,688.75	1,855,416,091.46	1,569,125,388.55	-	-	84,224,300.00	738,209,144.64
其他应付款	33,951,457.37	225,291,685.67	30,781,472.83	26,031,891.57	66,192.00	322,288.85	158,477.45	1,389,023.15
应付债券	3,320,531,487.78	22,034,050,793.46	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(1,599,907.89)	(10,616,508.79)	(533,748,639.93)	(451,391,224.79)	-	-	-	-
其他应收款	(109,688,062.74)	(727,857,077.92)	(2,051,402.15)	(1,734,870.80)	(3,889.00)	(18,935.54)	-	-
货币资金	(1,338,438,224.82)	(8,881,474,528.45)	(163,022,602.30)	(137,868,214.76)	(655,982.66)	(3,193,979.57)	(22,970.81)	(201,334.56)
合计	5,436,313,380.29	36,073,744,697.58	3,096,557,907.09	2,618,759,022.03	(593,679.66)	(2,890,626.26)	84,359,806.64	739,396,833.23

	2017 年 12 月 31 日							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	865,731,735.65	5,639,636,245.56	-	-	-	-	-	-
长期借款	2,148,979,382.42	13,999,096,390.90	1,851,357,332.78	1,543,476,608.34	-	-	84,016,400.00	739,293,910.16
其他应付款	45,388,666.79	295,675,392.07	73,774,892.20	61,506,127.63	75,208.78	366,680.41	885,604.23	7,792,785.86
应付债券	1,706,458,584.03	11,116,383,153.95	124,439,914.47	103,745,556.69	-	-	-	-
可供出售金融资产	(1,599,907.89)	(10,422,279.97)	-	-	-	-	-	-
其他应收款	(109,685,384.37)	(714,523,499.40)	(2,014,852.15)	(1,679,782.24)	(3,889.00)	(18,960.82)	-	-
货币资金	(3,661,517,298.35)	(23,852,222,136.67)	(161,253,761.43)	(134,437,260.91)	(647,154.70)	(3,155,202.74)	(22,969.69)	(202,119.49)
合计	993,755,778.28	6,473,623,266.44	1,886,303,525.87	1,572,611,249.51	(575,834.92)	(2,807,483.15)	84,879,034.54	746,884,576.53

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 1% (2017 年 12 月 31 日：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 20,027 万元 (2017 年 12 月 31 日：增加人民币 4,309 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 20,027 万元 (2017 年 12 月 31 日：增加人民币 4,309 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2017 年 12 月 31 日：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 617 万元 (2017 年 12 月 31 日：减少人民币 631 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 617 万元 (2017 年 12 月 31 日：减少人民币 631 万元)。

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

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2017 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
衍生金融资产 (附注五、3)	-	21,080,158.00	-	21,080,158.00
交易性金融资产 (附注五、2)	-	243,041,799.06	-	243,041,799.06
其他非流动金融资产 (附注五、13)	451,391,224.79	-	402,932,829.27	854,324,054.06
其他权益工具投资 (附注五、12)	738,339,078.47	-	-	738,339,078.47
持续以公允价值计量的资产总额	1,189,730,303.26	264,121,957.06	402,932,829.27	1,856,785,089.59
衍生金融负债 (附注五、3)	-	868,057,110.77	-	868,057,110.77
持续以公允价值计量的负债总额	-	868,057,110.77	-	868,057,110.77
非持续的公允价值计量持有待售资产 (附注五、9)	-	-	6,746,307,529.45	6,746,307,529.45

2018 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。

2018 年 6 月 30 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

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

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

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

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

5 本集团截止 2018 年 6 月 30 日和 2017 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 其他关联方情况

其他关联方名称	关联关系
珠海市贵万生活商业发展有限公司	本集团联营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	4,228,500,000.00	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	1,671,612,210.00	2014/12/23	2019/12/23	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	1,788,285,450.51	2016/2/19	2020/4/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	753,772,800.00	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	588,342,378.00	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	1,244,870,400.00	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
V Capital Limited	上海中区地产有限公司	全资子公司	57,900,000.00	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	655,925,358.13	2016/12/21	2018/12/21	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	156,800,000.00	2018/3/28	2019/6/30	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	163,200,000.00	2018/3/29	2019/6/30	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万溪房地产有限公司	全资子公司	3,534,857,000.00	2017/7/4	—	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	30,000,000.00	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	100,000,000.00	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	559,000,000.00	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
长春万科房地产有限公司	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司	全资子公司	78,097,091.90	2018/3/20	2019/1/7	尚未到期
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	控股子公司	360,000,000.00	2014/6/13	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司 (100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	27,000,000.00	2016/2/29	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司 (100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	1,250,000,000.00	2017/5/9	2020/5/8	尚未到期
广州市万科房地产有限公司 (100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	47,000,000.00	2017/3/1	2019/6/12	尚未到期
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	控股子公司	800,000,000.00	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	控股子公司	10,600,000.00	2018/5/24	2021/5/24	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	合营公司	56,878,903.59	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	20,500,000.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
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	449,000,000.00	2017/2/22	2019/2/20	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	合营公司	360,000,000.00	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	1,248,840,000.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
合肥万科置业有限公司、合肥新辉裕祥房产投资有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	联营公司	298,140,000.00	2017/12/22	2019/12/22	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	32,500,000.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	5,586,167,367.76	473,848,147.27
天津万安才智置业有限公司	合营企业	4,204,496,782.11	209,070,166.77
杭州万臻置业有限公司	合营企业	4,153,717,420.50	-
江西万航益富置业有限公司	合营企业	3,471,243,224.63	-
北京万越辉置业有限公司	合营企业	3,408,603,125.00	3,120,000,000.00
昆山聚卓企业管理有限公司	合营企业	3,133,221,992.37	-
青岛昌明置业有限公司	合营企业	2,963,351,932.27	3,622,373,947.82
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,590,166,075.27	2,593,997,131.14
中航万科有限公司	合营企业	2,054,717,123.68	2,503,593,281.68
南京荟合置业有限公司	合营企业	1,933,021,911.58	1,777,752,934.01
杭州万璟置业有限公司	合营企业	1,817,244,756.50	474,761,000.00
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,799,831,741.20	1,690,824,801.01
北京五和万科置业有限公司	合营企业	1,799,527,200.52	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,675,232,905.96	-
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,653,484,989.44	1,491,453,738.04
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	1,531,756,522.61	-
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	1,508,982,025.58	353,019,700.22
温州万贤置业有限公司	合营企业	1,472,969,584.51	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,376,007,656.23	1,330,315,482.17
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	1,296,510,683.92	-
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	1,292,965,368.00	799,419,480.00
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,272,766,601.89	
杭州锦业置业有限公司	合营企业	1,181,565,731.28	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,123,200,000.00	1,122,000,000.00
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	1,114,357,825.93	1,103,054,634.40
杭州融恒置业有限公司	合营企业	1,082,555,529.00	2,640,000.00
北京凯华房地产开发有限公司	合营企业	1,058,209,909.47	951,584,453.02
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	948,968,238.94	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	908,027,999.86	1,008,271,986.66
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	871,547,113.18	878,903,000.00
济南万中置业有限公司	合营企业	831,959,849.28	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业	746,754,014.39	437,531,767.15
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	729,258,275.41	341,934,856.95
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	718,041,383.06	529,012,941.55
温州万誉置业有限公司	合营企业	711,483,423.44	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	642,882,074.71	600,539,790.87
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	609,863,054.37	416,678,000.00
Wkland Investment II Limited	合营企业	551,642,373.42	551,616,762.20
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	525,998,087.58	422,660,501.00
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	522,925,169.95	1,015,600.00
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	512,033,915.22	466,660,220.49
温州万印置业有限公司	合营企业	506,466,270.00	-

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
御河硅谷 (上海) 置业有限公司	合营企业	450,522,944.00	225,261,472.00
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	448,511,500.00	445,711,500.00
海门申万置业有限公司	合营企业	432,639,040.53	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	421,483,776.36	227,943,615.38
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	379,000,000.00	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	367,107,757.50	324,598,196.72
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	366,857,333.34	362,483,166.68
VX Core II Holding Ltd	合营企业	365,651,126.54	365,382,390.62
武汉金万置业有限公司	合营企业	353,942,202.15	-
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	353,166,555.56	341,766,555.56
济南万科众享置业有限公司	合营企业	343,743,417.19	323,582,200.00
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	337,285,908.33	695,805,609.49
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	322,351,000.00	-
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	321,469,280.55	160,676,628.33
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	319,811,261.42	344,240,782.00
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	315,974,809.79	489,072,635.47
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	298,824,265.62	3,245,000,000.00
深圳市万信二号投资企业 (有限合伙)	合营企业	297,725,000.00	287,725,000.00
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	275,688,066.95	275,388,000.00
海宁景科房地产开发有限公司	合营企业	274,830,497.13	261,560,490.00
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	272,603,276.23	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	258,736,996.78	282,401,956.55
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	250,294,159.08	-
Ascent Win Limited	合营企业	224,839,208.05	224,839,207.97
天津万疆置业有限公司	合营企业	221,794,223.28	213,144,039.63
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	196,614,683.15	-
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	192,345,612.06	385,575,000.00
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	190,281,192.27	375,011,192.27
廊坊万泽房地产开发有限公司	合营企业	188,404,516.97	22,597,500.00
重庆荣港物流有限公司	合营企业	175,220,000.00	162,310,000.00
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	174,790,690.11	146,090,690.11
云南甬商置业有限责任公司	合营企业	162,992,131.91	636,025,049.53
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	159,365,088.27	113,955,088.27
扬州万景置业有限公司	合营企业	158,333,734.58	
深圳前海卓越汇悦投资有限公司	合营企业	155,350,485.00	150,350,485.00
廊坊拓达房地产开发有限公司	合营企业	153,846,968.49	122,427,480.40
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	291,108,171.42	-
无锡国信置业有限公司	合营企业	143,639,061.20	135,699,354.20
大连万兴置业有限公司	合营企业	143,195,219.21	-
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	129,914,879.00	-
成都万新置业有限公司	合营企业	129,842,006.00	191,045,876.60
杭州锦和置业有限公司	合营企业	125,834,644.52	180,375,780.00
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	122,920,000.00	96,720,000.00
杭州富临投资有限公司	合营企业	112,773,865.04	273,132,326.73
上海万碧房地产有限公司	合营企业	105,576,828.61	634,531,570.61

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	104,740,000.00	40,360,000.00
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	100,135,841.03	100,125,033.40
深圳市深安房地产开发有限公司	合营企业	95,633,853.80	159,033,497.59
北京国万置业有限公司	合营企业	90,221,633.59	86,129,608.60
杭州万广置业有限公司	合营企业	89,922,427.56	10,009,000.00
北京万永房地产开发有限公司	合营企业	88,272,523.01	70,427,178.59
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	87,982,026.27	81,888,939.50
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	87,688,087.69	84,988,087.69
临沂鲁商置业有限公司	合营企业	76,094,214.78	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	75,880,430.56	74,490,245.30
济南雅恒房地产开发有限公司	合营企业	74,129,775.00	-
厦门市安象投资有限公司	合营企业	73,831,124.44	28,855,348.16
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	73,248,826.92	87,962,929.88
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	61,615,637.94	111,136,156.46
深圳森懋置地有限公司	合营企业	60,145,931.00	577,145,931.00
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	54,882,939.13	157,990,289.89
北京捷盛商业管理有限公司	合营企业	44,209,272.86	44,209,272.86
北京昌科万联企业运营管理有限公司	合营企业	40,270,000.00	80,540,000.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	38,905,878.04	
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	24,855,431.85	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	22,468,320.00	-
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	17,635,999.19	11,821,675.00
太仓鹏驰房地产开发有限公司	合营企业	17,607,187.77	48,815,187.77
宁波天隆置业有限公司	合营企业	15,000,000.00	-
深圳市创双投资管理有限公司	合营企业	12,750,000.00	3,869,657,692.61
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	9,833,852.08	-
天津华康物流有限公司	合营企业	9,760,000.00	6,560,000.00
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	6,700,985.33	5,091,200.33
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	6,400,111.88	-
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,000,000.00	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	4,899,147.80	384,716,684.39
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	4,051,323.12	3,769,518.61
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	3,993,533.31	2,759,640.31
云南浙联地产有限公司	合营企业	3,576,205.54	3,576,205.54
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	3,037,523.25	513,850,836.27
杭州万东仓储有限公司	合营企业	1,800,000.00	524,168.00
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	1,615,625.12	2,001,887.67
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	1,569,932.17	-
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	1,552,041.30	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	1,128,067.99	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,054,989.14	1,004,919.14
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	657,787.86	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	640,925.78	1,000,800.20
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	610,120.09	-
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	255,307.65	255,303.29
V-in Logistics Property HK II Holding Ltd (RMB)	合营企业	250,372.80	250,368.51
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	231,521.04	231,518.80
VX Jinan HK Holding Ltd	合营企业	224,823.90	224,820.05
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	195,534.36	-
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	189,208.38	10,000.57
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	181,938.80	181,938.80
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	165,149.04	-
Ocean Rainbow Limited	合营企业	149,490.74	149,490.74
Marriott Holdings Limited	合营企业	143,114.15	143,113.95
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	131,937.34	129,607.50
深圳市万科安居物业服务有限公司本部	合营企业	126,967.67	-
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	110,972.20	110,970.31
青岛万珠置业有限公司	合营企业	100,000.00	-
西安科创商业运营管理有限公司	合营企业	98,322.58	102,867.32
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte	合营企业	64,195.36	64,194.25
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	49,875.52	49,874.67
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	32,433.33	-
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	30,605.52	30,605.00
V-Apartment Property Holding Limited	合营企业	25,882.08	25,881.64
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,875.40	24,874.97
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	23,126.54	23,126.50
V-in Logistics Property II Holding Ltd (RMB)	合营企业	17,112.28	17,111.98
Bountiful Time Limited	合营企业	16,331.40	11,189.37
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	15,494.36	13,256.60
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	300.00	300.00
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	215.69	215.69
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Ltd	合营企业	214.38	214.39
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
北京万沣房地产开发有限公司	合营企业	-	1,795,500,000.00
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业	-	721,439,634.85
南京裕宁置业有限公司	合营企业	-	562,754,691.29
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	-	524,871,235.87
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	431,445,638.43
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	-	278,668,390.52
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业	-	241,083,069.74
重庆星畔置业有限公司	合营企业	-	172,820,498.34

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
上海顺畅置业有限公司	合营企业	-	107,819,700.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	-	74,618,226.38
苏州万恩教育科技有限公司	合营企业	-	7,239,151.62
深圳市万纬物流管理有限公司	子公司*1	-	66,410,668.61
南通筑新房地产有限公司	子公司*1	-	316,494,087.14
北京天竺万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	50,524,595.00
深圳万航帆艇体育文化发展有限公司	子公司*1	-	6,205,900.00
南京星润置业有限公司	其他*2	-	51,102,500.00
小计		81,194,878,946.75	54,272,539,407.83
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营企业	4,595,886,994.84	4,225,000,000.00
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	4,061,693,199.59	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	3,006,659,325.95	2,996,394,972.87
上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司	联营企业	1,950,000,000.00	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,917,588,013.13	1,915,035,713.10
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,008,119,270.82	976,031,742.47
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	848,642,453.10	855,629,201.41
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	696,164,059.32	1,132,094,935.57
南京华侨城置地有限公司	联营企业	673,928,765.57	1,135,127,466.68
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	627,201,633.94	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	556,413,503.68	535,651,633.09
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	545,492,926.00	-
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	515,581,855.72	501,265,280.53
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	496,929,757.84	135,250,930.19
大连万君置业有限公司	联营企业	481,600,000.00	-
温州万茂置业有限公司	联营企业	377,335,793.50	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	372,797,824.89	535,743,370.00
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	357,371,177.29	-
VANLINK COMPANY LIMITED	联营企业	341,353,979.22	335,105,349.80
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	339,902,829.17	447,047,344.27
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	335,000,000.00	-
杭州万锦置业有限公司	联营企业	330,641,000.00	-
中房万科实业有限公司	联营企业	283,996,880.00	-
常熟市和瑞房地产开发有限公司	联营企业	265,843,061.84	250,343,061.84
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
沈阳万科中山之辉置业有限公司	联营企业	212,365,449.31	212,365,449.31
Quasi Rich Limited	联营企业	191,647,053.48	188,927,691.25
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	181,039,889.36	181,152,067.77
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	172,096,529.20	327,558,944.50
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	160,046,294.20	53,711,598.49
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	155,864,017.24	291,328,034.48
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	153,445,642.47	160,019,157.52
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	152,211,600.00	152,211,600.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	132,871,707.95	132,871,707.95
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	132,863,625.25	636,841,785.56

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
苏州乾道实业有限公司	联营企业	116,209,156.00	118,059,156.00
成都万锦南府置业有限公司	联营企业	115,648,934.23	115,648,934.23
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	110,155,796.64	447,426,423.86
昆明世博万璟房地产开发有限公司	联营企业	100,210,000.00	-
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	94,259,530.96	66,659,530.96
苏州恒万置地有限公司	联营企业	91,733,579.26	-
Richford Trading Limited	联营企业	84,321,676.69	82,941,786.25
徐州骏茂房地产开发有限公司	联营企业	81,244,420.44	-
V-Nesta Investment Partner III Limited	联营企业	81,137,239.93	-
万纬 (成都) 仓储设施有限公司	联营企业	76,727,806.05	39,667,806.05
珠海市万维纵横投资发展有限公司	联营企业	72,436,928.31	13,516,372.48
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	68,414,531.39	-
上海重万置业有限公司	联营企业	64,900,794.54	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	59,680,343.45	84,197,561.79
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	59,579,200.00	59,579,200.00
万科链家 (北京) 装饰有限公司	联营企业	59,042,532.04	38,549,984.88
武汉长江娱乐发展有限公司	联营企业	57,000,000.00	-
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	56,552,402.34	22,393,107.80
南昌洪科置业有限公司	联营企业	50,471,872.30	54,000,954.14
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	45,266,760.00	35,366,760.00
珠海财富贸易有限公司	联营企业	45,075,416.03	45,594,243.00
重庆万滨置业有限公司	联营企业	39,317,134.59	39,326,988.65
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	37,845,696.34	38,084,467.03
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	31,575,321.63	31,989,280.84
V-Nesta Investment Partner II Limited	联营企业	30,045,112.30	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,088,997.77	28,088,997.77
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	25,250,000.00	5,050,000.00
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	21,219,429.61	21,221,574.73
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	19,656,645.33	18,663,771.18
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	19,271,467.69	60,510,216.11
广州市万科商业管理有限公司	联营企业	18,157,623.37	25,592,204.20
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	14,230,768.56	14,230,768.56
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	12,795,842.22	1,000,000.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	12,642,906.16	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
陕西科庙房地产开发有限公司	联营企业	9,294,212.00	-
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业	联营企业	6,004,422.54	-
南宁市南万商业管理有限公司	联营企业	5,583,857.41	3,201,053.25
北京首万物业服务有限公司	联营企业	6,556,129.23	4,327,749.75
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	4,000,000.00	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	3,953,025.59	474,297.54
大连奥泰置业有限公司	联营企业	3,089,083.34	-
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,080,000.00	3,080,000.00
东莞市万科商业管理有限公司	联营企业	2,479,239.17	168,321.02
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	2,205,000.00	-
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,074,940.18	-

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
首万誉业 (北京) 物业服务有限公司	联营企业	1,837,481.36	1,837,481.36
万科商业资产运营发展 (北京) 有限公司	联营企业	1,810,361.19	-
首万誉业 (天津) 物业服务有限公司	联营企业	1,510,752.75	1,510,752.75
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	1,309,649.50	1,649,669.67
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	959,000.00	-
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	854,000.00	-
杭州振兴置业投资有限公司	联营企业	732,310.50	-
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	717,733.14	-
厦门市万象更鲜日用百货有限公司	联营企业	597,534.58	-
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	455,000.00	-
温州万享置业有限公司	联营企业	448,577.36	-
杭州钢园健康管理有限公司	联营企业	412,754.00	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	400,000.00	-
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	联营企业	290,542.26	2,698.57
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	151,429.91	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	91,462.01	75,477.08
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	59,000.00	-
V-Nesta Fund II GP Limited	联营企业	36,180.03	-
V-Nesta Fund III GP Limited	联营企业	35,184.67	-
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	25,040.03	500.00
天津立达房地产投资有限公司	联营企业	20,521.08	685,014,715.37
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	14,139.00	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	10,000.00	-
首万誉业 (上海) 物业服务有限公司	联营企业	1,753.88	6,705,651.67
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	24,134,508.55
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	349,713,452.37
深圳市建万乐业住房服务有限公司	联营企业	-	343,427,000.00
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	-	300,000,000.00
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	-	165,000,557.74
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	12,989,597.22
广州永万预制构件有限公司	联营企业	-	1,721,556.04
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	-	767,324.50
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	-	451,378.04
小计		28,869,629,706.85	22,004,090,281.75
合计		110,064,508,653.60	76,276,629,689.58

*1 该公司本期已变更为子公司，参见附注六、4。

*2 本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 132,871,707.95 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 132,871,707.95 元) (见附注五、22)。本期对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 850,429,919.35 元 (2017 年 1-6 月：人民币 298,443,684.63 元)。

应付关联方款项：

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	13,383,782,221.22	14,426,383,938.38
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,262,067,858.78	738,800,644.49
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	2,059,122,916.29	979,469,791.88
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,957,761,693.48	1,427,559,881.01
合肥一航投资有限公司	合营企业	1,634,788,212.33	1,500,000,000.00
上海万至磐企业管理有限责任公司	合营企业	1,555,600,000.00	-
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,325,650,000.00	1,440,650,000.00
大连万嘉之光置业有限公司	合营企业	1,239,552,681.87	765,281,989.10
宁波万应置业有限公司	合营企业	1,219,493,820.57	630,751,646.20
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	1,152,820,477.26	1,192,713,862.44
天津信科置业有限公司	合营企业	1,148,512,623.87	460,145,777.39
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	1,141,226,470.78	859,340,929.51
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	1,126,872,178.03	1,225,299,403.34
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,097,174,925.43	1,195,905,640.85
大连万城之光置业有限公司	合营企业	1,028,766,888.87	318,660,305.73
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	1,007,898,704.32	1,092,137,733.79
御河硅谷 (上海) 建设发展有限公司	合营企业	924,253,781.89	329,819,501.25
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	861,517,963.53	416,306,837.81
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	827,944,114.86	67,476,753.40
杭州万晨置业有限公司	合营企业	812,175,386.22	503,698,835.67
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	790,057,284.06	176,567,394.53
西安雁顺置业有限公司	合营企业	731,194,702.69	295,380,267.17
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	703,000,000.00	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	701,429,240.93	232,030,013.04
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	655,987,590.26	63,019,836.43
苏州吴中城投万科置业有限公司	合营企业	641,352,691.85	411,624,045.09
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	638,173,897.82	640,875,432.06
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	622,464,676.29	740,066,654.40
北京万科东方置业有限公司	合营企业	609,946,830.97	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	609,320,252.69	816,177,941.30
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业	528,879,389.81	188,853,705.50
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	527,392,536.02	620,401,052.51
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	511,193,779.28	688,373,196.94
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	502,293,627.79	158,092,675.36
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	495,535,916.94	556,506,056.34
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	485,410,815.42	-
杭州京科置业有限公司	合营企业	475,395,473.72	163,121,457.94
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	464,630,270.73	446,476,855.62

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	452,318,407.85	288,010,814.28
温州万福置业有限公司	合营企业	450,005,591.48	1,041,710,889.20
成都润万置业有限公司	合营企业	424,763,360.00	138,725,968.89
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	421,285,662.56	117,331,865.43
中投发展有限责任公司	合营企业	415,121,044.66	271,117,923.17
深圳市万信一号投资企业 (有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	400,000,000.00
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	389,122,344.25	243,273,303.00
河南福晟置业有限公司	合营企业	377,562,393.56	251,145,676.32
长沙市领域投资有限公司	合营企业	357,933,648.27	369,140,009.14
温州万瑞置业有限公司	合营企业	357,059,760.95	365,047,075.11
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	355,931,933.11	172,668,608.35
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	340,133,677.38	337,008,424.63
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	333,579,846.97	15,294,146.97
北京东万恒通经济咨询中心 (有限合伙)	合营企业	327,850,166.79	-
吉林华庭置业有限公司	合营企业	291,334,182.35	79,099,005.03
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	290,950,351.25	287,361,074.27
杭州万照置业有限公司	合营企业	290,129,088.22	177,742,430.76
杭州万爵置业有限公司	合营企业	283,767,514.89	402,139,611.04
青岛万湖置业有限公司	合营企业	281,418,788.41	281,418,788.41
上海乐都置业有限公司	合营企业	243,483,679.51	216,488,483.26
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	234,439,919.20	162,244,487.89
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	204,957,397.15	96,428,636.05
杭州万业置业有限公司	合营企业	204,825,774.48	284,644,700.47
重庆星畔置业有限公司	合营企业	197,608,257.05	-
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业	190,560,365.15	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	190,428,074.03	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	166,475,981.69	167,003,516.19
中万新创 (珠海) 投资管理企业 (有限合伙)	合营企业	162,315,200.00	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	158,908,578.09	178,950,743.43
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	147,516,520.49	80,337,295.02
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	136,868,738.08	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	129,671,406.54	98,394,399.45
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	120,722,891.31	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	109,681,517.78	139,119,744.15
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	102,190,035.43	102,831,527.99
富阳东润置业有限公司	合营企业	95,916,982.01	40,000,271.13
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,850,657.22	92,850,598.84
青岛万创置业有限公司	合营企业	75,000,022.97	22.97
南京裕宁置业有限公司	合营企业	71,431,201.08	-
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	合营企业	70,000,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	69,361,387.91	563,643.11
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业	67,291,923.01	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,456,966.79	230,057,530.91
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	59,811,238.00	-
南京龙西置业有限公司	合营企业	53,869,489.95	70,850,814.05
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
上海恺熠置业有限公司	合营企业	44,224,089.95	150,761,028.40

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	41,951,407.10	35,000,000.00
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	30,000,000.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,998,820.00	50,000,000.00
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,470,704.00	29,470,704.00
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,384,395.86	29,384,395.86
武汉万科天地房地产开发有限公司	合营企业	25,500,000.00	-
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
中万筑想企业管理咨询 (天津) 有限公司	合营企业	24,400,000.00	181,237,099.27
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	16,580,923.88	-
横琴万科云地商务资讯合伙企业 (有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	13,448,574.77	18,446,174.66
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
北京万沣房地产开发有限公司	合营企业	9,386,432.50	-
涿州中万科技产业发展有限公司	合营企业	7,000,000.00	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,099,000.00	5,099,000.00
中盈万鑫 (珠海) 投资管理有限公司	合营企业	4,200,000.00	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,599,600.00	4,299,600.00
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,542,645.64	3,553,418.79
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,368,040.00	4,800,000.00
东万共创 (平潭) 投资管理有限公司	合营企业	3,300,000.00	3,300,000.00
天万投资控股有限公司	合营企业	2,393,280.00	-
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	881,033.00	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	378,462.66	222,248.44
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	350,000.00	-
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	8,312.50	-
中万天投股权投资管理 (天津) 有限公司	合营企业	2,049.07	10,036,268.35
China Logistics Platform II Limited	合营企业	39.81	-
筑想商务信息咨询 (天津) 有限公司	合营企业	25.37	100,352.92
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	1,514,975,821.79
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	523,887,903.86
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	-	346,106,168.43
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	290,000,000.00
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	-	90,265,593.77
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业		22,814,129.90
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	-	10,170,349.76
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	-	6,500,729.92
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	-	5,000,000.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	-	4,000,000.00
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	-	3,570,789.22
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	-
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	-	65,340.00
浙江天阳物业管理有限公司	合营企业	-	784.82
杭州万霆置业有限公司	子公司*1	-	1,078,752,875.02
合肥万科金湾地产有限公司	子公司*1	-	664,084,297.13
武汉万科锦程房地产有限公司	子公司*1	-	302,897,158.75
杭州万疆置业有限公司	子公司*1	-	138,710,128.02
平度万科置业有限公司	子公司*1	-	86,511,600.61

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司*1	-	61,552,187.09
南京裕茂置业有限公司	子公司*1	-	2,127,725,118.90
小计		59,153,021,700.85	50,887,273,353.06
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,963,571,517.74	3,089,028,375.28
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,596,433,685.00	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	2,001,726,234.91	1,910,640,728.70
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,239,896,663.30	1,328,074,663.02
济南盛唐置业有限公司	联营企业	1,081,097,827.58	494,396,966.75
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,505,827.28	856,444,647.69
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	658,240,714.13	956,821,594.95
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	615,276,824.80	255,805,270.29
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	593,508,677.73	615,681,600.91
宁波航万置业有限公司	联营企业	565,944,083.44	655,181,428.77
上海港万房地产有限公司	联营企业	525,523,369.95	648,630,009.68
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	513,921,315.78	-
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	498,093,458.30	-
温州万楷置业有限公司	联营企业	476,600,078.00	-
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	452,138,811.45	215,873,086.73
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	442,703,902.13	32,536,357.28
徐州苏科置业有限公司	联营企业	515,384,278.87	590,602,365.94
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	417,903,260.27	411,833,004.02
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	371,764,041.40	328,582,041.59
深圳印力管理有限公司	联营企业	369,242,142.73	139,593,936.78
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	363,905,870.01	413,006,514.80
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	359,352,468.08	368,757,593.61
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	358,987,716.90	72,621,359.11
Ultimate Vantage Limited	联营企业	338,280,000.00	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	327,782,823.43	271,789,758.24
南通锦恒置业有限公司	联营企业	316,663,475.91	174,820,644.21
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	284,022,639.50	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	265,319,479.71	74,872,434.72
昆山源翔置业有限公司	联营企业	243,000,000.00	69,000,000.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	219,964,061.95	232,280,505.93
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	136,720,197.50	131,366,184.41
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	132,015,541.93	11,990,052.50
深圳市丽晶实业发展有限公司	联营企业	130,549,852.54	135,148,530.69
温州新都置业有限公司	联营企业	118,495,269.82	143,261,701.82
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	114,450,198.68	16,380,080.65
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	99,543,545.56	246,768,825.12
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	77,960,471.01	77,974,850.46
V-Nesta Fund II, LP	联营企业	72,226,223.03	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	70,748,837.31	110,367,953.20
上海万狮置业有限公司	联营企业	61,489,664.50	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	60,968,948.60	22,073,989.94

单位名称	2018 年 6 月 30 日 与本公司关系	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	59,602,492.74	58,602,588.11
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	50,000,000.00	-
上海昱均房地产开发有限公司	联营企业	48,600,000.00	48,600,000.00
V-Nesta Fund III, LP	联营企业	48,135,843.71	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	26,266,891.73	37,518,719.54
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00
福州市万科商业管理有限公司	联营企业	16,025,988.34	7,821,733.54
佛山市万科商用物业管理有限公司	联营企业	8,795,312.01	4,831,859.53
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	7,980,000.00	7,980,000.00
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,694,752.08	6,780,535.92
Valliance Capital L.P.	联营企业	6,223,610.75	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	5,312,647.58	1,462,775.86
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	5,189,960.00	990,000.00
深圳市万正房地产有限公司 (联营)	联营企业	5,000,000.00	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	3,000,000.00	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	1,936,312.54	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	1,475,445.04	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	819,764.94	4,953,900.26
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	498,700.00	509,000.00
厦门市万科商业物业管理有限公司	联营企业	494,254.75	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	471,367.68	-
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	349,989.44	-
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	200,000.00	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	164,307.94	465.06
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	265.43	260.57
郑州荣成晟达实业有限公司	联营企业	42.49	-
Gold Value Limited	联营企业	16.91	16.67
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	770,399,157.18
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	-	198,717,898.00
扬州万胜置业有限公司	联营企业	-	25,074,655.83
万科商业资产运营发展 (北京) 有限公司	联营企业	-	2,678,045.34
上海重万置业有限公司	联营企业	-	2,430,029.60
长沙市万科商业管理有限公司	联营企业	-	1,287,874.20
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	-	990,000.00
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	-	778,789.89
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	子公司*1	-	15,565,217.26
小计		22,247,308,966.86	16,346,327,580.15
合计		81,400,330,667.71	67,233,600,933.21

本期对关联方的利息支出为人民币 127,228,854.82 元 (2017 年 1 – 6 月：人民币 97,455,209.86 元) 。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本报告期内，本公司将资产贵阳万科城生活广场出售给联营公司之子公司珠海市贵万生活商业发展有限公司，处置对价人民币 1.32 亿元。

本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，于 2018 年 6 月 30 日，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元。从相关项目取得的资金往来为人民币 63.54 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 61.58 亿元)

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
关键管理人员薪酬	6,465,000.00	6,097,646.02
销售商品房收入	-	6,656,525.00

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划 (附注五、26)，上述薪酬未包括经济利润奖。本报告期内并无计提经济利润奖金。

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团		本公司	
	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	12,676,721,876.33	16,108,858,651.31	9,522,338,357.18	6,574,750,000.00
一年内到期的非流动负债	44,306,144,978.08	46,163,837,744.75	34,285,794,100.00	38,568,200,000.00
长期借款	128,294,068,302.69	96,029,044,735.04	87,172,095,900.00	61,365,200,000.00
应付债券	37,626,703,398.47	32,322,671,927.21	14,927,433,740.51	14,913,958,216.60
其他流动负债	3,995,650,000.00	-	3,995,650,000.00	-
总债务合计	226,899,288,555.57	190,624,413,058.31	149,903,312,097.69	121,422,108,216.60
减：货币资金	159,552,055,382.09	174,121,009,199.93	74,343,243,715.77	84,438,255,934.40
经调整的净债务	67,347,233,173.48	16,503,403,858.38	75,560,068,381.92	36,983,852,282.20
股东权益	205,784,151,722.72	186,673,939,158.29	81,986,328,579.30	67,061,558,694.36
净债务资本率	32.73%	8.84%	92.16%	55.15%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

(1) 约定资本支出

于 2018 年 6 月 30 日，本集团的资本承担如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,554.15 亿元	1,236.41 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	428.32 亿元	384.57 亿元
合计	1,982.47 亿元	1,620.98 亿元

截至 2018 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建筑物等经营租赁协议，本集团于 2018 年 6 月 30 日以后应支付的最低租赁付款额如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
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	1,261,962,366.43	587,588,772.39
资产负债表日后第 2 年	1,136,761,984.22	535,005,838.64
资产负债表日后第 3 年	1,100,546,177.18	501,802,745.15
以后年度	9,648,291,594.07	4,562,933,978.30
合计	13,147,562,121.90	6,187,331,334.48

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 2018 年 6 月 30 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 1,568.13 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 1,403.55 亿元) 及人民币 7.07 亿元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 3.34 亿元) 。

十三 资产负债表日后事项

自 2018 年 6 月 30 日至报告披露日，本集团通过发行短期融资券、人民币中期票据及住房租赁专项公司债券共募集人民币 125 亿元。

十四 分部报告

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

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

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

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

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

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。

	2018 年 1 - 6 月							
	地产行业							
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	16,060,722,708.16	29,334,364,528.53	36,422,489,717.33	19,898,561,220.44	4,588,678,003.42	1,646,590,396.97	(1,976,869,304.91)	105,974,537,269.94
其中：外部销售收入	15,979,308,392.52	29,045,480,404.42	36,316,696,172.12	19,765,037,960.00	4,157,700,163.21	710,314,177.67	-	105,974,537,269.94
分部间销售收入	81,414,315.64	288,884,124.11	105,793,545.21	133,523,260.44	430,977,840.21	936,276,219.30	(1,976,869,304.91)	-
其中：在某一时点确认收入	14,951,308,364.56	28,865,051,535.02	35,980,304,209.76	18,212,723,476.64	-	553,511,816.05	(609,615,245.40)	97,953,284,156.63
在一段时间内确认收入	1,109,414,343.60	469,312,993.51	442,185,507.57	1,685,837,743.80	4,588,678,003.42	1,093,078,580.92	(1,367,254,059.51)	8,021,253,113.31
分部费用	13,298,557,895.13	23,481,826,901.31	25,066,419,409.30	18,277,290,154.14	3,844,152,014.52	4,726,136,732.88	(1,562,751,315.65)	87,131,631,791.63
分部利润(注)	2,762,164,813.03	5,852,537,627.22	11,356,070,308.03	1,621,271,066.30	744,525,988.90	(3,079,546,335.91)	(414,117,989.26)	18,842,905,478.31
分部资产	279,325,170,499.61	346,432,894,153.82	325,836,477,491.26	214,412,789,982.94	10,457,986,193.65	548,374,538,186.04	(379,688,221,294.45)	1,345,151,635,212.87
分部负债	243,666,929,123.46	299,922,531,996.37	274,860,905,466.71	200,446,689,365.79	6,361,509,178.15	442,555,365,797.19	(328,446,447,437.52)	1,139,367,483,490.15

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

主营业务收入及主营业务成本在附注五、39 中。

注： 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
分部利润	18,842,905,478.31	12,141,810,825.61
加：投资收益	784,406,736.76	1,519,842,840.22
加：公允价变动损益	2,208,479.36	-
加：资产处置收益	(381,158.54)	958,431.86
营业利润	19,629,139,535.89	13,662,612,097.69

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2018 年 6 月 30 日				2017 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	74,334,408,312.21	1.0000	74,334,408,312.21	人民币	84,429,547,056.08	1.0000	84,429,547,056.08
	港币	9,930,238.06	0.8457	8,398,019.42	港币	9,930,456.77	0.8337	8,279,021.81
	美元	65,913.79	6.6357	437,384.14	美元	65,986.60	6.5143	429,856.51
合计				74,343,243,715.77				84,438,255,934.40

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	297,869,878,124.64	223,502,806,195.17
应收合营 / 联营企业款	11,378,091,012.06	2,270,383,949.86
其他	202,501,258.72	124,518,119.01
小计	309,450,470,395.42	225,897,708,264.04
减：坏账准备	18,990.73	426,659.80
合计	309,450,451,404.69	225,897,281,604.24

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	309,450,420,865.54	225,897,399,204.06
1 年至 2 年 (含 2 年)	27,584.29	309,059.98
2 年至 3 年 (含 3 年)	21,945.59	-
小计	309,450,470,395.42	225,897,708,264.04
减：坏账准备	18,990.73	426,659.80
合计	309,450,451,404.69	225,897,281,604.24

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 本期 / 年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
期初余额	426,659.80	432,415.00
本期收回或转回	(407,669.07)	(5,755.20)
期末余额	18,990.73	426,659.80

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2017 年 1 – 6 月：无) 。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

	2018 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
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	25,068,756,558.62	1 年以内	8.10	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	24,954,737,019.54	1 年以内	8.06	-
深圳市万科房地产有限公司	子公司往来款	19,811,873,290.97	1 年以内	6.40	-
万科 (重庆) 房地产有限公司	子公司往来款	16,715,192,085.27	1 年以内	5.40	-
深圳市万科物流管理有限公司	子公司往来款	15,205,545,296.57	1 年以内	4.92	-
合计		101,756,104,250.97		32.88	

(5) 本公司本期未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 可供出售金融资产

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

本公司 2017 年末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
对子公司的投资	20,839,579,050.86	17,210,511,432.86
对联营 / 合营企业的投资	2,268,096,136.03	2,266,581,644.48
合计	23,107,675,186.89	19,477,093,077.34

(2) 对子公司投资

	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日				
被投资单位	深圳市万科房地产有限公司	北京万科企业有限公司	上海万科投资管理有限公司	其他	合计
期初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	11,891,630,462.93	17,210,511,432.86
本期增加	-	-	-	3,649,530,000.00	3,649,530,000.00
本期减少	-	-	-	20,462,382.00	20,462,382.00
期末余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	15,520,698,080.93	20,839,579,050.86
本期计提减值准备	-	-	-	-	-
减值准备期末余额	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日		
被投资单位	合营企业	联营企业	合计
期初余额	1,963,617,508.33	302,964,136.15	2,266,581,644.48
本期变动			
- 追加投资	4,450,000.00	-	4,450,000.00
- 权益法下确认的投资收益	1,788,978.06	(4,724,486.51)	(2,935,508.45)
期末余额	1,969,856,486.39	298,239,649.64	2,268,096,136.03
减值准备期末余额	-	-	-

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
可弥补亏损	160,834,282.64	160,834,282.64

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
可弥补亏损	643,337,130.56	643,337,130.56

7 短期借款

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
种类	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	3,622,338,357.18	3,622,338,357.18	-	-
其他借款				
信用借款				
- 人民币	5,900,000,000.00	5,900,000,000.00	6,574,750,000.00	6,574,750,000.00
合计		9,522,338,357.18		6,574,750,000.00

8 应付票据及应付账款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	713,988,117.93	807,811,408.88

上述金额均为一年内到期的应付票据。

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,133,938,875.00	151,290,033.88	588,103,058.36	697,125,850.52
离职后福利				
- 设定提存计划	6,469.66	2,164,199.52	2,164,199.52	6,469.66
合计	1,133,945,344.66	153,454,233.40	590,267,257.88	697,132,320.18

(2) 短期薪酬

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,133,914,111.06	145,274,178.70	582,076,941.18	697,111,348.58
职工福利费	16,036.50	1,562,129.84	1,572,391.84	5,774.50
社会保险费	375.36	1,074,598.97	1,074,598.97	375.36
其中：医疗保险费	375.36	973,394.13	973,394.13	375.36
工伤保险费	-	29,778.47	29,778.47	-
生育保险费	-	71,426.37	71,426.37	-
住房公积金	8,352.08	3,379,126.37	3,379,126.37	8,352.08
合计	1,133,938,875.00	151,290,033.88	588,103,058.36	697,125,850.52

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	6,279.56	2,146,338.64	2,146,338.64	6,279.56
失业保险费	190.10	17,860.88	17,860.88	190.10
合计	6,469.66	2,164,199.52	2,164,199.52	6,469.66

本期无向职工提供的非货币性福利 (2017 年 1 - 6 月：无)。

10 应交税费

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	63,776,610.39	107,663,807.42
个人所得税	4,063,376.79	3,561,074.41
城市维护建设税	7,819,426.80	10,861,579.17
教育费附加	4,011,729.70	6,184,701.57
房产税	90,539.26	90,539.26
合计	79,761,682.94	128,361,701.83

11 其他应付款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	138,560,595,189.14	124,651,253,673.97
应付合营联营企业款	21,915,035,149.64	13,832,677,570.79
分期付息到期还本的长期借款利息	309,388,175.97	278,833,958.00
应付企业债券利息	413,410,555.56	220,877,222.23
应付股利	9,935,236,800.90	-
应付地价款	1,568,500,000.00	-
其他	5,871,186,877.57	693,075,876.19
合计	178,573,352,748.78	139,676,718,301.18

12 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	34,285,794,100.00	38,568,200,000.00

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2017 年 12 月 31 日：无) 。

13 长期借款

长期借款分类

	2018 年 6 月 30 日			
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	87,545,390,000.00	1.0000	87,545,390,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	23,923,294,100.00	1.0000	23,923,294,100.00	信用
小计			63,622,095,900.00	
其他借款				
其中：人民币	33,912,500,000.00	1.0000	33,912,500,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	10,362,500,000.00	1.0000	10,362,500,000.00	信用
小计			23,550,000,000.00	
合计			87,172,095,900.00	

	2017 年 12 月 31 日			
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	73,249,700,000.00	1.0000	73,249,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	38,559,200,000.00	1.0000	38,559,200,000.00	信用
小计			34,690,500,000.00	
其他借款				
其中：人民币	26,683,700,000.00	1.0000	26,683,700,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,000,000.00	1.0000	9,000,000.00	信用
小计			26,674,700,000.00	
合计			61,365,200,000.00	

14 应付债券

见附注五、31。

15 股本

见附注五、34。

16 资本公积

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

17 盈余公积

见附注五、37。

18 未分配利润

	金额
期初未分配利润	10,548,621,386.97
加：本期归属于母公司股东的净利润	24,860,006,685.84
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
分配普通股股利	9,935,236,800.90
期末未分配利润	25,473,391,271.91

本期末对期初未分配利润进行过调整。

19 营业收入及成本

	2018 年 1 - 6 月		2017 年 1 - 6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	874,818,303.01	-	-	-
其他业务	8,148,118.62	231,632.70	1,800,379.22	231,632.70
合计	882,966,421.63	231,632.70	1,800,379.22	231,632.70

20 税金及附加

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
城市维护建设税	3,564,462.45	3,412.65
教育费附加	2,546,038.71	2,437.62
合计	6,110,501.16	5,850.27

21 财务费用

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
利息支出	3,857,882,190.83	2,320,722,915.77
减：利息收入	2,994,671,026.94	1,897,690,116.93
利息收支净额	863,211,163.89	423,032,798.84
汇兑 (损失) / 收益	(303,449.48)	787,041.01
其他	20,828.71	11,438,285.23
合计	862,928,543.12	435,258,125.08

22 投资收益

投资收益明细

	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	25,100,242,361.97	13,635,418,281.19
权益法核算的长期股权投资收益	(2,935,508.45)	7,742,966.79
合计	25,097,306,853.52	13,643,161,247.98

十六 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	金额
非流动资产处置损益	(381,158.54)
出售、处理部门或投资单位收益	6,629,961.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	38,705,372.14
所得税影响	(9,926,745.63)
少数股东损益影响	(7,933,136.94)
合计	27,094,292.18

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	
	2018 年 1 - 6 月	2017 年 1 - 6 月	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33
按国际财务报告准则	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33

(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

		每股收益	
报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.51%	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.50%	0.82	0.82

第九节 备查文件目录

1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。

2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

3、在联交所网站公布的公司 2018 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。