

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke 万科
CHINA VANKE CO., LTD. *
萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。

茲載列萬科企業股份有限公司在巨潮網站刊登的《萬科企業股份有限公司 2016 年度審計報告》，僅供參閱。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
公司秘書
朱旭

中國，深圳，2017年3月26日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事王石先生、郁亮先生及王文金先生；非執行董事喬世波先生、孫建一先生、魏斌先生及陳鷹先生；以及獨立非執行董事張利平先生、華生先生、羅君美女士及海聞先生。

* 僅供識別

万科企业股份有限公司

自 2016 年 1 月 1 日
至 2016 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 1700999 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2016 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2016 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

三、关键审计事项

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

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 11 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 6。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
2016 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司（以下合称“贵集团”）已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。	与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序： • 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； • 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较； • 将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 2016 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2015 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； • 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

三、关键审计事项 (续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释1及“五、合并财务报表项目附注”注释23、25、37。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。 贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。 由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。	与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序： • 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于2016年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断； • 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； • 重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

三、关键审计事项 (续)

房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释26及“五、合并财务报表项目附注”注释36。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
房地产开发项目的收入占贵集团2016年度营业收入总额的97%。 贵集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入： (1) 与客户签署了买卖合同； (2) 取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及 (3) 房产达到了买卖合同约定的交付条件。 由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： • 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； • 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； • 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认； • 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2016 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容 (包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 1700999 号

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

房炅 (项目合伙人)

中国 北京

陈泳意

2017 年 3 月 24 日

财务报表

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	负债及股东权益	附注五	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	87,032,118,210.63	53,180,381,016.34	短期借款	18	16,576,589,202.38	1,900,087,965.52
衍生金融资产	2	458,671,184.10	122,195,279.19	应付票据	19	3,603,839,089.85	16,744,732,907.08
应收账款	3	2,075,256,823.79	2,510,653,269.96	应付账款	20	138,047,562,476.06	91,446,458,420.61
预付款项	4	50,262,540,606.60	39,646,972,826.29	预收款项	21	274,645,554,496.88	212,625,705,637.30
其他应收款	5	105,435,004,894.59	75,485,642,961.23	应付职工薪酬	22	3,839,926,643.43	2,642,657,169.63
存货	6	467,361,336,133.57	368,121,930,513.33	应交税费	23	9,553,084,094.38	7,373,980,494.99
其他流动资产	7	8,670,500,000.00	7,956,600,000.00	应付利息	24	378,374,906.63	231,575,884.69
流动资产合计		721,295,427,853.28	547,024,375,866.34	其他应付款	25	106,580,257,219.71	62,350,224,343.79
非流动资产：				一年内到期的 非流动负债	26	26,773,297,333.75	24,746,404,056.97
可供出售金融资产	8	1,328,014,343.92	1,138,812,728.09	流动负债合计		579,998,485,463.07	420,061,826,880.58
长期股权投资	9	61,701,988,409.62	33,503,423,488.02	非流动负债：			
投资性房地产	10	21,874,424,322.70	10,765,051,108.38	长期借款	27	56,406,061,283.42	33,828,584,225.36
固定资产	11	6,810,793,073.58	4,917,479,160.88	应付债券	28	29,108,375,807.96	19,015,812,338.88
在建工程	12	765,312,561.26	598,358,905.88	预计负债	29	118,672,382.72	143,220,557.94
无形资产	13	1,260,363,652.26	1,044,991,088.26	其他非流动负债	30	2,861,999,502.12	1,378,075,550.63
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	递延所得税负债	16	504,048,203.85	558,430,814.88
长期待摊费用	15	960,226,293.11	447,883,429.64	非流动负债合计		88,999,157,180.07	54,924,123,487.69
递延所得税资产	16	7,198,532,974.16	5,166,540,813.69	负债合计		668,997,642,643.14	474,985,950,368.27
其他非流动资产	17	7,277,440,604.45	6,486,961,264.31	股东权益：			
非流动资产合计		109,378,786,070.86	64,271,191,822.95	股本	31	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
				资本公积	32	8,268,267,782.15	8,174,812,609.65
				减：库存股		-	160,163,103.04
				其他综合收益	33	396,309,302.16	450,635,194.22
				盈余公积	34	32,540,767,833.97	28,068,766,725.61
				未分配利润	35	61,200,269,803.37	52,597,854,095.89
				归属于母公司股东 权益合计		113,444,766,722.65	100,183,517,822.33
				少数股东权益		48,231,804,558.35	36,126,099,498.69
				股东权益合计		161,676,571,281.00	136,309,617,321.02
资产总计		830,674,213,924.14	611,295,567,689.29	负债和股东权益 总计		830,674,213,924.14	611,295,567,689.29

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

单位：元

币种：人民币

资产	附注 十六	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	负债及股东权益	附注 十六	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	44,949,123,886.54	27,091,909,902.66	短期借款	7	6,503,168,535.21	476,087,965.52
其他应收款	2	151,387,511,216.84	138,180,830,583.79	应付票据	8	2,035,446,346.17	12,452,204,423.49
其他流动资产	3	6,500,000,000.00	6,310,000,000.00	应付职工薪酬	9	1,076,203,487.04	1,379,846,070.42
流动资产合计		202,836,635,103.38	171,582,740,486.45	应交税费	10	63,821,820.57	84,174,132.88
非流动资产：				应付利息	11	224,057,217.11	138,363,346.39
可供出售金融资产	4	203,560,000.00	128,560,000.00	其他应付款	12	84,887,056,114.31	71,535,027,862.49
长期股权投资	5	17,253,117,151.57	22,641,495,887.90	一年内到期的 非流动负债	13	22,526,294,558.99	20,841,051,658.33
投资性房地产		2,733,818.92	3,197,084.32	流动负债合计		117,316,048,079.40	106,906,755,459.52
固定资产		56,395,055.48	74,669,817.58	非流动负债：			
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	长期借款	14	29,949,000,000.00	20,456,500,000.00
非流动资产合计		17,676,640,308.61	23,008,757,072.44	应付债券	15	10,902,954,537.72	9,714,369,527.11
				非流动负债合计		40,851,954,537.72	30,170,869,527.11
				负债合计		158,168,002,617.12	137,077,624,986.63
				股东权益：			
				股本	16	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
				资本公积	17	9,573,713,477.35	9,718,972,641.94
				减：库存股	18	-	160,163,103.04
				盈余公积	19	32,540,767,833.97	28,068,766,725.61
				未分配利润	20	9,191,639,482.55	8,834,684,007.75
				股东权益合计		62,345,272,794.87	57,513,872,572.26
资产总计		220,513,275,411.99	194,591,497,558.89	负债及股东权益总计		220,513,275,411.99	194,591,497,558.89

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2016 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2016 年	2015 年
一、营业总收入	36	240,477,236,923.34	195,549,130,020.90
二、营业总成本		206,467,293,987.86	165,988,260,802.07
其中：营业成本	36	169,742,403,431.77	138,150,628,676.24
税金及附加	37	21,978,754,590.73	17,980,426,847.11
销售费用	38	5,160,715,903.60	4,138,273,594.93
管理费用	39	6,800,561,936.62	4,745,249,792.81
财务费用	40	1,592,067,967.14	477,735,809.60
资产减值损失	41	1,192,790,158.00	495,946,081.38
加：投资收益	42	5,013,835,862.38	3,561,908,083.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,930,715,977.10	2,393,092,504.58
三、营业利润		39,023,778,797.86	33,122,777,302.51
加：营业外收入	43	398,311,678.19	855,431,507.24
其中：非流动资产处置利得		1,550,466.06	1,842,011.29
减：营业外支出	44	168,478,749.77	175,591,190.65
其中：非流动资产处置损失		3,544,743.69	1,840,489.59
四、利润总额		39,253,611,726.28	33,802,617,619.10
减：所得税费用	45	10,903,356,245.62	7,853,179,592.79
五、净利润		28,350,255,480.66	25,949,438,026.31
归属于母公司股东的净利润		21,022,606,256.56	18,119,406,249.27
少数股东损益		7,327,649,224.10	7,830,031,777.04
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	46	1.90	1.64
(二) 稀释每股收益	46	1.90	1.64
七、其他综合收益的税后净额	33	(38,944,155.12)	(104,721,749.08)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(54,325,892.06)	(111,179,778.75)
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		33,501,689.40	52,890,862.29
3. 现金流量套期损益的有效部分		220,382,386.14	(33,289,922.99)
4. 外币财务报表折算差额		(308,209,967.60)	(130,780,718.05)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		15,381,736.94	6,458,029.67
八、综合收益总额		28,311,311,325.54	25,844,716,277.23
归属于母公司股东的综合收益总额		20,968,280,364.50	18,008,226,470.52
归属于少数股东的综合收益总额		7,343,030,961.04	7,836,489,806.71

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2016 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	2016 年	2015 年
一、营业总收入	21	1,091,463,712.91	1,029,549,226.85
二、营业总成本		1,685,900,610.36	1,279,803,917.56
其中：营业成本	21	463,265.40	767,839.98
税金及附加	22	7,277,867.63	59,181,061.04
管理费用		1,263,143,479.47	1,091,176,461.68
财务费用	23	415,016,508.17	129,469,377.79
资产减值损失		(510.31)	(790,822.93)
加：投资收益	24	13,341,461,549.36	10,160,700,691.27
其中：对联营企业和合营企业的 投资 (损失) / 收益		(152,295,581.77)	79,576,777.81
三、营业利润		12,747,024,651.91	9,910,446,000.56
加：营业外收入		30,706,074.34	40,233,677.90
减：营业外支出		584,702.37	725,000.00
四、利润总额		12,777,146,023.88	9,949,954,678.46
减：所得税费用		-	-
五、净利润		12,777,146,023.88	9,949,954,678.46
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		12,777,146,023.88	9,949,954,678.46

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司		2016 年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2016 年	2015 年	
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		286,532,938,270.71	191,908,271,754.68	
收到其他与经营活动有关的现金	48(1)	26,302,677,472.79	19,156,763,021.13	
经营活动现金流入小计		312,835,615,743.50	211,065,034,775.81	
购买商品、接受劳务支付的现金		178,468,699,955.36	129,979,424,809.05	
支付给职工以及为职工支付的现金		6,689,013,465.82	5,046,299,996.24	
支付的各项税费		33,760,312,000.18	25,040,071,122.62	
支付其他与经营活动有关的现金	48(2)	54,351,461,300.45	34,953,218,156.40	
经营活动现金流出小计		273,269,486,721.81	195,019,014,084.31	
经营活动产生的现金流量净额	49(1)	39,566,129,021.69	16,046,020,691.50	
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		493,101,153.44	718,619,794.03	
取得投资收益收到的现金		2,582,729,064.14	1,094,678,560.12	
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		247,376,847.50	4,275,179.71	
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	49(3)	419,725,190.03	244,528,535.31	
收到其他与投资活动有关的现金	48(3)	2,821,834,610.21	1,583,563,970.96	
投资活动现金流入小计		6,564,766,865.32	3,645,666,040.13	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,146,785,574.67	2,063,001,337.52	
投资支付的现金		31,771,132,896.71	11,713,434,030.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	49(3)	14,646,744,872.86	5,162,583,291.46	
支付的其他与投资活动有关的现金	48(4)	1,389,153,665.39	5,654,128,556.32	
投资活动现金流出小计		49,953,817,009.63	24,593,147,215.30	
投资活动产生的现金流量净额		(43,389,050,144.31)	(20,947,481,175.17)	

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2016 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2016 年	2015 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		9,735,250,248.56	4,296,046,216.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,735,098,848.56	4,053,510,941.09
取得借款收到的现金		68,774,573,215.13	22,910,099,542.16
发行债券所收到的现金		11,645,762,254.38	7,924,190,000.00
筹资活动现金流入小计		90,155,585,718.07	35,130,335,758.17
归还投资支付的现金		4,006,258,178.13	2,024,662,683.95
偿还债务支付的现金		38,826,219,711.44	25,028,576,387.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,026,457,227.88	13,181,007,441.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,309,795,622.61	2,424,403,589.44
筹资活动现金流出小计		58,858,935,117.45	40,234,246,513.08
筹资活动产生的现金流量净额		31,296,650,600.62	(5,103,910,754.91)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		268,664,301.75	99,672,738.22
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	49(2)	27,742,393,779.75	(9,905,698,500.36)
加：年初现金及现金等价物余额	49(2)	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
六、年末现金及现金等价物余额	49(4)	79,490,014,945.69	51,747,621,165.94

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司		2016 年度	单位：元	币种：人民币
项目		2016 年	2015 年	
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-	
收到其他与经营活动有关的现金		189,523,626,182.23	162,968,636,867.86	
经营活动现金流入小计		189,523,626,182.23	162,968,636,867.86	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,236,585,978.80	1,045,406,829.34	
支付的各项税费		63,217,202.39	94,893,229.21	
支付其他与经营活动有关的现金		182,535,958,490.30	155,992,866,200.05	
经营活动现金流出小计		183,835,761,671.49	157,133,166,258.60	
经营活动产生的现金流量净额		5,687,864,510.74	5,835,470,609.26	
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金		9,257,743,497.28	7,854,962,552.88	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	66,400.00	
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		430,444,462.53	554,532,033.97	
投资活动现金流入小计		9,688,189,159.81	8,409,560,986.85	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,787,227.35	2,192,667.98	
投资支付的现金		85,000,000.00	6,045,454,435.26	
支付的其他与投资活动有关的现金		190,000,000.00	3,260,000,000.00	
投资活动现金流出小计		277,787,227.35	9,307,647,103.24	
投资活动产生的现金流量净额		9,410,401,932.46	(898,086,116.39)	
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		-	242,535,274.92	
取得借款收到的现金		35,321,108,535.21	20,313,189,623.85	
发行债券所收到的现金		3,000,000,000.00	-	
筹资活动现金流入小计		38,321,108,535.21	20,555,724,898.77	
偿还债务支付的现金		24,763,789,623.85	21,446,949,425.90	
分配股利或偿付利息支付的现金		10,799,660,228.00	8,865,853,197.46	
筹资活动现金流出小计		35,563,449,851.85	30,312,802,623.36	
筹资活动产生的现金流量净额		2,757,658,683.36	(9,757,077,724.59)	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,288,857.32	1,426,318.01	
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		17,857,213,983.88	(4,818,266,913.71)	
加：年初现金及现金等价物余额		27,091,909,902.66	31,910,176,816.37	
六、年末现金及现金等价物余额		44,949,123,886.54	27,091,909,902.66	

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,051,612,300.00	8,174,812,609.65	(160,163,103.04)	450,635,194.22	28,068,766,725.61	52,597,854,095.89	100,183,517,822.33	36,126,099,498.69	136,309,617,321.02
二、本年增减变动金额 (减少以“(-)”号填列)		(12,460,299.00)	93,455,172.50	160,163,103.04	(54,325,892.06)	4,472,001,108.36	8,602,415,707.48	13,261,248,900.32	12,105,705,059.66	25,366,953,959.98
(一) 综合收益总额		-	-	-	(54,325,892.06)	-	21,022,606,256.56	20,968,280,364.50	7,343,030,961.04	28,311,311,325.54
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	93,455,172.50	160,163,103.04	-	-	-	241,157,976.54	8,560,465,770.86	8,801,623,747.40
1、股东投入的普通股	31, 32	20,000.00	131,400.00	-	-	-	-	151,400.00	12,992,613,616.12	12,992,765,016.12
2、股份支付计入股东权益的金额	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股东减少资本	31	(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04	-	-	-	-	(4,432,147,845.26)	(4,432,147,845.26)
4、其他	32	-	241,006,576.54	-	-	-	-	241,006,576.54	-	241,006,576.54
(三) 利润分配		-	-	-	-	4,472,001,108.36	(12,420,190,549.08)	(7,948,189,440.72)	(3,797,791,672.24)	(11,745,981,112.96)
1、提取盈余公积	34, 35	-	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-	-	-
2、对股东的分配	35	-	-	-	-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)	(3,797,791,672.24)	(11,745,981,112.96)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	8,268,267,782.15	-	396,309,302.16	32,540,767,833.97	61,200,269,803.37	113,444,766,722.65	48,231,804,558.35	161,676,571,281.00

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2015 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,037,507,242.00	8,493,632,222.15	-	561,814,972.97	26,078,775,789.93	41,992,839,682.30	88,164,569,909.35	27,729,047,010.62	115,893,616,919.97
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	(111,179,778.75)	1,989,990,935.68	10,605,014,413.59	12,018,947,912.98	8,397,052,488.07	20,416,000,401.05
(一) 综合收益总额		-	-	-	(111,179,778.75)	-	18,119,406,249.27	18,008,226,470.52	7,836,489,806.71	25,844,716,277.23
(二) 股东投入和减少资本		14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	-	-	-	(464,877,657.54)	3,823,669,956.82	3,358,792,299.28
1、股东投入的普通股	31, 32	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	-	156,435,537.50	5,409,123,330.95	5,565,558,868.45
2、股份支付计入股东权益的金额	32	-	(62,100,715.12)	-	-	-	-	(62,100,715.12)	-	(62,100,715.12)
3、股东减少资本	31	-	-	(160,163,103.04)	-	-	-	(160,163,103.04)	(1,585,453,374.13)	(1,745,616,477.17)
4、其他	32	-	(399,049,376.88)	-	-	-	-	(399,049,376.88)	-	(399,049,376.88)
(三) 利润分配		-	-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
1、提取盈余公积	34, 35	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-	-	-
2、对股东的分配	35	-	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
三、本年年末余额		11,051,612,300.00	8,174,812,609.65	(160,163,103.04)	450,635,194.22	28,068,766,725.61	52,597,854,095.89	100,183,517,822.33	36,126,099,498.69	136,309,617,321.02

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2016 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注 十六	股本	资本公积	库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,051,612,300.00	9,718,972,641.94	(160,163,103.04)	28,068,766,725.61	8,834,684,007.75	57,513,872,572.26
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		(12,460,299.00)	(145,259,164.59)	160,163,103.04	4,472,001,108.36	356,955,474.80	4,831,400,222.61
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	12,777,146,023.88	12,777,146,023.88
(二) 股东投入和减少资本		(12,460,299.00)	(145,259,164.59)	160,163,103.04	-	-	2,443,639.45
1、股东投入的普通股	16, 17	20,000.00	131,400.00	-	-	-	151,400.00
2、股份支付计入股东 权益的金额	17	-	-	-	-	-	-
3、股东减少资本		(12,480,299.00)	(147,682,804.04)	160,163,103.04	-	-	-
4、其他	17	-	2,292,239.45	-	-	-	2,292,239.45
(三) 利润分配		-	-	-	4,472,001,108.36	(12,420,190,549.08)	(7,948,189,440.72)
1、提取盈余公积	19, 20	-	-	-	4,472,001,108.36	(4,472,001,108.36)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	-	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)
三、本年年末余额		11,039,152,001.00	9,573,713,477.35	-	32,540,767,833.97	9,191,639,482.55	62,345,272,794.87

此财务报表已于 2017 年 3 月 24 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2015 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注 十六	股本	资本公积	库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,037,507,242.00	9,620,655,131.94	-	26,078,775,789.93	6,399,121,164.97	53,136,059,328.84
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	1,989,990,935.68	2,435,562,842.78	4,377,813,243.42
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	9,949,954,678.46	9,949,954,678.46
(二) 股东投入和减少资本		14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	-	-	(47,740,535.04)
1、股东投入的普通股	15, 16	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	156,435,537.50
2、股份支付计入股东 权益的金额	16	-	(62,100,715.12)	-	-	-	(62,100,715.12)
3、股东减少资本		-	-	(160,163,103.04)	-	-	(160,163,103.04)
4、其他	16	-	18,087,745.62	-	-	-	18,087,745.62
(三) 利润分配		-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)
1、提取盈余公积	18, 19	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)
三、本年年末余额		11,051,612,300.00	9,718,972,641.94	(160,163,103.04)	28,068,766,725.61	8,834,684,007.75	57,513,872,572.26

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

1991年1月29日，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日，本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内，本集团新增673家子公司，减少29家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2016 年度的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

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

2 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

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

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

9 金融工具

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

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

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

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

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

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

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

- 其他金融负债

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

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则（参见附注三、22）确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

(2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

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

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

(4) 金融资产的减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

有关应收款项减值的方法，参见附注三、10，可供出售金融资产的减值方法如下：

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

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

(5) 权益工具

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

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

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

10 应收款项的坏账准备

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

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

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

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

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

(c) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

11 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

12 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中, 对子公司的长期股权投资按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以前者作为长期股权投资的成本; 对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以后者作为长期股权投资的成本, 长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后, 本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动 (以下简称“其他所有者权益变动”), 本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益, 并同时调整长期股权投资的账面价值。

- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

13 投资性房地产

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

14 固定资产及在建工程

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

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

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

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

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

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

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

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	12.5 - 40 年	2.40% - 7.68%	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	5 年	19.20%	4%
其他设备	5 年	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

15 借款费用

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

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

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

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

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

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

16 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、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。

17 商誉

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

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

18 质量保证金

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

19 维修基金

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

20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 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。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

24 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 实施股份支付计划的相关会计处理

- 以权益结算的股份支付

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

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

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

25 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

26 收入

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

(1) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

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

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

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

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

(2) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入

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

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

(4) 建造合同收入

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

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分下列情况处理：

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

(5) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

27 职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

28 经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注三、14 所述的折旧政策计提折旧，按附注三、20 所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

29 持有待售和终止经营

(1) 持有待售

本集团将同时满足下列条件的非流动资产（或处置组，即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，下同）划分为持有待售：

- 该资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售；
- 本集团已经就处置该资产作出决议；
- 本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成。

非流动资产划分为持有待售时，本集团按账面价值与公允价值减去处置费用后净额之孰低者计量持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产及以公允价值模式后续计量的投资性房地产），账面价值高于公允价值减去处置费用后净额的差额确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的固定资产、无形资产以及成本模式后续计量的投资性房地产不再计提折旧或摊销，被划分为持有待售的采用权益法核算的长期股权投资停止权益法核算。

(2) 终止经营

本集团将满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分划分为终止经营：

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

30 套期会计

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

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

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

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

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

现金流量套期

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

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

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

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

31 关联方

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

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

32 分部报告

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

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

33 股利分配

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

34 主要会计估计及判断

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

除投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销（参见附注三、13、14和16）和各类资产减值（参见附注五、3、4、5、6、10以及附注十六、2）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 附注五、16 - 递延所得税资产的确认；
- (ii) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

35 主要会计政策和会计估计变更

本期无会计政策和会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6% 11%、17%
营业税	2016 年 5 月 1 日前，按应税营业收入计征。根据财政部和国家税务总局联合发布的财税 [2016] 36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税和增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳营业税和增值税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

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

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

(ii) 自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改增值税范围扩大至生活服务业、建筑业和房地产业，本集团及其子公司的主要适用税种由营业税变更为增值税。

2 税收优惠及批文

本年度，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2016 年	2015 年
库存现金	4,051,189.15	2,927,233.01
银行存款	86,954,643,593.51	53,053,390,829.76
其他货币资金	73,423,427.97	124,062,953.57
合计	87,032,118,210.63	53,180,381,016.34

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (见附注五、30)。银行存款中含有受限使用资金为人民币 7,542,103,264.94 元 (2015 年：人民币 1,432,759,850.40 元)，其中因质押对使用有限制的资金为人民币 6,182,500,000.00 元 (2015 年：无)。募集专项资金 0 元 (2015 年：人民币 25,578,782.08 元)。存放境外货币资金共计折合人民币 11,635,033,629.99 元 (2015 年：人民币 3,029,664,949.19 元)。本集团无抵押或冻结等对使用有限制的款项。本集团年末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币 1,758,089,287.37 元 (2015 年：人民币 62,466,951.56 元) 和人民币 111,002,979.69 元 (2015 年：人民币 88,764,826.49 元)。

2 衍生金融资产

于 2016 年 12 月 31 日，本集团持有的衍生金融资产为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约 (DF) 及利率互换合约 (IRS) 形成的资产。

3 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	注	2016 年				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	549,825,393.71	25.84	-	-	549,825,393.71
组合二	(b)	1,569,449,009.45	73.75	45,805,281.47	2.92	1,523,643,727.98
组合小计		2,119,274,403.16	99.59	45,805,281.47		2,073,469,121.69
单项金额不重大但单独计提						
了坏账准备的应收账款		8,729,389.58	0.41	6,941,687.48	79.52	1,787,702.10
合计		2,128,003,792.74	100.00	52,746,968.95		2,075,256,823.79

类别	注	2015 年				
		账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的应收账款						
组合一	(a)	254,734,318.00	9.94	-	-	254,734,318.00
组合二	(b)	2,302,928,989.03	89.84	49,644,512.30	2.16	2,253,284,476.73
组合小计		2,557,663,307.03	99.78	49,644,512.30		2,508,018,794.73
单项金额不重大但单独计提						
了坏账准备的应收账款		5,540,715.11	0.22	2,906,239.88	52.45	2,634,475.23
合计		2,563,204,022.14	100.00	52,550,752.18		2,510,653,269.96

以上应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收款人民币55,879,000.00元(2015年：人民币45,218,029.32元)。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的应收账款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。
- (b) 组合二中，年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	1,243,073,062.25	12,430,730.62	1.00%
1-3年(含3年)	258,152,933.22	12,907,646.66	5.00%
3年以上	68,223,013.98	20,466,904.19	30.00%
合计	1,569,449,009.45	45,805,281.47	

- (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2016年	2015年
年初余额	52,550,752.18	32,937,362.49
本年增加	14,007,177.14	28,717,684.06
本年收回或转回	(13,810,960.37)	(8,899,829.00)
本年转销	-	(204,465.37)
年末余额	52,746,968.95	52,550,752.18

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团 2016 年应收账款前五名总额为人民币 260,270,831.00 元 (2015 : 人民币 420,303,260.73 元), 占应收账款总额比例 12.23% (2015 : 16.40%), 相应计提的坏账准备年末余额为人民币 2,094,739.31 元 (2015 : 人民币 3,517,837.24 元)。

本集团本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2015 年 : 无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下 :

账龄	2016 年		2015 年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	46,391,264,868.94	92.29	36,422,789,048.20	91.87
1 - 2 年 (含 2 年)	817,587,424.08	1.63	1,797,819,187.63	4.53
2 - 3 年 (含 3 年)	1,768,900,769.46	3.52	688,662,383.82	1.74
3 年以上	1,284,787,544.12	2.56	737,702,206.64	1.86
合计	50,262,540,606.60	100.00	39,646,972,826.29	100.00

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

本集团本年未超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币 13.65 亿元 (2015 年 : 人民币 13.15 亿元), 本集团正在积极推进相关工作, 促进项目地块早日移交。

(2) 本集团 2016 年预付款项前五名总额为人民币 13,783,952,341.69 元 (2015 年 : 人民币 5,852,579,414.10 元), 占预付款项总额比例 27.42% (2015 年 : 14.76%)。

(3) 本集团本期对预付款项中的个别项目由于进展情况未如计划, 本期计提减值准备人民币 83,539,467.79 元 (2015 年 : 无)。

5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

	2016 年	2015 年
土地及其他保证金	17,604,449,440.98	14,788,302,514.03
合作方经营往来款	42,569,426,348.15	30,489,960,578.27
应收联营 / 合营企业款	42,925,234,549.47	27,049,585,908.69
其他	2,973,426,588.18	3,583,235,935.97
小计	106,072,536,926.78	75,911,084,936.96
减：坏账准备	637,532,032.19	425,441,975.73
合计	105,435,004,894.59	75,485,642,961.23

(2) 其他应收款分类披露

		2016 年				
类别	注	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	101,666,181,470.95	95.84	-	-	101,666,181,470.95
组合二	(b)	3,034,493,185.63	2.86	211,417,146.22	6.97	2,823,076,039.41
组合小计		104,700,674,656.58	98.70	211,417,146.22		104,489,257,510.36
单项金额重大并单独计提						
坏账准备的其他应收款						
		885,738,819.89	0.84	82,230,000.00	9.28	803,508,819.89
单项金额虽不重大但单独						
计提了坏账的其他应收款						
		486,123,450.31	0.46	343,884,885.97	70.74	142,238,564.34
合计		106,072,536,926.78	100.00	637,532,032.19		105,435,004,894.59

		2015 年				
类别	注	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提						
坏账准备的其他应收款						
组合一	(a)	72,843,611,307.37	95.96	-	-	72,843,611,307.37
组合二	(b)	2,191,962,764.99	2.89	142,554,401.40	6.50	2,049,408,363.59
组合小计		75,035,574,072.36	98.85	142,554,401.40		74,893,019,670.96
单项金额虽不重大但单独						
计提了坏账的其他应收款						
		875,510,864.60	1.15	282,887,574.33	32.31	592,623,290.27
合计		75,911,084,936.96	100.00	425,441,975.73		75,485,642,961.23

单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但单独计提了坏帐准备的其他应收款主要为因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取，该款项的信用风险较大，本集团对此类款项按个别方式评估减值损失。

- (a) 组合一中包含已经单项测试未发生减值的其他应收款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中再进行减值测试。
- (b) 组合二中，年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	1,454,225,073.93	14,542,285.74	1%
1 - 3年(含3年)	1,108,822,292.17	55,441,114.61	5%
3年以上	471,445,819.53	141,433,745.87	30%
合计	3,034,493,185.63	211,417,146.22	

- (3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2016年	2015年
年初余额	425,441,975.73	383,175,530.31
本年增加	219,047,773.44	75,108,509.63
本年收回或转回	(5,716,477.68)	(39,200,484.70)
本年转销	(1,750,000.00)	(4,916,153.62)
合并范围变化	508,760.70	11,274,574.11
年末余额	637,532,032.19	425,441,975.73

(4) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	2016 年	
				占其他应收款 年末余额 合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
中航万科有限公司	合营企业往来	3,257,449,125.43	一至三年	3.07	-
上海恺冠臻房地产开发 有限公司	联营企业往来	2,810,109,734.55	一年以内	2.65	-
上海市规划和国土资源 管理局	土地保证金	2,158,480,000.00	一年以内	2.03	-
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业往来	2,151,804,255.32	一年以内	2.03	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业往来	2,010,570,900.69	一年以内	1.90	-
合计		12,388,414,015.99		11.68	

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

6 存货

(1) 存货分类

	2016 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	43,854,321,165.81	142,091,873.42	43,712,229,292.39
在建开发产品	285,602,752,649.19	717,738,545.06	284,885,014,104.13
拟开发产品	137,430,596,653.26	515,240,160.93	136,915,356,492.33
建造合同形成的已 完工未结算资产	1,311,268,920.10	-	1,311,268,920.10
其他	537,467,324.62	-	537,467,324.62
合计	468,736,406,712.98	1,375,070,579.41	467,361,336,133.57

	2015 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	35,105,786,952.63	280,000,353.06	34,825,786,599.57
在建开发产品	228,643,064,239.88	233,145,879.64	228,409,918,360.24
拟开发产品	103,770,269,543.17	240,959,983.37	103,529,309,559.80
建造合同形成的已完工未结算资产	811,138,937.95	-	811,138,937.95
其他	545,777,055.77	-	545,777,055.77
合计	368,876,036,729.40	754,106,216.07	368,121,930,513.33

本集团存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 11,169,509,620.14 元 (2015 年：人民币 12,003,059,491.40 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.91% (2015 年：5.79%)。

本集团上述存货中，预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 195,540,227,607.59 元 (2015 年：人民币 137,657,731,294.82 元)。

于 2016 年 12 月 31 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币 6,511,631,264.80 元 (2015 年：人民币 3,821,445,808.49 元)。

(2) 存货跌价准备

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
烟台海云台	305,733,712.82	-	-	-	305,733,712.82
南充金润华府	-	270,633,384.03	-	-	270,633,384.03
镇江蓝山花园	-	168,901,877.45	-	-	168,901,877.45
乌鲁木齐南山郡	135,876,423.76	-	-	-	135,876,423.76
大连海港城	-	114,827,986.73	-	-	114,827,986.73
抚顺金域蓝湾	-	110,479,808.12	-	-	110,479,808.12
宁波万科城	-	86,988,748.61	-	-	86,988,748.61
温州龙湾花园	176,126,952.40	-	-	107,735,492.57	68,391,459.83
营口海港城	32,495,726.43	67,720,367.03	-	32,495,726.43	67,720,367.03
唐山红郡	58,986,815.37	-	-	39,580,719.70	19,406,095.67
南通金域蓝湾	-	19,148,681.23	-	-	19,148,681.23
乌鲁木齐金域缙香	9,292,746.10	-	-	2,330,711.97	6,962,034.13
芜湖万科城	35,593,839.19	-	-	35,593,839.19	-
合计	754,106,216.07	838,700,853.20	-	217,736,489.86	1,375,070,579.41

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山金域国际	2016年6月	21,778,827.59	341,644,493.68	281,145,690.34	82,277,630.93	-
北京大都会	2014年12月	170,212,113.52	-	172,601.62	170,039,511.90	-
北京金域华府	2016年12月	90,495,417.96	775,016,905.30	736,049,119.82	129,463,203.44	-
北京金域缙香	2015年12月	142,783,095.20	16,295,995.95	-	159,079,091.15	-
北京朗润园	2016年9月	28,447,383.86	546,772,808.08	30,045,091.85	545,175,100.09	-
北京万科橙	2016年2月	2,918,695.90	1,354,260,673.88	1,085,067,866.38	272,111,503.40	-
北京长阳天地	2016年11月	-	766,585,879.61	610,999,644.54	155,586,235.07	-
成都海悦汇城	2015年10月	218,819,134.67	-	138,377,873.01	80,441,261.66	-
成都金色城品	2015年12月	256,859,331.45	-	112,138,438.72	144,720,892.73	-
成都金色城市	2015年12月	252,425,565.56	-	149,208,717.65	103,216,847.91	-
成都金色乐府音乐广场	2016年9月	-	2,197,912,001.72	1,501,862,902.54	696,049,099.18	-
成都金域缙香	2016年12月	151,519,128.54	345,494,160.52	320,032,293.03	176,980,996.03	-
成都万科华茂广场	2016年4月	-	1,961,231,940.86	524,130,377.26	1,437,101,563.60	-
成都五龙山公园	2014年12月	609,052,596.97	42,067,618.62	411,778,295.00	239,341,920.59	-
大连波浪洗衣机厂项目	2016年12月	-	253,527,289.17	183,863,549.08	69,663,740.09	-
大连公园里	2016年6月	-	421,824,544.79	365,930,960.83	55,893,583.96	-
大连海港城	2015年9月	232,920,407.60	371,267.37	79,804,232.78	153,487,442.19	4,059,233.74
大连金域华府	2016年11月	-	852,466,238.19	597,226,329.52	255,239,908.67	-
大连蓝山	2016年11月	272,882,366.56	898,125,888.17	883,806,498.03	287,201,756.70	-
大连西山项目	2015年12月	244,272,699.84	-	111,126,483.11	133,146,216.73	-
大连现在城	2016年6月	2,449,250.61	372,200,965.18	316,784,201.45	57,866,014.34	-
大连樱花园	2016年12月	95,548,484.39	167,233,727.23	122,309,825.24	140,472,386.38	-
东莞翡翠山	2016年12月	192,642,309.42	1,326,856,741.09	1,222,413,638.81	297,085,411.70	-
东莞厚街广场	2016年5月	176,454,450.19	577,911,683.91	609,064,327.08	145,301,807.02	-
东莞虎门万科城	2016年12月	5,332,742.68	3,552,433,458.77	3,476,410,725.94	81,355,475.51	-
东莞金色悦府	2016年6月	-	893,627,820.84	811,557,057.65	82,070,763.19	-
东莞双城水岸	2015年12月	360,521,044.70	1,954,117.26	253,537,329.09	108,937,832.87	-
东莞松湖传奇	2016年12月	28,151,415.47	873,603,667.53	799,652,204.46	102,102,878.54	-
东莞万科中心	2016年10月	236,512,253.72	1,170,432,245.42	1,095,971,942.59	130,972,556.55	-
东莞长安万科中心	2016年12月	266,829,455.31	1,419,925,534.23	1,081,355,964.85	605,399,024.69	-
佛山金色领域广场	2016年6月	-	367,086,152.65	307,710,429.40	59,375,723.25	-
佛山金域国际	2016年10月	413,461,160.39	1,290,814,047.52	392,738,307.72	1,311,536,900.19	-
佛山水晶城	2016年12月	273,055,733.20	1,039,589,508.22	1,101,124,927.36	211,520,314.06	-
佛山万科城	2016年9月	107,646,352.08	399,140,703.00	434,658,961.94	72,128,093.14	-
佛山万科广场	2016年12月	302,788,284.14	1,437,600,331.67	1,197,728,085.43	542,660,530.38	-
福州金域花园	2015年12月	470,117,400.07	49,613,379.77	80,021,545.98	439,709,233.86	-
福州万科广场	2016年12月	242,342,626.50	2,115,588,248.86	1,472,982,489.66	884,948,385.70	-
抚顺金域蓝湾	2016年10月	7,016,254.29	147,444,391.08	108,675,412.82	45,785,232.55	8,535,323.71
广州东荟城	2016年10月	61,989,200.17	1,144,235,092.28	1,119,758,098.92	86,466,193.53	-
广州峰境花园	2016年11月	-	2,216,046,218.11	2,017,057,257.50	198,988,960.61	-
广州黄埔仓	2016年9月	-	382,588,135.32	136,453,998.85	246,134,136.47	-
广州金色梦想	2016年12月	6,109,263.19	2,320,584,046.14	2,136,412,093.44	190,281,215.89	-
广州金域华庭	2015年12月	777,132,199.14	7,779,529.95	654,832,919.53	130,078,809.56	-
广州南方公元花园	2016年12月	4,884,248.51	886,552,883.86	806,668,117.70	84,769,014.67	-
广州万科云广场	2016年12月	190,801,543.96	544,000,968.43	527,916,836.86	206,885,675.53	-
贵阳大都会商业综合体	2016年6月	-	296,412,497.00	184,588,467.98	111,824,029.02	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
贵阳公园5号	2016年12月	55,142,687.95	349,504,991.06	246,365,833.29	158,281,845.72	-
贵阳玲珑湾	2016年10月	31,817,846.54	428,222,331.30	405,881,848.00	54,158,329.84	-
贵阳悦城	2016年12月	969,228.12	390,715,314.29	309,061,323.63	82,623,218.78	-
杭州北辰之光	2016年9月	81,607,449.36	1,749,250,609.65	1,628,858,463.19	201,999,595.82	-
杭州公园大道	2016年12月	-	2,822,766,722.83	2,660,569,375.56	162,197,347.27	-
杭州良渚文化村	2016年12月	804,361,436.79	77,983,706.36	221,794,667.31	660,550,475.84	-
杭州璞悦湾	2016年6月	-	2,660,067,977.20	2,553,885,131.22	106,182,845.98	-
合肥蓝山花园	2016年12月	122,665,858.83	847,277,345.48	902,677,669.40	67,265,534.91	-
合肥森林公园	2016年12月	124,857,756.40	2,013,805,635.98	2,040,676,306.44	97,987,085.94	-
惠州金域华庭	2015年9月	19,635,141.56	66,794,405.08	3,122,047.16	83,307,499.48	-
惠州双月湾	2016年10月	143,119,359.30	759,666,497.84	768,976,353.72	133,809,503.42	-
吉林万科城	2016年12月	288,697,559.09	467,629,217.53	320,979,797.58	435,346,979.04	-
济南金域国际	2016年12月	74,887,868.88	1,294,410,389.19	1,270,240,736.82	99,057,521.25	-
济南万科城	2016年6月	241,348,438.15	1,549,638,981.20	1,509,530,077.43	281,457,341.92	-
济南新里程	2016年9月	-	807,637,758.77	716,723,712.51	90,914,046.26	-
昆明魅力之城	2016年12月	34,426,773.90	1,746,320,152.38	1,706,628,094.27	74,118,832.01	-
南昌万科城	2016年9月	65,023,240.16	671,897,893.34	656,446,620.49	80,474,513.01	-
南充金润华府	2016年4月	23,434,758.49	361,524,779.97	247,307,856.34	137,651,682.12	2,169,196.99
南京金域蓝湾	2016年6月	453,425,394.17	224,815,823.58	320,122,276.86	358,118,940.89	-
南京九都荟	2016年12月	12,787,379.52	1,531,046,861.65	1,324,733,235.88	219,101,005.29	-
南宁魅力之城	2016年8月	-	637,888,527.25	493,255,092.05	144,633,435.20	-
南宁万科大厦	2016年8月	-	284,339,789.30	189,445,056.35	94,894,732.95	-
南通公园里	2016年12月	-	502,000,459.71	444,265,419.61	57,735,040.10	-
南通濠河传奇	2016年1月	9,107,669.77	450,284,910.11	404,914,308.73	54,478,271.15	-
南通金域蓝湾	2014年12月	298,925,413.57	-	191,816,695.26	107,108,718.31	19,148,681.23
宁波江东府	2016年12月	-	2,509,836,488.81	2,282,739,221.30	227,097,267.51	-
宁波金域传奇	2016年3月	-	1,125,016,990.13	1,067,552,763.39	57,464,226.74	-
宁波万科城	2015年6月	210,391,112.24	28,515,282.39	59,466,831.63	179,439,563.00	-
宁波云鹭湾	2015年6月	282,009,079.90	-	183,032,789.55	98,976,290.35	-
莆田万科城	2016年12月	95,046,397.67	989,106,317.48	956,011,907.27	128,140,807.88	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	261,896,040.88	-	171,028,499.69	90,867,541.19	-
青岛福州路万科中心	2016年1月	349,574,899.64	473,679,764.37	390,751,673.54	432,502,990.47	-
青岛玫瑰里	2016年4月	305,069,891.74	8,656,039.69	236,875,413.11	76,850,518.32	-
青岛山东路万科中心	2016年6月	52,379,325.28	602,798,640.73	116,002,252.49	539,175,713.52	-
青岛万科城	2016年12月	35,375,858.82	709,449,818.11	682,103,118.45	62,722,558.48	-
青岛紫台	2016年12月	-	595,629,100.00	362,447,099.21	233,182,000.79	-
清远万科城	2016年12月	205,071,367.28	676,156,738.77	642,783,863.33	238,444,242.72	-
清远万科华府	2016年11月	21,245,944.77	395,785,452.82	303,767,935.26	113,263,462.33	-
三亚湖畔度假公园	2016年12月	936,225,281.66	397,015,408.28	680,414,372.54	652,826,317.40	-
三亚森林度假公园	2016年10月	767,700,190.73	1,037,684,347.66	743,177,809.94	1,062,206,728.45	-
厦门海沧万科城	2016年10月	-	1,290,917,520.73	952,145,249.95	338,772,270.78	-
厦门湖心岛	2016年12月	19,237,879.29	1,301,492,527.20	1,145,460,416.69	175,269,989.80	-
上海安亭新镇项目	2016年7月	1,424,952,908.54	647,504,588.50	1,693,140,515.46	379,316,981.58	-
上海城花新园	2016年12月	35,248,456.96	1,109,774,841.64	720,748,157.51	424,275,141.09	-
上海翡翠雅宾利项目	2016年7月	-	7,948,694,511.07	6,030,056,162.43	1,918,638,348.64	-
上海虹桥时一区	2016年3月	327,606,895.11	825,756,914.45	1,046,698,133.75	106,665,675.81	-
上海万科城	2016年11月	197,463,477.24	2,351,213,370.14	2,323,243,184.67	225,433,662.71	-
上海徐汇万科中心	2015年11月	1,031,619,723.83	-	826,584,945.72	205,034,778.11	-
上海张江东地块	2016年10月	-	2,512,873,505.43	1,648,982,468.72	863,891,036.71	-
深圳布吉水径项目	2016年7月	54,714,204.24	1,874,213,177.24	1,866,102,171.37	62,825,210.11	-
深圳翡丽郡	2016年6月	34,178,987.00	508,340,602.43	413,927,091.98	128,592,497.45	-
深圳公园里	2016年12月	7,993,487.59	1,934,224,510.95	1,751,552,447.24	190,665,551.30	-
深圳嘉悦山花园	2016年12月	-	927,018,270.73	662,675,048.75	264,343,221.98	-
深圳金域九悦花园	2016年12月	-	920,103,586.03	167,560,940.26	752,542,645.77	-
深圳天琴湾	2015年9月	799,885,642.42	61,888,257.70	196,433,977.00	665,339,923.12	-
深圳天誉	2015年8月	247,956,791.16	-	131,464,799.57	116,491,991.59	-
沈阳柏翠园	2016年12月	138,493,745.50	406,361,908.52	442,042,224.63	102,813,429.39	-
沈阳春河里	2015年11月	180,149,666.27	-	103,627,063.96	76,522,602.31	-
沈阳假日风景	2016年8月	-	489,322,786.17	417,308,845.36	72,013,940.81	-
沈阳明天广场	2016年12月	262,014,230.36	181,882,671.25	291,175,315.39	152,721,586.22	-
沈阳铁西蓝山	2016年9月	-	716,597,230.43	639,584,954.52	77,012,275.91	-
沈阳香湖盛景苑北区	2016年10月	8,658,191.59	539,415,494.93	487,757,796.23	60,315,890.29	-
苏州金色里程	2016年12月	72,995,501.85	799,052,213.88	444,214,709.00	427,833,006.73	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
苏州万科城	2016年12月	24,234,949.82	295,055,902.06	234,537,974.85	84,752,877.03	-
唐山红郡	2014年12月	299,151,351.08	-	242,406,571.50	56,744,779.58	19,406,095.67
唐山金域华府	2015年8月	82,941,299.71	-	12,669,443.38	70,271,856.33	-
唐山新里程	2016年10月	112,436,687.12	707,303,549.66	549,909,499.62	269,830,737.16	-
天津东丽湖	2016年6月	277,574,660.53	131,510,023.11	166,446,837.77	242,637,845.87	-
天津海港城	2016年11月	37,651,267.08	590,228,913.28	526,455,593.07	101,424,587.29	-
天津民和巷项目	2016年10月	-	857,301,111.45	778,159,972.42	79,141,139.03	-
温州金域传奇	2016年9月	-	2,101,942,075.44	1,971,661,352.62	130,280,722.82	-
温州金域中央	2015年10月	309,006,562.57	6,837,854.80	227,843,879.75	88,000,537.62	-
温州龙湾花园	2015年4月	747,751,410.85	1,763,013.25	488,554,549.27	260,959,874.83	68,391,459.83
乌鲁木齐金域华府	2015年9月	73,628,303.82	113,803,952.09	36,058,079.97	151,374,175.94	-
乌鲁木齐金域缙香	2015年12月	113,355,392.84	16,872,951.96	33,090,123.86	97,138,220.94	6,962,034.13
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	329,087,218.70	31,933,671.67	222,159,018.62	138,861,871.75	-
乌鲁木齐中央公园	2016年10月	-	384,305,791.70	290,377,400.96	93,928,390.74	-
无锡金域缙香	2016年12月	306,692,744.38	662,585,114.94	789,575,355.18	179,702,504.14	-
无锡魅力之城	2016年6月	170,470,124.15	393,248,662.45	401,464,514.54	162,254,272.06	-
无锡信成道	2016年11月	510,427,538.01	976,182,198.87	1,391,467,804.75	95,141,932.13	-
芜湖万科城	2016年12月	263,811,085.74	327,017,524.69	483,121,952.46	107,706,657.97	-
武汉城花璟苑	2016年6月	112,015,471.12	851,085,456.82	850,211,257.14	112,889,670.80	-
武汉汉阳国际	2016年10月	98,292,623.62	935,791,878.47	844,689,731.60	189,394,770.49	-
武汉金色城市	2016年12月	255,381,542.18	830,338,383.78	701,970,678.56	383,749,247.40	-
武汉长征村项目	2016年12月	43,548,087.82	765,712,889.14	722,654,178.47	86,606,798.49	-
西安金色悦城	2016年10月	10,311,927.88	1,716,491,490.38	1,588,405,927.82	138,397,490.44	-
西安金域华府	2015年12月	100,177,592.48	74,540,348.70	53,696.90	174,664,244.28	-
西安幸福里	2016年5月	-	958,425,139.31	895,461,104.03	62,964,035.28	-
徐州万科城	2016年6月	48,792,329.71	1,421,163,802.73	1,270,082,081.44	199,874,051.00	-
烟台海云台	2015年10月	85,895,655.04	-	2,835,507.67	83,060,147.37	-
烟台假日风景	2014年9月	137,768,477.54	-	27,500,714.23	110,267,763.31	-
烟台万科城	2016年10月	54,113,188.11	645,301,264.68	603,592,499.91	95,821,952.88	-
烟台御龙山	2016年6月	102,579,628.76	233,316,448.91	239,552,839.98	96,343,237.69	-
扬州万科城	2016年10月	53,193,325.25	534,252,354.26	527,911,058.96	59,534,620.55	-
长春柏翠园	2016年6月	402,337,483.24	87,536,907.23	179,640,058.43	310,234,332.04	-
长春金色里程	2015年12月	-	245,802,700.35	5,842,569.63	239,960,130.72	-
长春金域长春	2016年12月	6,334,429.33	860,176,903.20	768,812,283.68	97,699,048.85	-
长春蓝山	2016年12月	253,931,750.98	403,297,055.26	438,778,299.08	218,450,507.16	-
长春万科城	2016年6月	83,495,487.34	384,570,732.81	399,978,861.04	68,087,359.11	-
长沙白鹭郡	2016年11月	58,933,571.75	501,494,504.11	442,139,496.88	118,288,578.98	-
长沙梅溪郡	2016年12月	59,694,736.32	827,733,960.54	781,561,158.55	105,867,538.31	-
长沙魅力之城	2016年9月	-	1,033,281,494.38	957,586,886.72	75,694,607.66	-
长沙万科城	2015年11月	229,705,201.83	1,126,640.78	5,999,900.26	224,831,942.35	-
长沙紫台	2016年11月	129,259,434.67	351,180,261.00	342,740,218.33	137,699,477.34	-
镇江蓝山花园	2016年11月	50,823,897.12	257,904,642.19	162,357,613.77	146,370,925.54	13,419,848.12
镇江魅力之城	2016年12月	173,057,728.54	598,111,550.37	563,301,836.81	207,867,442.10	-
郑州万科美景龙门龙堂	2016年11月	15,282,379.85	1,031,611,294.75	698,881,908.37	348,011,766.23	-
郑州万科美景魅力之城 (7、6、5、3、2、 4#地块)	2016年12月	-	710,753,536.24	631,387,167.76	79,366,368.48	-
郑州万科美景万科城	2016年12月	318,831,316.16	3,232,266,784.26	2,796,755,917.25	754,342,183.17	-
中山金色家园	2016年12月	51,743,179.33	623,874,531.89	527,767,789.05	147,849,922.17	-
中山金域蓝湾	2016年12月	-	752,286,947.68	592,988,743.11	159,298,204.57	-
重庆溉澜溪	2016年12月	-	709,387,796.06	60,944,352.93	648,443,443.13	-
重庆金色悦城	2016年12月	123,092,099.71	887,958,033.32	816,458,429.93	194,591,703.10	-
重庆锦程	2014年12月	199,418,630.01	9,956,347.53	73,969,493.19	135,405,484.35	-
重庆锦尚	2016年12月	-	733,465,215.84	632,546,299.18	100,918,916.66	-
重庆万科城	2016年10月	526,670,210.16	945,275,378.12	1,290,007,054.65	181,938,533.63	-
重庆万科西城	2015年12月	436,474,071.87	-	373,465,386.68	63,008,685.19	-
重庆悦府	2014年12月	150,908,569.34	1,725,935.13	26,715,679.37	125,918,825.10	-
其他汇总		8,906,933,451.71	52,312,237,286.76	54,583,536,846.89	6,635,633,891.58	-
合计		35,105,786,952.63	179,433,651,969.34	170,685,117,756.16	43,854,321,165.81	142,091,873.42

ii 在建开发产品

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2016年10月	2017年6月	495,654,195.02	65,431,390.98	452,747,069.79	-
北京公园里 005、008、 009 号地块	2016年11月	2018年9月	2,785,830,000.00	578,586,867.00	1,813,564,275.50	-
北京金域华府	2016年9月	2017年12月	867,345,000.00	1,274,994,230.80	581,795,410.38	-
北京首开万科中心	2014年12月	2018年3月	2,984,272,997.00	1,702,088,924.57	2,026,179,909.36	-
北京天竺万科中心	2015年6月	2017年3月	543,085,700.00	335,810,593.55	431,096,637.17	-
北京长阳天地	2016年6月	2017年4月	3,638,969,255.00	-	1,458,169,377.72	-
常州万科城	2016年3月	2017年12月	708,223,500.00	635,608,242.54	365,889,766.37	-
成都第五城	2016年3月	2017年10月	3,207,687,447.19	-	1,062,384,391.68	-
成都翡翠郡	2016年5月	2017年6月	913,693,188.69	274,068,677.87	526,225,860.97	-
成都国宾润园	2016年3月	2017年6月	1,044,510,600.00	-	690,920,856.76	-
成都华阳 220 亩项目	2016年12月	2018年12月	4,229,868,139.46	-	1,933,207,751.87	-
成都金色城市	2015年12月	2017年11月	1,140,450,267.00	615,296,015.26	796,674,745.00	-
成都金色乐府音乐广场	2015年5月	2017年12月	962,880,173.55	4,516,343,092.86	570,261,599.79	-
成都金域缙香	2014年11月	2017年12月	958,552,542.94	1,047,316,608.05	387,925,748.40	-
成都理想城	2016年2月	2018年6月	4,635,255,737.94	-	1,936,561,078.03	-
成都五龙山蓝山	2016年9月	2017年12月	1,118,328,633.84	-	397,069,192.71	-
大连半山半海	2016年5月	2018年3月	561,273,700.00	-	474,462,052.43	-
大连城市之光	2016年9月	2017年6月	2,115,001,400.00	-	1,795,880,865.43	-
大连海港城	2012年8月	2017年12月	731,869,200.00	454,083,228.00	533,744,855.71	110,768,752.99
大连万科城	2016年11月	2017年9月	1,243,023,443.98	1,188,980,752.83	1,081,530,967.37	-
大连西山项目	2015年11月	2017年4月	466,463,800.00	449,382,344.99	452,745,566.07	-
大连樱花园	2016年5月	2017年6月	8,838,882,000.00	544,118,887.06	851,740,516.54	-
大连中南路磁头厂项目	2016年6月	2018年6月	454,046,300.00	-	321,023,605.99	-
东莞翰林城市花园	2016年12月	2018年10月	2,303,253,764.00	-	1,266,491,633.42	-
东莞湖畔花园	2016年3月	2017年6月	336,936,527.69	-	309,874,204.60	-
东莞虎门花园	2015年12月	2017年6月	1,029,849,811.00	594,440,206.32	878,989,986.72	-
东莞虎门万科城	2014年4月	2017年6月	2,881,071,400.14	4,202,164,913.70	1,808,094,878.82	-
东莞金域缙香	2016年12月	2017年11月	798,514,724.18	-	584,383,275.97	-
东莞双城水岸	2016年4月	2017年6月	432,000,000.00	-	257,925,834.73	-
东莞松朗花园	2016年3月	2017年7月	1,369,522,169.06	-	1,041,198,018.29	-
东莞云广场	2016年7月	2017年9月	3,481,989,654.00	-	2,200,922,410.81	-
东莞珠江东岸	2016年7月	2017年6月	2,711,738,576.42	259,551,472.14	1,318,142,996.81	-
佛山城东花园	2014年7月	2017年6月	584,425,324.00	748,819,767.52	327,605,769.59	-
佛山金色城市	2016年6月	2017年10月	2,831,560,000.00	-	2,266,408,279.93	-
佛山金色领域广场	2016年8月	2017年6月	1,656,732,970.89	639,455,741.81	891,408,552.99	-
佛山金域滨江广场	2015年9月	2017年9月	667,460,506.37	1,291,841,162.61	302,465,431.01	-
佛山金域国际	2015年11月	2017年11月	1,836,866,933.00	2,480,678,201.34	1,404,559,069.16	-
佛山水晶城	2015年7月	2017年6月	542,649,701.00	1,222,547,042.44	224,422,332.63	-
佛山万科城	2016年1月	2017年7月	1,356,572,078.35	829,109,760.69	1,249,525,180.75	-
佛山万科广场	2016年8月	2018年11月	2,216,196,224.89	1,297,355,723.48	936,023,464.29	-
福州金融港中心	2015年12月	2017年12月	1,198,874,633.00	513,036,255.34	710,808,439.46	-
福州金域滨江	2015年11月	2017年12月	451,749,056.00	148,973,512.42	278,768,729.73	-
福州金域蓝湾	2016年4月	2017年12月	1,772,774,995.00	-	824,925,645.28	-
福州金域榕郡	2014年10月	2017年6月	460,670,500.00	331,941,584.60	402,653,407.40	-
福州万科九里商务中心	2016年10月	2018年12月	2,539,986,259.00	-	1,619,356,060.12	-
福州永泰万科城	2016年12月	2017年3月	723,836,981.68	162,500,789.42	260,745,904.00	-
抚顺金域国际	2016年4月	2017年7月	873,354,905.00	148,607,195.35	355,081,512.06	-
广州东荟城	2013年9月	2017年3月	228,200,358.09	928,962,566.25	225,106,961.30	-
广州亨元岗项目	2016年3月	2018年9月	6,557,126,094.00	-	4,349,572,352.25	-
广州黄埔仓	2014年12月	2017年6月	447,735,972.09	743,165,282.13	381,157,479.40	-
广州金色城市	2016年6月	2018年9月	3,513,698,881.48	-	2,105,610,010.71	-
广州金色梦想	2013年10月	2017年9月	455,389,792.20	2,424,211,578.91	269,922,259.59	-
广州岭头项目	2016年1月	2017年9月	5,239,077,266.30	-	3,698,023,926.64	-
广州南方公元花园	2014年4月	2017年1月	663,894,871.66	861,562,641.88	377,271,587.13	-
广州欧泊	2014年5月	2017年3月	342,413,448.14	1,259,265,349.59	331,113,804.35	-
广州万科云二期	2016年9月	2017年3月	5,525,705,712.95	1,741,171,801.18	3,466,820,401.96	-
广州新隆沙 AF020122 地块	2016年8月	2017年10月	899,525,168.00	-	713,542,014.38	-
贵阳大都会	2016年4月	2017年3月	501,978,000.00	497,220,794.36	307,276,046.93	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
贵阳金域华府	2016年1月	2017年3月	1,178,580,000.00	513,157,534.21	537,765,325.67	-
贵阳万科城	2016年7月	2017年3月	2,711,040,000.00	1,544,327,256.32	1,232,519,709.64	-
贵阳悦城	2016年5月	2017年5月	790,000,000.00	489,107,499.39	281,908,622.72	-
杭州北辰之光三期	2016年3月	2018年6月	1,586,958,200.00	-	1,311,252,737.51	-
杭州公望	2015年11月	2017年8月	609,537,019.00	332,998,454.67	406,848,236.20	-
杭州杭宸二期	2016年3月	2018年6月	905,117,400.00	-	557,683,837.86	-
杭州九都会	2016年12月	2018年12月	737,430,000.00	-	293,784,692.93	-
杭州良渚文化村	2016年7月	2017年6月	3,539,472,514.32	1,370,665,263.09	2,100,675,435.22	-
杭州良渚文化村未来城 北项目	2016年3月	2018年6月	1,917,262,000.00	-	950,508,978.35	-
杭州良渚文化村未来城 二期	2015年7月	2018年6月	2,665,326,669.98	1,429,729,268.77	1,725,647,448.84	-
杭州万科杭宸一期	2016年3月	2018年6月	1,044,510,600.00	-	665,465,956.74	-
杭州万科新都会 1958	2016年3月	2018年2月	1,728,763,300.00	-	1,390,892,069.57	-
杭州万科星空	2016年3月	2018年2月	673,497,600.00	-	366,756,087.18	-
杭州万科中央公园	2016年3月	2018年2月	1,951,171,600.00	-	1,423,731,741.85	-
杭州西雅图	2016年12月	2019年6月	4,103,060,115.03	-	2,665,812,863.67	-
合肥蓝山花园	2015年10月	2017年6月	462,527,557.72	800,787,349.89	353,674,059.94	-
合肥森林公园	2016年12月	2017年3月	3,345,868,647.02	2,404,401,823.18	2,980,781,402.64	-
合肥时代之光	2016年12月	2017年11月	2,458,518,226.00	-	1,236,210,709.67	-
惠州双月湾	2016年6月	2018年3月	2,585,174,481.10	1,078,517,586.18	870,602,561.89	-
吉林万科城	2016年4月	2017年12月	968,686,794.00	554,426,598.64	536,527,849.61	-
济南公园里	2014年11月	2017年6月	1,141,113,700.00	-	1,019,552,392.58	-
济南金色悦城	2016年4月	2017年9月	1,459,069,100.00	548,996,862.14	898,329,824.80	-
济南万科城	2015年2月	2017年6月	1,514,161,560.00	2,316,944,027.20	1,411,654,754.32	-
济南万科中心	2016年3月	2017年12月	775,460,000.00	-	356,116,406.72	-
济南新里程	2015年8月	2017年6月	1,476,678,300.00	1,595,164,795.30	1,325,409,059.61	-
济南幸福里	2016年3月	2017年6月	1,324,520,400.00	466,634,089.97	823,193,110.55	-
嘉兴悦中环	2016年1月	2017年12月	869,401,174.00	-	630,926,641.61	-
晋江金域滨江二期	2015年10月	2018年6月	738,470,000.00	-	278,032,675.09	-
昆明公园里	2016年11月	2017年9月	629,519,600.00	-	596,513,381.38	-
昆明魅力之城	2014年12月	2017年7月	867,884,076.55	1,497,054,819.42	542,492,420.88	-
昆明鑫金花园	2016年4月	2017年12月	877,533,562.00	-	622,224,077.55	-
昆山魅力花园	2016年12月	2017年3月	2,703,416,234.96	1,621,745,914.73	1,193,395,712.48	-
南昌城市花园	2016年12月	2018年5月	1,281,469,995.00	-	534,110,348.00	-
南昌公园里	2016年1月	2017年5月	1,221,005,299.00	566,213,628.81	911,816,485.81	-
南昌海上传奇	2015年12月	2017年1月	633,022,061.75	601,827,778.42	402,533,732.89	-
南昌金域滨江	2016年8月	2018年11月	351,370,465.36	-	251,542,774.34	-
南昌金域传奇	2016年3月	2018年6月	1,162,171,200.23	-	777,920,037.71	-
南昌金域国际	2016年4月	2017年6月	2,028,437,141.60	874,534,664.52	1,138,209,412.64	-
南昌时代广场	2014年11月	2017年6月	601,005,935.92	1,576,123,329.29	408,037,953.18	-
南充金润华府	2016年10月	2018年10月	2,162,416,218.00	1,096,848,971.06	603,296,646.68	223,622,764.44
南京安品園舍	2016年3月	2017年6月	1,101,876,125.00	470,411,971.29	789,429,980.11	-
南京城市之光	2012年1月	2017年6月	915,697,629.72	-	873,585,824.93	-
南京九都荟	2016年4月	2017年3月	2,415,283,783.45	2,742,412,576.06	1,722,339,738.47	-
南京九都荟南	2016年8月	2018年2月	2,368,646,432.40	-	1,744,451,817.76	-
南京璞悦山	2016年5月	2017年3月	1,022,722,713.00	710,806,147.28	787,497,520.49	-
南京万科城	2016年10月	2017年2月	1,084,686,500.00	579,878,062.07	766,192,491.86	-
南宁金域蓝湾	2016年1月	2018年5月	1,956,876,671.00	-	706,921,243.67	-
南宁魅力之城	2015年6月	2017年6月	1,821,568,277.00	1,346,083,533.53	766,394,522.82	-
南宁万科城	2016年10月	2017年8月	5,219,430,000.00	1,084,312,505.75	2,490,449,426.21	-
南通公园里	2016年5月	2017年9月	502,459,899.25	152,081,015.99	273,080,993.77	-
南通金域华府	2016年1月	2017年6月	951,605,655.00	-	593,042,290.47	-
南通市北科技城项目	2016年10月	2018年3月	481,667,666.00	-	381,667,665.22	-
宁波东城 1902	2016年7月	2018年10月	1,541,146,552.85	-	999,377,130.35	-
宁波公园里二期	2015年8月	2017年2月	829,335,521.00	526,646,216.61	679,940,690.48	-
宁波江湾府	2015年8月	2017年6月	1,146,533,238.00	809,338,466.65	993,069,908.08	-
宁波江湾府二期	2016年8月	2018年6月	706,280,178.00	-	471,555,013.81	-
宁波天一玖著	2016年9月	2018年5月	3,270,996,621.00	-	1,119,117,642.08	-
宁波万科城	2015年12月	2017年5月	2,831,353,109.00	1,636,811,825.27	2,050,951,740.80	86,988,748.61
宁波云鹭湾	2016年5月	2017年6月	1,655,187,500.00	834,057,161.94	1,468,327,003.39	-
宁波中河项目	2015年12月	2017年12月	733,820,583.00	363,270,860.80	589,904,563.67	-
莆田万科城 G 地块	2015年12月	2017年1月	1,680,516,114.58	780,000,491.93	1,286,919,233.02	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
青岛东郡	2016年9月	2017年12月	1,194,907,600.00	180,646,056.55	448,339,981.70	-
青岛玫瑰里	2016年10月	2017年4月	1,888,040,220.88	236,453,912.28	1,003,032,782.39	-
青岛生态新城	2016年6月	2017年6月	3,585,080,000.00	556,083,505.22	1,924,962,240.42	-
青岛桃花源	2014年6月	2017年3月	806,646,960.00	702,406,940.80	455,949,588.04	-
青岛桃花源二期	2016年9月	2018年3月	1,490,850,300.00	-	672,591,110.20	-
青岛万科未来城 (B地块)	2016年7月	2018年6月	2,868,299,500.00	-	2,276,739,907.30	-
青岛紫台	2015年10月	2017年6月	1,230,699,400.00	1,193,779,978.35	918,975,985.61	-
清远万科城	2016年12月	2017年12月	4,633,980,994.12	1,430,189,136.23	1,487,946,380.84	-
清远万科华府	2013年4月	2017年4月	405,442,250.31	437,021,942.57	310,358,934.87	-
泉州石狮金域中央	2016年9月	2017年9月	1,685,680,000.00	250,543,289.75	875,444,731.03	-
泉州万科城	2016年9月	2017年12月	2,469,636,859.00	2,064,553,995.44	1,559,598,564.75	-
三亚湖畔度假公园	2016年11月	2017年6月	1,142,219,984.98	933,113,291.81	996,872,522.70	-
三亚森林度假公园	2016年10月	2018年11月	1,127,804,419.42	1,014,768,571.46	583,725,771.35	-
厦门东森项目	2016年4月	2018年9月	1,201,010,000.00	522,481,340.49	552,428,075.53	-
厦门海沧万科城	2015年9月	2017年12月	1,031,739,652.55	1,390,911,477.82	410,818,265.57	-
厦门湖心岛	2016年6月	2018年6月	1,321,972,577.91	754,926,245.33	925,246,429.60	-
厦门金域华府	2014年3月	2017年12月	484,320,035.90	166,944,887.00	402,782,985.23	-
厦门万科广场	2016年4月	2017年12月	4,537,100,000.00	2,433,272,907.10	2,160,647,331.14	-
上海安亭新镇项目	2016年4月	2017年12月	1,758,882,018.14	546,470,400.05	1,075,670,159.89	-
上海城花新园	2016年4月	2017年6月	1,163,948,055.98	737,102,088.61	519,326,234.13	-
上海金色城市	2016年4月	2017年6月	2,486,529,688.85	2,011,057,778.53	2,254,916,685.19	-
上海金域南桥	2016年8月	2017年5月	1,694,474,129.05	1,056,345,516.01	1,359,083,999.08	-
上海万科城	2013年6月	2017年6月	915,735,621.28	2,650,136,089.54	786,103,700.95	-
上海徐汇万科中心	2015年2月	2017年4月	1,722,653,366.00	1,067,537,666.50	1,370,760,615.04	-
上海张江东地块	2016年4月	2017年3月	5,809,308,484.43	7,109,628,429.79	5,113,309,326.88	-
深圳安托山项目	2016年1月	2018年12月	2,989,930,000.00	-	1,686,061,831.18	-
深圳布吉水径项目	2015年7月	2018年6月	2,519,060,030.28	2,063,077,744.53	1,481,576,062.54	-
深圳车公庙项目	2016年1月	2018年5月	2,497,972,468.40	-	1,554,582,832.08	-
深圳公园里	2014年8月	2017年9月	1,687,000,000.00	3,024,285,576.36	1,639,975,520.25	-
深圳留仙洞	2016年6月	2017年5月	2,943,000,000.00	83,040,985.80	1,430,438,730.33	-
深圳深南道68号	2015年7月	2018年4月	5,446,909,558.50	2,773,765,494.99	3,341,958,254.87	-
深圳天琴湾	2011年5月	2017年12月	1,180,000,000.00	960,006,099.66	990,474,242.32	-
深圳天誉	2014年9月	2017年10月	5,511,000,000.00	4,104,304,607.17	4,614,099,307.32	-
深圳渔一村项目	2016年4月	2018年6月	9,123,500,000.00	-	7,016,176,607.11	-
沈阳柏翠园	2015年12月	2018年12月	910,921,420.00	533,516,238.26	556,418,275.71	-
沈阳城市阳光	2016年9月	2018年12月	1,252,948,669.00	-	625,559,193.61	-
沈阳城市之光	2016年4月	2017年10月	2,414,556,411.00	-	1,791,097,284.30	-
沈阳春河里	2016年3月	2017年12月	1,323,497,715.00	545,644,418.99	1,041,706,310.29	-
沈阳翡翠公园	2016年9月	2018年6月	786,929,377.00	-	386,262,317.73	-
沈阳公园大道	2016年4月	2017年12月	2,009,880,988.00	234,068,646.95	886,185,390.85	-
沈阳假日风景	2016年11月	2017年6月	987,635,560.78	678,322,514.50	909,835,053.41	-
沈阳鹿特丹	2014年11月	2017年6月	702,823,657.00	902,561,777.92	371,951,850.05	-
沈阳明天广场	2016年3月	2017年6月	2,072,105,723.00	652,594,030.64	1,533,846,370.49	-
沈阳润园	2016年8月	2017年10月	595,739,157.00	238,835,549.70	273,582,153.74	-
沈阳铁西蓝山	2016年3月	2017年8月	575,368,548.00	913,382,104.68	437,736,824.50	-
沈阳香湖盛景苑北区	2015年11月	2017年12月	525,665,957.00	623,175,416.97	426,913,318.05	-
沈阳紫台	2016年3月	2017年6月	1,204,487,844.00	720,217,195.84	607,272,990.89	-
苏州VC小镇	2016年10月	2017年11月	2,986,299,650.00	2,283,110,029.83	1,968,729,108.77	-
苏州公园里	2016年9月	2018年3月	1,332,496,026.20	-	710,051,715.09	-
苏州湖西玲珑	2016年7月	2017年11月	3,626,940,000.00	-	2,390,708,892.63	-
苏州金域平江	2015年3月	2017年10月	735,030,000.00	1,257,735,114.14	554,778,310.77	-
苏州万科城	2016年3月	2017年6月	619,440,000.00	498,022,510.73	505,035,128.88	-
太原金域华府	2015年7月	2017年10月	1,134,626,818.00	433,224,718.49	867,457,849.71	-
太原金域蓝湾	2016年6月	2018年7月	1,175,480,000.00	-	603,045,237.22	-
太原蓝山	2016年10月	2017年12月	2,764,238,502.26	2,168,436,045.52	1,833,547,427.63	-
太原万科城	2016年8月	2017年12月	6,274,872,327.00	1,142,458,031.44	3,356,268,068.09	-
唐山金域华府 A-02-02	2015年12月	2018年6月	757,861,598.00	194,563,381.49	291,563,503.22	-
唐山新里程	2014年8月	2017年5月	302,092,207.33	712,864,689.36	257,249,649.81	-
天津东丽湖	2016年10月	2017年4月	3,942,233,653.29	948,642,699.48	1,509,313,798.54	-
天津金域华府	2015年10月	2017年7月	1,986,694,482.30	596,850,825.36	1,176,882,552.98	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2017年6月	1,040,220,761.00	1,455,608,529.79	837,665,215.66	-
天津民和巷项目	2016年4月	2017年6月	1,693,023,427.00	1,169,126,252.79	1,236,343,746.94	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
天津南湖项目	2015年4月	2017年11月	799,220,000.00	-	530,959,865.97	-
天津四季花城	2016年6月	2017年8月	1,743,140,000.00	1,118,566,043.81	869,878,384.72	-
天津紫台	2016年9月	2018年3月	1,665,150,000.00	-	1,074,559,259.61	-
温州学院路七号	2016年4月	2018年6月	1,867,660,000.00	-	1,534,384,566.01	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2017年11月	232,068,232.62	219,525,813.35	213,047,715.87	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2016年6月	2017年8月	1,399,878,301.93	706,737,049.70	677,996,652.83	-
无锡金域蓝湾	2016年10月	2018年9月	486,787,699.17	-	228,715,544.48	-
无锡梅村地块项目	2016年9月	2018年12月	705,159,700.00	-	225,176,670.42	-
无锡信成道	2016年8月	2017年6月	1,457,824,800.00	1,144,612,314.96	1,282,904,944.66	-
无锡周新老街4号项目	2016年5月	2017年12月	1,050,506,800.00	-	531,914,145.05	-
芜湖万科城	2016年4月	2017年12月	782,470,000.00	167,791,664.97	379,737,766.61	-
武汉城花璟苑	2016年1月	2017年12月	942,027,154.00	836,998,056.99	918,945,263.01	-
武汉翡翠滨江	2016年4月	2017年9月	1,400,650,000.00	-	956,269,911.02	-
武汉汉口传奇	2016年7月	2017年7月	7,795,170,000.00	3,337,590,435.27	4,311,186,191.58	-
武汉汉阳国际	2015年5月	2017年12月	454,181,691.00	949,345,689.61	305,898,467.14	-
武汉嘉园	2016年1月	2017年12月	1,190,381,937.00	1,043,384,756.74	910,360,851.05	-
武汉金域湖庭	2015年10月	2017年5月	1,288,837,654.00	1,210,441,727.12	786,374,406.01	-
武汉万科主场	2016年3月	2018年3月	2,027,291,500.00	-	1,285,728,073.91	-
西安城市之光	2016年11月	2018年11月	1,845,159,600.00	1,003,606,728.85	1,454,090,299.50	-
西安城市之光蜜柚	2016年5月	2017年12月	432,740,000.00	-	341,590,727.87	-
西安大明宫项目	2015年3月	2017年9月	674,402,800.00	503,385,449.94	602,290,390.33	-
西安高新华府	2016年11月	2017年6月	1,962,812,571.00	1,157,172,017.57	1,190,913,794.80	-
西安金色悦城	2016年8月	2018年8月	1,542,569,828.60	1,411,466,628.08	906,122,450.77	-
西安金色悦城 DK1	2016年4月	2018年12月	791,373,240.00	-	538,169,277.46	-
西安金域东郡	2016年9月	2017年6月	2,909,710,125.00	1,376,129,100.64	1,073,622,232.32	-
西安金域国际	2016年10月	2018年3月	951,529,500.00	313,550,137.99	615,122,170.01	-
西安润园	2016年10月	2018年12月	1,372,866,900.00	-	500,545,471.40	-
西安万科城 3#地	2016年3月	2018年3月	467,784,000.00	333,379,246.99	311,025,643.65	-
西安万科天誉	2016年2月	2018年2月	669,013,950.00	-	469,447,789.10	-
西安幸福里	2016年3月	2018年3月	1,232,577,000.00	906,226,223.02	632,591,052.83	-
香港 88 营盘街项目	2016年12月	2017年12月	2,687,412,000.00	-	1,211,738,847.43	-
香港屯门项目	2016年9月	2018年5月	8,000,475,000.00	3,249,957,686.32	3,707,855,755.34	-
徐州北辰天地	2016年3月	2017年12月	644,330,000.00	-	450,873,638.52	-
徐州淮海天地	2016年1月	2017年6月	5,368,190,870.00	1,320,272,378.21	2,687,102,822.69	-
徐州万科城	2016年12月	2017年4月	3,778,260,000.00	1,146,399,866.06	983,754,674.68	-
烟台翡翠公园	2016年7月	2018年6月	735,877,989.76	-	497,692,243.30	-
烟台海云台	2016年2月	2017年6月	1,401,376,032.08	644,421,037.26	1,028,826,266.19	131,138,103.38
烟台假日风景	2015年3月	2017年6月	826,001,912.97	383,835,389.60	521,715,702.12	-
烟台万科城	2016年10月	2017年6月	1,672,491,801.79	647,616,912.51	515,831,010.73	-
烟台御龙山	2016年3月	2017年6月	2,417,329,531.60	683,257,312.84	1,442,525,143.31	-
扬州金色梦想	2016年4月	2017年3月	638,872,800.00	293,269,569.36	392,707,296.54	-
扬州万科翡翠西岸	2016年7月	2017年11月	584,071,400.00	-	279,862,157.72	-
扬州万科翡翠云山	2016年6月	2017年10月	1,001,543,400.00	-	490,607,999.89	-
长春柏翠园	2016年9月	2017年12月	730,658,564.00	25,810.00	284,921,870.62	-
长春金域长春	2016年4月	2017年12月	1,386,278,718.00	637,943,391.35	593,232,908.01	-
长春万科城	2016年10月	2017年6月	2,898,633,010.00	739,020,340.07	1,836,814,210.54	-
长沙金域国际	2016年11月	2017年11月	2,743,671,200.00	1,040,956,560.61	740,793,386.87	-
长沙金域蓝湾	2016年11月	2017年8月	734,122,300.00	356,124,117.68	626,456,119.14	-
长沙金域缙香	2015年7月	2017年6月	1,048,340,400.00	229,745,082.11	283,512,509.77	-
长沙梅溪郡	2016年1月	2017年5月	1,097,543,500.00	508,054,946.60	644,610,457.29	-
长沙魅力之城	2016年4月	2017年11月	7,963,970,580.00	-	4,014,071,156.71	-
镇江蓝山花园	2016年10月	2018年6月	528,619,287.00	266,474,423.71	309,094,699.61	29,343,751.88
镇江魅力之城	2016年11月	2017年5月	1,072,902,295.70	591,792,362.97	642,795,359.05	-
郑州万科大都会	2016年5月	2017年6月	2,826,684,888.00	-	1,763,542,773.76	-
郑州万科美景魅力之城 (7、6、5、3、2、4# 地块)	2016年4月	2017年5月	1,387,410,000.00	861,741,187.21	829,695,956.20	-
郑州万科美景万科城	2016年11月	2017年12月	4,775,381,065.00	3,693,504,745.25	3,162,793,470.42	-
郑州万科天伦紫台 (7#地)	2016年6月	2017年11月	1,860,103,576.85	-	1,386,553,999.15	-
中山柏悦湾	2016年11月	2017年4月	2,253,719,997.89	783,151,255.72	888,719,532.92	-
中山金色家园	2016年12月	2017年6月	742,258,918.99	321,585,385.89	366,217,649.48	-
中山金域蓝湾	2016年3月	2017年5月	621,684,645.78	665,549,802.14	509,221,051.75	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
重庆溉澜溪	2015年10月	2018年12月	1,615,317,200.00	-	803,101,836.34	-
重庆金色悦城	2016年11月	2017年6月	2,681,698,230.39	1,742,336,291.10	1,269,128,074.23	-
重庆锦尚	2015年6月	2017年6月	502,431,200.00	839,340,671.93	362,185,874.02	-
重庆万科城	2013年8月	2018年6月	685,642,832.90	1,288,448,188.91	568,383,881.74	-
重庆万科西城	2015年1月	2017年7月	873,445,600.00	453,078,702.81	846,932,021.58	-
重庆万科西九	2015年4月	2017年7月	517,030,200.00	321,481,468.12	493,719,351.97	-
珠海万科城	2016年4月	2017年9月	2,813,570,000.00	401,174,034.22	998,853,218.01	-
其他汇总				15,784,147,889.78	22,302,179,922.34	-
在建转已完工				37,325,620,115.12	-	-
合计				228,643,064,239.88	285,602,752,649.19	717,738,545.06

iii 拟开发产品

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京稻香湖项目	2017年5月	2018年12月	1,638,730,000.00	810,000,000.00	838,193,015.77	-
成都第五城	2017年4月	2019年3月	1,447,826,423.67	-	260,608,756.26	-
成都金色乐府音乐广场	2017年10月	2019年9月	5,234,123,118.22	49,390,847.28	1,882,415,019.52	-
成都金域缙香	2018年3月	2018年12月	1,093,603,662.34	-	426,106,118.70	-
大连城花东项目	2018年3月	2019年12月	695,243,300.00	315,771,684.59	314,587,811.89	-
大连城市之光	2018年3月	2019年12月	727,837,800.00	1,243,700,088.24	421,219,793.72	-
大连础明食品厂项目	2017年8月	2018年12月	2,589,950,600.00	-	1,214,529,010.04	-
大连海港城	2019年7月	2020年6月	4,678,311,200.00	1,602,231,001.41	1,149,251,343.27	-
大连华东路项目	2017年5月	2018年12月	747,249,700.00	-	417,640,000.00	-
大连金州五一路	2017年2月	2018年8月	1,628,567,100.00	-	537,777,114.20	-
大连万科城	2017年7月	2019年6月	1,444,848,800.00	-	387,976,439.67	-
大连樱花园	2017年6月	2019年9月	1,718,806,900.00	715,036,874.06	559,865,638.68	-
东莞城市之光广场	2017年5月	2019年6月	1,221,496,600.00	542,991,241.31	567,742,552.90	-
东莞东江之星	2017年4月	2019年6月	3,962,145,300.00	-	1,615,687,439.80	-
东莞东坑路口项目	2017年3月	2018年9月	880,371,211.00	-	223,105,764.09	-
东莞翡丽山	2017年2月	2018年2月	492,973,500.00	272,475,833.12	296,962,512.38	-
东莞高埗东城中路项目	2017年8月	2019年6月	2,105,148,500.00	-	503,894,134.08	-
东莞花园城	2017年3月	2019年9月	715,227,400.00	-	266,755,126.72	-
东莞双城水岸	2017年3月	2018年6月	2,547,007,057.00	1,083,644,443.81	1,091,588,996.89	-
东莞松朗花园	2017年7月	2018年7月	1,207,910,000.00	1,134,687,565.00	381,295,542.28	-
东莞长安莲湖路项目	2017年11月	2019年9月	1,485,583,060.06	-	507,785,245.69	-
佛山城市之光	2017年5月	2018年6月	2,342,140,422.32	-	1,489,670,044.98	-
佛山翡翠滨江	2017年3月	2018年8月	2,295,029,604.66	-	1,817,868,480.00	-
佛山金融高新区B区中 央大街商服项目	2017年4月	2018年2月	1,199,809,656.17	-	405,793,000.00	-
佛山金色里程	2017年1月	2018年6月	3,484,690,000.00	-	1,896,544,436.50	-
佛山金域滨江广场	2017年1月	2018年6月	2,108,699,667.00	995,677,943.00	1,008,800,363.91	-
佛山万科大厦	2017年2月	2018年11月	1,182,000,000.00	549,795,095.59	583,656,586.64	-
福州金域滨江	2017年1月	2018年12月	3,538,099,956.00	819,110,036.26	878,285,067.27	-
福州长乐航城项目	2017年3月	2019年12月	1,737,957,143.00	-	1,137,740,353.67	-
抚顺金域蓝湾	2017年4月	2018年12月	2,356,789,019.00	240,841,885.23	227,114,997.35	101,944,484.41
广州金色悦府	2017年6月	2018年12月	11,345,010,049.27	1,321,705,725.72	9,551,740,122.38	-
广州朱村街山田村项目	2017年4月	2018年11月	2,564,693,138.00	-	1,571,813,666.67	-
贵阳万科城	2017年1月	2018年12月	1,081,900,000.00	373,207,780.83	382,519,164.10	-
贵阳万科贵阳传奇	2017年3月	2019年5月	1,170,000,000.00	-	523,919,791.27	-
杭州公望	2017年6月	2019年12月	820,532,761.00	389,550,256.34	478,943,731.06	-
杭州杭行路商办项目	2017年4月	2019年3月	1,126,600,000.00	-	336,191,179.01	-
杭州良渚文化村	2017年6月	2021年6月	4,013,314,955.11	1,235,119,772.83	745,917,306.93	-
杭州良渚文化村七贤桥 地块项目	2017年6月	2020年6月	1,577,870,000.00	-	541,638,397.62	-
杭州天马公寓项目	2017年3月	2019年12月	945,244,200.00	-	312,858,824.70	-
杭州未来之光	2017年10月	2020年12月	2,034,475,800.00	-	466,205,320.02	-
合肥森林公园	2017年8月	2019年10月	2,616,713,332.87	1,893,027,141.02	840,677,518.50	-
合肥时代之光	2017年2月	2018年10月	489,949,253.44	-	201,576,756.36	-

万科企业股份有限公司
截至2016年12月31日止年度财务报表

	预计 开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
合肥长江东路项目	2017年3月	2019年6月	7,450,820,000.00	-	4,880,180,250.00	-
惠州双月湾	2017年12月	2018年12月	1,964,057,393.00	440,427,404.53	390,870,231.15	-
吉林万科城	2017年4月	2018年6月	5,341,196,543.00	933,484,672.75	1,096,269,466.94	-
济南海晏门项目	2017年2月	2018年11月	812,020,000.00	-	314,265,747.50	-
济南悦豪项目	2017年3月	2018年9月	970,480,000.00	-	513,060,145.00	-
济南紫台	2017年3月	2018年11月	1,098,020,000.00	-	711,618,559.93	-
晋江金域滨江二期	2017年2月	2020年9月	1,410,017,507.93	-	208,044,297.15	-
晋江金域滨江三期	2018年1月	2020年12月	1,187,950,000.00	-	254,606,806.83	-
昆明城市之光	2017年3月	2018年12月	958,832,900.00	-	428,074,200.08	-
昆明公园里	2017年6月	2019年4月	2,081,346,700.00	-	928,950,799.74	-
昆明魅力之城	2017年1月	2018年8月	6,775,189,931.13	1,975,500,251.07	2,238,913,144.69	-
昆山锦溪项目	2017年5月	2019年6月	3,300,000,000.00	-	1,249,984,317.40	-
南昌时代广场	2017年4月	2019年8月	908,202,900.00	474,835,964.43	552,359,314.75	-
南充金润华府	2017年11月	2019年10月	550,000,000.00	-	140,408,828.06	44,841,422.60
南京城市之光	2017年1月	2018年12月	2,483,861,235.00	-	914,744,800.22	-
南京尚都荟南	2017年1月	2018年5月	4,159,933,943.79	-	3,373,528,849.24	-
南京万科城	2017年1月	2017年8月	1,236,524,735.00	61,993,623.82	471,119,582.56	-
南宁公园里	2017年2月	2019年4月	1,924,230,000.00	-	804,440,615.22	-
南宁金域缙香	2017年2月	2019年4月	1,874,182,200.00	-	910,679,648.97	-
南宁金域中央	2017年2月	2018年3月	7,398,300,000.00	-	2,800,275,355.25	-
南宁万科城	2017年2月	2018年12月	6,375,978,704.00	2,959,932,699.10	2,132,277,580.78	-
南通金域华府	2017年3月	2018年12月	700,714,900.00	-	227,711,490.49	-
南通市北科技城项目	2017年3月	2018年12月	1,156,845,558.00	-	470,990,774.00	-
宁波东钱湖白石仙坪项目	2017年7月	2019年5月	2,198,810,000.00	-	1,169,814,217.34	-
宁波印象城东项目	2017年3月	2018年10月	1,618,725,000.00	-	863,210,019.81	-
宁波云鹭湾10号地块	2017年5月	2019年5月	550,740,000.00	-	230,119,283.03	-
宁波中山路项目	2017年8月	2019年6月	846,358,703.50	-	510,386,701.32	-
青岛万科未来城(B地块)	2017年3月	2018年6月	1,314,659,773.07	-	549,563,994.00	-
三亚湖畔度假公园	2017年3月	2018年12月	835,346,055.80	426,771,889.55	250,603,816.74	-
厦门万科白鹭郡	2017年4月	2018年9月	2,980,000,000.00	-	2,198,777,304.78	-
厦门五缘湾项目	2017年1月	2019年6月	1,272,920,000.00	-	447,308,108.41	-
上海安亭新镇项目	2017年12月	2019年2月	2,226,492,000.00	1,610,672,118.75	1,203,171,455.53	-
上海徐汇万科中心	2017年12月	2023年12月	7,537,789,700.00	4,103,497,844.75	4,303,569,854.41	-
深圳安托山项目	2017年3月	2018年6月	1,809,730,000.00	2,076,173,311.58	1,106,133,423.13	-
深圳布吉水径项目	2017年5月	2018年12月	2,203,000,000.00	850,378,806.18	928,803,688.57	-
深圳留仙洞	2017年5月	2018年12月	1,702,000,000.00	1,509,370,719.53	535,112,715.67	-
深圳天誉	2017年10月	2018年12月	8,778,024,163.06	-	4,271,823,003.29	-
沈阳春河里	2017年3月	2019年12月	1,407,359,137.00	868,423,669.22	591,397,075.80	-
沈阳翡翠公园	2017年3月	2019年12月	784,132,377.00	-	377,584,316.31	-
沈阳惠斯勒小镇	2017年4月	2018年6月	1,716,339,898.00	281,047,157.36	314,575,119.57	-
沈阳四季公园	2017年3月	2019年12月	732,024,900.00	-	242,078,194.48	-
沈阳长江府	2017年3月	2018年6月	459,145,300.00	-	219,218,440.00	-
苏州公园里	2017年1月	2018年12月	2,004,690,854.28	-	465,844,730.86	-
苏州青剑湖项目	2017年5月	2018年12月	1,294,556,000.00	-	685,526,359.02	-
苏州万科城	2017年3月	2018年12月	452,400,000.00	401,682,083.61	228,583,601.85	-
太原公园里	2017年2月	2019年5月	1,317,710,000.00	-	308,917,661.08	-
太原万科城	2017年8月	2019年6月	863,093,600.00	1,151,415,662.09	470,142,559.02	-
太原小镇	2017年2月	2018年11月	1,365,820,000.00	-	774,031,050.32	-
太原新都心	2017年6月	2018年12月	1,257,212,800.00	203,426,916.31	323,461,558.96	-
唐山金域缙香	2017年6月	2020年6月	970,260,000.00	-	249,646,549.00	-
天津海天燕居	2017年4月	2019年3月	820,000,000.00	-	239,395,159.45	-
天津天拖北项目	2017年3月	2018年6月	820,000,000.00	-	270,876,220.64	-
温州七都项目	2017年2月	2019年6月	2,031,039,660.00	-	1,292,635,086.11	-
乌鲁木齐中央公园二期	2017年5月	2018年9月	865,798,347.00	-	221,480,716.67	-
无锡金域蓝湾	2017年1月	2018年12月	1,001,373,804.00	541,422,494.93	355,007,320.11	-
无锡金域缙香	2017年2月	2018年12月	939,466,300.00	509,897,510.46	597,771,231.32	-
无锡信成道	2017年3月	2018年3月	610,917,596.00	693,691,104.12	293,854,804.92	-
武汉翡翠滨江	2017年1月	2018年11月	7,631,287,000.00	-	423,690,463.29	-
武汉汉口传奇	2020年1月	2022年12月	4,466,070,000.00	4,221,336,674.12	2,477,650,477.16	-
武汉万科主场	2017年4月	2019年12月	2,163,270,000.00	-	1,363,168,203.30	-
西安高新宝天项目	2017年12月	2019年12月	7,731,983,600.00	-	3,418,929,682.26	-

	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
西安高新华府后期地块	2017 年 1 月	2019 年 12 月	1,060,000,000.00	-	419,300,000.00	-
西安金域东郡	2017 年 6 月	2019 年 6 月	1,238,228,115.00	482,652,101.80	310,507,357.45	-
西安润园	2017 年 12 月	2019 年 12 月	1,674,444,920.00	-	259,817,084.64	-
西安万科城 3#地	2017 年 3 月	2019 年 3 月	274,342,500.00	203,689,552.96	258,405,961.76	-
西安万科天誉	2017 年 3 月	2019 年 6 月	1,818,960,000.00	-	476,804,935.78	-
徐州华东机械厂项目	2017 年 5 月	2019 年 2 月	1,541,560,762.22	-	573,750,000.00	-
徐州铜山路项目	2017 年 1 月	2019 年 6 月	1,172,700,000.00	-	294,151,889.27	-
烟台翡翠公园	2017 年 4 月	2019 年 4 月	440,571,098.00	-	200,100,000.00	-
烟台翡翠湾	2017 年 1 月	2018 年 12 月	785,737,200.00	-	239,449,000.08	-
烟台海云台	2017 年 3 月	2019 年 3 月	519,478,397.76	398,130,000.00	257,206,566.55	174,595,609.44
烟台御龙山	2017 年 2 月	2019 年 5 月	1,868,954,082.80	680,070,000.00	663,822,728.00	-
营口海港城	2017 年 3 月	2018 年 12 月	753,187,500.00	148,688,263.26	192,344,038.36	67,720,367.03
长春柏翠园	2017 年 4 月	2018 年 6 月	1,686,316,465.00	856,133,783.30	618,574,593.25	-
长春城市之光	2017 年 4 月	2018 年 12 月	3,017,025,879.00	-	835,332,599.36	-
长春如园	2017 年 6 月	2018 年 12 月	1,746,935,254.00	-	551,617,000.00	-
长沙金域国际	2017 年 5 月	2019 年 5 月	2,590,775,173.00	1,149,499,220.04	648,794,708.61	-
长沙金域蓝湾	2017 年 3 月	2017 年 11 月	515,759,800.00	371,842,707.89	222,684,472.66	-
长沙紫台	2017 年 5 月	2017 年 12 月	2,103,710,300.00	485,339,180.86	428,611,320.31	-
镇江蓝山花园	2017 年 6 月	2018 年 12 月	1,863,884,109.00	647,108,595.96	531,868,657.89	126,138,277.45
郑州万科美景龙门龙堂	2017 年 3 月	2019 年 7 月	594,856,300.00	46,426,279.28	281,009,120.07	-
郑州万科美景魅力之城	2017 年 2 月	2019 年 5 月	2,877,559,800.00	1,042,314,097.86	769,501,557.28	-
郑州万科美景万科城	2017 年 4 月	2019 年 10 月	6,209,876,753.00	2,149,068,408.43	1,814,575,386.68	-
郑州万科天伦紫台	2017 年 4 月	2018 年 11 月	4,934,437,746.15	1,341,235,912.06	3,101,013,839.55	-
郑州郑纺机	2017 年 3 月	2019 年 10 月	3,629,256,500.00	-	2,611,756,570.86	-
郑州中原间垌项目 K2、K3 地块	2017 年 5 月	2019 年 9 月	421,537,050.71	-	280,238,916.74	-
中山金域蓝湾	2017 年 3 月	2019 年 2 月	1,502,530,000.00	658,425,750.44	436,972,887.46	-
重庆溉澜溪	2017 年 5 月	2020 年 9 月	8,438,701,000.00	-	2,302,959,033.90	-
其他汇总				15,967,743,965.59	17,797,724,967.78	-
拟开发转在建				35,258,553,929.54	-	-
合计				103,770,269,543.17	137,430,596,653.26	515,240,160.93

(4) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

	金额
累计已发生成本	1,840,725,415.72
累计已确认毛利	31,563,504.38
减：已办理结算的金额	561,020,000.00
建造合同形成的已完工未结算资产	1,311,268,920.10

7 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品，其中包含因质押对使用有限制的资产为人民币 930,000,000.00 元 (2015 年：无)。

8 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

	2016 年			2015 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按公允价值计量的 (2)	779,372,754.38	-	779,372,754.38	993,243,566.22	-	993,243,566.22
- 按成本计量的 (3)	548,641,589.54	-	548,641,589.54	145,569,161.87	-	145,569,161.87
合计	1,328,014,343.92	-	1,328,014,343.92	1,138,812,728.09	-	1,138,812,728.09

(2) 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	692,980,202.69
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	86,392,551.69
年末余额	779,372,754.38

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额			在被投资单位	
	年初	本年增加	年末	持股比例 (%)	本年现金红利
上海中城联盟投资管理 有限公司	53,560,000.00	-	53,560,000.00	3.06%	6,252,855.90
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00	-	75,000,000.00	8.65%	-
中城新产业控股 (深圳) 有限公司	-	20,000,000.00	20,000,000.00	12.50%	-
易居 (中国) 企业集团 有限公司	-	280,000,000.00	280,000,000.00	3.50%	-
中小企业发展基金 (深圳南山有限合伙)	-	75,000,000.00	75,000,000.00	6.67%	-
其他	17,009,161.87	28,072,427.67	45,081,589.54	-	-
合计	145,569,161.87	403,072,427.67	548,641,589.54		6,252,855.90

本集团持有的金额人民币 548,641,589.54 元 (2015 年：人民币 145,569,161.87 元) 可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值未能可靠计量，初始确认后按成本计量。

本集团本年度可供出售权益工具无须计提减值准备。

9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2016 年	2015 年
对合营企业的投资	31,924,611,119.29	24,075,825,843.85
对联营企业的投资	29,777,377,290.33	9,427,597,644.17
合计	61,701,988,409.62	33,503,423,488.02

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	自 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	24,075,825,843.85	9,427,597,644.17	33,503,423,488.02
本年变动	7,848,785,275.44	20,349,779,646.16	28,198,564,921.60
- 追加投资	17,279,748,097.87	20,061,293,602.46	37,341,041,700.33
- 减少投资	(10,042,173,969.81)	(597,763,545.66)	(10,639,937,515.47)
- 权益法下确认的投资收益	3,240,393,771.06	1,690,322,206.04	4,930,715,977.10
- 宣告发放现金股利或利润	(2,057,404,804.60)	(719,788,869.61)	(2,777,193,674.21)
- 合并抵消	(571,777,819.08)	(84,283,747.07)	(656,061,566.15)
年末余额	31,924,611,119.29	29,777,377,290.33	61,701,988,409.62
减值准备年末余额	-	-	-

10 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	在建工程	合计
原值			
年初余额	8,611,944,105.60	2,578,431,378.84	11,190,375,484.44
本年增加			
- 存货转入	3,399,987,580.98	842,236,653.44	4,242,224,234.42
- 购置	980,114,998.04	184,231,013.59	1,164,346,011.63
- 合并范围变化	2,401,101,993.82	3,743,364,295.39	6,144,466,289.21
- 建筑成本	-	123,950,021.20	123,950,021.20
在建工程转入	548,191,467.76	(548,191,467.76)	-
汇兑调整	68,890,350.00	64,873,519.16	133,763,869.16
本年减少	(333,459,333.70)	-	(333,459,333.70)
年末余额	15,676,771,162.50	6,988,895,413.86	22,665,666,576.36
累计折旧			
年初余额	425,324,376.06	-	425,324,376.06
本年计提	337,207,770.87	-	337,207,770.87
汇兑调整	11,559,558.99	-	11,559,558.99
本年减少	(39,871,776.74)	-	(39,871,776.74)
年末余额	734,219,929.18	-	734,219,929.18
投资性房地产减值			
年初余额	-	-	-
本年增加	57,022,324.48	-	57,022,324.48
年末余额	57,022,324.48	-	57,022,324.48
账面价值			
年末账面价值	14,885,528,908.84	6,988,895,413.86	21,874,424,322.70
年初账面价值	8,186,619,729.54	2,578,431,378.84	10,765,051,108.38

本集团本年用于银行借款抵押的投资性房地产 1,923,319,516.67 元 (2015 年：人民币 748,739,662.59 元)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2015 年：无)。

本集团本年因担保使用受限的投资性房地产 409,380,963.00 元 (2015 年：无)。

11 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	4,898,319,731.44	101,519,293.89	469,727,747.80	297,655,287.78	159,636,401.02	5,926,858,461.93
本年增加	565,651,167.22	35,212,666.38	37,483,970.18	34,114,715.09	35,624,110.23	708,086,629.10
- 购置	13,985,653.25	35,212,666.38	37,483,970.18	34,114,715.09	35,624,110.23	156,421,115.13
- 在建工程 / 存货 / 投资性房地产转入	551,665,513.97	-	-	-	-	551,665,513.97
本年减少	(138,419,159.94)	(2,155,500.57)	(21,782,520.41)	(15,806,152.39)	(5,233,191.70)	(183,396,525.01)
因合并范围变化增加	1,729,510,554.40	228,282.51	22,263,459.71	6,625,793.82	11,088,115.75	1,769,716,206.19
年末余额	7,055,062,293.12	134,804,742.21	507,692,657.28	322,589,644.30	201,115,435.30	8,221,264,772.21
累计折旧						
年初余额	572,524,395.16	58,169,027.43	127,267,743.38	189,083,817.66	62,334,317.42	1,009,379,301.05
本年计提	233,666,287.04	14,314,729.32	42,865,583.48	40,669,684.88	39,486,215.46	371,002,500.18
本年处置或报废	(13,188,912.41)	(2,155,500.57)	(14,500,745.78)	(13,393,485.39)	(3,120,267.80)	(46,358,911.95)
因合并范围变化增加	59,300,661.69	124,021.00	11,566,136.59	4,323,919.74	1,134,070.33	76,448,809.35
年末余额	852,302,431.48	70,452,277.18	167,198,717.67	220,683,936.89	99,834,335.41	1,410,471,698.63
账面价值						
年末账面价值	6,202,759,861.64	64,352,465.03	340,493,939.61	101,905,707.41	101,281,099.89	6,810,793,073.58
年初账面价值	4,325,795,336.28	43,350,266.46	342,460,004.42	108,571,470.12	97,302,083.60	4,917,479,160.88

本集团本年没有暂时闲置的固定资产 (2015 年：无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产 (2015 年：无)。

本集团本年未办妥产权证的固定资产明细如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因	
		深圳万科中心部分竣工，部分尚属 在建工程，需待全部竣工验收后 一并办理房地产证。	
深圳万科中心	648,345,486.68		
12 在建工程			
在建工程情况			
	2016 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
深圳万科中心	448,001,489.36	-	448,001,489.36
武汉万科祥盈办公楼	33,793,287.00	-	33,793,287.00
其他	283,517,784.90	-	283,517,784.90
合计	765,312,561.26	-	765,312,561.26
	2015 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
吉林松花湖旅游度假项目	89,746,801.50	-	89,746,801.50
深圳万科中心	441,249,930.88	-	441,249,930.88
其他	67,362,173.50	-	67,362,173.50
合计	598,358,905.88	-	598,358,905.88

本年在建工程转入固定资产人民币 262,437,541.30 元 (2015：人民币 1,478,991,277.81 元)。

13 无形资产

	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	391,655,577.45	751,371,914.64	74,234,369.44	1,217,261,861.53
本年增加	160,855,771.95	-	152,066,804.94	312,922,576.89
合并范围变化	39,491,383.27	-	25,082,000.00	64,573,383.27
年末余额	592,002,732.67	751,371,914.64	251,383,174.38	1,594,757,821.69
累计摊销				
年初余额	51,758,558.99	116,571,960.10	3,940,254.18	172,270,773.27
本年增加	23,146,128.71	118,207,590.38	18,268,401.19	159,622,120.28
合并范围变化	1,991,475.64	-	509,800.24	2,501,275.88
年末余额	76,896,163.34	234,779,550.48	22,718,455.61	334,394,169.43
账面价值				
年末账面价值	515,106,569.33	516,592,364.16	228,664,718.77	1,260,363,652.26
年初账面价值	339,897,018.46	634,799,954.54	70,294,115.26	1,044,991,088.26

本集团本年无用于银行借款抵押的无形资产 (2015 年：无)。

本集团无形资产 - 其他主要为物业合同经营权。

14 商誉

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

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

15 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销额	年末余额
租赁费	274,475,656.30	72,279,609.58	116,065,312.88	230,689,953.00
其他递延支出	173,407,773.34	720,862,961.22	164,734,394.45	729,536,340.11
合计	447,883,429.64	793,142,570.80	280,799,707.33	960,226,293.11

本集团长期待摊费用其他递延支出主要是对经营性租入写字楼、公寓等的装修费。

16 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

	2016 年		2015 年	
	可抵扣或应纳税暂时性差异 (应纳税暂时性差异以“()”号填列)	递延所得税资产 / 负债 (负债以“()”号填列)	可抵扣或应纳税暂时性差异 (应纳税暂时性差异以“()”号填列)	递延所得税资产 / 负债 (负债以“()”号填列)
递延所得税资产：				
可弥补亏损	14,356,644,497.08	3,589,161,124.27	10,755,498,811.43	2,667,250,904.26
减值准备	1,712,395,640.56	428,098,910.14	865,760,809.42	216,212,587.14
预提成本	2,285,061,058.36	571,265,264.59	1,138,146,123.66	284,531,530.92
土地增值税清算准备	8,664,902,284.40	2,166,225,571.10	6,257,929,713.44	1,564,482,428.35
未实现内部交易利润	1,277,613,483.44	319,403,370.86	1,446,091,416.28	361,522,854.07
其他	497,514,932.80	124,378,733.20	290,311,225.97	72,540,508.95
合计	28,794,131,896.64	7,198,532,974.16	20,753,738,100.20	5,166,540,813.69
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(1,592,667,932.74)	(386,570,185.29)	(1,768,389,315.77)	(430,904,671.50)
代扣代缴所得税	(2,349,560,371.20)	(117,478,018.56)	(1,979,926,578.57)	(127,526,143.38)
合计	(3,942,228,303.94)	(504,048,203.85)	(3,748,315,894.34)	(558,430,814.88)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2016 年		2015 年	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,278,134,167.69	319,533,541.92	782,895,532.44	195,520,110.98
可抵扣暂时性差异	493,515,732.26	123,378,933.06	368,792,310.04	92,198,077.50
合计	1,771,649,899.95	442,912,474.98	1,151,687,842.48	287,718,188.48

(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	2016 年	2015 年
2016	-	13,022,931.80
2017	53,101,668.30	200,871,171.21
2018	116,056,737.68	116,201,809.46
2019	65,127,068.12	67,834,533.87
2020	324,552,666.87	384,965,086.10
2021	719,296,026.72	-
合计	1,278,134,167.69	782,895,532.44

- (4) 于 2016 年 12 月 31 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异为人民币约 56 亿元 (2015 年：人民币 43 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，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 3.4 亿元 (2015 年：人民币 2.2 亿元) 确认递延所得税负债。

17 其他非流动资产

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项、委托贷款和股权收购款。

18 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2016 年		2015 年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,270,608,535.21	2,270,608,535.21	471,321,298.85	471,321,298.85
质押借款*1				
- 人民币	6,054,975,366.37	6,054,975,366.37	300,000,000.00	300,000,000.00
- 英镑	101,000,000.00	868,390,000.80	-	-
小计		9,193,973,902.38		771,321,298.85
其他借款				
信用借款				
- 人民币	6,954,952,000.00	6,954,952,000.00	1,128,766,666.67	1,128,766,666.67
抵押借款*2				
- 人民币	427,663,300.00	427,663,300.00	-	-
小计		7,382,615,300.00		1,128,766,666.67
合计		16,576,589,202.38		1,900,087,965.52

*1 以上质押借款由本公司的子公司提供存单质押担保。

*2 以上抵押借款由本公司的子公司提供土地使用权 (存货) 抵押担保。

- (2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款情况 (2015 年：无)。

19 应付票据

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
商业承兑汇票	3,603,839,089.85	16,744,732,907.08

上述金额均为一年内到期的应付票据。

20 应付账款

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
应付地价	31,500,649,534.75	23,606,493,492.82
应付及预提工程款	103,945,998,174.20	66,408,633,576.14
质量保证金	1,289,061,989.17	639,390,939.20
应付及预提销售佣金	951,962,020.35	545,176,658.57
其他	359,890,757.59	246,763,753.88
合计	138,047,562,476.06	91,446,458,420.61

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

21 预收款项

(1) 预收款项分类

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
深圳天誉	2017年10月	25%	6,234,918,224.00	4,747,083,965.00
太原万科城	2017年12月	60%	5,185,655,787.73	1,564,181,340.00
深圳布吉水径项目	2018年6月	54%	5,102,577,824.00	3,959,212,024.00
深圳公园里	2017年9月	72%	4,499,325,329.96	4,305,427,569.59
上海张江东地块	2017年3月	46%	4,469,862,933.60	3,625,924,762.60
武汉汉口传奇	2017年7月	35%	4,172,402,713.00	2,914,847,158.05
广州岭头项目	2017年9月	55%	4,029,572,514.26	-
合肥森林公园	2017年3月	31%	3,750,209,966.00	3,751,496,992.10
南宁万科城	2017年10月	29%	3,742,234,739.00	1,213,211,610.00
郑州万科美景万科城	2017年12月	27%	3,606,629,984.04	2,852,967,576.70
东莞虎门万科城	2017年6月	64%	3,312,242,234.00	4,645,840,080.20
广州万科云二期	2017年7月	48%	3,301,376,311.00	566,347,213.36
珠海万科城	2017年9月	26%	3,297,542,547.08	-
厦门海沧万科城	2017年12月	82%	2,785,729,074.91	3,210,272,907.00
宁波万科城	2017年6月	63%	2,726,300,529.00	466,093,179.00
苏州湖西玲珑	2017年12月	60%	2,667,881,495.65	-
泉州万科城	2017年12月	76%	2,588,914,059.05	3,019,837,382.61
昆山魅力花园	2017年4月	53%	2,582,126,719.21	1,680,284,552.88
徐州淮海天地	2017年6月	39%	2,553,947,767.28	2,130,201,619.00
杭州良渚文化村未来城二期	2018年6月	54%	2,460,915,793.00	562,397,053.00
青岛生态新城	2017年6月	70%	2,325,757,028.00	872,622,893.00
上海金域南桥	2017年5月	76%	2,268,908,397.00	149,315,774.00
西安金域东郡	2017年6月	48%	2,268,473,072.40	1,874,020,851.48
温州学院路七号	2018年6月	84%	2,243,716,617.00	-
南京九都荟	2017年3月	47%	2,219,656,217.55	3,019,921,339.00
成都第五城	2017年10月	34%	2,196,360,934.88	-
东莞云广场	2017年9月	29%	2,178,281,390.00	-
东莞珠江东岸	2017年6月	36%	2,146,553,205.00	-
济南万科城	2017年6月	92%	2,119,101,680.13	2,402,067,605.29
莆田万科城	2017年1月	82%	2,075,800,847.19	2,087,122,736.00
郑州万科天伦紫台	2017年12月	100%	2,054,288,968.00	-
太原蓝山	2017年6月	49%	2,052,954,238.23	2,477,689,729.50
深圳金域九悦花园	2017年9月	94%	2,029,545,547.00	2,653,767,563.00
徐州万科城	2017年12月	36%	1,943,602,391.67	1,920,401,360.00
沈阳城市之光	2017年10月	39%	1,894,972,194.04	50,000,000.00
济南新里程	2017年6月	93%	1,894,091,651.15	1,471,980,287.00
天津民和巷项目	2017年6月	47%	1,892,146,923.00	1,351,559,880.00
武汉城花璟苑	2017年6月	89%	1,865,484,228.00	1,134,260,058.16
厦门万科广场	2017年12月	18%	1,830,376,537.00	3,285,182,329.00
南宁魅力之城	2017年8月	93%	1,829,190,004.00	1,398,258,388.00

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
苏州VC小镇	2017年11月	40%	1,812,962,408.07	1,094,668,808.04
南京璞悦山	2017年3月	83%	1,794,501,340.00	908,892,069.00
苏州公园里	2018年3月	39%	1,778,468,906.00	-
上海金色城市	2017年6月	28%	1,742,147,160.11	1,693,711,550.00
郑州万科美景魅力之城	2017年5月	48%	1,704,985,836.00	918,975,699.00
福州金融港中心	2017年12月	88%	1,702,235,151.80	39,111,872.00
郑州万科大都会	2017年6月	44%	1,698,219,228.00	-
西安城市之光	2017年6月	72%	1,666,301,295.86	311,054,007.00
宁波江湾府	2017年9月	53%	1,648,958,670.00	289,338,850.00
天津梅江柏翠园	2017年6月	95%	1,612,032,770.00	2,241,036,423.00
青岛紫台	2017年6月	73%	1,604,873,713.21	1,262,953,971.40
武汉金域湖庭	2017年8月	97%	1,603,910,346.00	605,043,823.00
武汉嘉园	2017年12月	85%	1,592,875,287.00	1,086,723,375.00
惠州双月湾	2018年4月	27%	1,557,962,217.86	1,355,512,121.76
南昌金域国际	2017年6月	75%	1,535,436,376.00	378,705,914.00
青岛万科未来城	2018年6月	22%	1,530,097,828.01	-
沈阳明天广场	2017年6月	46%	1,527,381,141.10	421,491,339.30
北京长阳天地	2017年6月	37%	1,520,474,397.09	664,879,877.00
佛山万科城	2017年12月	88%	1,512,809,381.35	689,441,799.56
东莞虎门花园	2017年6月	64%	1,503,251,838.00	-
佛山金色城市	2017年10月	76%	1,502,874,572.49	-
济南公园里	2017年6月	87%	1,467,365,398.00	688,981,041.00
天津东丽湖	2017年6月	18%	1,459,185,744.96	469,860,819.96
南京万科城	2017年2月	34%	1,455,865,166.00	563,142,826.00
太原金域蓝湾	2018年8月	58%	1,447,021,498.00	-
杭州万科中央公园	2018年2月	24%	1,445,636,922.01	-
合肥时代之光	2017年11月	24%	1,444,717,744.00	-
南京九都荟南	2018年3月	19%	1,442,643,269.00	-
太原金域华府	2017年10月	94%	1,441,521,229.00	659,173,401.00
武汉翡翠滨江	2017年12月	11%	1,440,101,897.80	-
天津四季花城	2017年9月	40%	1,439,928,909.00	752,433,110.00
沈阳春河里	2017年12月	38%	1,397,635,014.37	435,924,928.01
西安高新华府	2017年6月	37%	1,393,629,583.62	1,682,273,182.62
广州金色城市	2018年10月	33%	1,354,933,039.00	-
苏州金域平江	2017年10月	87%	1,305,136,803.20	1,538,361,177.67
济南幸福里	2017年6月	78%	1,288,687,392.00	295,042,828.00
济南金色悦城	2017年9月	63%	1,266,771,217.00	356,517,762.00
天津紫台	2018年3月	45%	1,259,710,769.00	-
长春万科城	2017年6月	26%	1,248,812,546.75	555,342,255.75
泉州石狮金域中央	2018年12月	70%	1,246,800,907.01	95,997,648.00
大连城市之光	2017年6月	32%	1,226,399,270.22	-
昆明公园里	2017年9月	27%	1,222,603,378.00	656,114,447.00
成都五龙山公园	2017年6月	39%	1,196,667,572.48	177,820,334.48
宁波云鹭湾	2017年12月	56%	1,192,680,900.48	130,741,480.00
南通金域华府	2017年6月	39%	1,187,121,315.00	-

	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2016年	2015年
贵阳万科城	2017年3月	36%	1,186,581,498.33	964,909,613.00
佛山水晶城	2017年6月	92%	1,163,356,357.01	1,044,706,411.00
中山柏悦湾	2017年6月	34%	1,161,063,060.00	890,378,286.00
成都国宾润园	2017年6月	96%	1,112,762,722.00	-
成都金色城市	2017年11月	85%	1,102,667,226.60	35,454,712.00
合肥蓝山花园	2017年6月	100%	1,086,628,726.00	1,313,857,717.00
福州金域蓝湾	2017年12月	16%	1,085,460,238.85	-
天津金域华府	2017年8月	13%	1,058,002,443.00	6,700,494.00
无锡周新老街4号项目	2017年12月	44%	1,029,771,897.00	-
其他			83,835,294,361.23	113,986,631,885.23
合计			274,645,554,496.88	212,625,705,637.30

(2) 本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

22 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,633,892,919.12	7,402,863,325.29	6,206,699,292.92	3,830,056,951.49
离职后福利				
- 设定提存计划	7,725,831.91	469,885,560.80	468,412,078.73	9,199,313.98
辞退福利	1,038,418.60	13,534,053.53	13,902,094.17	670,377.96
合计	2,642,657,169.63	7,886,282,939.62	6,689,013,465.82	3,839,926,643.43

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	2,615,970,084.86	6,801,439,471.64	5,615,895,764.11	3,801,513,792.39
职工福利费	5,389,143.90	173,944,734.23	168,398,067.41	10,935,810.72
社会保险费	4,754,875.44	176,382,777.83	175,257,703.51	5,879,949.76
其中：医疗保险费	4,357,795.70	154,464,839.52	153,342,918.88	5,479,716.34
工伤保险费	146,627.82	9,430,664.27	9,445,501.72	131,790.37
生育保险费	250,451.92	12,487,274.04	12,469,282.91	268,443.05
住房公积金	4,158,379.33	234,870,029.40	232,158,337.93	6,870,070.80
工会经费和职工 教育经费	3,620,435.59	16,226,312.19	14,989,419.96	4,857,327.82
合计	2,633,892,919.12	7,402,863,325.29	6,206,699,292.92	3,830,056,951.49

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	7,359,512.40	451,348,091.69	449,582,336.95	9,125,267.14
失业保险费	366,319.51	18,537,469.11	18,829,741.78	74,046.84
合计	7,725,831.91	469,885,560.80	468,412,078.73	9,199,313.98

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

本集团于 2010 年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例 10%确定经济利润奖金额度。2016 年度计提经济利润奖人民币 11.77 亿元 (2015 年：人民币 9.77 亿元)，该部分奖金已经独立第三方确认并已包含于短期薪酬中。

23 应交税费

	2016 年	2015 年
企业所得税	5,993,076,190.30	4,731,261,492.99
土地增值税	2,347,314,631.76	1,600,344,178.09
增值税	797,487,503.63	34,515,928.12
房产税	117,914,101.50	89,553,237.03
城市维护建设税	85,228,971.38	56,592,859.65
教育费附加	65,825,824.84	43,466,620.20
个人所得税	51,153,505.24	51,402,068.20
营业税	-	583,893,858.69
其他	95,083,365.73	182,950,252.02
合计	9,553,084,094.38	7,373,980,494.99

本年年末预缴税费人民币 21,774,387,944.54 元 (2015 年：人民币 17,422,341,362.16 元) 已计入预付款项。

24 应付利息

	2016 年	2015 年
分期付息到期还本的长期借款利息	104,594,785.12	109,093,773.97
企业债券利息	273,780,121.51	122,482,110.72
合计	378,374,906.63	231,575,884.69

本集团本年无已逾期未支付的利息情况 (2015 年：无)。

25 其他应付款

其他应付款分类：

	2016 年	2015 年
应付合营 / 联营企业款	42,753,814,185.34	15,115,053,476.21
应付股权款与合作公司往来及其他	50,921,009,974.29	36,640,041,412.05
土地增值税清算准备金	8,664,902,284.40	6,257,929,713.44
押金及保证金	1,422,831,794.94	1,334,386,054.46
代收款	1,160,598,277.64	2,244,380,389.21
购房意向金	1,657,100,703.10	758,433,298.42
合计	106,580,257,219.71	62,350,224,343.79

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 42,395,042,594.79 元 (2015 年：人民币 29,850,938,446.00 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 8,664,902,284.40 元 (2015 年：人民币 6,257,929,713.44 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

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

26 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2016 年	2015 年
一年内到期的长期借款	24,305,116,136.80	23,748,281,762.21
一年内到期的应付债券*	2,468,181,196.95	998,122,294.76
合计	26,773,297,333.75	24,746,404,056.97

* 参见附注五、28。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2015 年：无)。

27 长期借款

长期借款分类

种类	2016 年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	40,192,500,000.00	1.0000	40,192,500,000.00	信用*1
	1,182,700,000.00	1.0000	1,182,700,000.00	抵押*2
	153,000,000.00	1.0000	153,000,000.00	质押*3
港币	427,516,958.33	0.8988	384,252,242.15	抵押*2
	13,088,526,709.34	0.8988	11,763,978,511.40	质押*3
美元	1,703,995,548.52	6.9761	11,887,243,346.03	质押*3
英镑	83,916,023.12	8.5979	721,503,320.64	质押*3
小计			66,285,177,420.22	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	19,006,500,000.00	1.0000	19,006,500,000.00	信用*1
	291,000,000.00	1.0000	291,000,000.00	抵押*2
	8,000,000.00	1.0000	8,000,000.00	质押*3
港币	783,936,223.24	0.8988	704,608,864.80	质押*3
美元	277,520,000.00	6.9761	1,936,007,272.00	质押*3
小计			21,946,116,136.80	
其他借款				
其中：人民币	13,856,000,000.00	1.0000	13,856,000,000.00	信用*4
	570,000,000.00	1.0000	570,000,000.00	质押*5
小计			14,426,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	2,189,000,000.00	1.0000	2,189,000,000.00	信用*4
	170,000,000.00	1.0000	170,000,000.00	质押*5
小计			2,359,000,000.00	
合计			56,406,061,283.42	

种类	2015 年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	23,714,566,065.15	1.0000	23,714,566,065.15	信用*1
	1,611,587,045.09	1.0000	1,611,587,045.09	抵押*2
港币	7,088,739,905.06	0.8378	5,938,804,517.66	信用*1
美元	464,303,750.00	6.4936	3,015,002,831.00	信用*1
	89,612,161.00	6.4936	581,905,528.67	质押*3
			34,861,865,987.57	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,110,179,796.00	1.0000	12,110,179,796.00	信用*1
	511,129,450.53	1.0000	511,129,450.53	抵押*2
港币	144,456,000.00	0.8378	121,022,347.68	信用*1
美元	22,630,000.00	6.4936	146,950,168.00	信用*1
小计			12,889,281,762.21	
其他借款				
其中：人民币	22,715,000,000.00	1.0000	22,715,000,000.00	信用*4
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	10,859,000,000.00	1.0000	10,859,000,000.00	信用*4
小计			11,856,000,000.00	
合计			33,828,584,225.36	

- *1 以上信用借款的借款利率在 3.80%和 7.84%之间 (2015 年：2.00%和 8.00%之间)。
- *2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率为香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮至 8.00% (2015 年：4.89% 至 8.40%)。
- *3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押，借款利率为伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮至 4.28%。(2015 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.90%至 7.90% (2015 年：5.51% 至 7.90%)。
- *5 以上质押借款的借款利率区间为 5.46%至 5.70% (2015 年：无)。

28 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	发行金额	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折 / 溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期的部分 (折人民币)
1 美元债券 (i)	美元	80,000 万元	2013/3/13	5 年	780,934,780.71	785,078,365.50	5,097,984,874.20	-	20,833,312.50	3,809,431.78	-	788,887,797.28	5,503,360,162.62	-
2 新加坡币债券 (ii)	新加坡币	14,000 万元	2013/11/06	4 年	139,357,251.80	139,678,344.38	640,774,404.84	-	4,585,000.00	169,163.65	-	139,847,508.03	674,386,637.96	674,386,637.96
3 人民币债券 (ii)	人民币	100,000 万元	2013/12/04	5 年	994,771,181.78	996,689,609.80	996,689,609.80	-	45,000,000.00	992,938.50	-	997,682,548.30	997,682,548.30	-
4 人民币债券 (ii)	人民币	100,000 万元	2013/12/16	3 年	994,414,463.60	998,122,294.76	998,122,294.76	-	38,925,000.00	1,877,705.24	1,000,000,000.00	-	-	-
5 美元债券 (ii)	美元	40,000 万元	2014/6/04	5 年	393,201,265.85	395,157,373.86	2,565,993,922.93	-	18,000,000.00	1,322,879.05	-	396,480,252.91	2,765,885,892.37	-
6 2014 年中期票据 (iii)	人民币	180,000 万元	2014/12/24	3 年	1,781,213,300.00	1,787,404,423.09	1,787,404,423.09	-	84,600,000.00	6,390,135.90	-	1,793,794,558.99	1,793,794,558.99	1,793,794,558.99
7 2015 年公司债 (iv)	人民币	500,000 万元	2015/9/25	5 年	4,969,390,000.00	4,970,893,141.66	4,970,893,141.66	-	175,000,000.00	5,826,901.46	-	4,976,720,043.12	4,976,720,043.12	-
8 2015 年第一期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015/11/06	5 年	1,477,400,000.00	1,478,035,981.18	1,478,035,981.18	-	56,700,000.00	4,254,144.55	-	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-
9 2015 年第二期中期票据 (v)	人民币	150,000 万元	2015/11/06	5 年	1,477,400,000.00	1,478,035,981.18	1,478,035,981.18	-	56,700,000.00	4,254,144.55	-	1,482,290,125.73	1,482,290,125.73	-
10 2016 年第一期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5 年	1,477,400,000.00	-	-	1,477,400,000.00	38,666,666.67	3,427,121.57	-	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-
11 2016 年第二期中期票据 (vi)	人民币	150,000 万元	2016/3/11	5 年	1,477,400,000.00	-	-	1,477,400,000.00	38,666,666.67	3,427,121.57	-	1,480,827,121.57	1,480,827,121.57	-
12 港币债券 (ii)	港币	137,500 万元	2016/4/13	3 年	1,367,059,375.00	-	-	1,367,059,375.00	24,533,390.41	1,851,228.39	-	1,368,910,603.39	1,230,376,850.33	-
13 港币债券 (ii)	港币	62,500 万元	2016/4/18	3 年	621,390,625.00	-	-	621,390,625.00	10,937,500.00	825,733.60	-	622,216,358.60	559,248,063.11	-
14 港币债券 (ii)	港币	165,000 万元	2016/4/29	3 年	1,640,200,000.00	-	-	1,640,200,000.00	27,631,849.32	2,148,478.64	-	1,642,348,478.64	1,476,142,812.60	-
15 美元债券 (ii)	美元	22,000 万元	2016/10/14	5 年	216,676,250.00	-	-	216,676,250.00	1,406,166.66	111,461.28	-	216,787,711.28	1,512,332,752.66	-
16 美元债券 (ii)	美元	60,000 万元	2016/12/23	3 年	596,360,000.00	-	-	596,360,000.00	526,666.67	17,945.88	-	596,377,945.88	4,160,392,188.25	-
						20,013,934,633.64							31,576,557,004.91	2,468,181,196.95

- (i) 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人美元债券 8 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司之子公司万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）提供不可撤销连带责任保证担保。
- (ii) 公司之子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited（以下简称“Lyra”）之美元 20 亿元中期票据发行计划（以下简称“中期票据计划”）已于 2013 年 7 月 16 日经香港联合交易所有限公司批准上市。公司于 2016 年 9 月 7 日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为 32 亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，公司、万科地产香港以及票据受托人于 2016 年 12 月 30 日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代 Lyra 作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和将来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自 2016 年 12 月 30 日起，万科地产香港取代 Lyra 成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时 Lyra 作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在此发行计划进行了九次提取，其中第三次发行的债券已于到期日还本付息：

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面 年利率</u>
第一次	2013 年 11 月 6 日	新加坡币	140,000,000	4 年	3.275%
第二次	2013 年 12 月 4 日	人民币	1,000,000,000	5 年	4.50%
第三次	2013 年 12 月 16 日	人民币	1,000,000,000	3 年	4.05%
第四次	2014 年 6 月 4 日	美元	400,000,000	5 年	4.50%
第五次	2016 年 4 月 13 日	港币	1,375,000,000	3 年	2.50%
第六次	2016 年 4 月 18 日	港币	625,000,000	3 年	2.50%
第七次	2016 年 4 月 29 日	港币	1,650,000,000	3 年	2.50%
第八次	2016 年 10 月 14 日	美元	220,000,000	5 年	2.95%
第九次	2016 年 12 月 23 日	美元	600,000,000	3 年	3.95%

- (iii) 本公司于 2014 年 12 月 24 日在中国银行间市场交易商协会获准注册并发行人人民币 18 亿元中期票据（简称“14 万科 MTN001”），代码为“101451061”。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2017 年 12 月 26 日。票面年利率为 4.70%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。
- (iv) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。其中，本公司于 2015 年 9 月 25 日发行的公司债券（第一期）发行规模为 50 亿元，简称为“15 万科 01”。债券无担保，期限为 5 年，年利率为 3.5%。

- (v) 本公司于 2015 年 11 月 6 日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的首期发行, 发行金额合计为人民币 30 亿元。发行情况如下: 2015 年第一期中期票据简称“15 万科 MTN001”, 代码“101551083”, 期限 5 年, 发行年利率 3.78%, 兑付日期为 2020 年 11 月 6 日。2015 年第二期中期票据简称“15 万科 MTN002”, 代码“101569033”, 期限 5 年, 发行年利率 3.78%, 兑付日期为 2020 年 11 月 6 日。
- (vi) 本公司于 2016 年 3 月 9 日和 2016 年 3 月 10 日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN202 号) 和《接受注册通知书》(中市协注 [2015] MTN203 号) 项下的第二期发行, 发行金额合计为人民币 30 亿元。发行情况如下: 2016 年第一期中期票据简称“16 万科 MTN001”, 代码“101651012”, 期限 5 年, 发行年利率 3.2%, 兑付日期为 2021 年 3 月 11 日。2016 年第二期中期票据简称“16 万科 MTN002”, 代码“101669006”, 期限 5 年, 发行年利率 3.2%, 兑付日期为 2021 年 3 月 11 日。

29 预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备	3,977,395.72	1,156,949.65	721,315.06	4,413,030.31
其他* ¹	139,243,162.22	44,667,514.32	69,651,324.13	114,259,352.41
合计	143,220,557.94	45,824,463.97	70,372,639.19	118,672,382.72

*¹ 其他为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

30 其他非流动负债

	2016 年	2015 年
物业管理项目代管基金	129,884,563.00	86,435,406.22
长期应付款*	2,711,174,491.59	1,288,306,925.72
其他	20,940,447.53	3,333,218.69
合计	2,861,999,502.12	1,378,075,550.63

* 长期应付款主要包括本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

31 股本

	年初余额	本年变动增减			年末余额
		发行新股 (注 1)	注销库存股	其他	
有限售条件股份					
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-
2、境内自然人持股	16,073,774.00	-	-	(945,000.00)	15,128,774.00
有限售条件股份合计 (注 2)	16,073,774.00	-	-	(945,000.00)	15,128,774.00
无限售条件股份					
1、境内上市人民币普通股	9,720,583,058.00	20,000.00	(12,480,299.00)	945,000.00	9,709,067,759.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	11,035,538,526.00	20,000.00	(12,480,299.00)	945,000.00	11,024,023,227.00
总数	11,051,612,300.00	20,000.00	(12,480,299.00)	-	11,039,152,001.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，公司股票期权计划进入第三个行权期，共有 20,000 份期权行权，详见附注十一，公司股份总数相应增加。

注 2 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定调整董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股净减少 945,000 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

2015 年 8 月 31 日本公司股东大会审议通过了《关于在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份的议案》。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司回购 A 股股份数量 12,480,299 股，总金额人民币 160,163,103.04 元，成交价格均在股东大会授权范围内。本公司 2015 年回购的股份已于本期注销并冲减本公司的股本人民币 12,480,299.00 元及资本公积人民币 147,682,804.04 元。

本集团于 2016 年度未发生回购 A 股股份交易。

32 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价 (附注五、31)	9,349,321,162.61	131,400.00	(147,682,804.04)	9,201,769,758.57
其他资本公积 (注 1)	(1,174,508,552.96)	241,006,576.54	-	(933,501,976.42)
合计	8,174,812,609.65	241,137,976.54	(147,682,804.04)	8,268,267,782.15

注 1 其他资本公积主要包括本集团购买子公司少数股权、执行首期限限制性股票激励计划以及股权激励失效部分形成的资本公积。

33 其他综合收益

	归属于母公司 股东的其他综合 收益年初余额	本年发生额				归属于母公司 股东的其他综合 收益年末余额
		本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股东	
以后将重分类进损益的 其他综合收益						
其中：						
权益法下在被投资单位以 后将重分类进损益的其 他综合收益中享有的 份额	48,000,000.00	-	-	-	-	48,000,000.00
可供出售金融资产公允 价值变动损益	52,890,862.29	23,413,294.26	(10,088,395.14)	33,501,689.40	-	86,392,551.69
现金流量套期损益的 有效部分	14,527,216.16	177,885,654.77	(42,496,731.37)	220,382,386.14	-	234,909,602.30
外币财务报表折算差额	335,217,115.77	(308,209,967.60)	-	(308,209,967.60)	15,381,736.94	27,007,148.17
合计	450,635,194.22	(106,911,018.57)	(52,585,126.51)	(54,325,892.06)	15,381,736.94	396,309,302.16

34 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	22,168,875,810.56	4,472,001,108.36	-	26,640,876,918.92
合计	28,068,766,725.61	4,472,001,108.36	-	32,540,767,833.97

本年盈余公积变动为本公司按照相关法律法规以及公司章程及董事会决议提取。

35 未分配利润

	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	52,597,854,095.89	
加：本年归属于母公司股东的净利润	21,022,606,256.56	
减：提取法定盈余公积	-	0%
提取任意盈余公积	4,472,001,108.36	21.27%
分配普通股股利	7,948,189,440.72	
年末未分配利润	61,200,269,803.37	

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

36 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	238,400,547,992.11	169,493,710,608.07	193,183,219,650.42	137,813,751,647.40
其他业务	2,076,688,931.23	248,692,823.70	2,365,910,370.48	336,877,028.84
合计	240,477,236,923.34	169,742,403,431.77	195,549,130,020.90	138,150,628,676.24

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 578,106,878.10 元 (2015 年：人民币 350,003,703.68 元)。

(2) 主营业务 (分行业)

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产	234,140,296,577.54	166,174,911,795.15	190,212,835,808.18	135,530,361,249.34
物业管理	4,260,251,414.57	3,318,798,812.92	2,970,383,842.24	2,283,390,398.06
合计	238,400,547,992.11	169,493,710,608.07	193,183,219,650.42	137,813,751,647.40

37 税金及附加

	2016 年	2015 年
营业税	9,916,660,147.04	9,779,413,168.73
城市维护建设税	812,784,951.95	625,552,030.24
教育费附加	588,172,032.56	427,180,869.12
土地增值税	10,236,345,494.35	6,748,839,561.10
其他	424,791,964.83	399,441,217.92
合计	21,978,754,590.73	17,980,426,847.11

根据《增值税会计处理规定》(财会 [2016] 22 号) 有关规定, 2016 年度的税金及附加包括 2016 年 5 月 1 日起的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费, 2015 年度相关比较数据不进行追溯调整。

38 销售费用

	2016 年	2015 年
品牌宣传推广费用*	1,544,390,560.81	1,386,333,513.23
销售代理费用及佣金	2,020,503,054.03	1,389,419,211.00
其他	1,595,822,288.76	1,362,520,870.70
合计	5,160,715,903.60	4,138,273,594.93

* 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”、、英文“VANKE”、“VHOME”、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。

39 管理费用

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
人工与行政费用	6,080,905,529.28	4,056,558,007.67
财产费用	617,157,650.34	658,173,380.34
其他	102,498,757.00	30,518,404.80
合计	<u>6,800,561,936.62</u>	<u>4,745,249,792.81</u>

40 财务费用

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
利息支出	5,538,216,270.68	4,852,953,706.77
减：资本化利息	<u>3,227,876,961.32</u>	<u>3,073,980,165.07</u>
净利息支出	2,310,339,309.36	1,778,973,541.70
减：利息收入	<u>1,484,201,228.15</u>	<u>1,371,187,794.96</u>
利息收支净额	826,138,081.21	407,785,746.74
汇兑损益	573,169,900.57	(38,025,539.07)
其他	<u>192,759,985.36</u>	<u>107,975,601.93</u>
合计	<u>1,592,067,967.14</u>	<u>477,735,809.60</u>

41 资产减值损失

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
应收账款	196,216.77	19,817,855.06
其他应收款	213,331,295.76	35,908,024.93
预付款项	83,539,467.79	-
存货	838,700,853.20	440,220,201.39
投资性房地产	<u>57,022,324.48</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,192,790,158.00</u>	<u>495,946,081.38</u>

42 投资收益

投资收益明细情况

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
权益法核算的长期股权投资收益	4,930,715,977.10	2,393,092,504.58
处置长期股权投资的损失	(62,729,861.09)	(172,460,501.04)
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,252,855.90	3,649,579.80
处置可供出售金融资产的投资收益 / (损失)	1,897,426.06	(64,318.11)
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量 产生的利得	-	395,770,224.75
取得控制权时原持有股权按公允 价值重新计量产生的利得	137,699,464.41	941,920,593.70
合计	<u>5,013,835,862.38</u>	<u>3,561,908,083.68</u>

43 营业外收入

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>	<u>计入当期非经 常性损益的金额</u>
固定资产处置利得	1,550,466.06	1,842,011.29	1,550,466.06
罚款收入	119,287,584.72	79,643,911.10	119,287,584.72
没收订金及违约金收入	79,132,120.67	59,401,758.48	79,132,120.67
其他	198,341,506.74	714,543,826.37	198,341,506.74
合计	<u>398,311,678.19</u>	<u>855,431,507.24</u>	<u>398,311,678.19</u>

44 营业外支出

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>	计入当期非经 常性损益的金额
固定资产处置损失	3,544,743.69	1,840,489.59	3,544,743.69
对外捐赠	120,808,758.65	81,752,225.79	120,808,758.65
其他	44,125,247.43	91,998,475.27	44,125,247.43
合计	<u>168,478,749.77</u>	<u>175,591,190.65</u>	<u>168,478,749.77</u>

45 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
当年所得税费用	12,896,537,745.37	8,948,898,374.12
其中：当年产生的所得税费用	12,749,977,125.42	9,221,135,811.56
汇算清缴差异调整	146,560,619.95	(272,237,437.44)
递延所得税费用	<u>(1,993,181,499.75)</u>	<u>(1,095,718,781.33)</u>
合计	<u>10,903,356,245.62</u>	<u>7,853,179,592.79</u>

递延所得税费用分析如下：

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
减值准备	(211,886,323.00)	(71,295,925.65)
预提成本	(286,733,733.67)	38,686,430.28
土地增值税清算准备	(601,743,142.75)	(466,927,079.55)
可弥补亏损	(828,716,948.26)	(637,603,631.42)
收购公司公允价值变动	(44,334,486.21)	(71,800,095.06)
未实现内部交易利润	42,119,483.21	28,773,732.01
代扣代缴所得税	(10,048,124.82)	39,931,588.09
其他	<u>(51,838,224.25)</u>	<u>44,516,199.97</u>
合计	<u>(1,993,181,499.75)</u>	<u>(1,095,718,781.33)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
税前利润	39,253,611,726.28	33,802,617,619.10
按法定税率计算的所得税费用	10,686,639,818.08	8,563,231,727.00
非应税收入	(1,014,557,713.16)	(1,057,454,869.83)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	884,144,824.25	586,668,850.45
本年未确认递延所得税资产的		
可抵扣暂时性差异	240,673,968.05	149,871,673.78
使用前期未确认递延所得税资产的		
可抵扣亏损	(40,105,271.55)	(116,900,351.17)
以前年度汇算清缴差异	146,560,619.95	(272,237,437.44)
	<u>10,903,356,245.62</u>	<u>7,853,179,592.79</u>
本年所得税费用		

46 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
归属于本公司普通股股东的合并净利润	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,039,147,001	11,041,439,696
基本每股收益 (元 / 股)	<u>1.90</u>	<u>1.64</u>

根据本公司股东大会于 2011 年 4 月 8 日审议批准，本公司于 2011 年 4 月 25 日起实行一项股票期权计划。该期权计划已到期终止，上年同期因该期权计划而存在的潜在普通股于对比期间不具有稀释性，详见附注十一。

普通股的加权平均数计算过程如下：

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
年初已发行在外普通股股数	11,039,132,001	11,037,507,242
已行权股份期权的影响 (附注十一)	15,000	7,052,529
库存股加权平均数 (附注五、31)	-	(3,120,075)
	<u>11,039,147,001</u>	<u>11,041,439,696</u>
年末发行在外的普通股加权平均数		

47 利润表补充资料

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
营业收入	240,477,236,923.34	195,549,130,020.90
投资收益	5,013,835,862.38	3,561,908,083.68
减：存货变动	166,174,911,795.15	135,530,361,249.34
税金及附加	21,978,754,590.73	17,980,426,847.11
职工薪酬费用	7,886,282,939.62	3,099,862,732.89
折旧和摊销费用	1,148,632,098.66	715,806,286.73
租金费用	121,695,963.06	104,727,276.01
财务费用	1,592,067,967.14	477,735,809.60
其他净费用	7,564,948,633.50	8,079,340,600.39
营业利润	<u>39,023,778,797.86</u>	<u>33,122,777,302.51</u>

48 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
按政策允许收取的购房诚意金	5,489,026,917.99	5,611,266,002.19
收到联营 / 合营企业及 外部公司往来款项	<u>20,813,650,554.80</u>	<u>13,545,497,018.94</u>
合计	<u>26,302,677,472.79</u>	<u>19,156,763,021.13</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
经营租赁所支付的现金	193,975,572.64	43,951,968.55
支付的各种保证金、押金	11,937,946,987.06	11,119,626,180.98
支付代垫费用	181,791,495.83	180,055,849.79
支付联营 / 合营企业及 外部公司往来款项	42,037,747,244.92	23,609,584,157.08
合计	<u>54,351,461,300.45</u>	<u>34,953,218,156.40</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
收到的银行和理财产品利息	1,371,606,378.87	682,857,317.37
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、49(3) 注 1)	1,450,228,231.34	900,706,653.59
合计	<u>2,821,834,610.21</u>	<u>1,583,563,970.96</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
其他投资性支出	1,329,004,873.09	4,210,033,550.75
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、49(3) 注 2)	60,148,792.30	1,444,095,005.57
合计	<u>1,389,153,665.39</u>	<u>5,654,128,556.32</u>

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金 (2015 年：无)。

49 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

	2016 年	2015 年
净利润	28,350,255,480.66	25,949,438,026.31
加：资产减值损失	1,192,790,158.00	495,946,081.38
固定资产及投资性房地产的折旧	708,210,271.05	490,161,230.36
无形资产及长期待摊费用摊销	440,421,827.61	225,645,056.37
处置固定资产的净损失 / (收益)	1,994,277.63	(1,521.70)
处置其他长期资产的收益	-	(495,386,576.46)
财务费用	1,592,067,967.14	477,735,809.60
投资收益	(5,013,835,862.38)	(3,561,908,083.68)
递延所得税资产增加	(1,938,798,888.72)	(1,067,729,184.56)
递延所得税负债减少	(54,382,611.03)	(27,989,596.77)
存货的增加	(53,401,027,315.92)	(11,174,577,175.90)
经营性应收项目的增加	(40,297,486,080.04)	(29,597,245,481.73)
经营性应付项目的增加	107,985,919,797.69	34,331,932,108.28
经营活动产生的现金流量净额	<u>39,566,129,021.69</u>	<u>16,046,020,691.50</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2016 年	2015 年
现金及现金等价物年末余额	79,490,014,945.69	51,747,621,165.94
减：现金及现金等价物年初余额	<u>51,747,621,165.94</u>	<u>61,653,319,666.30</u>
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	<u>27,742,393,779.75</u>	<u>(9,905,698,500.36)</u>

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	20,099,738,192.75	6,100,909,031.94
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	15,011,176,068.67	5,884,430,591.14
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,031,137,867.95	1,717,492,629.27
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	216,478,440.80	94,938,676.00
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	1,450,228,231.34	900,706,653.59
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,646,744,872.86	5,162,583,291.46
6. 取得子公司的净资产	21,665,010,571.57	4,800,101,086.57
流动资产	60,368,870,711.27	47,573,480,884.00
非流动资产	12,345,899,962.86	3,814,855,154.18
流动负债	41,285,694,863.23	42,651,611,701.79
非流动负债	9,764,065,239.33	3,936,623,249.82

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
二、 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	361,663,324.43	643,633,033.49
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	313,708,801.93	622,099,067.62
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	62,317,404.20	1,821,665,537.88
3. 以前年度处置子公司于本年度收到的现金	108,185,000.00	-
4. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注2)	60,148,792.30	1,444,095,005.57
5. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	419,725,190.03	244,528,535.31
6. 处置子公司的净资产	911,419,559.34	163,890,813.72
流动资产	7,910,332,769.91	1,693,727,258.47
非流动资产	534,121,506.67	5,291,199.80
流动负债	7,533,034,717.24	1,535,127,644.55
非流动负债	-	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
库存现金	4,051,189.15	2,927,233.01
可随时用于支付的银行存款	79,412,540,328.57	51,620,630,979.36
可随时用于支付的其他货币资金	73,423,427.97	124,062,953.57
年末现金及现金等价物	<u>79,490,014,945.69</u>	<u>51,747,621,165.94</u>

本集团使用受限的现金和现金等价物为人民币 7,542,103,264.94 元 (2015 年 : 1,432,759,850.40 元)。

50 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

51 套期

于 2016 年 12 月 31 日，本集团未到期的远期外汇合约账面金额为人民币 436,323,432.77 元，被对冲的外币借款金额为美元 1,150,000,000.00 元 (等值人民币 8,022,515,000.00 元)。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团其中五笔浮动利率借款，合计金额为美元 361,170,000.00 元和港币 5,000,000,000.00 元，等值人民币 7,013,558,037.00 元。于 2016 年 12 月 31 日，本集团未到期的利率互换合约账面金额为资产人民币 22,347,751.33 元。

截止 2016 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的远期外汇合约及利率互换合约公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

52 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	对价 (人民币万元)
1	Mayson Resources Limited	60.00%	2016年1月4日	32,267
2	武汉誉天兴业置地有限公司	100.00%	2016年1月12日	65,647
3	厦门佳德宏石物流投资有限公司	90.00%	2016年1月25日	86,841
4	厦门市明炜建设开发有限公司	100.00%	2016年2月1日	43,508
5	云南万鑫房地产开发有限公司	100.00%	2016年2月2日	25,528
6	湖北汉江新世纪投资有限公司	55.00%	2016年3月2日	29,150
7	广州市金仑房地产开发有限公司	90.00%	2016年6月1日	54,000
8	苏州鼎万房地产有限公司	100.00%	2016年6月30日	66,300
9	杭州万通杭昀置业有限公司	100.00%	2016年7月27日	30,152
10	南京同昇房地产开发有限公司	74.70%	2016年8月5日	176,000
11	武汉香华林商业发展有限公司	100.00%	2016年9月1日	122,053
12	尚模投资集团天津实业有限公司	100.00%	2016年9月22日	25,141
13	FS Dongguan Investments Holdings Limited	55.00%	2016年10月11日	53,026
14	昆山长泰置业有限公司	99.00%	2016年10月28日	94,433
15	C Plaza Co., Ltd. Shanghai (JQ) Investment	100.00%	2016年10月30日	207,742
16	Holdings Pte.Ltd.	100.00%	2016年10月30日	56,648
17	世包中心集团浙江网络技术有限公司	95.00%	2016年11月10日	20,529
18	中新(天津)商业管理有限公司	100.00%	2016年11月14日	61,779
19	长沙凯腾房地产开发有限公司	51.00%	2016年11月22日	34,378
20	陕西宝天房地产开发有限公司	79.20%	2016年12月23日	24,000
21	北京汉筑投资有限责任公司	100.00%	2016年12月25日	121,500
22	Sun Sky Asia Limited	85.08%	2016年12月30日	75,029

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生重大的非同一控制企业合并(2015年：无)。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并(2015年：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。

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

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

本年新设立的主要子公司：

万科城镇(天津)有限公司	广州市万诺房地产有限公司
三亚万有引力海洋运动发展有限公司	广州市万迪房地产有限公司
三亚万里同行旅行社有限公司	广州市万顶房地产有限公司
上海万宁文化创意产业发展有限公司	广州科凡梦房地产有限公司
上海万科产城发展有限公司	徐州万宸置业有限公司
上海唯家房地产咨询有限公司	徐州万旭置业有限公司
上海永章资产管理有限公司	徐州万铭置业有限公司
上海闵行区万科双语学校	成都万德教育咨询有限公司
上海颐万教育科技有限公司	成都万科川府置业有限公司
东莞市万旭房地产有限公司	成都成万众创空间有限公司
东莞市中万峰合房地产有限公司	扬州万拓置业有限公司
东莞市云创产业园有限公司	新疆万合共创房地产开发有限公司
乌鲁木齐市万科商业管理有限公司	昆山今耀企业管理有限公司
佛山乐维仓储有限公司	昆山博今信息咨询有限公司
佛山市南海区万柏房地产有限公司	昆山启特企业管理有限公司
佛山市南海区万轩房地产有限公司	昆山恒瑞宝企业管理有限公司
佛山市南海区鸿星房地产有限公司	昆山浩捷信息咨询有限公司
佛山市寓驿公寓管理有限公司	昆山特尼亚企业管理有限公司
佛山市禅城区万展房地产有限公司	昆山百宇达企业管理有限公司
佛山市禅城区万鹄房地产有限公司	昆山聚卓企业管理有限公司
佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	昆明万江房地产开发有限公司
佛山市裕菲房地产有限公司	昆明万洲房地产开发有限公司
佛山市顺德区万亨商用物业代理有限公司	昆明万海置业有限公司
佛山市顺德区万勤商用物业代理有限公司	杭州万宁置业有限公司
佛山市顺德区万发商用物业代理有限公司	杭州万巢教育发展有限公司
佛山市顺德区万君商用物业代理有限公司	杭州万晨置业有限公司
佛山市顺德区万御房地产有限公司	杭州万杭仓储有限公司
佛山市顺德区万明商用物业代理有限公司	杭州万润置业有限公司

佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	杭州万溢置业有限公司
佛山市顺德区万欣商用物业代理有限公司	杭州万珑置业有限公司
佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	杭州万科资产管理有限公司
北京万业通企业管理中心 (有限合伙)	杭州万耀置业有限公司
北京万毓商业发展有限公司	杭州富阳万朝置业有限公司
北京万御企业管理有限公司	杭州良艺文化艺术教育有限公司
北京万御通企业管理中心 (有限合伙)	横琴万科为实投资管理有限公司
北京万德盈商业运营管理有限公司	横琴万科众创空间有限公司
北京万怡医养企业管理有限公司	武汉阳光万悦房地产开发有限公司
北京万昊投资中心 (有限合伙)	武汉万普鑫房地产有限公司
北京万永房地产开发有限公司	江西盈星家装装饰工程有限公司
北京万科八达岭旅游开发有限公司	沈阳万科仙湖置业有限公司
北京万科幸福家养老服务有限公司	沈阳万科兰峰置业有限公司
北京万科汇通置业有限公司	沈阳万科正大房产销售代理有限公司
北京兴华基业咨询有限公司	沈阳万科紫东房地产开发有限公司
北京北朗商业发展有限公司	沈阳万科美好家商贸有限公司
北京北湖商业发展有限公司	沈阳万科西城房地产开发有限公司
北京北阳商业发展有限公司	沈阳万科西盛置业有限公司
北京城业通咨询有限公司	沈阳万航教育咨询有限公司
北京新筑畅想商务服务有限公司	沈阳宇麦仓储服务有限公司
北京美好家装饰有限公司	沈阳市和平区万航教育培训学校
北京翰业通咨询有限公司	沈阳祥驿房地产经纪有限公司
北京翰业通宏咨询有限公司	济南万好家居有限公司
北京翰通商业发展有限公司	济南万峰合房地产开发有限公司
南京荟峰置业有限公司	济南万康养老服务有限公司
南京裕宁置业有限公司	济南万新房地产开发有限公司
南宁市万科庆歌路房地产有限公司	济南万林房地产开发有限公司
南宁市万科相思湖房地产有限公司	济南万贵昌房地产开发有限公司
南宁市万科良庆湖房地产有限公司	济南万运房地产开发有限公司
南宁市南万商业管理有限公司	济南万铭房地产开发有限公司
南昌万湖房地产开发有限公司	济南丰安房产经纪有限公司
南通万坤商业管理有限公司	济南享寓商业运营管理有限公司
南通万新房地产有限公司	济南市历下区万科教育培训学校
南通尚东商务信息咨询有限公司	济南金域置业有限公司
厦门市万科白鹭郡置业有限公司	浙江随园养老发展有限公司
厦门市万驿光莆投资管理有限公司	海南森林悦教育投资有限公司
厦门市万驿华夏投资管理有限公司	深圳万昱投资管理有限公司
厦门市万驿和投资管理有限公司	深圳市万物成长创业投资有限责任公司
厦门市万驿源泉投资管理有限公司	深圳市万物成长股权投资合伙企业 (有限合伙)

合肥万科东昇地产有限公司	深圳市万科物流投资有限公司
合肥万科瑞宸地产有限公司	深圳市乐跑运动推广传播有限公司
合肥万科瑞益地产有限公司	深圳市深全房地产开发有限公司
合肥万隆恒瑞装饰工程有限公司	深圳市深润房地产开发有限公司
合肥万颐健康产业管理有限公司	深圳市盈致诚投资咨询企业 (有限合伙)
合肥八爪鱼教育咨询有限公司	温州万瑞置业有限公司
合肥泊寓公寓管理有限公司	温州万辉置业有限公司
唐山宝宇房地产开发有限公司	烟台万盈房地产开发有限公司
嘉兴万都房地产开发有限公司	烟台万福房地产开发有限公司
大连万城之光置业有限公司	烟台万科商业管理服务有限公司
大连万科共创房地产销售有限公司	烟台万科美好家装饰有限公司
大连万科美好家装饰工程有限公司	烟台共盈房地产开发有限公司
大连金万科置业有限公司	珠海市万好家建筑工程有限公司
天津万利置业有限公司	珠海市万好家贸易有限公司
天津万城企业管理中心 (有限合伙)	珠海市万科建筑技术研究有限公司
天津万城医养企业管理中心 (有限合伙)	珠海市泊寓公寓管理有限公司
天津万安建创置业有限公司	福州市万力房地产有限公司
天津万科美好家有限公司	福州市万弘房地产有限公司
天津中汇进出口贸易有限公司	福州市万洋投资发展有限公司
天津天万房地产经纪有限公司	福州市万潮房地产有限公司
天津新汇企业管理有限公司	福州市万航投资发展有限公司
天津新筑畅想企业管理咨询有限公司	福州市梅沙教育咨询有限公司
太原万盈房地产经纪有限公司	福州市榕创云驿投资管理有限公司
太原万科兴坪房地产开发有限公司	福州市美好家装饰工程有限公司
太原万科商业管理有限公司	秦皇岛万瑞房地产开发有限公司
太原万科城市之光房地产开发有限公司	芜湖万聚市场经营管理有限公司
太原万科文泽房地产开发有限公司	苏州万恩教育科技有限公司
太原万科湖滨房地产开发有限公司	苏州誉和物业服务有限公司
太原万科盈佳房地产有限公司	西安泊寓公寓管理有限公司
太原万科盈和房地产开发有限公司	贵阳万宏房地产有限公司
太原万科盈宸房地产开发有限公司	郑州万睿教育信息服务有限公司
太原万科美好家装饰工程有限公司	郑州万科南城房地产开发有限公司
太原万科金域蓝湾房地产开发有限公司	郑州万科美景中城房地产开发有限公司
太原万薪道路建设工程管理有限公司	郑州泊寓房屋租赁有限公司
宁波万创体育文化发展有限公司	郑州美好家家居用品有限公司
宁波万北置业有限公司	重庆万卓教育咨询有限公司
宁波万嵩置业有限公司	重庆万渝誉业物业管理有限公司
宁波万曙置业有限公司	重庆万科美好家装饰有限公司
宁波万湖置业有限公司	重庆泊寓公寓管理有限公司

宁波万科物业服务有限公司	长乐市万乐房地产有限公司
广东梅沙教育发展有限公司	长春万商物业服务有限公司
广东科筑建设管理有限公司	长春万拓房地产开发有限公司
广州万恩投资管理有限公司	长春万禾房地产开发有限公司
广州云驿房产租赁有限公司	长春万科商业管理有限公司
广州吉梦祥商务服务有限公司	长春万科房地产销售有限公司
广州市万垒房地产有限公司	青岛万毅置业有限公司
广州市万御医疗投资管理有限公司	青岛万汇兴业营销顾问有限公司
广州市万慧房地产有限公司	青岛万科海都房地产有限公司
广州市万知房地产有限公司	青岛万科科创运营管理有限公司
广州市万硕房地产有限公司	青岛万科美好家装饰工程有限公司
广州市万翰房地产有限公司	青岛万纬仓储有限公司
广州市万航房地产有限公司	青岛万英置业有限公司
广州市万良房地产有限公司	青岛鸿基瑞阳置业有限公司
广州市万茂房地产有限公司	OBBP Vanke B LLC
2177 Third Vanke GP LLC	Pier 6 Vanke A Member LLC
2177 Third Vanke LP LLC	Pier 6 Vanke B Member LLC
22-12 Jackson Vanke Member LLC	Sigrid Limited
2240 Vanke Member LLC	Sinobird Holding Limited
600 Vanke A LLC	Soya Concept Limited
600 Vanke B OFF LLC	Stage Concept Limited
600 Vanke B ON LLC	Vanke 11 Hoyt Offshore LP LLC
Abacrest Garden Limited	Vanke 11 Hoyt Offshore Member 2 Limited
Asset Bay Holdings Limited	Vanke 11 Hoyt Offshore Member I Limited
Astaria Garden Limited	Vanke 2177 Third Holdings LLC
Better Express Limited	Vanke Asset Management LLC
Bravo J Limited	Vanke Rainbow Holding Limited
Diamond Huge Limited	Vanke Rainbow Investment Partner I Limited
Fozter Limited	Vanke Rainbow Investment Partner II Limited
Lithium Concept Limited	Vanke SMLT Offshore LLC
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	Vanke SMLT Onshore LLC
Lithium TopCo Limited	V-Win Access Limited (BVI)
Marvellous W Limited	V-Win Achieve Limited (BVI)
OBBP Vanke A LLC	

本年通过收购方式增加的子公司：

上海万之江房地产开发有限公司	杭州万通杭昀置业有限公司
上海万晟建筑设计顾问有限公司	杭州商庭房地产开发有限公司
上海中区地产有限公司	杭州天马置业有限公司
上海中邦物业管理有限公司	武汉商汇物流管理有限公司
上海帆景建设工程有限公司	武汉市科瑞豪物业服务有限责任公司
上海硕诚置业有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司
上海绿洲雅宾利置业有限公司	武汉长江科技经济开发有限公司
上海美好家实业有限公司	武汉香华林商业发展有限公司
上海铉鹏物流有限公司	江西恒超房地产开发有限公司
世包中心集团浙江网络技术有限公司	江西恒通物业管理有限公司
东莞市万威产业园有限公司	沈阳唐轩物业管理有限公司
东莞市东恒物业投资有限公司	河南民泰置业有限公司
东莞市中万东合投资有限公司	河南民祥置业有限公司
东莞市六泰房地产有限公司	泉州市坤晟投资有限公司
东莞市卓越天城房地产开发有限公司	泉州市爱乐佳园置业有限公司
东莞市海诚房地产开发有限公司	泉州市爱乐置业有限公司
东莞市溢源动漫城投资有限公司	济南恒伟置业有限公司
东莞市联冠莲花豪庭开发有限公司	浙江华太物业服务有限公司
东莞景天房地产开发有限公司	浙江大管家物业管理服务有限公司
中新(天津)商业管理有限公司	浙江德轩物流有限公司
中青创文化发展有限公司	浙江赞成物业管理有限公司
乐清市嘉恒物业管理有限公司	深圳市正顺地产有限公司
云南万鑫房地产开发有限公司	温州新管家物业管理有限公司
云南保谊恒华物流有限公司	湖北汉江新世纪投资有限公司
云南保谊经贸有限公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	福州闽西老区房地产开发有限公司
佛山万源仓储服务有限公司	美佳物业管理(北京)有限公司
佛山市南海欧利房地产有限公司	美佳物业管理(深圳)有限公司
兆丰金(厦门)科技有限公司	美佳物业管理(鞍山)有限公司
北京五和万科房地产开发有限公司	苏州万济房地产有限公司
北京汉筑投资有限责任公司	苏州和济置业有限公司
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	苏州运河仓储有限公司
南京同昇房地产开发有限公司	苏州鼎万房地产有限公司
南昌宇泽房地产开发有限公司	西安万隆置业有限公司
南昌盈石物流发展有限公司	西安幸福公园置业有限公司
厦门佳德宏石物流投资有限公司	西安智慧美镇置业有限公司
厦门安美光电有限公司	西安西恩置业有限公司
厦门市明炜建设开发有限公司	西安龙天置业有限公司

厦门海联翔物业服务有限公司	广州市建瓴房地产开发有限公司
厦门美丽佳园物业管理有限公司	广州市金仑房地产开发有限公司
吉林省新土木建设工程有限责任公司	广西怡锋房地产开发有限公司
嘉兴耀成物业管理有限公司	成都四季流辉投资有限公司
嘉达福斯物业管理(上海)有限公司	成都科甲龙兴盛房地产开发有限公司
四川时宇建设工程有限公司	无锡万宇置业有限公司
大连大明房地产控股有限公司	昆山长泰置业有限公司
大连汇智房地产开发有限公司	昆明万宝房地产开发有限公司
大连盛世房地产开发有限公司	晋江菲莉置业有限公司
天津市海天燕居置业有限公司	贵州融通小微企业金融超市管理有限公司
天津炫宏仓储有限公司	昆山华地房地产有限公司
天津蓝河光谷置业有限公司	重庆溪畔置业有限公司
宁波耐森物业管理有限公司	长春金奥房地产开发有限公司
尚模投资集团天津实业有限公司	长沙凯恒房地产开发有限公司
山东乐水置业有限公司	长沙凯腾房地产开发有限公司
山西钢兴房地产开发有限公司	闽侯县万科汇开发有限公司
广州万墩仓储有限公司	陕西宝天商业运营管理有限公司
广州市万亚房地产有限公司	陕西宝天房地产开发有限公司
广州市万澈房地产有限公司	雅瑞资置业(上海)有限公司
广州市万霓房地产有限公司	首铸一号(东莞)房地产有限公司
广州市天河区新塘医院	Orient International Logistics Limited
C Plaza Co., Ltd.	Sean Shopping Village Management Company Limited
Central Land Estate Limited	Sean Shopping Village Management Inc.
FS Dongguan Investments Holdings Limited	Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte.Ltd.
FS Dongguan No.1 Pte.Ltd.	Sun Sky Asia Limited
Hontai Grand China Investment Co., Limited	Sun Sky International Limited
Insite (Hong Kong) No.1 Industrial Co., Limited	Suzhou Feeder Port (Hong Kong) Investment Limited
JKFS ONE PRIVATE LIMITED	VX Logistics VIII (BVI) Holding Ltd.
MACAU CITY (CHINA) INVESTMENT DEVELOPMENT COMPANY LIMITED	VX Logistics VIII (HK) Holding Ltd.
Mayson Resources Limited	

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年出售导致不再纳入合并范围的子公司：

三亚万科中实房地产有限公司	Mainlandcn Six Company Limited
佛山市南海区万扬房地产有限公司	Ocean Rainbow Limited
成都润万置业有限公司	V-Cloud (HK) Limited
杭州东睦投资管理有限公司	V-Cloud Management Investments Limited
杭州明与睿投资管理有限公司	V-In Logistic Property HK I Holding Limited
深圳万科第五园房地产有限公司	V-In Logistic Property HK II Holding Limited
深圳市万悦房地产开发有限公司	V-In Logistic Property I Holding Limited
深圳市万畅房地产开发有限公司	V-In Logistic Property II Holding Limited
温州新都置业有限公司	

本年注销的子公司：

昆明市新河民房地产北市区有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司
南充万科房地产有限公司	太原万科学府房地产开发有限公司
上海锦川房地产开发有限公司	武汉国浩置业有限公司
上海锦桦房地产开发有限公司	镇江日昇投资咨询有限公司
沈阳万科东漫置业有限公司	镇江盛夏投资咨询有限公司
上海国际医学园区万科置业有限公司	西安万科南岳置业有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要房地产公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州市万科房地产有限公司	广州	广州	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
上海万科房地产有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海市万科房地产有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科房地产有限公司	厦门	厦门	人民币	50,000	100%	-	100%	设立
福州市万科房地产有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科房地产开发有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科置业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	苏州	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
宁波万科房地产开发有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科置业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科房地产有限公司	太原	太原	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
成都万科房地产有限公司	成都	成都	人民币	80,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科 (重庆) 房地产有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
中山市万科房地产有限公司	中山	中山	美元	12,000	-	100%	100%	设立
长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	长沙	人民币	20,000	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
Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科物业发展有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	465,556	90%	-	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	5,000	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	-	90%	100%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	90%	100%	设立
武汉万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	90%	100%	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	5,000	-	90%	100%	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	-	90%	100%	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	702,000	80%	20%	100%	设立
永达中国投资有限公司	香港	香港	投资	港币	10	-	100%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	300,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	229,243.44	-	100%	100%	设立
深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	深圳	游艇服务	人民币	57,100	-	100%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	万科物业发展有限公司	2016 年 4 月	10%	90%
处置少数股权	合肥万科瑞益地产有限公司	2016 年 3 月	50%	50% ^{*1}
处置少数股权	宁波江北万科置业有限公司	2016 年 4 月	15%	85%
处置少数股权	南昌万湖房地产开发有限公司	2016 年 4 月	60%	40% ^{*2}
处置少数股权	南宁市万科城房地产有限公司	2016 年 5 月	10%	90%
处置少数股权	南京荟融置业有限公司	2016 年 6 月	40%	60%
处置少数股权	南京荟峰置业有限公司	2016 年 6 月	40%	60%
处置少数股权	南宁市万科北城房地产有限公司	2016 年 7 月	10%	90%
处置少数股权	泉州市爱乐置业有限公司	2016 年 11 月	44%	51%
处置少数股权	沈阳万科西盛置业有限公司	2016 年 11 月	35%	65%
处置少数股权	合肥万科东昇地产有限公司	2016 年 11 月	40%	60%
收购少数股权	福州誉信达经济发展有限公司	2016 年 1 月	15%	100%
收购少数股权	苏州万金房地产有限公司	2016 年 2 月	49%	100%
收购少数股权	沈阳万科恒祥置地有限公司	2016 年 5 月	18%	100%
收购少数股权	天津万为置业投资有限公司	2016 年 10 月	49%	100%
收购少数股权	上海万科盈江投资管理有限公司	2016 年 10 月	3.15%	100%
收购少数股权	宁波万筑房地产开发有限公司	2016 年 11 月	45%	100%
收购少数股权	成都万科龙锦置业有限公司	2016 年 12 月	45%	100%
收购少数股权	沈阳万科永达房地产开发有限公司	2016 年 11 月	51%	100%
收购少数股权	成都万科置业有限公司	2016 年 12 月	40%	100%
收购少数股权	成都万科国宾置业有限公司	2016 年 12 月	25%	100%
收购少数股权	西安万科恺洲置业有限公司	2016 年 12 月	45%	100%
收购少数股权	宁波万启置业有限公司	2016 年 12 月	45%	100%
	佛山市南海区万科			
收购少数股权	金域蓝湾房地产有限公司	2016 年 12 月	45%	100%
收购少数股权	合肥万科皓智地产有限公司	2016 年 12 月	45%	100%

*1 本集团于 2016 年 4 月处置合肥万科瑞益地产有限公司 50%的股权，根据合肥万科瑞益地产有限公司的章程约定，本集团具备对合肥万科瑞益地产有限公司的控制权。

*2 本集团于 2016 年 4 月处置南昌万湖房地产开发有限公司 60%的股权，根据南昌万湖房地产开发有限公司的章程约定，本集团具备对南昌万湖房地产开发有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 205 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 77 亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	万科物业发展 有限公司	宁波江北万科 置业有限公司	沈阳万科西盛 置业有限公司	泉州市爱乐置业 有限公司	合肥万科东昇 地产有限公司
处置对价	274,212,224.84	101,250,000.00	87,500,000.00	59,085,255.68	40,000,000.00
减：按处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	83,830,782.83	101,250,000.00	87,500,000.00	59,085,255.68	40,000,000.00
差额调增资本公积	190,381,442.01	-	-	-	-
	佛山市南海区万科 金域蓝湾房地产 有限公司	沈阳万科恒祥 置地有限公司	西安万科恺洲 置业有限公司	合肥万科皓智 地产有限公司	成都万科国宾 置业有限公司
购买成本	824,451,532.00	450,000,000.00	441,831,195.00	336,724,113.00	266,870,821.06
减：按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	858,037,001.99	447,676,638.14	483,479,741.65	297,449,004.60	345,743,970.87
差额 (调增) / 调减资本公积	(33,585,469.99)	2,323,361.86	(41,648,546.65)	39,275,108.40	(78,873,149.81)

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2016 年	2015 年
合营企业：		
- 不重要的合营企业	31,924,611,119.29	24,075,825,843.85
联营企业：		
- 不重要的联营企业	29,777,377,290.33	9,427,597,644.17
小计	61,701,988,409.62	33,503,423,488.02
减：减值准备	-	-
合计	61,701,988,409.62	33,503,423,488.02

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：

	2016 年	2015 年
合营企业：		
投资账面价值合计	31,924,611,119.29	24,075,825,843.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	3,240,393,771.06	1,009,730,623.41
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	3,240,393,771.06	1,009,730,623.41
联营企业：		
投资账面价值合计	29,777,377,290.33	9,427,597,644.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,690,322,206.04	1,383,361,881.17
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,690,322,206.04	1,383,361,881.17

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2015 年：无)。

5 本集团无结构化主体的权益 (2015 年：无)。

八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中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。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2016 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 11,060 万元 (2015 年：人民币 8,600 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。2015 年的分析基于同样的假设和方法。

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

本集团于 2016 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2016 年		2015 年	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具				
短期借款	0.35% ~ 5.30%	1,557,909	-	-
长期借款 (包含一年内到期)	2.38% ~ 7.53%	966,316	-	-
应付债券 (包含一年内到期)	2.50% ~ 4.70%	3,157,656	2.63% ~ 4.70%	2,001,393
合计		5,681,881		2,001,393
浮动利率金融工具				
短期借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	99,750	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	190,009
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	7,104,802	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	5,757,687
合计		7,204,552		5,947,696

上述浮动利率金融工具包含采用利率互换合约对冲利率风险的借款合计人民币 701,356 万元。

(2) 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额 12.23% (2015 年：16.40%)。

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 (6) 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 (6) 披露。

(3) 流动性风险

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

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

	2016 年					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	97,287,766,622.60	104,376,173,225.40	44,656,390,871.12	16,088,046,862.29	43,285,424,837.98	346,310,654.01
应付债券 (包含一年内到期的部分)	31,576,557,004.91	34,769,797,958.71	3,575,924,104.50	7,681,682,104.50	23,512,191,749.71	-
应付款项	261,624,669,523.43	261,679,796,019.00	260,390,734,029.83	1,289,061,989.17	-	-
应付利息	378,374,906.63	378,374,906.63	378,374,906.63	-	-	-
其他非流动负债	2,861,999,502.12	3,642,703,343.86	-	1,160,450,000.00	2,459,063,343.86	23,190,000.00
合计	393,729,367,559.69	404,846,845,453.60	309,001,423,912.08	26,219,240,955.96	69,256,679,931.55	369,500,654.01

	2015 年					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款 (包含一年内到期的部分)	59,476,953,953.09	67,431,913,371.85	30,842,334,261.21	15,220,580,051.61	20,905,320,596.29	463,678,462.74
应付债券 (包含一年内到期的部分)	20,013,934,633.64	23,418,256,775.00	1,732,784,087.50	3,175,034,087.50	18,510,438,600.00	-
应付款项	173,184,072,841.11	173,215,544,476.01	172,576,153,536.81	639,390,939.20	-	-
应付利息	231,575,884.69	231,575,884.69	231,575,884.69	-	-	-
其他非流动负债	1,378,075,550.63	1,910,288,624.91	-	495,220,000.00	758,998,624.91	656,070,000.00
合计	254,284,612,863.16	266,207,579,132.46	205,382,847,770.21	19,530,225,078.31	40,174,757,821.20	1,119,748,462.74

(4) 汇率风险

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

- (i) 本集团于12月31日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用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。

	2016年							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	-	-	-	-	-	-	101,000,000.00	868,390,000.80
一年内到期的非流动负债	277,520,000.00	1,936,007,272.00	783,936,223.24	704,608,864.80	-	-	-	-
长期借款	1,096,475,548.52	7,649,123,074.03	12,732,107,444.43	11,443,621,888.76	-	-	83,916,023.12	721,503,320.64
其他应付款	5,296,521.80	36,949,065.72	320,762,095.40	288,300,971.33	12,973.28	62,561.04	56,060,987.62	482,007,931.53
应付债券	1,178,533,707.35	8,221,568,995.85	3,633,475,440.63	3,265,767,726.04	139,847,508.03	674,386,637.96	-	-
可供出售金融资产	(4,913,840.89)	(34,279,445.43)	(836,312,480.00)	(751,677,657.02)	-	-	-	-
其他应收款	(3,516,710.79)	(24,532,926.14)	(9,223,106.58)	(8,289,728.19)	-	-	(118,369,277.50)	(1,017,729,673.10)
货币资金	(925,745,521.39)	(6,458,093,331.77)	(2,434,614,602.12)	(2,188,231,604.39)	(697,137.68)	(3,361,807.03)	(14,757,998.35)	(126,888,100.98)
合计	1,623,649,704.60	11,326,742,704.26	14,190,131,015.00	12,754,100,461.33	139,163,343.63	671,087,391.97	107,849,734.89	927,283,478.89

	2015年							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	22,630,000.00	146,950,168.00	144,456,000.00	121,022,347.68	-	-	-	-
长期借款	206,285,911.00	1,339,538,191.67	6,944,283,905.06	5,817,782,169.98	-	-	-	-
其他应付款	21,174,339.06	137,497,688.12	581,550,638.34	487,211,493.79	14,602.30	66,988.05	-	-
应付债券	1,180,235,739.36	7,663,978,797.13	-	-	139,678,344.38	640,774,404.84	-	-
可供出售金融资产	(3,514,135.89)	(22,819,392.82)	(1,170,728,952.95)	(980,813,302.21)	-	-	-	-
其他应收款	(258,738,141.86)	(1,680,141,997.98)	(39,620,509.94)	(33,193,270.82)	-	-	(10,300.00)	(99,043.77)
货币资金	(71,697,949.81)	(465,577,806.87)	(1,420,367,331.23)	(1,189,956,126.47)	(28,520.79)	(130,839.12)	(90,761,678.20)	(872,755,221.39)
合计	1,096,375,761.86	7,119,425,647.25	5,039,573,749.28	4,222,053,311.95	139,664,425.89	640,710,553.77	(90,771,978.20)	(872,854,265.16)

(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% (2015 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 3,888 万元 (2015 年：增加人民币 2,700 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 8,761 万元 (2015 年：减少人民币 11,200 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1%，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 1,589 万元 (2015 年：增加人民币 872 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 431 万元 (2015：增加人民币 869 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。2015 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

(1) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

	第1层次	第2层次	第3层次	合计
资产				
衍生金融资产	-	458,671,184.10	-	458,671,184.10
可供出售金融资产				
权益工具投资				
(附注五、8(1))	755,712,262.56	-	23,660,491.82	779,372,754.38
持续以公允价值				
计量的资产总额	755,712,262.56	458,671,184.10	23,660,491.82	1,238,043,938.48

2016年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2016年，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

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

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

十 关联方及关联交易

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

其他关联方名称	关联关系
华润深国投信托有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
深圳市华威欣城一号投资合伙企业(有限合伙)	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股企业
珠海华润银行股份有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
华润万家有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之全资子公司
徽商银行	本集团联营企业

(4) 关联方资金借款

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

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

(5) 关联方商品收益权转让款

本集团于 2016 年 11 月 9 日向联营公司深圳市众金汇资产管理有限公司转让商品房收益权收到人民币 3.00 亿元，到期日为 2017 年 3 月 9 日 (2015 年：无)。

(6) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
万科地产 (香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,873,876,200.00	2013-03-13	2018-03-13	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	City Choice Limited (邦才有限公司)	全资子公司	2,304,392,640.00	2013-09-12	2017-03-12	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	City Choice Limited (邦才有限公司)	全资子公司	2,331,192,196.20	2014-10-07	2018-02-07	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	2,006,705,390.00	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	1,816,302,804.68	2016-02-19	2020-04-19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	602,375,760.00	2016-10-05	2021-04-19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	386,484,000.00	2016-12-21	2018-12-21	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	1,323,033,600.00	2016-09-21	2019-10-28	尚未到期
V Capital Limited	Shanghai Central Land Estate Ltd.	全资子公司	58,500,000.00	2016-09-21	2019-10-28	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	4,494,000,000.00	2015-10-30	2020-10-30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	739,421,188.80	2016-04-14	2021-04-14	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,000,000,000.00	2016-09-07	2017-06-22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,042,500,000.00	2016-09-29	2017-03-22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	2,140,000,000.00	2016-12-29	2017-12-29	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Better Express Limited	全资子公司	930,000,000.00	2016-12-23	2017-06-23	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	360,000,000.00	2014-06-13	2019-06-12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	27,000,000.00	2016-02-29	2019-06-12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	650,000,000.00	2015-06-06	2017-06-05	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	1,250,000,000.00	2016-07-22	2019-07-21	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南甬商置业有限责任公司	合营公司	290,700,000.00	2016-10-24	2017-04-24	尚未到期
天津万科房地产有限公司	天津信科置业有限公司	合营公司	418,500,000.00	2016-01-10	2018-01-10	尚未到期
上海万科房地产有限公司	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
万科置业 (海外) 有限公司	Ultimate Vantage Limited	联营公司	429,313,500.00	2014-06-30	2019-06-30	尚未到期
天津万科房地产有限公司	天津和谐家园建设开发有限公司	联营公司	630,700,000.00	2016-11-11	2018-11-11	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	19,110,000.00	2015-06-02	2018-06-02	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	7,629,300.00	2016-07-26	2018-04-28	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	2,660,700.00	2016-07-28	2018-04-28	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	9,800,000.00	2016-08-25	2018-04-28	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	联营公司	7,324,905.00	2016-10-31	2017-03-24	尚未到期

(7) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2016年12月31日 与本公司关系	2016年	2015年
中航万科有限公司	合营企业	3,257,449,125.43	495,884,125.43
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	2,151,804,255.32	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业	2,010,570,900.69	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,892,254,740.87	1,954,104,293.19
武汉硅创置业有限公司	合营企业	1,609,110,300.00	-
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	949,512,423.37	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	904,014,145.26	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	884,369,554.80	895,528,325.89
云南甬商置业有限责任公司	合营企业	872,557,013.79	-
温州梁旭置业有限公司	合营企业	840,600,000.00	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	838,018,116.38	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	803,858,118.03	770,000,000.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	789,588,550.04	815,499,515.60
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	757,891,158.75	-
上海青庭新地置业有限公司	合营企业	528,946,333.33	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	476,641,088.35	423,986,861.80
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	456,294,404.72	532,509,690.30
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	450,444,954.67	1,158,342,173.61
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	413,055,189.80	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	404,786,501.00	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	390,312,400.00	-
天津信科置业有限公司	合营企业	367,177,729.22	567,326,250.00
杭州富民投资有限公司	合营企业	362,736,271.25	-
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	353,662,333.34	-
Sherwood Development Pte.Ltd.	合营企业	330,563,705.65	295,911,654.78
杭州京科置业有限公司	合营企业	296,766,602.98	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	284,258,027.78	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	272,458,346.65	262,943,638.31
杭州富临投资有限公司	合营企业	268,116,229.66	-
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	237,873,732.71	-
Ascent Win Limited	合营企业	224,802,249.75	39,501,764.51
杭州福盈弘投资管理有限公司	合营企业	210,120,000.00	-
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	200,000,000.00	-
温州万福置业有限公司	合营企业	168,250,873.00	-
宁波万应置业有限公司	合营企业	154,192,624.66	-
河南福晟置业有限公司	合营企业	151,814,206.02	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
杭州万疆置业有限公司	合营企业	105,626,580.54	105,637,000.00
V-Cloud ApartmentI Holding Limited	合营企业	100,016,065.77	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	98,388,985.49	76,759,778.71
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	97,418,785.00	-
成都润万置业有限公司	合营企业	96,997,190.30	-

单位名称	2016年12月31日 与本公司关系	2016年	2015年
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	90,440,690.11	87,070,690.11
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	80,100,363.58	69,141,639.62
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	66,775,495.89	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	66,280,787.37	318,488,362.19
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	64,328,047.96	2,202,710,000.00
富阳东润置业有限公司	合营企业	50,687,402.05	48,243,369.62
上海新宝置业有限公司	合营企业	49,109,011.29	279,359,088.57
深圳地铁万科投资发展有限公司	合营企业	43,861,884.40	1,861,884.40
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	43,648,553.89	-
济南万凯房地产开发有限公司	合营企业	34,395,759.03	-
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	34,121,900.82	725,596,027.89
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	28,415,277.18	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	合营企业	25,366,164.50	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	21,025,834.60	193,422,822.99
深圳市万畅房地产开发有限公司	合营企业	20,930,929.64	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	14,996,332.54	41,420,887.40
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	9,179,260.00	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	5,366,409.67	3,077,821.62
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	4,816,116.55	-
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	合营企业	4,455,900.00	6,180.00
首万誉业(北京)物业服务有限公司本部	合营企业	4,322,481.36	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	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
首万誉业(天津)物业服务有限公司本部	合营企业	1,398,032.75	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	1,185,356.15	393,988.13
天津市迪万投资有限公司	合营企业	671,882.27	-
杭州万东物流园有限公司	合营企业	524,868.00	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	374,663.80	400,000.00
陕西万翔物流园有限公司	合营企业	347,948.00	-
浙江天阳物业管理有限公司本部	合营企业	295,238.10	-
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	250,361.69	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	238,684.39	222,278.95
Ocean Rainbow Limited	合营企业	149,490.74	-
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	133,856.38	-
Seven Treasures Retail Pte.Ltd.	合营企业	122,858.99	15,930.97
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	114,037.06	106,032.20
杭州锦德投资有限公司	合营企业	106,695.70	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	72,521.35	-
西安科创运营管理有限公司	合营企业	35,905.58	-
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	32,297.64	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	26,411.24	24,618.17
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	25,343.57	-
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	23,126.44	-
V-In Logistic Property II Holding Limited	合营企业	17,111.52	-
Apartment Property Holding Limited	合营企业	15,362.35	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00

单位名称	2016年12月31日		2015年
	与本公司关系	2016年	
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	14,196.36	-
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	11,160.97	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	-
Bountiful Time Limited	合营企业	4,975.42	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	2,092.83	-
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	215.68	-
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	合营企业	214.38	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	2,374,378,654.95
湖南湘诚壹佰置地有限公司	子公司*1	-	1,973,882,794.37
重庆溪畔置业有限公司	子公司*1	-	1,924,915,000.00
长沙市万科西海岸置地有限公司	其他*2	-	1,662,679,486.69
昆明万宝房地产开发有限公司	子公司*1	-	930,012,126.67
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	736,449,737.42
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	657,149,353.07
杭州万霆置业有限公司	合营企业	-	482,180,422.31
北京五和万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	468,201,604.26
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	412,328,108.08
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	-	389,844,041.35
南京裕茂置业有限公司	合营企业	-	384,242,936.25
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	-	293,821,368.33
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	-	293,529,408.70
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	-	216,667,069.46
山东乐水置业有限公司	子公司*1	-	201,422,351.91
御河硅谷 (上海) 建设发展有限公司	合营企业	-	192,041,678.95
平度万科置业有限公司	合营企业	-	87,228,348.90
China Logistics Platform I Limited	合营企业	-	42,468,144.00
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	-	36,242,037.65
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	-	30,333,427.99
西安雁顺置业有限公司	合营企业	-	17,740,441.00
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	合营企业	-	15,863,864.80
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	-	12,689,125.71
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	-	10,000,000.00
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	2,423,947.49
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	其他*2	-	824,326.86
成都科甲龙兴盛房地产开发有限公司	子公司*1	-	206,148.00
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	177,206.00
广州市建瓴房地产开发有限公司	子公司*1	-	6,000.00
Bedrock Capital (HK) Limited	合营企业	-	4,188.90
小计		26,946,974,927.18	26,326,698,362.12

单位名称	2016年12月31日 与本公司关系	2016年	2015年
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	2,810,109,734.55	-
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	1,917,739,827.70	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,723,966,896.72	-
深圳印力商用置业开发管理有限公司	联营企业之 全资子公司	1,600,000,000.00	-
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	1,465,643,346.00	-
南京华侨城置业有限公司	联营企业	1,348,897,555.56	-
厦门煊泰置业有限公司	联营企业	1,002,593,290.00	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	585,017,738.00	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	568,931,158.75	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	432,083,719.20	384,521,264.31
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	404,949,470.92	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,409.30	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	243,609,969.10	330,629,390.72
Quasi Rich Limited	联营企业	203,680,231.37	189,852,274.41
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	170,000,000.00	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	162,211,600.00	464,911,600.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	149,708,266.00	142,877,791.34
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	141,682,122.10	121,824,242.61
重庆云畔置业有限公司	联营企业	140,437,033.50	469,020,517.04
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	125,005,880.48	146,041,564.81
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	96,096,538.12	324,067,378.84
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	91,000,000.00	-
Richford Trading Limited	联营企业	87,216,288.91	3,004,588.64
南昌洪科置业有限公司	联营企业	84,745,203.93	67,868,747.04
天津梅江秋实置业有限公司	联营企业	78,989,052.96	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	78,047,495.60	114,660,511.18
宁波镇海开元和雅置业有限公司	联营企业	74,200,000.00	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	73,170,833.33	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	40,043,050.10	147,223,970.11
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	31,737,302.40	29,598,072.65
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	31,575,321.63	31,575,321.63
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	30,950,385.61	-
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	27,730,768.56	472,730,768.56
长春万科圣元房地产开发有限公司	联营企业	25,500,400.00	-
北京方宏置业有限公司	联营企业	23,720,697.00	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	17,771,956.30	14,458,131.80
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
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	10,608,850.30	-
济南万或房地产开发有限公司	联营企业	9,981,811.90	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	9,808,237.48	15,259,853.66
沈阳万科中山之辉置业有限公司	联营企业	4,318,844.45	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	4,144,900.00

单位名称	2016 年 12 月 31 日		2016 年	2015 年
	与本公司关系			
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	3,383,362.47	4,187,917.77	
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,474,081.59	1,402,089.22	
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	44,112.38	-	
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	36,403.90	-	
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	12,198.92	-	
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	862,810,387.17	
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	-	317,396,382.10	
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	-	269,614,786.15	
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	-	214,171,268.35	
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	42,814,976.75	
山东华艺置业有限公司	联营企业	-	26,431,033.29	
上海重万置业有限公司	联营企业	-	9,438,086.33	
小计		<u>16,410,343,341.49</u>	<u>5,235,033,810.88</u>	
合计		<u>43,357,318,268.67</u>	<u>31,561,732,173.00</u>	

*1 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4

*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 432,083,719.20 元 (2015 年：人民币 4,512,146,264.31 元) (见附注五、17)。本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 325,606,372.18 元 (2015 年：人民币 302,794,816.81 元)。

应付关联方款项：

2016 年 12 月 31 日			
单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	8,872,141,896.25	1,952,187,950.43
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,764,830,936.38	-
上海祥大房地产发展有限公司	合营企业	1,744,538,880.66	-
成都泰新房地产开发有限公司	合营企业	1,672,935,745.21	424,414,317.30
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	1,538,284,825.29	1,160,921,552.71
南京裕茂置业有限公司	合营企业	1,379,918,821.39	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	1,345,488,848.55	995,810,652.35
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	1,277,737,423.82	147,408,696.27
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,074,200,000.00	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	996,825,357.84	290,652,957.45
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	981,995,470.08	435,456,880.85
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	756,937,928.73	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	714,873,579.96	764,327,567.00
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	603,911,371.03	-
北京东万恒苑经济咨询中心	合营企业	596,250,000.00	-
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	589,863,870.16	-
杭州万霆置业有限公司	合营企业	517,516,197.21	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	482,601,657.07	379,350,720.50
杭州万臻置业有限公司	合营企业	454,566,526.49	-
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	444,702,706.57	-
西安雁顺置业有限公司	合营企业	424,073,802.49	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	382,981,100.50	428,875,278.41
杭州万业置业有限公司	合营企业	367,697,221.02	228,869,823.44
吉林华庭置业有限公司	合营企业	340,939,449.37	-
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	329,790,476.91	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	323,890,371.73	310,115,462.25
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	288,413,170.10	300,581,443.74
南京龙西置业有限公司	合营企业	275,334,391.63	22,012,953.96
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	262,084,575.78	-
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	247,388,773.48	170,985,754.03
天津松科房地产有限公司	合营企业	231,101,944.41	202,075,709.86
上海乐都置业有限公司	合营企业	214,897,534.25	256,251,986.97
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	213,433,225.71	-
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	200,000,000.00	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	194,772,797.42	198,979,182.07
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	182,404,019.08	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	172,477,035.51	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	171,519,499.94	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	150,095,205.92	111,461,539.18
平度万科置业有限公司	合营企业	143,614,470.63	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	100,066,322.00	45,143,869.71
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	96,146,052.51	-
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,850,482.07	92,852,365.40
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	73,000,000.00	-

单位名称	2016年12月31日		2016年	2015年
	与本公司关系			
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	56,778,423.26	-	
北京国万置业有限公司	合营企业	47,890,694.44	-	
太原万科盈泽房地产开发有限公司	合营企业	38,811,726.23	-	
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	34,862,766.75	-	
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	29,403,190.00	-	
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	28,100,254.56	-	
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	27,385,395.86	27,385,396.00	
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	26,330,522.50	-	
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	22,084,727.82	-	
宁波前程供应链有限公司	合营企业	20,062,445.45	-	
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,622,398.13	18,852,558.61	
杭州万照置业有限公司	合营企业	17,685,284.23	-	
深圳市深安房地产开发有限公司	合营企业	5,908,863.75	-	
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	5,100,000.00	-	
深圳万科家德房地产开发有限公司	合营企业	5,100,000.00	-	
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	4,800,000.00	-	
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,545,372.29	3,749,999.99	
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	179,176.80	-	
青岛万湖置业有限公司	合营企业	38.41	-	
青岛万创置业有限公司	合营企业	22.97	-	
云南浙联地产有限公司	合营企业	-	100,031,615.15	
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	98,424,064.00	
重庆溪畔置业有限公司	子公司*1	-	1,164,050,972.33	
上海万之江房地产开发有限公司	子公司*1	-	323,571,900.53	
闽侯县万科汇开发有限公司	子公司*1	-	121,274,403.06	
上海万晟建筑设计顾问有限公司	子公司*1	-	960,000.00	
小计		34,681,745,268.60	10,777,037,573.55	
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	2,032,121,518.93	672,934,063.56	
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,250,199,669.78	1,410,768,489.44	
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	863,542,575.19	239,071,137.27	
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	676,054,015.77	808,054,016.00	
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	511,323,853.03	-	
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	384,370,533.70	374,861,694.99	
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	280,097,410.47	-	
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	282,343,901.83	-	
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	256,151,533.35	-	
上海港万房地产有限公司	联营企业	235,797,703.49	44,110,000.00	
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	229,322,063.25	146,895,007.00	
温州新都置业有限公司	联营企业	154,326,476.58	-	
山东华艺置业有限公司	联营企业	152,504,220.41	-	
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	152,167,278.88	271,204,646.26	
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	133,981,890.75	-	
昆山源翔置业有限公司	联营企业	105,000,000.00	-	

单位名称	2016 年 12 月 31 日		2016 年	2015 年
	与本公司关系			
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	94,587,757.78	-	
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	78,051,382.96	79,607,571.85	
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	52,225,958.35	72,190,385.84	
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	48,364,152.26	52,574,945.27	
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	42,190,580.28	-	
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	21,147,000.00	
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	15,561,693.10	16,984,894.72	
上海万狮置业有限公司	联营企业	12,743,998.70	-	
上海重万置业有限公司	联营企业	4,330,801.29	-	
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,549,727.93	2,520,102.45	
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	1,010,939.64	-	
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	279.04	260.00	
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	-	66,619,937.39	
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	-	50,969,727.00	
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	-	7,502,017.62	
Bayline Global Limited	联营企业	-	6.00	
小计		8,072,068,916.74	4,338,015,902.66	
合计		42,753,814,185.34	15,115,053,476.21	

*1 该公司本年已变更为子公司，参见附注六、4(1)。

本年对关联方的合并抵消后利息支出为人民币 55,126,495.57 元 (2015 年：人民币 71,406,809.60 元)。

(8) 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于 2016 年度向华润万家有限公司及其子公司租赁物业所得收入为人民币 23,525,182.90 元 (2015 年：人民币 20,041,839.02 元)。

成都润万置业有限公司（“成都润万”）为成都双流九江 1 号地项目公司。该公司原为成都万科房地产开发有限公司（“成都万科”）的全资子公司。根据 2016 年 1 月 29 日的合作协议，成都万科转让 51% 股权予华润置地（成都）有限公司（“成都华润”）。自合作协议签署日起，成都万科与成都华润按 49%：51% 的比例投入开发运营所需资金，共同控制成都润万的经营活动。成都润万变更为本集团的合营企业。

(9) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2016 年	2015 年
支付关键管理人员薪酬	63,534,788.80	53,852,319.55
销售商品房收入	2,711,598.00	-
销售商品房成本	1,555,923.34	-

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划 (附注五、22)，截至本财务报告报出日，分配予关键管理人员的经济利润奖金数额未能确定。

十一 股份支付

股份支付总体情况

公司本年行权的各项权益工具总额	20,000 份
公司本年失效的各项权益工具总额	4,676,319 份

自2016年1月1日至12月31日止12个月期间发生的股份支付费用为零(2015年：零)。根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。据此，本公司董事会获授权酌情授予本公司高级管理人员及其他职工以行权价格为人民币8.89元的每股对价获得股票期权，以认购本公司股份。其中关键管理人员共获得股票期权3,300万份。在满足行权条件的前提下，股票期权的权利中的40%在授予日起一年后可行权，30%在授予日起两年后可行权，30%在授予日起三年后可行权，并自可行权日起两年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。截至2016年12月31日，所有发行在外的股票期权均已到期失效。

十二 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团		本公司	
	2016 年	2015 年	2016 年	2015 年
短期借款	16,576,589,202.38	1,900,087,965.52	6,503,168,535.21	476,087,965.52
一年内到期的非流动负债	26,773,297,333.75	24,746,404,056.97	22,526,294,558.99	20,841,051,658.33
长期借款	56,406,061,283.42	33,828,584,225.36	29,949,000,000.00	20,456,500,000.00
应付债券	29,108,375,807.96	19,015,812,338.88	10,902,954,537.72	9,714,369,527.11
总债务合计	128,864,323,627.51	79,490,888,586.73	69,881,417,631.92	51,488,009,150.96
减：货币资金	87,032,118,210.63	53,180,381,016.34	44,949,123,886.54	27,091,909,902.66
经调整的净债务	41,832,205,416.88	26,310,507,570.39	24,932,293,745.38	24,396,099,248.30
股东权益	161,676,571,281.00	136,309,617,321.02	62,345,272,794.87	57,513,872,572.26
净债务资本率	25.87%	19.30%	39.99%	42.42%

十三 承诺或有事项

1 重要承诺事项

(1) 约定资本支出

于 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2016 年	2015 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,328.80 亿元	756.84 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	80.65 亿元	34.91 亿元
合计	1,409.45 亿元	791.75 亿元

截止 2016 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(2) 租赁承诺

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

	2016 年	2015 年
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	389,506,612.39	110,489,175.46
资产负债表日后第 2 年	304,948,597.06	66,405,856.01
资产负债表日后第 3 年	279,447,680.26	25,488,456.77
以后年度	2,100,276,096.59	56,000,624.13
合计	3,074,178,986.30	258,384,112.37

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2016 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 1,111.63 亿元 (2015：人民币 687.12 亿元) 及人民币 0.24 亿元 (2015：人民币 0.54 亿元)。

十四 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	8,720,930,080.79
--------	------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.79 元（2015 年：每股人民币 0.72 元），共人民币 8,720,930,080.79 元（2015 年：人民币 7,948,175,040.72 元）。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

2 万科物业发展引入战略投资者

为了进一步提升万科物业发展有限公司（以下简称“万科物业”）竞争力，本公司董事会审议决定万科物业引入两家战略投资者：博裕资本与 58 集团。以增资完成后的万科物业总股本为基准，博裕资本以其管理的基金认购 25% 股权，58 集团以其下属公司认购 5% 股权。本次增资完成后，万科物业的注册资本变更为人民币 665,079,365 元，本公司所持万科物业的股权比例变更为 63%，仍是万科物业的控股股东。

3 出售商业整合资产组

2017 年 3 月 17 日，本公司公告了董事会批准将部分商业地产项目权益（“商业整合资产组”）以一揽子交易的方式授予本次公司参与组建的商业地产投资基金（“投资基金”）的议案，被售出的商业地产项目将统一委托给印力集团控股有限公司运营管理。本公司计划近期与投资基金签订相关资产转让框架协议，商业整合资产组的价格及交易方式由双方协商确定。预计本次一揽子交易将在一年内完成定价、协议签署及过户等手续。截至财务报告批准日，尚未确定商业整合资产组的预计处置费用。

	<u>年末账面价值</u>	<u>年末公允价值</u>	<u>预计处置时间</u>
商业整合资产组	约 93 亿元	约 102 亿元	2017 年 12 月 31 日前

十五 分部报告

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

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

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

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

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

(1) 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

2016 年								
	地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	42,057,976,556.30	76,126,037,138.64	78,301,822,761.30	39,322,180,709.86	5,684,417,149.78	2,026,466,833.10	(3,041,664,225.64)	240,477,236,923.34
其中：外部销售收入	41,965,883,538.51	76,106,275,622.95	78,159,807,192.03	39,232,854,022.12	4,411,431,298.27	600,985,249.46	-	240,477,236,923.34
分部间销售收入	92,093,017.79	19,761,515.69	142,015,569.27	89,326,687.74	1,272,985,851.51	1,425,481,583.64	(3,041,664,225.64)	-
分部费用	36,964,288,804.87	59,466,458,228.91	67,513,516,406.99	35,189,225,389.94	5,105,628,512.56	3,590,516,384.95	(1,362,339,740.36)	206,467,293,987.86
分部利润 (注)	5,093,687,751.43	16,659,578,909.73	10,788,306,354.31	4,132,955,319.92	578,788,637.22	(1,564,049,551.85)	(1,679,324,485.28)	34,009,942,935.48
分部资产	169,968,539,450.72	238,963,922,589.25	216,910,784,480.34	121,559,289,090.04	6,604,778,553.10	315,440,100,265.45	(238,773,200,504.76)	830,674,213,924.14
2015 年								
	地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	中西部区域				
分部收入	44,358,422,892.46	51,139,168,001.53	59,226,913,942.25	36,528,947,182.39	4,143,731,361.46	2,361,145,641.80	(2,209,199,000.99)	195,549,130,020.90
其中：外部销售收入	44,244,685,189.46	51,037,144,301.06	58,857,884,918.43	36,526,125,729.77	2,938,950,695.70	1,944,339,186.48	-	195,549,130,020.90
分部间销售收入	113,737,703.00	102,023,700.47	369,029,023.82	2,821,452.62	1,204,780,665.76	416,806,455.32	(2,209,199,000.99)	-
分部费用	38,603,253,538.05	41,372,169,801.58	47,666,995,032.77	34,073,185,502.09	3,695,630,271.58	2,596,853,094.33	(2,019,826,438.33)	165,988,260,802.07
分部利润 (注)	5,755,169,354.41	9,766,998,199.95	11,559,918,909.48	2,455,761,680.30	448,101,089.88	(235,707,452.53)	(189,372,562.66)	29,560,869,218.83
分部资产	123,169,768,312.46	181,822,097,347.46	163,329,895,542.91	91,624,977,132.39	4,764,274,722.60	243,599,398,128.79	(197,014,843,497.32)	611,295,567,689.29

主营业务收入及主营业务成本在附注五、36 中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2016 年	2015 年
分部利润	34,009,942,935.48	29,560,869,218.83
加：投资收益	5,013,835,862.38	3,561,908,083.68
营业利润	39,023,778,797.86	33,122,777,302.51

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十六 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

2016 年 12 月 31 日				
	原币		折算汇率	折合人民币
银行存款	人民币	44,934,579,804.24	1.0000	44,934,579,804.24
	美元	66,036.31	6.9761	460,675.90
	港币	15,669,121.54	0.8988	14,083,406.40
合计				44,949,123,886.54

2015 年 12 月 31 日				
	原币		折算汇率	折合人民币
银行存款	人民币	27,068,479,004.85	1.0000	27,068,479,004.85
	美元	66,118.22	6.4936	429,345.27
	港币	27,455,343.16	0.8378	23,001,552.54
合计				27,091,909,902.66

2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2016 年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款组合—	151,386,407,702.37	99.99	-	-	151,386,407,702.37
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	1,535,929.47	0.01	432,415.00	28.15	1,103,514.47
合计	151,387,943,631.84	100.00	432,415.00		151,387,511,216.84

类别	2015 年				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款组合—	138,179,699,000.75	99.99	-	-	138,179,699,000.75
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	1,564,508.35	0.01	432,925.31	27.67	1,131,583.04
合计	138,181,263,509.10	100.00	432,925.31		138,180,830,583.79

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2015 年：无)。

(2) 其他应收款按往来方分类

	2016 年	2015 年
应收内部子公司款	150,109,575,054.48	133,120,594,339.96
应收合营 / 联营企业款	1,274,860,950.32	4,990,832,757.75
其他	3,507,627.04	69,836,411.39
合计	151,387,943,631.84	138,181,263,509.10

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2016 年	2015 年
年初余额	432,925.31	1,223,748.24
本年收回或转回	(510.31)	(790,822.93)
年末余额	432,415.00	432,925.31

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

2016 年					
单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计数 的比例 (%)	坏账准备 年末余额
深圳市万科房地产有限公司	子公司往来款	16,033,952,753.62	1 年以内	10.59%	-
Elbrus Investments Limited	子公司往来款	14,868,163,166.67	1 年以内	9.82%	-
昆明万科房地产开发有限公司	子公司往来款	9,465,600,243.39	1 年以内	6.25%	-
上海万科房地产有限公司	子公司往来款	9,291,411,968.88	1 年以内	6.14%	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	8,723,083,171.80	1 年以内	5.76%	-
合计		58,382,211,304.36		38.56%	

(5) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他流动资产

本集团的其他流动资产余额主要为从银行购买的短期理财产品。

4 可供出售金融资产

被投资单位	2016 年	2015 年
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	53,560,000.00
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00	75,000,000.00
中小企业发展基金 (深圳南山有限合伙)	75,000,000.00	-
合计	203,560,000.00	128,560,000.00

本公司年末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2016 年	2015 年
对子公司的投资	15,280,342,268.38	15,284,362,268.38
对联营 / 合营企业的投资	1,972,774,883.19	7,357,133,619.52
合计	<u>17,253,117,151.57</u>	<u>22,641,495,887.90</u>

(2) 对子公司投资

自 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 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
年初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	9,965,481,298.45	15,284,362,268.38
本年增加	-	-	-	2,300,000.00	2,300,000.00
本年减少	-	-	-	6,320,000.00	6,320,000.00
年末余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	9,961,461,298.45	15,280,342,268.38
本年计提减值准备	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

自 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日			
被投资单位	合营企业	联营企业	合计
年初余额	7,164,524,728.15	192,608,891.37	7,357,133,619.52
本年变动	(5,393,868,471.97)	9,509,735.64	(5,384,358,736.33)
- 追加投资	-	15,400,000.00	15,400,000.00
- 减少投资	(5,147,463,154.56)	-	(5,147,463,154.56)
- 权益法下确认的投资 收益	(146,405,317.41)	(5,890,264.36)	(152,295,581.77)
- 宣告发放现金股利或 利润	(100,000,000.00)	-	(100,000,000.00)
- 合并抵销	-	-	-
年末余额	<u>1,770,656,256.18</u>	<u>202,118,627.01</u>	<u>1,972,774,883.19</u>
减值准备年末余额	-	-	-

6 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
可弥补亏损	<u>160,834,282.64</u>	<u>160,834,282.64</u>

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
可弥补亏损	<u>643,337,130.56</u>	<u>643,337,130.56</u>

7 短期借款

种类	<u>2016年</u>		<u>2015年</u>	
	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>
银行借款				
信用借款				
- 人民币	1,644,108,535.21	1,644,108,535.21	476,087,965.52	476,087,965.52
其他借款				
信用借款				
- 人民币	4,859,060,000.00	4,859,060,000.00	-	-
合计	<u>6,503,168,535.21</u>	<u>6,503,168,535.21</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>

8 应付票据

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
商业承兑汇票	<u>2,035,446,346.17</u>	<u>12,452,204,423.49</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,379,839,057.91	904,378,503.38	1,208,020,543.91	1,076,197,017.38
离职后福利				
- 设定提存计划	7,012.51	5,531,730.21	5,532,273.06	6,469.66
辞退福利	-	-	-	-
合计	1,379,846,070.42	909,910,233.59	1,213,552,816.97	1,076,203,487.04

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	1,379,829,707.67	890,801,357.97	1,194,451,194.20	1,076,179,871.44
职工福利费	-	3,731,294.08	3,722,875.58	8,418.50
社会保险费	763.16	2,702,117.63	2,702,505.43	375.36
其中：医疗保险费	763.16	2,442,847.45	2,443,235.25	375.36
工伤保险费	-	58,668.03	58,668.03	-
生育保险费	-	200,602.15	200,602.15	-
住房公积金	8,587.08	7,143,733.70	7,143,968.70	8,352.08
合计	1,379,839,057.91	904,378,503.38	1,208,020,543.91	1,076,197,017.38

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	6,796.56	5,375,370.93	5,375,887.93	6,279.56
失业保险费	215.95	156,359.28	156,385.13	190.10
合计	7,012.51	5,531,730.21	5,532,273.06	6,469.66

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

10 应交税费

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
增值税	48,691,300.66	-
个人所得税	9,800,136.51	7,783,013.74
城市维护建设税	3,974,491.16	4,385,585.13
教育费附加	1,265,352.98	1,558,378.42
房产税	90,539.26	90,539.26
营业税	-	70,356,616.33
合计	<u>63,821,820.57</u>	<u>84,174,132.88</u>

11 应付利息

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	81,573,328.21	73,212,790.83
应付企业债券利息	142,483,888.90	65,150,555.56
合计	<u>224,057,217.11</u>	<u>138,363,346.39</u>

12 其他应付款

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
应付内部子公司款	73,127,603,315.33	63,217,702,815.69
应付合营联营企业款	11,356,802,119.20	7,931,265,923.82
其他	402,650,679.78	386,059,122.98
合计	<u>84,887,056,114.31</u>	<u>71,535,027,862.49</u>

13 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：

	2016 年	2015 年
一年内到期的长期借款	20,732,500,000.00	20,841,051,658.33
一年内到期的应付债券*	1,793,794,558.99	-
合计	22,526,294,558.99	20,841,051,658.33

* 参见附注五、28。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2015 年：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2016 年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	37,825,500,000.00	1.0000	37,825,500,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	18,543,500,000.00	1.0000	18,543,500,000.00	信用
小计			19,282,000,000.00	
其他借款				
其中：人民币	12,856,000,000.00	1.0000	12,856,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	2,189,000,000.00	1.0000	2,189,000,000.00	信用
小计			10,667,000,000.00	
合计			29,949,000,000.00	

种类	2015年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	19,642,551,658.33	1.0000	19,642,551,658.33	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	11,042,051,658.33	1.0000	11,042,051,658.33	信用
小计			8,600,500,000.00	
其他借款				
其中：人民币	21,655,000,000.00	1.0000	21,655,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	9,799,000,000.00	1.0000	9,799,000,000.00	信用
小计			11,856,000,000.00	
合计			20,456,500,000.00	
15 应付债券				
见附注五、28。				
16 股本				
见附注五、31。				
17 资本公积				
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	9,349,321,162.61	131,400.00	(147,682,804.04)	9,201,769,758.57
其他资本公积(注1)	369,651,479.33	2,292,239.45	-	371,943,718.78
合计	9,718,972,641.94	2,423,639.45	(147,682,804.04)	9,573,713,477.35
注1 其他资本公积主要为执行首期限制性股票激励计划以及股权激励失效部分形成的资本公积。				
18 库存股				
见附注五、31。				

19 盈余公积

见附注五、34。

20 未分配利润

	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
年初未分配利润	8,834,684,007.75	
加：本年归属于母公司股东的净利润	12,777,146,023.88	
减：提取法定盈余公积	-	0%
提取任意盈余公积	4,472,001,108.36	35.00%
分配普通股股利	7,948,189,440.72	
	<u>9,191,639,482.55</u>	
年末未分配利润	<u>9,191,639,482.55</u>	

本年未对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

	<u>2016 年</u>		<u>2015 年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
主营业务	1,086,775,396.09	-	1,026,398,543.43	-
其他业务	4,688,316.82	463,265.40	3,150,683.42	767,839.98
合计	<u>1,091,463,712.91</u>	<u>463,265.40</u>	<u>1,029,549,226.85</u>	<u>767,839.98</u>

22 税金及附加

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
营业税	33,547.56	52,949,783.72
城市维护建设税	3,416,509.12	3,634,911.76
教育费附加	2,440,363.67	2,596,365.56
其他	1,387,447.28	-
合计	<u>7,277,867.63</u>	<u>59,181,061.04</u>

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)有关规定，2016 年度的税金及附加包括 2016 年 5 月 1 日起的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，2015 年度相关比较数据不进行追溯调整。

23 财务费用

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
利息支出	3,517,912,052.95	3,508,062,717.18
减：利息收入	<u>3,106,676,395.33</u>	<u>3,384,133,704.36</u>
利息收支净额	411,235,657.62	123,929,012.82
汇兑损失收益	3,353,286.38	(2,443,748.07)
其他	<u>427,564.17</u>	<u>7,984,113.04</u>
合计	<u><u>415,016,508.17</u></u>	<u><u>129,469,377.79</u></u>

24 投资收益

投资收益明细

	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
成本法核算的长期股权投资收益	13,487,504,275.23	10,077,474,333.66
权益法核算的长期股权投资收益	(152,295,581.77)	79,576,777.81
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	<u>6,252,855.90</u>	<u>3,649,579.80</u>
合计	<u><u>13,341,461,549.36</u></u>	<u><u>10,160,700,691.27</u></u>

25 关联方及关联交易

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

本集团于 2016 年度向子公司及联合营公司收取运营服务费人民币 1,086,775,396.09 元 (2015 年：人民币 1,026,398,543.43 元)，其中向联合营公司收取运营服务费用人民币 34,905,660.36 元 (2015 年：人民币 67,080,000.00 元)。

十七 补充资料

1 当期非经常损益明细表

	<u>金额</u>
非流动资产处置损失	(1,994,277.63)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外， 持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	8,150,281.96
除上述各项之外的其他营业外净收入	231,827,206.05
出售、处理部门或投资单位收益	(62,729,861.09)
所得税影响额	(57,284,084.10)
少数股东权益影响额 (税后)	(24,641,873.30)
合计	<u>93,327,391.89</u>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	<u>归属于母公司股东的净利润</u>		<u>归属于母公司股东的净权益</u>	
	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
按中国企业会计准则	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27	113,444,766,722.65	100,183,517,822.33
按国际财务报告准则	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27	113,444,766,722.65	100,183,517,822.33

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均净资产 收益率 (%)</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本 每股收益</u>	<u>稀释 每股收益</u>
归属于公司普通股股东的 净利润	19.68%	1.90	1.90
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	19.59%	1.90	1.90