

vanke 万科
万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2016 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2017-024

二〇一七年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示:

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

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

公司2016年度分红派息预案：以分红派息股权登记日股份数为基数，每10股派送人民币7.9元（含税）现金股息。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 致股东.....	4
第三节 公司简介和主要财务指标.....	6
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	66
第六节 股本变动及股东情况.....	75
第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	85
第八节 公司治理报告暨企业管治报告.....	94
第九节 监事会报告.....	103
第十节 内部控制情况.....	106
第十节 公司债券情况.....	115
第十二节 财务报告.....	119
第十三节 备查文件目录.....	265

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万科物业	指	万科物业发展有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
华润股份	指	华润股份有限公司
中润贸易	指	中润国内贸易有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
印力集团	指	印力集团控股有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》
《联交所证券上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

对于中国房地产企业而言，如何面对 2016 年的市场繁荣，并非一个轻松的话题。有时候，幸福与忧虑的边界并非那么清晰。这一年中国房地产市场的总销售规模创造了历史新纪录，但这真的只是一件值得庆幸的事情吗？

必须看到，在主要城市房屋市场再度升温的同时，土地市场的表现更为激进，面粉贵过面包不再是个案，而已经成了普遍现象。这足以令开发企业进退维谷，陷入焦虑之中。买高价地，意味着承担未来的经营风险；不买，则可能现在就被挤出市场。

所以，当 2016 年 10 月，国家对部分热点城市出台针对性的调控政策时，我们有充分的理由感到欣慰，这一次调控是及时的，也是完全必要的。让过热的市场适度降温，对稳健经营、有志于长期发展的企业来说，无疑是一个利好。

房子是用来住的，这是一个简明的常识，我们没有理由不懂得。但另一个方面，从绝大多数发达国家的历史经验来看，房屋也很难完全避免成为一种投资标的。尤其在不动产价格一次又一次上涨的过程中，作为市场参与者的我们很容易在诱惑中迷失。如果仅仅是持有资产就可以轻松赚钱，我们还能否坚持，靠努力去创造真实价值？

一直以来，万科坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”。我们始终认为，房屋应该回归居住属性，房地产应该回归实业属性。面对市场的又一次亢奋，我们更应该不忘初心。

我们必须时刻牢记，无论外部的环境如何变化，为客户提供更好的产品和服务，才是我们作为企业最重要的使命。

按照中性预测，以在城市实现定居的实际城镇化率衡量，我国还有超过二十个百分点的城镇化空间。随着新型城镇化战略的实施，近两亿农村新生代人口将摆脱上一辈“候鸟式迁徙”的状态，成为永久市民。这些新市民绝大部分将集中在就业机会较多的发达城市圈。因此在人口流入地，住房短缺的现象短期内并不会消失。我们的“三好住宅”，依然有着广阔的市场空间。

为新市民提供有品质的住房和配套服务，我们责无旁贷。但问题在于，面对日益高企的地价，如何向市场提供新市民支付得起的住房？我们当然知道，这不是一家企业能够独立完成的任务，但这一点，却也并非我们选择不作为的理由。

我们依然有很多机会，为此做出力所能及的贡献。“轨道+物业”开发模式，是我们首先应该想到的努力方向。东京、香港等人口稠密大都市的发展过程表明，以城市轨道交通为骨干的公共交通优先模式（TOD）能够高效衔接周边城镇、周边城市群，能增加核心都市圈住房有效供应、降低其居住成本。据有关部门估计，到 2020 年，我国城市轨道交通总

里程有望较 2015 年增加近一倍，这将为大量新市民家庭提供符合其收入水平的购房定居机会。

其次，积极参与房屋租赁市场的发展，也可为新市民提供更多可承受的住房。租赁是国际大都市新市民解决居住问题的主要方式。如纽约、东京、伦敦都市圈，租房居住的占比分别为 56%、54%和 50%。2016 年国务院相继出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》和《推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案》中，高度强调了租赁在解决城镇居民住房问题当中的重要意义。作为房地产行业的重要一员，我们当然应该积极响应。

除了住房本身，我们还应该看到，随着年轻一代消费观念转变和互联网时代的来临，大量新出现的城市配套需求尚待得到满足。养老、物流、教育、度假、创业等新兴不动产及服务领域，才刚刚起步。上述新兴业态合计，相当于新打造一个房地产行业。发达国家经验表明，经济进入成熟阶段后，广义房地产业的枢纽地位、以及对经济发展的贡献，不仅不会因供应逐渐充足而削弱，反而会因各类衍生服务而得到进一步强化。

我们依然面对广阔的未来。而能否抓住这些机会，则取决于我们的专业能力，取决于我们能否以尽可能少的资源消耗，为社会创造尽可能多的真实价值。我们很欣慰，身处这样一个充满机遇的年代，也很荣幸能与广大股东一起，共同面对全新的未来。

第三节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

(一) 基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：王石

授权代表：王文金、朱旭

替代授权代表：陆治中

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陆治中

电子邮件：peterluk@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

(三) 股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：2202、299903^注

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东自本公司 H 股在联交所上市后通过境内证券公司交易系统交易本公司的 H 股使用

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

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

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

年度报告备置地点：公司董事会办公室

（五）注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2014年10月22日，地点：深圳

企业法人营业执照注册号：440301102900139

税务登记号码：地税登字440300192181490号

国税登字440300192181490号

组织机构代码：19218149-0

（六）聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师：房旻，陈泳意

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

公司聘请的律师事务所

境内：广东信达律师事务所

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦12楼

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	240,477,236,923.34	195,549,130,020.90	22.98%	146,388,004,498.44
营业利润	39,023,778,797.86	33,122,777,302.51	17.82%	24,979,358,867.78
利润总额	39,253,611,726.28	33,802,617,619.10	16.13%	25,252,363,233.49
归属于上市公司股东的净利润	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27	16.02%	15,745,454,144.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,929,278,864.67	17,615,950,216.12	18.81%	15,576,596,101.66
经营活动产生的现金流量净额	39,566,129,021.69	16,046,020,691.50	146.58%	41,724,819,113.36
基本每股收益	1.90	1.64	16.03%	1.43
稀释每股收益	1.90	1.64	16.03%	1.43
全面摊薄净资产收益率	18.53%	18.09%	0.44 个百分点	17.86%
加权平均净资产收益率	19.68%	19.14%	0.54 个百分点	19.17%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
资产总额	830,674,213,924.14	611,295,567,689.29	35.89%	508,408,755,415.65
负债总额	668,997,642,643.14	474,985,950,368.27	40.85%	392,515,138,495.68
归属于上市公司股东的净资产	113,444,766,722.65	100,183,517,822.33	13.24%	88,164,569,909.35
股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00	-0.11%	11,037,507,242.00
归属于上市公司股东的每股净资产	10.28	9.08	13.22%	7.99
资产负债率	80.54%	77.70%	增加 2.84 个百分点	77.20%

(二) 分季度主要财务指标

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	14,611,312,019.58	60,183,982,286.71	42,259,505,822.77	123,422,436,794.28
归属于上市公司股东的净利润	833,232,885.76	4,518,077,100.32	2,911,071,025.68	12,760,225,244.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	805,115,190.87	4,530,729,962.23	2,757,387,568.49	12,836,046,143.08
经营活动产生的现金流量净额	-10,726,129,132.78	36,523,342,560.75	17,188,681,409.66	-3,419,765,815.94

(三) 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
非流动资产处置损益	-1,994,277.63	1,521.70	-2,168,344.08
可供出售金融资产在持有期间及处置的投资收益	8,150,281.96	3,585,261.69	-73,553,232.10
出售、处理部门或投资单位收益	-62,729,861.09	-376,974,837.33	11,532,549.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	231,827,206.05	985,008,218.90	275,172,709.79
所得税影响	-57,284,084.10	-86,056,125.60	-37,786,252.19
少数股东损益影响	-24,641,873.30	-22,108,006.21	-4,339,388.01
合计	93,327,391.89	503,456,033.15	168,858,043.04

(四) 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2016 年	2015 年	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
按境外会计准则	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27	113,444,766,722.65	100,183,517,822.33
按境内会计准则	21,022,606,256.56	18,119,406,249.27	113,444,766,722.65	100,183,517,822.33
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2016 年内外部风起云涌，是万科 32 年发展历史上极为不寻常的一年。

从行业形势看，全国商品住宅销售规模创历史新高，大型房地产开发企业的市场份额进一步提升。繁荣背后有隐忧，热点城市地价大幅上涨，“面粉贵过面包”屡见不鲜，正在透支行业长期增长潜力。第四季度中央重申要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，让住房回归居住功能，各地调控政策密集出台，热点城市楼市开始降温，对整个行业的发展影响深远。**从公司自身看**，始于 2015 年 7 月的**股权事件**，令公司的**经营管理短期内面临前所未有的不确定性**。部分股东一度提议罢免全体董事、非职工代表监事，公司股价大幅波动，部分客户、供应商、合作伙伴、金融机构以及广大投资者也产生了诸多疑惑。

面对内、外部环境的挑战，本集团坚持“**稳定队伍，控制风险，实现可持续发展**”的原则，充分发挥事业合伙人的中流砥柱作用，**努力推动各项业务稳定发展**。2016 年本集团实现销售金额 3,647.7 亿元，同比增长 39.5%，销售回款位居行业首位；实现归属于上市公司股东的净利润 210.2 亿元，同比增长 16.0%；年底净负债率 25.9%，持有现金 870.3 亿元；本集团 2014 年以来围绕“城市配套服务商”定位而拓展的商业、物流地产、滑雪度假、长租公寓、教育、养老等新业务布局也初现雏形。2016 年 7 月，本集团入选《财富》“世界 500 强”，名列第 356 位。年内，公司发行股份购买资产预案虽因股东层面未能形成共识而宣告终止，但公司并未放弃探索“轨道+物业”这一极具发展潜力的发展模式。2017 年 1 月，地铁集团以协议受让的方式成为公司重要股东，为公司践行“轨道+物业”的发展模式奠定了良好基础。

新的一年，中央将继续因城施策，防范市场过热，并着手制定促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。这将为稳健经营、依靠专业能力发展的企业提供更广阔的发展空间。万科一直坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，一贯主张房屋应回归居住属性，房地产应回归实业属性，与中央对房地产的定位高度吻合。公司衷心期盼股权事件能早日解决，使公司重新回到正常经营轨道，为股东、为社会创造更大价值。

（一）2016 年房地产市场回顾

全国商品住宅市场继续回升，但第四季度增速有所放缓。国家统计局数据显示，2016 年全国商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，销售金额 9.9 万亿元，较 2015 年分别增长 22.4% 和 36.2%，销售规模创历史新高。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长 35.6%、24.7%和 24.9%，调控政策出台后，第四季度同比增速 13.4%，明显放缓。

在售库存下降，但各城市总体供需关系分化仍较为明显。随着 2015 年、2016 年成交

大幅反弹，部分城市市场库存去化周期大幅缩短。以公司长期观察的 14 个城市¹为例，由于 2015-2016 年商品住宅成交持续增长，新房供应下降，库存（已取得销售许可、尚未售出的面积）已由 2014 年底的 1.55 亿平方米降至 2016 年底的 0.93 亿平方米；库存去化周期由 2014 年底的 11.5 个月缩短至 2016 年底的 6.9 个月。但综合评估存量住房规模、土地供给和未来人口增长等因素，我国住房供给整体较为充裕、各城市住房供需关系分化、短缺属于局部现象的长期判断仍未出现变化。

局部市场过热引发政策关注。2016 年 3 月，部分城市开始收紧房贷政策，以遏制房价过快上涨。为遏制投资需求，避免资产泡沫，防范市场风险，国庆前后，超过 20 个城市密集出台调控政策，包括重启限购、限贷，强化市场监管，收紧行业融资渠道等。伴随一系列措施的落地，热点城市楼市快速降温。

主要城市土地市场持续高温。前述 14 个城市的住宅（含商住）土地供应面积、成交面积同比分别仅增长 3.4% 和 8.4%，而平均土地成交单价则增长 34.3%，再次刷新历史记录；土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价超过平均起拍楼面价的部分/成交土地的平均起拍楼面价）也一路攀升，于第三季度达到 110% 的高位。

全国房地产开发、投资情况相比 2015 年的低迷有所好转，但增速仍在低位。全国住宅开发投资完成额约 6.9 万亿元，同比增长 6.4%；住宅新开工面积约 11.6 亿平方米，同比增长 8.7%，增速较上半年下降 5.3 个百分点。

开发企业单一的经营模式亟待转型。城市居民在基本解决住房短缺问题之后，其对不动产的需求将日益多样化，购置新房需求单项独大的时代终将结束。在土地市场持续高温、平稳的房价预期已难以承载狂飙的地价涨幅的背景下，开发企业买地、建设、销售的单一经营模式，也越来越难以持续。而在传统模式遭遇挑战的同时，以轨道交通建设引领城市更新，围绕城市配套需求提供物业服务、商业运营、长租公寓、教育度假、养老等不动产衍生服务，则日益呈现出良好的发展潜力。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括房地产开发和物业服务。近年来，本集团以城市配套服务商为战略定位，秉承“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”的理念，在巩固核心业务优势的基础上，积极拓展和城市配套服务相关的消费地产、产业地产等地产衍生业务。

2016 年本集团实现营业收入 2,404.8 亿元，同比增长 23.0%；实现归属于上市公司股东的净利润 210.2 亿元，同比增长 16.0%；每股基本盈利 1.90 元，同比增长 16.0%；全面摊薄的净资产收益率为 18.5%，较 2015 年增加 0.44 个百分点。

单位：人民币万元

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

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	23,840,054.80	23.41%	16,949,371.06	22.99%	19.73%	0.30 个百分点
其中：房地产	23,414,029.66	23.09%	16,617,491.18	22.61%	19.77%	0.32 个百分点
物业服务	426,025.14	43.42%	331,879.88	45.35%	17.22%	-0.17 个百分点
2. 其他业务	207,668.89	-12.22%	24,869.28	-26.18%	83.14%	3.12 个百分点
合计	24,047,723.69	22.98%	16,974,240.34	22.87%	20.27%	0.11 个百分点

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域的主营业务收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (人民币万元)	比例	权益净利润 (人民币万元)	比例
上海区域	5,346,776	26.04%	7,751,232.95	33.11%	698,254.03	31.82%
广深区域	5,666,584	27.60%	7,594,043.79	32.43%	960,927.54	43.78%
北京区域	4,139,988	20.16%	4,178,931.13	17.85%	325,536.42	14.83%
中西部区域	5,379,574	26.20%	3,889,821.79	16.61%	209,952.12	9.57%
合计	20,532,922	100.00%	23,414,029.66	100.00%	2,194,670.11	100.00%

注：报告期内有项目结算的城市如下：

广深区域包括广州、深圳、佛山、东莞、清远、福州、莆田、厦门、长沙、惠州、珠海、中山、南宁、泉州、三亚；

上海区域包括上海、杭州、嘉兴、南通、南京、无锡、镇江、苏州、昆山、扬州、常州、徐州、合肥、芜湖、宁波、温州、南昌；

北京区域包括北京、唐山、秦皇岛、天津、沈阳、太原、晋中、大连、鞍山、营口、抚顺、长春、吉林、济南、青岛、烟台；

中西部区域包括成都、重庆、武汉、西安、郑州、贵阳、昆明、乌鲁木齐。

1、房地产业务实现有质量的增长

(1) 2016 年实现房地产销售金额 3,647.7 亿元

新开工面积同比增长 47.5%。2016 年本集团境内项目实现新开工面积 3,136.7 万平方米，较 2015 年增长 47.5%，较年初计划增长 42.6%；实现竣工面积 2,237.2 万平方米，较 2015 年增长 29.4%，较年初计划增长 8.3%。

销售金额同比增长 39.5%。2016 年本集团实现销售面积 2,765.4 万平方米，销售金额 3,647.7 亿元，同比分别增长 33.8%和 39.5%。按全国商品房销售金额人民币 117,627.1 亿元计算，2016 年本集团在全国市场占有率为 3.1%，较 2015 年提高 0.1 个百分点。

住宅产品以中小型普通商品住房为主。本集团房地产开发业务的主要产品为商品住宅及商业配套。2016 年所销售的产品中，住宅占比为 84.7%，商办占比为 11.9%，其它配套占比为 3.4%。本集团的住宅产品聚焦主流客户自住需求，95%为 144 平方米以下的中小户型。

聚焦城市经济圈，深耕现有城市。截至 2016 年底，本集团进入中国大陆 65 个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的中西部区域。2016 年，本集团在北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、苏州、东莞、佛山、南京、西安、宁波、沈阳、天津等 14 个城市的销

售金额超过百亿；在 40 个城市的市场销售排名位列当地前三。

持续关注海外市场投资机会。本集团以国际化为长期发展战略，截至 2016 年底，已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图等 6 个海外城市。海外项目在 2016 年贡献销售面积 3.6 万平方米，销售收入人民币 33.0 亿元。投资海外项目有助于本集团引进国外优秀的产品和服务理念，并扩大本集团在海外市场的品牌影响力。

分区域销售情况

	销售面积 (平方米)	比例	销售金额 (人民币亿元)	比例
广深区域	6,474,538	23.41%	1,024.17	28.08%
上海区域	7,579,463	27.41%	1,188.97	32.60%
北京区域	6,711,169	24.27%	799.23	21.91%
中西部区域	6,852,764	24.78%	602.31	16.51%
海外	36,479	0.13%	33.00	0.90%
合计	27,654,412	100.00%	3,647.69	100.00%

已售未结资源增至 **2,782.3 亿元**。2016 年本集团实现结算面积 2,053.3 万平方米，结算金额人民币 2,341.4 亿元，同比分别增长 20.5%和 23.1%。截至 2016 年底，公司合并报表范围内有 2,279.7 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 2,782.3 亿元，较 2015 年年底增长 29.4%。上述资源将在今后数年陆续结算，为本集团未来业绩奠定坚实基础。

(2) 土地储备满足持续发展需要

坚持审慎的投资策略，合理补充项目资源。2016 年本集团新增开发项目 173 个，按公司权益计算的建筑面积约 1,892.2 万平方米，总建筑面积约 3,157.3 万平方米，其中 88.3% 的新增项目都位于一二线城市。鉴于土地市场竞争激烈，本集团持续探索多元化的土地获取模式，通过合作、股权收购、代建等方式确保以合理价格获取土地资源。2016 年本集团 59.5% 的新增项目为通过合作方式获取。在项目投资上本集团坚持量入为出的原则，2016 年全年实现经营性现金净流入 395.7 亿元，相对充裕的资金使本集团能灵活应对市场波动，积极捕捉潜在项目发展机会。

现有的土地资源基本满足了本集团未来两年的开发需求。截至 2016 年底，本集团在中国大陆拥有 600 个主要开发项目。其中，在建项目权益建筑面积约 3,622.2 万平方米，总建筑面积约 5,442.4 万平方米；规划中项目权益建筑面积约 3,655.9 万平方米，总建筑面积约 5,296.9 万平方米。此外，本集团还参与了 11 个城市更新改造类项目，根据当前规划条件，按公司权益计算的规划建筑面积约 360.5 万平方米，总建筑面积约 544.7 万平方米。目前拆迁与相关手续办理尚在进行中。

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

(3) 经营效益有所提升

报告期内，本集团加强精细化管理，提升经营效率，在多个维度实现了均好发展。1) 盈利能力有所提升。2016 年本集团全面摊薄的净资产收益率提升至 18.5%，较 2015 年上升 0.44 个百分点；本集团房地产业务毛利率为 19.8%，较 2015 年提高 0.32 个百分点。2) 销售回款速度加快。2016 年本集团平均销售回款率超过 95%，继续保持行业领先优势。3) 负债率保持低位。年底本集团净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 25.9%（2015 年底：19.3%），继续保持在行业低位。

2、物业服务保持行业领先

本集团物业服务业务以万科物业为主体展开。2016 年本集团物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入 42.6 亿元，同比增长 43.4%。

报告期内，万科物业发布睿服务 3.0，建设“阳光社区、透明物业”，不仅将物业费外收入和物业费内支出对业主公开，还特别推出“友邻计划”，将“友邻市集”利润捐给社区，用于设施设备更新和社区文化建设，进一步提升了万科物业品牌的独特性与美誉度。报告期内，由万科物业控股的深圳市万睿智能科技有限公司成功申报国家级高新技术企业。

3、各项拓展业务稳步推进

房地产行业进入白银时代，公司坚持“和城市同步发展”的策略，跟随城市发展轨迹和客户需求升级积极拓展新的商业机会。

商业地产

商业地产与本集团各项业务存在广泛的协同效应，是城市配套服务不可或缺的业务板块。本集团多年来努力培育自身的商业物业管理运营能力。报告期内，上海七宝万科广场、宁波 1902 广场、贵阳万科广场、北京住总万科广场等大型商业项目开业。

2016 年，本集团通过与部分合作方组成的联合收购平台收购了印力集团的股权。印力集团拥有成熟的商业开发管理和经营管理能力，以及大量长期稳定的优质客户资源，此次战略投资将为双方带来巨大的资源协同效应。

物流地产

2016 年本集团物流地产业务秉承“聚焦大客户，聚焦重点城市，主打高标库产品”的战略，持续稳健扩张。截至 2016 年底，本集团物流地产累计已获取 18 个项目，总建筑面积约 147 万平方米，其中，2016 年新增项目 10 个，新增可租赁面积 96 万平方米。

滑雪业务

截至 2016 年底，本集团已运营管理了吉林万科松花湖、桥山北大壶以及北京石京龙三个滑雪项目，初步树立了万科冰雪品牌形象，雪道面积、造雪系统服务面积、索道数量均居全国第一。2016 年底，万科松花湖度假区正式升格为国家 4A 旅游景区。

长租公寓、养老业务

本集团积极布局长租公寓市场，目前已整合形成了统一的对外运营品牌——“泊寓”。

本集团基于城市、社区和居家养老需求，深入探索养老模式。本集团首个大型养老社区杭州随园嘉树项目，自 2015 年投入运营以来，目前已有 600 余位长者入住，成为 2016 年 G20 峰会的接待参观点。

4、控制风险，提升效率

(1) 打造精工品质，夯实产品竞争力

坚持质量第一。2016 年本集团交付总量为 21.4 万套，规模创历史纪录。本集团持续推广实测实量和交付评估等管理工具，为客户提供验房指引表，加大天网行动（对采购的材料、部品及设备进行不定期抽检）频率，使产品质量控制在良好水平。本集团广州欧泊项目获得建筑行业最高质量奖——鲁班奖。

促进工程提效。2016 年，本集团继续通过工业化技术应用提高质量、提升效率，减少对人工的依赖及材料的耗费。本集团新开工的主流产品中，预制构件、装配式内墙、内外墙免抹灰等三项工业化应用的比例分别达到 43.5%、100%和 100%。通过推广应用穿插提效技术，本集团 64%的新开工主流项目达到提效 20%的目标。年内本集团继续推进绿色战略，共完成绿色建筑 2,834 万平方米，其中获取绿色标识项目 1,319 万平方米，绿色三星项目共 14 个，面积达到 182.8 万平方米。

推动成本优化。本集团以“为客户省成本”为目标，针对不同的项目定位，建立分层分级的产品成本适配体系，通过技术革新、资源整合等精细管理实现成本的不断优化。2016 年本集团坚持招标总价包干、禁止后补变更、完工限期结算合约三项原则，进一步强化了对工程成本的控制。

(2) 完善资金管控，探索打造金融合作生态圈

本集团坚持以现金流管理为核心，持续完善资金管控，提升资金使用效率，报告期末本集团持有的现金由 2015 年末的人民币 531.8 亿元增加到人民币 870.3 亿元。此外，本集团联合上下游合作伙伴开展多渠道的融资创新尝试，打造金融合作生态圈。年内，以本集团供应链为基础的国内首单地产供应链金融 ABS 在深圳证券交易所获得批准，并成功发行四期，总金额近人民币 60 亿元，受到市场多种类型投资者的追捧。

（3）“营改增”后实现业务顺利过渡

2016 年 3 月，财政部、国家税务总局出台《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，2016 年 5 月，房地产业正式纳入试点范围。公司成立了营改增专项小组，全面梳理经营业务流程，通过业务、财务、税收一体化平台建设，创造性的搭建了增值税自动申报管理系统，实现了信息化管理模式，不仅在最短时间内适应了政策的调整，而且支持了本集团生产建造系统的精益化管理和供应商协同。

（4）建立风险管理体系

结合联交所《企业管治守则》的修订要求，公司董事会修订了审计委员会实施细则，增加了该委员会的风险管理职能。公司设立了风险管理工作委员会，建立总部、事业部/区域、一线公司三级风险管理架构，通过对总部及各业务单位开展风险调研，对来自外部环境和本集团内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性。

（5）打造信息化平台

2016 年 1 月本集团启动了“沃土计划”，旨在以信息化建设为抓手，全面提升经营效率并推动业务持续增长。截至 2016 年底，核心业务经营平台项目群的重点产品——核心 ERP 已完成蓝图设计进入全面开发阶段，面向工程现场管理的产品“匠心”已成功在试点公司上线使用；客户平台项目群分别完成在线购房产品“在线家”、经纪人销售产品“分享家”、数字化案场产品“销售家”以及客户服务产品“服务家”四大产品的上线使用，同时也建立了本集团统一客户数据库平台，实现多业态客户数据的整合；协同办公项目群完成了内部通讯软件“微 V”的更新升级，同时启动了办公门户网站、人力资源信息系统的设计开发工作。

5、完善事业合伙人制度

2016 年，股权事件对本集团日常经营和团队稳定性产生明显冲击，本集团事业合伙人制度发挥中流砥柱的作用。合伙人基于对本集团文化价值观的执着信念，以身作则，坚守本职工作，维护本集团正常经营秩序。本集团通过开展团队建设、组织关怀活动、保持员工沟通和宣导优秀事迹等方式，有效稳定团队、提振士气，控制了人员大量流失的风险。

本集团于 2014 年推出项目跟投，将项目经营成果与员工利益直接挂钩。2016 年底，为进一步强化跟投人员的共创、共担、共享意识，本集团对跟投方案进行迭代优化，通过取消追加跟投安排、设置门槛收益率和超额收益率，保障万科优先于跟投人获得门槛收益率对应的收益，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值。

跟投制度开展以来，员工在加快项目周转、节约成本、促进销售等方面越来越体现出合伙人的意识和作用。截至 2017 年 2 月底，本集团累计已有 308 个项目实施跟投。跟投项目从获取到首期开工、首期开盘以及现金流回正的平均时间明显缩短，本集团的营销费用率也得到有效控制。

6、开展精准扶贫，切实践行社会责任

在追求业绩增长的同时，本集团始终恪守价值理念，积极履行社会责任，关注利益相关方发展，致力于让更多人分享到经营成果。

2016 年，本集团积极响应政府号召，从教育、产业、就业等多个维度参与精准扶贫，充分发挥自身专业优势，扩大辐射和带动作用，包括：（1）在张家口市张北县捐建 12 个 300kw 光伏扶贫电站，并无偿将电费收入全部分配给贫困家庭，持续为贫困人口提供经济收入；（2）在贵州台江、贵州丹寨、贵州雷山、江西会昌、河北顺平、河北张北等地与职校启动 6 个校企合作项目，计划培养物业管理技能人才并吸纳到万科就业，提供物业管家、物业客服、水电维修、安全管理等 4 类岗位，帮助贫困人口脱贫。

本集团通过万科公益基金会持续履行社会责任。2016 年，万科公益基金会完成新疆塔合曼寄宿制学校的援建工作并交付使用；将万科入选世界“500 强”的政府奖励资金全部用于援建西藏非物质文化遗产博物馆；将乐跑运动和自闭症家庭救助结合，救助范围扩展到全国 40 个城市；在云南、贵州等地支持乡村支教项目，让更多孩子享受更好的教育。

报告期内本集团履行社会责任的情况，详见同日发布的《2016 年企业社会责任报告》。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润人民币 283.5 亿元，同比增长 9.3%；实现权益净利润人民币 210.2 亿元，同比增长 16%。

本集团房地产业务的结算毛利率为 19.8%，较 2015 年提高 0.32 个百分点。本集团全面摊薄的净资产收益率为 18.5%，较 2015 年上升 0.44 个百分点。

2016 年本集团实现投资收益人民币 50.1 亿元，同比增长 40.8%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为人民币 49.3 亿元。

2、资金状况

本集团始终坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念。报告期内，本集团继续加快销售回款，提升资金效率，全年销售回款率在 2015 年的基础上进一步提升，超过 95%。

截至报告期末，本集团持有的货币资金达到人民币 870.3 亿元，远高于短期借款和一年内到期的长期负债人民币 433.5 亿元。期末公司所持有的货币资金中，人民币占比 89.9%，港币占比 2.5%，美元占比 7.4%，英镑占比 0.15%，其余为新加坡币。

3、负债情况

(1) 负债率

截至 2016 年底，本集团有息负债合计人民币 1,288.6 亿元，占总资产的比例为 15.5%（2015 年底：13.0%）。

(2) 融资成本

本集团和各类金融机构长期保持良好的合作关系，报告期内，本集团充分发挥自身的资金和信用优势，总体融资成本控制在较低水平。本集团资本化的利息支出合计人民币 32.3 亿元，未资本化的利息支出人民币 23.1 亿元。

(3) 有息负债分析

截止报告期末，本集团有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 433.5 亿元，占比为 33.6%；一年以上有息负债人民币 855.1 亿元，占比为 66.4%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 44.1%，浮动利率负债占比 55.9%。有抵押的有息负债人民币 19.9 亿元，占总体有息负债的 1.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 58.6%，应付债券占比为 24.5%，其他借款占比为 16.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 64.6%，境外负债占比 35.4%。人民币负债占比 66.2%，外币负债占比 33.8%。2016 年，外币负债较 2015 年增长较快，主要受本集团国际化战略推进及跨境并购增加所致。

(4) 票据发行和评级情况

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

为满足发展需要，本集团于 2013 年设立了 20 亿美元中期票据计划（以下简称“中期票据计划”），并于 2016 年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。报告期内，中期票据计划进行了三次发行，分别为：1) 2016 年 4 月，发行合计金额为 36.5 亿港元的 3 年期定息票据，票面利率为 2.50%；2) 2016 年 10 月，发行金额为 2.2 亿美元的 5 年期定息票据，票面利率为 2.95%；3) 2016 年 12 月，发行金额为 6 亿美元的 3

年期定息票据，票面利率为 3.95%。上述票据均已在联交所上市。

报告期内，标准普尔、惠誉维持公司 BBB+ 的长期企业信用评级，穆迪维持公司 Baa1 的信用评级。尽管本集团各项财务指标安全健康，但受股权事件影响，2016 年 8 月，标准普尔、穆迪先后下调本集团的评级展望为“负面”。国内评级机构中诚信证券评估有限公司亦对公司股权结构变化的影响表示关注。

4、存货分析

随着项目投资和开发规模的扩大，本集团的存货规模有所上升。截至报告期末，本集团存货金额为 4,673.6 亿元，较 2015 年底增长 27.0%。其中，拟开发产品为 1,369.2 亿元，占比 29.3%；在建开发产品 2,848.9 亿元，占比 61%；已完工开发产品（现房）437.1 亿元，占比 9.4%。

报告期内，项目存货跌价准备为 13.8 亿元，较 2015 年底增长 82.3%，原因在于部分城市房价、地价持续调整、公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备。具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	烟台	海云台	30,573.37	30,573.37
2	乌鲁木齐	南山郡	13,587.64	13,587.64
3	乌鲁木齐	金域缇香	929.27	696.20
4	唐山	红郡	5,898.68	1,940.61
5	温州	龙湾花园	17,612.70	6,839.15
6	芜湖	万科城	3,559.38	-
7	营口	海港城	3,249.57	6,772.04
8	镇江	蓝山花园	-	16,890.19
9	宁波	万科城	-	8,698.87
10	抚顺	金域蓝湾	-	11,047.98
11	大连	海港城	-	11,482.80
12	南充	金润华府	-	27,063.34
13	南通	金域蓝湾	-	1,914.87
合计			75,410.62	137,507.06

本年计提的存货减值准备，考虑递延所得税因素后，影响本报告期税后净利润 6.7 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 5.4 亿元。

5、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为人民币 1,409.4 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

6、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截

至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1,111.9 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

7、汇率波动风险

本集团绝大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。

为配合公司的国际化战略推进及中国境内房地产业务的跨境并购，本集团持续扩大境外融资规模，通过多种方式在境外筹措资金。

由于本集团中国境内房地产业务跨境并购时间主要集中在下半年，而同期人民币兑换美元、港币汇率波动较大、贬值明显，报告期内本集团产生汇兑损失约人民币 5.7 亿元。

为持续控制汇率波动风险，本集团坚持对资产/负债匹配性、负债期限、境外流动性风险等进行动态管理，适时采用多种套期保值工具覆盖汇率敞口风险。为锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内本集团针对 11.5 亿美元外币借款签署了远期外汇契约（DF），另有 3.25 亿美元的无本金交割远期外汇契约（NDF）合约到期。在持有期间，DF/NDF 价值变动对本集团损益没有影响。

8、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

9、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	变动幅度	说明
资产总额	83,067,421.39	61,129,556.77	35.89%	经营规模扩大
货币资金	8,703,211.82	5,318,038.10	63.65%	销售回款增加
衍生金融资产	45,867.12	12,219.53	275.36%	公允价格变动
其他应收款	10,543,500.49	7,548,564.30	39.68%	合作方往来增加
长期股权投资	6,170,198.84	3,350,342.35	84.17%	对外投资增加
投资性房地产	2,187,442.43	1,076,505.11	103.20%	收购投资性物业增加
固定资产	681,079.31	491,747.92	38.50%	自用不动产增加
长期待摊费用	96,022.63	44,788.34	114.39%	租入公寓增加
递延所得税资产	719,853.30	516,654.08	39.33%	可弥补亏损增加
短期借款	1,657,658.92	190,008.80	772.41%	融资结构变化
应付票据	360,383.91	1,674,473.29	-78.48%	支付结构变化
应付账款	13,804,756.25	9,144,645.84	50.96%	支付结构改变
应付利息	37,837.49	23,157.59	63.39%	债务增加
其他应付款	10,658,025.72	6,235,022.43	70.94%	合作方往来增加
长期借款	5,640,606.13	3,382,858.42	66.74%	融资结构变化
应付债券	2,910,837.58	1,901,581.23	53.07%	新发行债券
其他非流动负债	286,199.95	137,807.56	107.68%	长期应付款增加
少数股东权益	4,823,180.46	3,612,609.95	33.51%	非全资控股项目增加
项目	2016年 1-12月	2015年 1-12月	变动幅度	说明

管理费用	680,056.19	474,524.98	43.31%	经营规模增长，人工费用增加
财务费用	159,206.80	47,773.58	233.25%	利息支出增加
资产减值损失	119,279.02	49,594.61	140.51%	存货跌价准备增加
投资收益	501,383.59	356,190.81	40.76%	权益法投资收益增加
营业外收入	39,831.17	85,543.15	-53.44%	非正常经营性收入减少
所得税	1,090,335.62	785,317.96	38.84%	利润总额增加
其他指标	2016年1-12月	2015年1-12月	变动幅度	说明
资产负债率	80.54%	77.70%	+2.84个百分点	负债增加大于资产
流动比率	1.24	1.30	-0.06个百分点	流动资产增长小于流动负债
速动比率	0.44	0.43	+0.01个百分点	除存货外流动资产增长大于流动负债
股东权益比率	19.46%	22.30%	-2.84个百分点	负债增加速度大于所有者权益
应收帐款周转天数	3	4	-1	回款速度提升
存货周转天数	886	894	-8	项目开发运营能力提升
总资产周转率	50.59%	46.70%	+3.89个百分点	项目开发运营能力提升

10、资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	83,067,421.39	100.00	61,129,556.77	100.00	-
货币资金	8,703,211.82	10.48	5,318,038.10	8.70	1.78
其他应收款	10,543,500.49	12.69	7,548,564.30	12.35	0.34
存货	46,736,133.61	56.26	36,812,193.05	60.22	-3.96
其中：完工开发产品	4,371,222.93	5.26	3,482,578.66	5.70	-0.44
在建开发产品	28,488,501.41	34.30	22,840,991.83	37.36	-3.06
拟开发土地	13,691,535.65	16.48	10,352,930.96	16.94	-0.46
建造合同及其他	184,873.62	0.22	135,691.60	0.22	-
应付账款	13,804,756.25	16.62	9,144,645.84	14.96	1.66
预收账款	27,464,555.45	33.06	21,262,570.56	34.78	-1.72
其他应付款	10,658,025.72	12.83	6,235,022.43	10.20	2.63
一年内到期的非流动负债	2,677,329.73	3.22	2,474,640.41	4.05	-0.83
长期借款	5,640,606.13	6.79	3,382,858.42	5.53	1.26

11、销售费用、管理费用、投资收益等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2016年度	2015年度	增减率	变动原因
销售费用	516,071.59	413,827.36	24.71%	销售规模增长
管理费用	680,056.19	474,524.98	43.31%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	501,383.59	356,190.81	40.76%	权益法投资收益增加
所得税	1,090,335.62	785,317.96	38.84%	利润总额增加

12、现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2016年度		2015年度		结构比增长百分点
	金额	结构比	金额	结构比	

经营活动现金流入	31,283,561.57	100.00%	21,106,503.48	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	28,653,293.83	91.59%	19,190,827.18	90.92%	0.67
经营活动现金流出	27,326,948.67	100.00%	19,501,901.41	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	17,846,870.00	65.31%	12,997,942.48	66.65%	-1.34
经营活动产生的现金流量净额	3,956,612.90	-	1,604,602.07	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-4,338,905.01	-	-2,094,748.12	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,129,665.06	-	-510,391.08	-	-

13、主要控股、参股企业经营情况

单位：人民币万元

公司名称	权益	2016 年 营业收入	2016 年 净利润	2016 年末 总资产	2016 年主要开发项目
上海硕诚置业有限公司	49.9%	854,951.75	129,019.71	357,677.03	上海翡翠雅宾利
东莞市万宏房地产有限公司	57.4%	479,383.31	67,199.99	463,832.12	东莞虎门万科城
上海郡科投资管理有限公司	70.0%	456,626.26	143,156.83	434,615.22	上海万科城
北京万瑞房地产开发有限公司	50.0%	325,787.34	48,424.47	37,015.23	北京金域东郡
合肥万科瑞翔地产有限公司	100.0%	313,942.48	60,312.72	793,977.23	合肥森林公园
杭州万科锦南置业有限公司	99.6%	311,341.13	20,489.95	49,905.13	杭州万科璞悦湾
杭州东尚置业有限公司	100.0%	307,766.49	14,687.71	51,309.67	杭州万科公园大道
河南省美景之州地产开发有限公司	51.0%	307,000.40	26,924.96	544,050.03	郑州万科美景万科城
上海万之江房地产开发有限公司	90.0%	304,621.29	2,235.93	78,960.79	上海张江西地块
宁波万江置业有限公司	100.0%	297,010.91	31,995.10	276,742.91	宁波江东府

（四）未来发展展望

1、外部环境

短期来看，市场环境依然复杂。热点城市和三四线城市持续分化，土地市场的调整滞后于住宅市场，以及行业自 2016 年底以来的去杠杆趋势，都加大了企业经营的不确定性。

长远来看，房屋回归居住属性是大势所趋。2016 年 12 月，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并表示将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。这些举措的落地将为行业的长期健康发展提供重要的制度保障。

随着城市发展以及居民生活水平提高，在城市配套服务领域也存在着大量未被充分发掘的物业需求。以商业地产为例，尽管近年来商业地产行业已进入调整期，数字化和电商发展进一步加快了优胜劣汰，但依托一二线城市持续高速增长的消费购买力，定位精准、注重体验消费、业态丰富的新型购物中心仍保持了快速发展。与此同时，一批新生的业态也迎来发展良机。2016 年，政府明确提出加快发展租赁市场，落实金融、土地、财税等方

面的支持政策，大力培育机构化、规模化的住房租赁企业；在政府的大力支持下，特色小镇的培育工作也已在全国范围内展开。随着国内新一轮轨道交通建设高峰的到来，以“轨道+物业”为代表的联动开发模式也为企业提供了巨大的想象空间。可以预见的是，行业未来的产品类型、开发模式将日益丰富。

2、经营策略

2017年本集团将继续坚持“为普通人盖好房子、盖有人用的房子”的宗旨、“以客户为中心，以现金流为基础的持续真实价值创造”的业务指导思想，全面落实“城市配套服务商”的战略定位，推动2017年各项重点工作的展开。

(1) 坚持有质量增长及稳健发展的原则，坚持“以客户为中心，以现金流为基础的持续真实价值创造”的业务指导思想

在产品上，本集团将坚持以客户为中心，持续深化、落实“好房子、好服务、好社区”的产品理念，满足主流消费者的真实自住需求，保证90%以上的主流项目定位。

本集团将坚守质量底线，促进工程提效，包括持续推进工业化建造体系，积极探索新业务工程管控模式；通过季度“实测实量”、“交付评估”及“天网行动”，确保产品质量的持续提升；同时，将推动穿插提效技术在全集团广泛应用。

本集团将聚焦质量和效益提升，通过实施总价包干、禁止后补变更、完工限期结算三项原则管理，从合约执行维度减少成本浪费，提升管理效率；建立完善拓展业务成本管理体系，让拓展业务管理更精益高效；完成核心业务ERP平台改造，集成各端口信息，嵌入管理规则，通过信息化助力实现核心业务管理水平提升。

在销售上，本集团将贯彻合理定价、积极销售的策略，加快库存去化，提升资源转化和周转效率；同时积极促进销售回款，力争全年销售回款率不低于95%。

在投资上，本集团将坚持“不囤地、不捂盘、不拿地王”的原则；保持稳定、持续、谨慎的投资节奏，确保资源储备支持长期可持续增长；2017年随着行业回归理性，前期部分高价获取的项目存在潜在的并购机会。本集团将积极关注土地存量市场的合作机会，充分发挥资金优势，加强和各类机构的合作，采取更加灵活的合作方式，发掘盘活优质的项目资源。

2017年1月，地铁集团以协议转让方式受让公司15.31%的股份，成为公司的重要股东，为双方共同探索TOD模式奠定了良好基础。在核心城市土地供应日益紧缺的背景下，本集团将继续携手合作方，积极探索包括“轨道+物业”、城市产业升级在内的各类资源获取和开发模式，以突破增长瓶颈，实现持续发展。

在融资上，本集团将持续维护本集团优良市场信用，进一步优化融资结构、拓宽融资渠道；投融结合，保障各类业务稳健发展。

2017 年，本集团现有项目预计新开工面积 2,923.6 万平方米，较 2016 年实际开工面积降低 6.8%；预计项目竣工面积 2,448.3 万平方米，比 2016 年实际完成规模增长 9.4%。有关本集团 2017 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2016 年开发情况和 2017 年开发计划”。

(2) 继续推进落实“城市配套服务商”的战略定位

本集团将坚持“城市配套服务商”的战略定位，在确保核心业务持续稳健经营的基础上积极拓展业务版图，建设和巩固拓展业务专业平台、强化专业能力。

本集团将加强并购团队和能力的建设，积极关注城市配套服务相关领域的业务机会，通过并购、合作等方式，快速获取新业务拓展亟需的项目资源和专业团队，充分发挥事业合伙人的制度优势，有效整合资源，加快构建“城市配套服务商”的业务生态体系。

2017 年，万科物业将在住宅服务领域深化“为业主资产保值增值”的理念以及品牌认知，持续提升项目质量和资产价值；在商写服务领域，将借助明星客户标杆力量加快拓展业务规模；将为业主提供更加丰富的社区服务，逐步打造一条连接传统住宅服务、商写服务、基于楼宇的增值业务服务、基于生活配套的增值业务服务的“万物生长”生态链条；持续对互联网技术投入，提高效率、改善客户服务界面。

在商业地产领域，本集团将以成为“中国数一数二的商业地产平台”为目标，持续提升经营管理能力、提升经营回报，打造行业最优秀、最受消费者欢迎的购物中心品牌，并推动社区商业杰出范式的发展。

本集团物流地产将继续坚持“聚焦大客户、聚焦重点城市、主打高标库产品”的核心战略，做大规模，丰富产品线，力争成为客户认可度最高的物流地产服务商。

2017 年，公寓业务将加速规模扩张，实现业务专业化管理，继续优化房源管理、客户资源、业务界面、运营平台、支付系统等在内的统一业务支持平台，提升业务运营效率和客户体验。

冰雪度假业务力争形成较强的市场影响力和认可度，在山地户外行业建立万科标准，进行标准输出。

此外，本集团还将继续深化在养老、教育等有潜力业务方向的探索，打造核心能力，完善商业模式，逐步壮大实力。

(3) 迭代更新事业合伙人机制，持续打造“奋斗者”文化

人才是万科最宝贵的财富和核心竞争力，只有保留优秀的团队，才能在白银时代继续创造优秀业绩，更好的回馈客户、投资者以及利益相关方。

本集团将持续深化事业合伙人制度的理论内涵，系统化地构建万科事业合伙人纲领，为相关制度及机制设计明确导向与原则；坚持“共创、共担、共享”的理念，在董事会的指导和支持下，探讨迭代更新经济利润奖金方案、跟投等机制；鼓励各业务单位自主探索事业合伙人团队模式创新，打造符合各业务需求的合伙人组织模式。

本集团将以奋斗者精神为导向，大力选拔、培养和引进契合业务发展需要的奋斗者，打造信念坚定、纪律严明、团结协作、勇于担当的奋斗者队伍。

(4) 加强风险管理体系建设，持续完善公司治理

本集团根据风险管理报告，对已评估的重要风险落实风险控制措施，提高重要领域的合规性。本集团将加强各事业部/区域的风险意识，开展以风险控制为导向的审计、监察行动，提升风险控制和防范能力，建立风险管理的长效机制。同时，本集团将继续保持和投资者的沟通，持续完善公司治理机制。

境内主要项目 2016 年开发情况和 2017 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
广深区域										
深圳车公庙项目	福田区	90.0%	5,775	57,750	57,750	-	-	-	-	-
深圳兰江山第项目	福田区	45.0%	16,370	77,575	-	-	-	-	-	-
深圳深南道 68 号	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	-	-	-	-	-	-
深圳天琴湾	盐田区	100.0%	253,990	30,028	-	948	20,556	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	70,320	192,961	-	-	-
深圳安托山项目	南山区	100.0%	48,804	219,967	136,866	-	-	83,101	83,101	-
深圳留仙洞	南山区	78.4%	394,044	1,335,510	463,017	37,066	37,066	496,000	496,000	162,600
深圳地铁红树湾项目	南山区	24.0%	68,285	419,000	383,000	-	-	36,000	36,000	-
深圳溪之谷	宝安区	60.0%	158,639	47,270	-	-	-	47,270	-	-
深圳翡丽郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	36,033	264,075	-	-	-
深圳天誉	龙岗区	100.0%	118,132	690,219	-	3,537	238,753	-	-	244,931
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	164,982	456,405	-	95,000	218,259	104,793	104,793	34,006
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	-	120,760	373,345	-	-	104,973
深圳浪骑项目	大鹏新区	100.0%	55,433	55,433	55,433	-	-	-	-	-
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	229,910	-	-	-	-	20,690
深圳嘉悦山花园	龙岗区	58.0%	37,982	107,931	-	107,931	107,931	-	-	-
深圳金域九悦花园	龙华新区	88.0%	61,000	144,962	-	81,702	81,702	-	-	63,260
深圳北站项目	龙华新区	39.2%	20,339	142,400	142,400	-	-	-	-	-
深圳雅园学校项目	龙华新区	100.0%	19,963	18,500	-	-	-	18,500	18,500	-
深圳大甲岛	惠州市	100.0%	364,450	93,340	-	-	-	93,340	-	-
深圳渔一村项目	南山区	100.0%	19,447	141,970	141,970	-	-	-	-	-
惠州金域华庭	惠城区	100.0%	151,298	327,550	-	-	327,550	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,068,191	201,646	109,941	322,964	345,454	345,454	117,082
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	32,415	-	310,711	71,633	71,633	-
东莞松湖中心	松山湖园区	25.0%	30,084	30,084	-	-	30,084	-	-	-
东莞万科大厦	南城区	100.0%	4,771	42,937	-	42,937	42,937	-	-	-
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	131,214	282,736	60,152	60,152	31,414

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	-	108,294	-	-	1,332
东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	199,523	214,598	-	-	949
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	784,136	-	379,206	459,018	-	-	297,383
东莞虎门花园	虎门镇	88.6%	52,922	116,429	-	-	-	-	-	116,429
东莞云广场	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	373,182	-	-	-	-	197,858
东莞城市之光广场	虎门镇	89.6%	29,391	136,422	-	-	-	136,422	136,422	-
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	99,128	249,658	-	-	-
东莞金色悦府	长安镇	69.6%	46,666	116,666	-	110,843	110,843	-	-	5,823
东莞厚街广场	厚街镇	67.0%	32,002	113,856	-	82,216	113,856	-	-	-
东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	104,869	145,035	-	-	5,513
东莞湖畔花园	寮步镇	88.6%	21,593	47,055	47,055	-	-	-	-	47,055
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	184,069	-	-	69,207	69,207	220,862
东莞松朗花园	大朗镇	87.3%	75,663	238,779	161,871	-	-	76,908	76,908	-
东莞金域缙香	大岭山镇	88.6%	29,692	74,229	74,229	-	-	-	-	-
东莞翰林城市花园	东城区	46.2%	74,813	272,318	272,318	-	-	-	-	-
东莞花园城	东城区	46.4%	51,366	81,431	-	-	-	81,431	81,431	-
东莞狮龙路项目	东城区	66.7%	32,773	65,546	-	-	-	65,546	-	-
东莞东江之星	南城区	50.8%	59,200	372,175	-	-	-	372,175	372,175	-
东莞高埗东城中路项目	高埗镇	49.4%	102,054	285,751	-	-	-	285,751	285,751	-
东莞东坑路口项目	东坑镇	55.0%	17,420	78,388	-	-	-	78,388	78,388	-
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	93,803	93,803	-	-	-
广州万科派广场	海珠区	68.0%	16,831	52,765	-	-	52,765	-	-	-
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	30,706	-	-	-	-	-
广州南方公元花园	南沙区	89.5%	156,555	250,488	-	126,360	157,480	-	-	93,008
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	122,384	-	-	3,788
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	263,624	74,903	82,642	116,926	-	-	20,283
广州东荟城	萝岗区	55.0%	177,588	444,943	-	133,698	444,943	-	-	-
广州东荟城（扩展）	萝岗区	33.0%	109,748	271,463	-	35,077	271,463	-	-	-
广州金色梦想	黄埔区	100.0%	115,671	289,178	-	211,042	255,438	-	-	33,740

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
广州岭头项目	萝岗区	99.1%	192,923	373,634	373,634	-	-	-	-	63,884
广州亨元岗项目	黄埔区	99.4%	127,226	368,959	101,759	-	-	267,201	267,201	-
广州金色城市	黄浦区	87.8%	103,306	310,230	189,207	-	-	121,023	121,023	43,571
广州黄埔仓	黄埔区	58.0%	26,700	96,700	-	42,278	42,278	-	-	54,422
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	209,402	178,514	178,514	173,895	105,874	171,275
广州欧泊	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	128,234	591,662	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	-	85,682	-	-	-
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	34,742	82,962	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	-	-	-	49,236
广州万科云二期	天河区	98.9%	89,229	357,433	73,675	-	-	82,214	82,214	181,378
广州中新知识城地块项目	黄埔区	18.0%	112,600	161,800	33,962	-	-	127,838	127,838	-
广州派潭镇刘家村项目	增城区	95.1%	16,492	36,282	-	-	-	36,282	36,282	-
广州朱村街山田村项目	增城区	98.0%	51,950	129,875	-	-	-	129,875	129,875	-
广州市黄阁大道东项目	南沙区	97.3%	58,121	104,618	-	-	-	104,618	104,618	-
广州市东环街东升项目	番禺区	95.8%	13,750	22,000	-	-	-	22,000	22,000	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	122,645	106,805	763,085	1,253,394	327,838	111,122
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	15,789	228,460	-	-	87,542
佛山城东花园	南海区	92.7%	30,984	130,000	-	65,782	65,782	-	-	42,660
佛山金域中央	南海区	49.9%	188,996	793,784	314,636	306,609	306,609	-	-	95,552
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	-	146,000	146,000	-
佛山金色领域广场	南海区	50.0%	47,254	354,404	59,664	50,648	99,307	-	-	98,874
佛山万科湖岸	南海区	89.7%	5,112	12,781	12,781	-	-	-	-	12,781
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	210,744	-	-	-	-	137,212
佛山金域国际	南海区	51.0%	89,009	373,820	-	77,783	202,268	-	-	41,594
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	116,890	606,258	-	-	68,178
佛山金域滨江广场	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	126,826	126,826	277,545	277,545	41,613
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	73,153	145,012	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	246,038	143,554	307,950	-	-	-
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	46,961	70,137	559,592	-	-	110,773
佛山金域缙香	南海区	62.7%	87,157	331,196	331,196	-	-	-	-	114,949
佛山金融高新区B区 中央大街商服项目	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	99,125	-	-
佛山城市之光	南海区	97.7%	72,711	228,312	-	-	-	228,312	228,312	-
佛山市南海区尚都荟 项目	南海区	100.0%	13,718	61,340	-	-	-	61,340	61,340	-
佛山翡翠滨江	顺德区	99.4%	54,648	163,944	-	-	-	163,944	163,944	-
佛山金色里程	禅城区	99.5%	77,562	298,004	-	-	-	298,004	298,004	-
佛山市禅城区又一城 项目	禅城区	97.6%	30,367	75,917	-	-	-	75,917	75,917	-
珠海珠宾花园	香洲区	100.0%	109,917	165,107	-	55,234	165,107	-	-	-
珠海金域港湾	香洲区	50.0%	78,000	196,358	-	-	-	154,038	154,038	35,636
珠海金域缙香	香洲区	43.0%	11,333	70,475	-	714	70,475	-	-	-
珠海万科城	香洲区	39.6%	193,150	625,358	127,071	-	-	-	-	258,611
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	130,833	266,454	-	-	7,668
珠海唐家红树东岸	香洲区	18.4%	333,668	500,536	234,127	-	-	266,409	-	-
中山金色家园	东凤镇	100.0%	260,982	830,402	143,776	127,974	472,228	236,274	212,128	78,657
中山柏悦湾	火炬区	65.0%	251,904	471,769	118,586	100,492	176,516	101,605	101,605	80,356
中山金域蓝湾	石岐区	73.9%	143,852	412,456	57,451	107,189	107,189	216,764	197,132	76,274
厦门湖心岛	湖里区	100.0%	95,098	199,710	51,955	56,924	134,159	18,330	18,330	-
厦门云玺项目	湖里区	100.0%	19,134	151,188	-	56,475	56,475	-	-	94,713
厦门兆丰金项目	湖里区	100.0%	5,609	18,827	-	-	-	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	35,200	402,269	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	183,517	95,847	95,847	158,318	140,000	106,650
厦门东森项目	集美区	90.0%	47,454	148,110	103,163	-	-	-	-	36,946
厦门宏谦项目	集美区	51.0%	50,159	136,041	-	136,041	136,041	-	-	-
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	122,977	350,304	-	-	106,776
厦门航空港北片区项 目	湖里区	90.0%	136,440	245,592	-	-	-	245,592	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
厦门五缘湾项目	湖里区	100.0%	44,800	70,020	-	-	-	70,020	-	-
厦门万科白鹭郡	翔安区	96.8%	86,368	95,000	-	-	-	95,000	95,000	-
厦门首开万科白鹭郡二期项目	翔安区	48.5%	58,986	88,500	-	-	-	88,500	88,500	-
晋江金域滨江二期	晋江市	46.1%	45,789	192,260	-	-	-	192,260	124,635	-
晋江金域滨江三期	晋江市	46.0%	54,074	165,867	-	-	-	165,867	-	-
晋江金域滨江一期	晋江市	50.3%	23,488	77,119	-	-	-	77,119	77,119	-
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	149,681	160,487	160,487	-	-	318,104
泉州石狮金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	110,172	-	-	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	-	-	-	397,572	100,000	158,777
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	375,711	-	-	348,970	-	-	26,741
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,599	-	-	34,399	-	-	-
福州金域滨江	仓山区	99.0%	80,013	415,844	-	-	-	358,733	358,733	-
福州万科九里商务中心	仓山区	100.0%	83,099	110,759	-	-	-	110,759	24,812	-
福州福湾项目	仓山区	100.0%	53,923	69,400	-	-	57,400	12,000	-	-
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	440,828	-	131,317	440,828	-	-	-
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州金融港中心	台江区	96.5%	41,761	104,156	-	-	-	-	-	104,156
福州永泰万科城	永泰县	51.0%	392,000	422,429	48,220	-	28,848	296,806	69,924	6,474
福州金域蓝湾	闽侯县	51.0%	213,602	676,655	130,962	98,116	98,116	340,585	119,469	18,246
福州长乐航城项目	长乐市	100.0%	42,982	106,392	-	-	-	106,392	106,392	-
福州市鼓楼区杨桥新村项目	鼓楼区	96.3%	15,456	43,000	-	-	-	43,000	29,667	-
福州市仓山区阳岐路停车场地块	仓山区	100.0%	7,400	5,403	-	-	-	5,403	-	-
福州市仓山区中庚城停车场地块	仓山区	100.0%	42,281	37,013	-	-	-	37,013	-	-
福州市仓山区橘园洲停车场地块	仓山区	100.0%	5,343	3,447	-	-	-	3,447	-	-
福州市仓山区飞凤山项目	仓山区	95.1%	23,628	40,009	-	-	-	40,009	40,009	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
福州市晋安区秀峰路 停车场地块	晋安区	100.0%	3,525	2,035	-	-	-	2,035	-	-
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,279	-	134,624	537,279	-	-	-
莆田万科城 G 地块	荔城区	63.6%	78,420	254,629	-	-	-	-	-	254,629
长沙魅力之城	雨花区	80.0%	460,237	1,335,730	51,405	144,849	265,906	939,066	873,555	95,599
长沙金域蓝湾	芙蓉区	97.2%	120,208	362,976	101,505	-	102,956	86,196	86,196	107,711
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	-	-	79,433	-	-	31,712
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	83,980	83,980	113,130	113,130	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	89,397	297,168	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	116,800	102,134	102,134	298,584	211,266	70,254
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	157,535	106,437	154,084	-	-	156,433
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	-	489,617	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	-	43,905	95,690	172,448	172,448	2,039
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,685	-	41,308	41,308	-	-	-
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	332,381	-	104,757	104,757	-	-	125,776
南宁金域蓝湾	良庆区	69.4%	71,599	214,796	143,391	-	-	71,405	42,019	-
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,408,482	321,271	-	-	883,582	258,416	104,872
南宁金域中央	良庆区	46.5%	117,729	600,920	-	-	-	600,920	363,562	-
南宁公园里	良庆区	45.1%	75,941	227,629	-	-	-	227,629	107,389	-
南宁澳门园	青秀区	75.4%	26,956	46,364	-	-	-	46,364	46,364	-
南宁金域缙香	高新区	95.0%	54,326	217,303	-	-	-	217,303	101,890	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	498,469	30,822	87,964	291,017	85,033	34,250	23,749
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	279,841	50,000	-
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	338,410	474,516	29,618	47,832	172,028	209,949	150,000	-
广深区域小计			19,608,152	46,612,944	7,800,070	6,436,549	16,777,549	14,261,900	9,559,719	5,837,153
上海区域										
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	78,867	-	231,292	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	7,803	-	307,571	-	-	37,411
上海翡翠滨江	浦东新区	70.0%	11,834	50,860	-	50,860	50,860	-	-	-
上海滨江项目	浦东新区	70.0%	78,334	233,885	-	116,122	116,122	-	-	117,763

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
上海张江东地块	浦东新区	90.0%	79,548	216,569	51,924	59,863	59,863	-	-	103,866
上海张江西地块	浦东新区	90.0%	24,756	74,269	-	74,269	74,269	-	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	21.5%	137,270	162,141	162,141	42,674	42,674	-	-	42,748
上海张江国创中心	浦东新区	50.0%	63,143	99,158	-	99,158	99,158	-	-	-
上海金域澜湾	浦东新区	23.4%	104,361	125,233	125,233	-	-	-	-	46,162
上海七宝万科广场	闵行区	50.0%	48,932	128,586	-	128,586	128,586	-	-	-
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	451,437	-	62,954	376,626	-	-	-
上海虹桥万科中心	闵行区	10.0%	32,177	110,462	-	110,462	110,462	-	-	-
上海虹桥时一区	闵行区	61.0%	112,864	178,951	-	21,931	178,951	-	-	-
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	501,833	-	163,439	443,313	-	-	58,520
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	-	-	105,988	328,860	328,860	58,599
上海赵巷有山	青浦区	8.1%	95,991	97,911	-	36,136	36,136	-	-	55,978
上海云间传奇	松江区	47.2%	57,433	80,086	-	43,832	43,832	-	-	36,254
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	-	34,755	34,755	-	-	47,315
上海金域南桥	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	13,434	-	-	-	-	134,622
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.5%	633,891	633,891	123,346	62,911	233,550	276,995	42,972	123,346
上海天空之城项目	青浦区	49.8%	260,119	455,248	40,170	-	-	415,077	115,128	-
上海翡翠雅宾利项目	静安区	49.9%	54,499	159,147	-	159,147	159,147	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	-	-	-	109,754	69,498	-
南通金域蓝湾	港闸区	55.0%	99,910	218,650	-	-	218,650	-	-	-
南通公园里	港闸区	88.6%	65,009	156,170	85,836	73,229	73,229	-	-	82,941
南通濠河传奇	崇川区	100.0%	53,277	139,550	-	74,771	139,550	-	-	-
南通金域华府	崇川区	68.6%	149,409	243,940	135,128	-	-	108,812	108,812	79,271
南通市北科技城项目	港闸区	95.2%	191,882	194,500	33,340	-	-	161,160	128,219	-
南京安品园舍	白下区	100.0%	27,325	22,770	10,420	-	-	-	-	5,470
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	30,574	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	34.0%	36,043	107,275	-	73,589	73,589	33,685	33,685	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	262,200	83,724	-	-	1,708	1,708	94,937
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	102,127	-	-	-
南京璞悦山	浦口区	60.0%	122,645	168,426	87,369	61,623	61,623	-	-	106,803

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	50,460	119,336	143,552	24,999	24,999	94,133
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	144,316	30,636	48,413	48,413	46,240	46,240	49,663
南京九都荟南	雨花台区	58.8%	42,401	108,934	108,934	-	-	-	-	-
南京尚都荟南	雨花台区	59.6%	71,334	172,382	76,230	-	-	96,152	96,152	-
南京城市之光	江宁区	99.4%	38,824	132,000	26,341	-	-	105,659	105,659	26,341
南京九都荟南侧地块项目	江宁区	50.9%	23,350	73,992	-	-	-	73,992	73,992	-
南京高新园淳化商业街B地块项目	江宁区	100.0%	66,267	131,324	-	-	-	131,324	131,324	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	118,294	81,781	703,037	61,236	23,785	111,136
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	39,456	30,423	149,604	216,922	201,006	13,395
南京万科城	溧水区	69.5%	218,794	525,400	132,349	64,963	64,963	247,692	97,944	108,148
苏州玲珑东区	工业园区	100.0%	104,486	179,075	-	85,388	179,075	-	-	-
苏州新都会	高新区	55.0%	89,098	83,220	-	27,156	83,220	-	-	-
苏州金色里程	金阊区	49.0%	99,093	247,732	-	77,299	247,732	-	-	-
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	40,778	31,467	235,699	53,035	53,035	34,171
苏州湖西玲珑	吴中区	55.3%	122,976	270,546	270,546	-	-	0	-	23,715
苏州金域平江	姑苏区	95.0%	80,948	189,677	-	70,937	126,309	-	-	63,368
苏州VC小镇	相城区	100.0%	138,601	415,804	138,434	61,007	107,656	-	-	48,049
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	234,059	-	-	-	-	98,919
苏州万科碧桂园项目	吴江区	40.0%	76,421	213,979	213,979	-	-	-	-	-
苏州公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	261,363	-	-	97,974	97,974	-
苏州东山别墅	吴中区	55.1%	79,200	15,715	-	-	2,046	13,669	13,669	-
苏州青剑湖项目	工业园区	95.1%	51,579	30,948	-	-	-	30,948	30,948	-
苏州阳山北项目	高新区	54.8%	138,470	193,664	-	-	-	193,664	96,832	-
昆山公园大道	周市镇	10.0%	383,117	451,293	46,415	-	-	404,878	382,862	-
昆山锦溪项目	锦溪镇	96.3%	163,930	246,067	-	-	-	246,067	164,257	-
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	92.0%	309,217	773,042	158,098	138,201	355,118	54,170	54,170	111,978
常熟公望项目	文化片区	42.9%	82,469	197,926	64,190	-	-	-	-	42,904
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	13,731	26,369	1,226,606	55,854	-	44,397

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
无锡金城蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	66,411	-	216,482	103,277	16,468	-
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	76,472	64,532	192,630	45,454	16,870	39,567
无锡周新老街4号项目	滨湖区	74.0%	51,822	145,091	145,091	-	-	-	-	88,010
无锡金城缙香	新吴区	100.0%	224,118	620,713	27,030	75,688	520,807	70,984	49,483	-
无锡润园	南长区	83.6%	18,298	24,378	-	23,001	23,001	-	-	1,377
无锡梅村地块项目	新吴区	95.0%	73,769	138,581	56,344	-	-	82,237	81,021	-
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	40,682	88,639	88,639	83,614	45,931	37,607
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	-	56,127	313,970	-	-	-
扬州金色梦想	邗江区	63.9%	87,325	215,850	117,089	97,461	97,461	-	-	118,389
扬州万科翡翠云山	邗江区	91.3%	78,409	107,449	107,449	-	-	-	-	52,934
扬州万科翡翠西岸	邗江区	88.9%	46,927	78,200	78,200	-	-	-	-	60,608
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,351,698	288,901	249,616	526,263	260,806	160,000	336,639
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	818,574	148,799	140,276	169,905	222,400	222,400	239,560
徐州北辰天地	鼓楼区	88.6%	28,149	95,707	95,707	-	-	-	-	95,707
徐州璞悦山	经济技术开发区	39.2%	67,015	87,108	87,108	-	-	-	-	87,108
徐州铜山路项目	云龙区	95.0%	53,697	186,076	-	-	-	186,076	74,946	-
徐州玉带路项目	铜山区	44.7%	49,448	84,061	-	-	-	84,061	82,926	-
徐州华东机械厂项目	泉山区	95.0%	51,050	153,135	-	-	-	153,135	153,135	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,361,628	147,599	16,730	1,399,710	380,301	123,391	260,270
杭州北辰之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	160,836	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未来城	余杭区	28.7%	56,286	140,715	-	93,449	93,449	-	-	47,266
杭州良渚文化村未来城二期	余杭区	97.2%	99,814	249,535	-	-	-	-	-	97,606
杭州万科星空	余杭区	88.6%	21,760	43,520	43,520	-	-	-	-	43,520
杭州万科杭宸一期	余杭区	88.6%	38,333	84,333	84,333	-	-	-	-	68,286
杭州万科溪望	余杭区	26.4%	68,771	103,157	103,157	-	-	-	-	-
杭州西庐二期	西湖区	41.3%	30,403	60,806	-	-	-	-	-	60,806
杭州玉泉	西湖区	45.7%	58,667	99,734	-	-	-	-	-	92,939

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
杭州玉泉二期	西湖区	40.0%	17,407	27,851	27,851	-	-	-	-	-
杭州公园大道	江干区	100.0%	68,564	150,841	-	150,841	150,841	-	-	-
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	-	-	-	-	-
杭州万科大家钱塘府	江干区	50.0%	51,945	135,057	-	-	-	-	-	-
杭州万科中央公园	江干区	98.1%	59,413	95,061	95,061	-	-	-	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	99.6%	66,521	166,204	-	166,204	166,204	-	-	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	-	-	-	-	182,919
杭州世纪之光	萧山区	30.0%	123,505	244,094	-	-	-	-	-	147,744
杭州万科海上明月	萧山区	33.0%	57,571	143,925	143,925	-	-	-	-	-
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	-	97,005	94,241	69,365	8,523
杭州君望 A+D	富阳区	20.0%	129,874	164,845	-	-	-	93,513	-	-
杭州君望 B+C	富阳区	20.0%	138,233	152,231	-	-	-	72,373	-	-
杭州杭宸二期	余杭区	96.0%	33,648	67,296	67,296	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村未来城北项目	余杭区	46.7%	82,834	182,235	182,235	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村七贤桥地块项目	余杭区	95.3%	78,527	133,496	-	-	-	133,496	133,496	-
杭州北宸之光三期	余杭区	95.4%	32,675	83,354	83,354	-	-	-	-	67,553
杭州杭行路商办项目	余杭区	100.0%	27,305	68,263	-	-	-	68,263	68,263	-
杭州黄龙万科中心	西湖区	51.0%	72,448	287,960	-	-	55,246	146,502	-	-
杭州西雅图	西湖区	99.6%	62,200	174,132	-	-	-	174,132	174,132	-
杭州海上明月西地块项目	萧山区	30.1%	21,211	46,665	-	-	-	46,665	46,665	-
杭州万科铁建江湾城	萧山区	44.8%	80,340	200,848	200,848	-	-	-	-	-
杭州公园里	拱墅区	39.6%	41,295	103,238	103,238	-	-	-	-	87,572
杭州天马公寓项目	拱墅区	100.0%	14,513	50,796	-	-	-	50,796	50,796	-
杭州九都会	富阳区	97.7%	30,063	66,139	66,139	-	-	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	-	-	245,484	245,484	-
杭州万科新都会 1958	下城区	98.2%	24,477	61,193	61,193	-	-	-	-	-
嘉兴悦中环	经济开发区	88.6%	47,260	113,425	113,425	-	-	-	-	-
嘉兴城北路项目	经济开发区	100.0%	37,911	83,404	-	-	-	83,404	83,404	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
嘉兴金域缙香	秀洲区	100.0%	85,286	137,495	-	13,873	137,495	-	-	-
嘉兴金色梦想	秀洲区	100.0%	80,987	144,699	-	-	69,761	74,938	-	-
嘉兴吴越	秀洲区	88.4%	26,457	39,685	-	39,685	39,685	-	-	-
嘉兴海上传奇	经济开发区	100.0%	31,945	66,904	-	66,904	66,904	-	-	-
嘉兴海上家园	经济开发区	89.9%	25,100	60,200	-	60,200	60,200	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	85.0%	314,208	387,966	45,803	-	233,462	-	-	103,953
宁波金域传奇	鄞州区	99.6%	43,752	100,630	-	100,630	100,630	-	-	-
宁波江湾府	鄞州区	62.2%	38,907	97,266	-	-	-	-	-	97,266
宁波江湾府二期	鄞州区	89.0%	21,787	47,931	47,931	-	-	-	-	-
宁波中河项目	鄞州区	85.7%	30,804	73,930	-	-	-	-	-	73,930
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	618,956	-	-	309,597	47,892	-	261,467
宁波江东府	江东区	100.0%	66,833	133,666	-	133,666	133,666	-	-	-
宁波公园里	高新区	100.0%	48,004	105,609	-	105,609	105,609	-	-	-
宁波公园里二期	高新区	40.8%	30,995	68,181	-	-	-	-	-	68,181
宁波明州甲第	鄞州区	47.2%	69,774	139,548	139,548	-	-	-	-	-
宁波依云郡项目	鄞州区	40.8%	49,977	79,880	79,880	-	-	-	-	79,880
宁波东钱湖项目	鄞州区	9.3%	141,377	211,457	211,457	-	-	-	-	115,791
宁波印象城东项目	鄞州区	98.3%	53,549	108,254	-	-	-	108,254	108,254	-
宁波东钱湖白石仙坪项目	鄞州区	97.1%	138,665	140,052	-	-	-	140,052	140,052	-
宁波天一玖著	高新区	48.1%	44,828	80,659	80,659	-	-	-	-	-
宁波東城 1902	高新区	47.6%	57,338	126,144	126,144	-	-	-	-	-
宁波云鹭湾 10 号地块	江北区	97.8%	40,219	48,263	-	-	-	48,263	48,263	-
宁波中山路项目	海曙区	82.6%	30,247	60,440	-	-	-	60,440	60,440	-
宁波市镇海万科城南同心湖东项目	镇海区	44.7%	20,000	40,000	-	-	-	40,000	40,000	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	-	179,733	-	-	-
温州金域传奇	龙湾区	100.0%	45,864	128,400	-	128,400	128,400	-	-	-
温州金域中央	瓯海区	60.0%	53,765	144,939	-	-	144,939	-	-	-
温州城市之光	鹿城区	25.0%	13,311	32,125	32,125	-	-	-	-	32,125
温州学院路七号	鹿城区	67.5%	36,081	79,833	79,833	-	-	-	-	79,833

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
温州洪殿地块	鹿城区	39.4%	24,017	96,068	96,068	-	-	-	-	-
温州时代中心	鹿城区	32.0%	5,819	18,037	-	-	-	-	-	18,037
温州七都项目	鹿城区	99.3%	51,458	113,206	-	-	-	113,206	113,206	-
温州瓯海中心单元 A-07 项目	瓯海区	37.0%	61,843	183,057	-	-	-	183,057	183,057	-
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	-	86,498	412,101	-	-	-
合肥万科城	滨湖区	100.0%	107,220	375,272	-	79,377	375,272	-	-	-
合肥蓝山花园	滨湖区	55.0%	165,584	463,635	3,713	141,642	385,944	-	-	77,691
合肥森林公园	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	188,780	311,616	529,321	412,749	127,876	248,919
合肥城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	65,843	41,463	41,463	96,333	96,333	251,245
合肥时代之光	滨湖区	40.0%	85,254	218,014	183,093	-	-	34,921	34,921	19,015
合肥长江东路项目	肥东县	59.8%	197,179	433,794	-	-	-	433,794	95,536	-
合肥北城项目	北城新区	59.7%	212,512	410,507	-	-	-	410,507	89,695	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	493,926	125,719	43,956	322,168	47,195	47,195	36,543
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	421,232	76,637	88,233	88,233	112,009	112,009	104,671
南昌公园里	青山湖区	44.0%	110,163	176,260	101,305	-	-	-0	-	171,456
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	-	99,558	355,128	51,536	37,701	635
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	-	100,159	231,340	23,559	23,559	87,894
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	156,226	-	-	28,047
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	-	114,571	114,571	84,269	84,269	58,574
南昌洪都项目	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	46,391	-	-	48,394	35,827	-
南昌金域国际	经开区	45.6%	129,142	322,839	175,844	58,890	58,890	46,240	-	196,524
南昌金域滨江	青山湖区	16.2%	20,069	50,172	50,172	-	-	-	-	-
南昌金域传奇	经开区	36.0%	87,065	174,124	174,124	-	-	-	-	35,968
南昌城市花园	南昌县	36.5%	78,733	196,832	195,450	-	-	1,382	1,382	-
南昌湾里 174 项目	湾里区	9.2%	116,115	201,918	-	-	-	201,918	200,118	-
上海区域小计			23,105,688	40,902,793	8,248,002	5,641,955	16,905,992	9,541,855	6,101,598	6,672,479
北京区域										
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	197,813	90,425	39,670	81,217	-	-	45,276
北京稻香湖项目	海淀区	100.0%	20,680	62,041	-	-	-	62,041	62,041	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
北京大都会	朝阳区	100.0%	5,329	36,465	-	-	36,465	-	-	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	184,440	232,294	133,937	-	262,939
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50.0%	88,767	210,738	6,370	166,360	166,360	11,805	11,805	8,445
北京公园里 007 号地块	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	-	-	-	83,850
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50.0%	61,717	124,579	97,455	-	-	-	-	-
北京台湖 020 项目	通州区	32.0%	144,005	258,968	-	-	-	258,968	147,735	-
北京金隅万科城	昌平区	49.0%	178,908	485,234	-	-	474,434	-	-	-
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	121,289	291,543	534,214	-	-	25,000
北京北七家项目	昌平区	41.2%	255,088	430,900	181,508	-	-	249,392	211,286	114,852
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	-	74,795	844,215	-	-	1,125
北京云湾家园	房山区	50.0%	61,567	157,984	-	6,354	157,984	-	-	-
北京幸福汇	房山区	68.0%	71,912	141,665	-	32,992	137,777	3,888	-	-
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	156,993	-	-	156,993	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,351	4,942	34,401	34,401	-0	-	62,428
北京长阳半岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	97,737	-	-	8,659	-	108,664
北京朗润园	大兴区	50.0%	67,651	173,215	-	65,153	171,470	-	-	1,745
北京金域东郡	大兴区	50.0%	57,826	144,564	-	105,557	128,100	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	106,527	155,207	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	-	-	-	-	-	5,207
北京天竺万科中心	顺义区	97.0%	25,112	46,191	-	46,191	46,191	-	-	-
北京高丽营项目	顺义区	35.0%	187,830	170,568	139,599	9,711	9,711	-	-	17,493
北京香河 2012	香河县	50.0%	168,245	261,868	74,295	-	-	-	-	135,715
北京七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	240,089	-	-	-	-	62,576
北京 28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	41,200	-	-	-	-	40,801
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	144,385	144,385	-	-	-	-	93,912
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	49,881	-	69,872	51,960	42,502	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
北京门头沟项目	门头沟区	49.8%	65,821	252,082	79,588	-	-	172,494	172,494	24,104
北京北小营项目	朝阳区	30.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	-
北京市朝阳区西单商场项目	朝阳区	82.5%	9,847	31,506	-	-	-	31,506	31,506	-
北京海淀北部 0031 地块项目	海淀区	50.0%	17,630	52,889	-	-	-	52,889	52,889	-
北京海淀永丰 0062 项目	海淀区	100.0%	83,550	138,825	-	-	-	138,825	138,825	-
北京海淀永丰 0132 项目	海淀区	50.0%	85,585	162,894	-	-	-	162,894	162,894	-
北京密云项目	密云区	40.0%	400,486	384,881	-	95,301	95,301	282,796	-	-
北京昌平北七家项目	昌平区	16.0%	68,834	173,813	-	173,813	173,813	-	-	-
北京通州核心区项目	通州区	98.6%	9,293	94,966	-	-	-	94,966	94,966	-
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	151,606	23,800	-	127,806	-	-	5,687
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	154,769	9,900	-	143,524	-	-	4,760
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	-	89,460	154,828	-	-	-
唐山金域华府 A-02-02	路北区	40.8%	39,462	110,377	-	-	-	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	273,139	-	104,248	160,416	-	-	104,726
唐山南湖春晓项目	路南区	24.0%	165,834	372,738	-	-	146,967	139,568	-	86,203
唐山金域缙香	路北区	46.7%	53,400	133,418	-	-	-	133,418	125,803	-
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	75,526	188,816	-	-	173,682	-	-	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	-	-	53,641	208,456	106,690	16,189
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	126,241	72,775	1,164,832	357,045	100,000	171,100
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	359,884	134,830	60,670	147,764	38,590	38,590	86,000
天津民和巷项目	东丽区	87.0%	180,880	282,481	97,236	102,188	102,188	-	-	180,293
天津城市之光	东丽区	20.0%	72,358	144,717	144,717	-	-	-	-	-
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	149,452	93,076	277,440	-	-	76,000
天津东第项目	西青区	41.0%	139,798	293,560	206,527	-	-	87,033	50,000	-
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	40,105	70,853	332,948	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	189,160	-	-	48,156	100,885	100,885	40,119
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,206	-	61,706	61,706	-	-	62,500

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
天津天拖北项目	南开区	49.9%	40,068	139,099	-	-	-	139,099	-	-
天津紫台	滨海新区	40.8%	56,545	136,829	95,965	-	-	40,864	40,864	95,965
天津南湖项目	武清区	97.0%	62,440	76,778	76,778	-	-	-	-	29,919
天津海天燕居	蓟县	61.7%	81,935	82,390	-	-	-	82,390	82,390	-
天津杨伍庄南项目	西青区	100.0%	168,000	329,000	-	-	-	329,000	-	-
天津中国塘项目	滨海新区	26.0%	215,899	685,897	-	100,012	100,012	585,884	-	-
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	-	97,540	295,576	30,815	30,815	34,608
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	-	34,713	601,439	-	-	-
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	44,099	29,174	298,629	48,201	48,201	174,879
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	-	48,273	227,987	-	-	62,694
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	431,232	54,362	-	223,091	87,893	87,893	120,248
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	100.0%	285,599	286,141	-	-	60,717	225,424	42,999	-
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	141,594	49,613	27,356	82,352	-	-	59,243
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.1%	51,832	154,638	42,473	85,133	85,133	-	-	69,505
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	100.0%	190,156	342,360	-	87,262	270,928	-	-	71,432
沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	105,187	25,752	218,449	55,993	55,993	108,101
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	475,936	41,544	84,174	84,174	269,307	115,213	118,574
沈阳紫台	皇姑区	52.7%	67,720	199,883	29,029	76,760	76,760	43,155	43,155	79,968
沈阳城市之光	大东区	94.6%	87,643	350,517	108,583	-	-	241,934	57,774	59,549
沈阳城市阳光	铁西区	63.9%	54,257	166,356	108,583	-	-	57,773	57,773	-
沈阳翡翠之光	铁西区	10.8%	108,183	486,823	151,079	-	-	335,744	111,632	-
沈阳中山公园	和平区	9.0%	9,444	75,965	75,965	-	-	-	-	-
沈阳翡翠公园	于洪区	64.0%	109,776	219,552	98,361	-	-	121,191	121,191	-
沈阳四季公园	于洪区	97.5%	45,100	99,220	-	-	-	99,220	99,220	-
沈阳长江府	于洪区	97.6%	24,143	48,286	-	-	-	48,286	48,286	-
盘锦项目	辽东湾新区	40.0%	449,889	201,508	-	-	-	201,508	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	675,968	-	35,342	185,763	490,205	50,000	-
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	293,351	114,079	54,648	163,401	7,544	7,544	15,644
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	-	26,093	98,314	245,684	50,000	-
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	34,689	68,307	135,063	508,035	72,175	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	47,145	-	327,033	305,283	38,724	33,367
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	374,676	-	23,802	340,615	-	-	34,061
大连朗润园	甘井子区	100.0%	118,506	229,822	-	14,465	229,822	-	-	-
大连西山项目	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	-	67,150	-	-	24,158
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	80,375	214,470	-	-	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	37,627	37,627	-	-	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	-	39,590	71,254	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	80,337	80,337	-	-	-
大连波浪洗衣机厂项目	甘井子区	87.3%	10,993	22,000	-	22,000	22,000	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	221,395	-	-	62,580	-	145,716
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	-	-	169,198	727,172	-	30,896
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	71,260	4,525	92,733	149,006	149,006	52,415
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	61,062	-	259,690	222,993	222,993	124,941
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	-	-	-	64,260	-	-
大连中南路磁头厂项目	中山区	88.6%	15,300	32,400	32,400	-	-	-	-	-
大连半山半海	沙河口区	95.0%	12,233	45,140	45,140	-	-	-	-	-
大连础明食品厂项目	甘井子区	12.7%	146,290	248,710	-	-	-	248,710	165,700	-
大连华东路项目	甘井子区	96.1%	36,169	51,336	-	-	-	51,336	45,336	-
大连金州五一路	金州区	95.0%	83,330	243,918	-	-	-	243,918	243,918	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	38,243	44,058	444,728	47,053	34,194	-
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	-	103,717	317,425	139,731	43,375	15,352
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	202,184	60,075	282,576	478,266	66,804	47,914
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	28,584	7,462	262,445	195,201	70,743	36,298
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	343,058	135,862	58,025	103,267	57,048	57,048	9,492
长春如园	净月区	42.6%	181,283	199,411	87,442	-	-	111,969	85,136	65,093
长春惠斯勒班芙花园	净月区	22.5%	187,439	243,671	117,410	-	-	126,260	58,850	-
长春金色里程	汽开区	95.1%	44,154	75,002	75,002	-	-	-	-	75,002
长春城市之光	绿园区	99.3%	181,060	435,039	-	-	-	435,039	180,664	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	124,130	69,682	772,833	1,092,000	177,964	53,121
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	681,890	55,250	99,308	99,308	519,468	114,869	42,669
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	535,153	201,492	19,792	202,842	59,460	31,013	221,457
青岛春阳花园	城阳区	51.0%	86,493	187,168	-	117,360	187,167	-	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	244,046	-	-	-	-	-
青岛山东路项目 B 地块	市北区	70.0%	5,008	25,741	25,741	-	-	-	-	-
青岛万科城	市北区	55.0%	154,607	375,523	-	64,297	375,523	-	-	-
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	52,621	123,703	-	-	-
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	23,654	96,226	25,740	42,878	70,486	-	-	-
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	183,943	-	79,875	79,875	-	-	104,068
青岛万科未来城 (B 地块)	市北区	37.3%	133,614	420,883	281,835	-	-	139,047	131,288	277,292
青岛万科未来城 (C 地块)	市北区	37.5%	6,154	21,538	-	-	-	21,538	-	-
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,989	63,506	75,761	309,954	526,394	151,752	82,859
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	127,080	17,208	154,564	55,480	-	122,982
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	181,845	-	31,940	113,215	37,071	37,071	-
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	80,790	19,687	22,353	40,463	-	-	-
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	215,640	-	-	-	-	180,615
青岛桃花源	城阳区	47.2%	129,032	229,399	61,032	-	68,196	-	-	99,733
青岛金域华府	城阳区	58.6%	63,599	127,198	127,198	-	-	-	-	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	13,988	-	188,699	146,560	48,835	108,741
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	-	-	217,361	59,347	59,347	86,105
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	422,791	9,083	26,904	130,919	197,481	62,929	80,417
烟台万科城	开发区	51.0%	241,167	469,165	12,950	125,853	226,326	181,961	129,262	60,878
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	114,119	75,975	-	-	38,144	38,144	-
烟台城市之光	福山区	32.0%	47,988	131,752	38,112	-	-	93,640	93,640	-
烟台翡翠湾	莱山区	95.0%	50,620	109,993	-	-	-	109,993	109,993	-
济南金域国际	高新区	63.0%	112,571	318,712	-	126,554	318,712	-	-	-
济南万科中心	高新区	63.0%	15,188	88,942	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
济南万科城	历下区	97.0%	191,418	480,980	-	174,873	312,582	-	-	168,398
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	316,624	214,057	-	-	-	-	-
济南幸福里	历下区	88.6%	87,855	224,718	44,164	65,528	65,528	-	-	159,190
济南新里程	历城区	100.0%	113,130	326,856	-	113,669	113,669	-	-	213,187
济南公园里	槐荫区	42.7%	48,763	152,371	-	14,456	14,456	-	-	137,915
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,289	-	-	-	-	-	118,657
济南麓城	高新区	88.6%	20,000	64,541	64,541	-	-	-	-	-
济南麓城商业	高新区	16.0%	6,974	41,787	41,787	-	-	-	-	-
济南紫台	历城区	97.9%	35,260	70,539	-	-	-	70,539	70,539	-
济南万科龙湖紫郡	历城区	27.0%	215,452	451,722	15,038	-	-	436,684	436,684	-
济南悦峯项目	市中区	98.0%	14,924	75,086	-	-	-	75,086	75,086	-
济南海晏门项目	历下区	59.4%	22,565	76,238	-	-	-	76,238	76,238	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	688,392	150,884	238,181	333,672	-	-	200,131
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金域华府	万柏林区	87.5%	55,036	192,230	-	-	-	-	-	192,230
太原四建万科蓝山	万柏林区	48.7%	14,386	49,839	49,839	-	-	-	-	49,839
太原紫郡	万柏林区	24.0%	72,496	201,471	201,471	-	-	-	-	-
太原新都心	小店区	49.6%	26,433	79,298	-	-	-	79,298	-	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	334,966	-	-	104,138	-	169,570
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,741	148,741	-	-	-	-	-
太原公园里	尖草坪区	95.0%	66,179	210,491	-	-	-	210,491	210,491	-
太原小镇	尖草坪区	23.9%	263,066	416,045	-	-	-	416,045	187,709	-
太原紫院	迎泽区	18.0%	74,373	209,612	-	-	-	209,612	209,612	-
晋中朗润园	榆次区	51.0%	218,143	366,064	-	42,405	366,064	-	-	-
北京区域小计			24,821,109	47,569,302	7,683,065	5,165,874	18,232,562	15,876,118	6,788,986	6,652,799
中西部区域										
成都万科华茂广场	成华区	50.0%	29,720	208,037	-	208,037	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	-	268,896	268,896	490,140	165,600	-
成都五龙山公园	新都区	100.0%	345,168	356,503	-	-	356,503	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	-	41,741	92,997	101,409	-	-
成都翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	58,222	-	-	-	-	118,564
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	-	59,774	59,774	-	-	85,260
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	39,003	39,003	186,814	-	37,647
成都金色城市	龙泉驿区	100.0%	72,102	288,410	-	-	148,388	-	-	140,022
成都海悦汇城	双流区	100.0%	104,307	524,843	-	-	524,843	-	-	-
成都第五城	双流区	97.8%	274,323	819,126	508,516	-	-	310,610	300,000	171,316
成都公园九里	双流区	49.0%	136,000	411,842	222,001	-	-	189,841	-	-
成都万科城	郫县	52.6%	167,375	560,963	147,617	147,617	147,617	275,666	186,000	-
成都国宾润园	金牛区	97.4%	34,187	97,432	97,432	-	-	-	-	97,432
成都金色城品	龙泉驿区	100.0%	47,245	141,642	-	-	141,642	-	-	-
成都华阳220亩项目	天府新区	56.6%	146,745	409,541	194,084	-	-	215,457	150,000	-
成都五龙山蓝山	新都区	100.0%	121,000	145,139	91,989	-	-	53,150	53,150	91,989
成都理想城	郫都区	95.0%	194,478	617,659	182,898	-	-	434,761	236,000	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	12,116	41,623	193,815	155,941	50,000	-
武汉汉阳国际	汉阳区	100.0%	166,817	568,974	-	124,770	496,789	-	-	72,185
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	17,413	105,657	-	40,723	40,723	-	-	44,973
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	178,881	924,773	494,245	133,445	226,226	30,722	30,722	145,811
武汉联投万科生态城	东湖新技术 开发区	50.0%	199,709	299,563	91,512	31,425	31,425	-	-	154,474
武汉城花璟苑	东湖新技术 开发区	100.0%	89,665	409,600	136,779	153,812	308,949	-	-	100,651
武汉嘉园	东湖新技术 开发区	32.0%	67,259	324,100	56,068	110,740	169,818	-	-	147,969
武汉锦程	东湖新技术 开发区	25.5%	38,286	202,620	51,240	54,667	54,667	-	-	147,953
武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	896,484	-	108,463	861,642	-	-	34,842
武汉长征村项目	洪山区	100.0%	77,387	239,083	-	130,204	232,271	-	-	6,812
武汉翡翠玖玺	经济技术开 发区	49.9%	160,682	370,755	198,826	-	-	171,929	171,929	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.6%	225,096	938,268	168,226	-	-	770,042	348,027	94,610
武汉二七滨江商务区	江岸区	45.0%	40,300	208,576	-	-	-	208,576	124,058	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
武汉翡翠云台	洪山区	45.1%	53,866	73,299	73,299	-	-	-	-	63,659
武汉万科主场	洪山区	99.0%	57,253	198,999	127,940	-	-	71,060	71,060	-
重庆锦程	渝中区	100.0%	105,406	533,486	-	-	533,486	-	-	-
重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	-	376,737	-	-	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	-	75,556	534,249	67,905	33,412	12,940
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	37,650	87,188	295,441	295,021	190,096	52,157
重庆溉澜溪	江北区	100.0%	129,535	652,785	55,719	73,502	73,502	523,564	265,904	55,719
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	845,611	50,234	119,920	119,920	689,837	246,541	35,853
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	74,818	89,085	358,127	185,120	151,263	66,178
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	27,593	151,620	-	-	68,943	-	-	77,386
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	-	-	139,381	67,927	-	63,899
重庆锦尚	九龙坡区	93.4%	69,160	167,677	-	32,329	32,329	109,814	8,443	25,534
西安城市之光	曲江新区	78.6%	100,340	311,377	78,187	-	-	40,030	-	245,963
西安东方传奇	曲江新区	40.5%	109,695	383,985	154,429	75,353	75,353	96,184	96,184	68,900
西安万科城 7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	-	24,882	472,582	81,902	-	-
西安万科城 3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	-	-	238,259	36,579	-	77,964
西安万科城 8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	45,661	135,653	135,653	19,967	-	45,949
西安金域华府	未央区	51.0%	106,667	372,461	53,290	-	298,642	17,424	-	27,860
西安大明宫项目	未央区	70.0%	69,052	221,603	-	-	92,935	63,192	63,192	65,476
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	145,660	232,859	448,312	-	-	144,414
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	131,896	-	-	14,935	-	-
西安金域国际	高新区	90.6%	23,831	150,132	49,971	-	-	-	-	63,537
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	143,721	160,064	160,064	156,837	156,837	200,719
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	38,299	138,396	138,396	0	-	38,934
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	476,559	197,527	181,266	181,266	-	-	55,088
西安城市之光蜜柚	曲江新区	91.9%	20,000	70,000	70,000	-	-	-	-	34,431
西安城市之光南区项目	曲江新区	46.0%	60,136	210,771	-	-	-	210,771	116,629	-
西安万科天誉	高新区	94.9%	74,527	303,610	96,261	-	-	207,349	73,234	-
西安高新宝天项目	高新区	80.0%	161,200	668,498	-	-	-	668,498	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
西安公园南路项目	高新区	85.0%	161,244	340,770	-	-	-	340,770	-	-
西安高新华府后期地块	雁塔区	49.8%	55,255	163,135	-	-	-	163,135	89,215	-
西安翡翠国际	雁塔区	47.7%	277,000	932,854	188,659	-	-	744,195	331,679	35,460
西安润园	长安区	75.0%	144,467	474,458	209,598	-	-	264,860	151,972	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	286,838	-	74,634	207,703	79,135	39,440	-
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	324,897	1,080,973	163,437	409,310	782,537	134,999	135,000	-
郑州万科美景万科城(4、5)	高新区	51.0%	183,524	479,308	479,308	-	-	-	-	202,968
郑州万科美景魅力之城(7、6、5、3、2、4#地块)	航空港区	51.0%	224,474	585,204	122,916	115,050	115,050	231,920	231,920	115,318
郑州航空港区1#地块	航空港区	51.0%	43,871	87,742	-	-	-	87,742	-	-
郑州万科天伦紫台(7#地)	惠济区	42.7%	72,740	169,840	169,840	-	-	-	-	169,840
郑州兰乔圣菲(东地块)	中牟区	40.8%	93,643	126,472	126,472	-	-	-	-	-
郑州万科美景魅力之城2	航空港区	51.0%	20,331	40,662	-	-	-	40,662	-	-
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	21,044	52,609	-	-	-	52,609	52,609	-
郑州兰乔圣菲(西地块)	中牟区	40.8%	70,688	162,170	-	-	-	162,170	162,170	-
郑州兰乔圣菲(东、西地块边角地)	中牟区	40.8%	7,418	16,321	-	-	-	16,321	16,321	-
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	68,852	206,395	-	-	-	206,395	206,395	-
郑州紫台项目9#地块	惠济区	42.7%	64,388	193,163	-	-	-	193,163	193,163	-
郑州万科大都会	二七区	95.1%	141,177	416,194	416,194	-	-	-	-	191,446
郑州福晟广场	郑东新区	46.1%	17,923	71,198	-	-	-	71,198	71,198	-
郑州郑纺机	金水区	69.8%	62,197	186,590	-	-	-	186,590	186,590	-
郑州中原闫垌项目K2、K3地块	中原区	50.0%	17,754	73,221	-	-	-	73,221	73,221	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	84,495	152,674	504,154	1,830	1,830	75,233

项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	16年 开工面积	16年 竣工面积	截至16年末 竣工面积	16年末储备	17年计划 开工面积	17年计划 竣工面积
贵阳大都会	小河区	100.0%	159,972	649,917	195,694	200,118	390,689	53,275	53,275	195,694
贵阳大都会商业综合体	小河区	97.0%	21,264	111,270	-	111,270	111,270	-	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	-	70,898	158,167	-	-	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	47,769	83,753	136,109	1,478	1,478	47,769
贵阳万科城	云岩区	70.0%	347,872	914,893	218,921	182,489	389,596	204,832	114,832	218,921
贵阳公园5号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	39,613	98,132	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	318,234	144,476	-	-	173,758	83,758	62,864
贵阳公园传奇	云岩区	47.8%	34,325	130,087	130,087	-	-	-	-	72,902
贵阳翡翠传奇	云岩区	50.7%	109,630	314,021	116,168	-	-	197,853	107,853	116,168
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	59.0%	6,555	58,991	-	-	-	58,991	58,991	-
昆明金色领域	高新区	100.0%	105,484	314,642	-	74,799	256,450	58,192	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	-	266,765	609,563	897,392	347,949	155,907
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	564,081	71,980	83,990	83,990	312,249	146,219	94,517
昆明鑫金花园	高新区	88.6%	37,450	145,292	145,292	-	-	-	-	72,424
昆明银海泊岸	滇池度假区	29.8%	243,605	435,795	143,922	-	-	291,873	107,024	143,922
昆明城市之光	盘龙区	98.1%	37,916	153,236	-	-	-	153,236	153,236	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	-	223,503	7,164	5,189	6,360
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	15,947
乌鲁木齐金域缙香	沙依巴克区	100.0%	20,078	49,033	-	-	49,033	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	208,972	-	-	148,465	60,507	60,507	-
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100.0%	80,698	201,745	41,631	46,769	46,769	52,241	50,394	63,340
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	566,243	83,168	94,845	94,845	379,438	231,464	48,093
乌鲁木齐中央公园二期	水磨沟区	95.0%	39,065	117,195	-	-	-	117,195	32,431	-
中西部区域小计			12,442,028	38,008,515	7,636,359	5,127,970	13,783,628	13,289,563	6,785,603	5,320,164
集团合计			79,976,977	173,093,554	31,367,497	22,372,348	65,699,731	52,969,437	29,235,906	24,482,595

特别风险提示:

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整:

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

二、公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

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

上述募集资金投资于 11 个项目, 截至 2016 年 12 月 31 日, 各投资项目的投资、收益、进度情况如下:

单位: 人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额			2,558	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			993,660	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否可达预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程 (原科学城 H3 项目)	否	60,000	-	60,000	100%	14,107	是	否
广州金域蓝湾 (原金沙洲项目)	否	80,000	-	80,000	100%	118,540	是	否
佛山万科城 (原南庄项目)	否	90,000	-	90,000	100%	65,584	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	-	65,000	100%	88,109	是	否
杭州西溪蝶园 (原蒋村项目)	否	70,000	-	70,000	100%	182,052	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	-	170,000	100%	192,379	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	-	163,660	100%	83,534	是	否
上海浦东五玳坊	否	120,000	-	120,000	100%	63,911	是	否
上海金色雅筑 (原中林项目)	否	70,000	-	70,000	100%	27,221	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	2,558	65,000	100%	-	是	否
南京红郡 (原黄家圩项目)	否	40,000	-	40,000	100%	5,140	否	否
合计	-	993,660	2,558	993,660	100%	840,577		
未达到计划进度和预计收益的说明 (分具体项目)	(1) 南京安品街项目受政府老城保护的政策影响, 进行了规划指标调整, 影响了项目的如期开工, 目前相关规划已经获得通过, 项目 2015 年已正式动工建设, 2016 年已经开始预售, 预计 2017 年将实现效益。 (2) 南京红郡项目已于 2010 年基本售罄且交付, 累计实现销售净利率 8.62%, 项目取得了较好的品牌效益, 但盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平, 本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明 (分具体项目)	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2016 年 12 月 31 日, 此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 993,660 万							

元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 100%。

(二) 非募集资金使用情况

1、股权投资情况

报告期内，新增投资额人民币461.0亿元，主要由以下几项构成：

(1) 主要发起设立的注册资本在人民币5,000万元以上并已实际投资的子公司21家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本(元) (原币)	公司实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	青岛万毅置业有限公司	人民币	1,847,968,500.00	692,988,200.00	房地产开发
2	杭州万晨置业有限公司	人民币	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	房地产开发
3	烟台共盈房地产开发有限公司	人民币	550,000,000.00	495,000,000.00	房地产开发
4	沈阳万科西盛置业有限公司	人民币	250,000,000.00	162,500,000.00	房地产开发
5	徐州万宸置业有限公司	人民币	170,000,000.00	170,000,000.00	房地产开发
6	杭州富阳万朝置业有限公司	人民币	170,000,000.00	170,000,000.00	房地产开发
7	青岛万英置业有限公司	人民币	125,422,000.00	47,033,250.00	房地产开发
8	厦门市万科白鹭郡置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
9	上海万科产城发展有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
10	万科城镇(天津)有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
11	上海万宁文化创意产业发展有限公司	人民币	80,000,000.00	56,000,000.00	企业管理咨询
12	Vanke SMLT Onshore LLC	美元	不适用	511,958,964.71	投资
13	Vanke SMLT Offshore LLC	美元	不适用	497,737,889.07	投资
14	徐州万旭置业有限公司	人民币	338,020,000.00	338,020,000.00	房地产开发
15	北京新筑畅想商务服务有限公司	人民币	56,000,000.00	56,000,000.00	商业运营
16	昆明万海置业有限公司	人民币	51,000,000.00	30,600,000.00	房地产开发
17	济南金域置业有限公司	人民币	50,000,000.00	31,500,000.00	房地产开发
18	徐州万铭置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
19	南京荟峰置业有限公司	人民币	50,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发
20	天津万科美好家有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	装饰装修工程
21	Fozter Limited	港币	1,000,000,000.00	859,800,000.00	房地产开发
合计		-	-	5,849,138,303.78	-

除此之外，还发起设立其他公司共 517 家，合计投资金额人民币 44.6 亿元。

(2) 期内主要收购的公司如下：

a) 2016 年 1 月 25 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 8.7 亿元收购了厦门佳德宏石物流投资有限公司 90%的股权。

b) 2016 年 8 月 5 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 17.6 亿元收购了南京同昇房地产开发有限公司 74.7%的股权。

c) 2016 年 9 月 1 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 12.2 亿元收购了武汉香华林商业发展有限公司 100%的股权。

d) 2016 年 10 月 28 日，本公司持股 99%的子公司以现金对价人民币 9.4 亿元收购了昆山长泰置业有限公司 99%的股权。

e) 2016 年 10 月 30 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 20.8 亿元收购了 C Plaza Co., Ltd 100%的股权。

f) 2016 年 12 月 25 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 12.2 亿元收购了北京汉筑投资有限责任公司 100%的股权。

期内，还收购了其他 129 家公司，合计收购对价人民币 120.1 亿元。

(3) 期内，对 15 家子公司合计增资人民币 156.97 亿元，其中万科置业（香港）有限公司增资 23.37 亿元，上海万科房地产有限公司增资 92.00 亿，其他公司增资合计 41.60 亿元。

2、项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 173 个，按公司权益计算的规划建筑面积约 1,892.2 万平方米，总建筑面积约 3,157.3 万平方米。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
1	东莞	翰林城市花园	东城区	46.2%	74,813	272,318	125,675	在建
2	东莞	花园城	东城区	46.4%	51,366	81,431	37,784	前期
3	东莞	狮龙路项目	东城区	66.7%	32,773	65,546	43,722	前期
4	东莞	滨江体育馆项目	南城区	50.8%	59,200	372,175	189,028	前期
5	东莞	高埗东城中路项目	高埗镇	49.4%	102,054	285,751	141,104	前期
6	东莞	东坑路口项目	东坑镇	55.0%	17,420	78,388	43,113	前期
7	广州	中新知识城地块项目	黄埔区	18.0%	112,600	161,800	29,043	在建
8	广州	派潭镇刘家村项目	增城区	95.1%	16,492	36,282	34,501	前期
9	广州	朱村街山田村项目	增城区	98.0%	51,950	129,875	127,252	前期
10	广州	黄阁大道东项目	南沙区	97.3%	58,121	104,618	101,751	前期
11	广州	东环街东升项目	番禺区	95.8%	13,750	22,000	21,085	前期
12	佛山	金域缙香	南海区	62.7%	87,157	331,196	207,515	在建
13	佛山	金融高新区 B 区中央大街商服项目	南海区	100.0%	18,023	99,125	99,125	前期
14	佛山	城市之光项目	南海区	97.7%	72,711	228,312	222,959	前期
15	佛山	南海区尚都荟项目	南海区	100.0%	13,718	61,340	61,340	前期
16	佛山	翡翠滨江	顺德区	99.4%	54,648	163,944	162,958	前期
17	佛山	金色里程	禅城区	99.5%	77,562	298,004	296,643	前期
18	佛山	禅城区又一城项目	禅城区	97.6%	30,367	75,917	74,065	前期
19	珠海	唐家红树东岸	香洲区	18.4%	333,668	500,536	92,099	在建
20	厦门	航空港北片区项目	湖里区	90.0%	136,440	245,592	221,033	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
21	厦门	五缘湾项目	湖里区	100.0%	44,800	70,020	70,020	前期
22	厦门	白鹭郡	翔安区	96.8%	86,368	95,000	91,935	前期
23	厦门	首开万科白鹭郡二期项目	翔安区	48.5%	58,986	88,500	42,949	前期
24	晋江	爱乐项目	晋江市	46.1%	45,789	192,260	88,628	前期
25	晋江	金域滨江二期	晋江市	46.0%	54,074	165,867	76,290	前期
26	晋江	爱乐佳园项目	晋江市	50.3%	23,488	77,119	38,800	前期
27	福州	长乐航城项目	长乐市	100.0%	42,982	106,392	106,392	前期
28	福州	鼓楼区杨桥新村项目	鼓楼区	96.3%	15,456	43,000	41,409	前期
29	福州	仓山区阳岐路停车场地块	仓山区	100.0%	7,400	5,403	5,403	前期
30	福州	仓山区中庚城停车场地块	仓山区	100.0%	42,281	37,013	37,013	前期
31	福州	仓山区橘园洲停车场地块	仓山区	100.0%	5,343	3,447	3,447	前期
32	福州	仓山区飞凤山项目	仓山区	95.1%	23,628	40,009	38,061	前期
33	福州	晋安区秀峰路停车场地块	晋安区	100.0%	3,525	2,035	2,035	前期
34	南宁	金域中央	良庆区	46.5%	117,729	600,920	279,428	前期
35	南宁	公园里	良庆区	45.1%	75,941	227,629	102,661	前期
36	南宁	澳门园	青秀区	75.4%	26,956	46,364	34,958	前期
37	南宁	高新区金域缙香项目	高新区	95.0%	54,326	217,303	206,438	前期
38	上海	天空之城项目	青浦区	49.8%	260,119	455,248	226,583	在建
39	上海	翡翠雅宾利项目	静安区	49.9%	54,499	159,147	79,467	前期
40	上海	中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	54,593	前期
41	南通	市北科技城项目	港闸区	95.2%	191,882	194,500	185,106	在建
42	南京	尚都荟南	雨花台区	59.6%	71,334	172,382	102,757	在建
43	南京	城市之光	江宁区	99.4%	38,824	132,000	131,261	在建
44	南京	九都荟南侧地块项目	江宁区	50.9%	23,350	73,992	37,647	前期
45	南京	高新园淳化商业街B地块项目	江宁区	100.0%	66,267	131,324	131,324	前期
46	苏州	遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	104,063	在建
47	苏州	万科碧桂园项目	吴江区	40.0%	76,421	213,979	85,613	在建
48	苏州	公园里	吴江区	40.0%	173,783	359,337	143,735	在建
49	苏州	东山别墅	吴中区	55.1%	79,200	15,715	8,653	前期
50	苏州	青剑湖项目	工业园区	95.1%	51,579	30,948	29,432	前期
51	苏州	阳山北项目	高新区	54.8%	138,470	193,664	106,070	前期
52	昆山	公园大道	周市镇	10.0%	383,117	451,293	45,129	在建
53	昆山	锦溪项目	锦溪镇	96.3%	163,930	246,067	237,061	前期
54	无锡	梅村地块项目	新吴区	95.0%	73,769	138,581	131,652	在建
55	扬州	万科翡翠云山	邗江区	91.3%	78,409	107,449	98,122	在建
56	扬州	万科翡翠西岸	邗江区	88.9%	46,927	78,200	69,520	在建
57	徐州	北辰天地	鼓楼区	88.6%	28,149	95,707	84,796	在建
58	徐州	璞悦山	经济技术开发区	39.2%	67,015	87,108	34,146	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
59	徐州	铜山路项目	云龙区	95.0%	53,697	186,076	176,772	前期
60	徐州	玉带路项目	铜山区	44.7%	49,448	84,061	37,575	前期
61	徐州	华东机械厂一期 B 地块项目	泉山区	95.0%	51,050	153,135	145,478	前期
62	杭州	杭宸二期	余杭区	96.0%	33,648	67,296	64,601	在建
63	杭州	良渚文化村未来城北项目	余杭区	46.7%	82,834	182,235	85,183	在建
64	杭州	七贤桥地块项目	余杭区	95.3%	78,527	133,496	127,169	前期
65	杭州	北宸之光三期	余杭区	95.4%	32,675	83,354	79,520	在建
66	杭州	杭行路商办项目	余杭区	100.0%	27,305	68,263	68,263	前期
67	杭州	黄龙国际中心	西湖区	51.0%	72,448	287,960	146,860	在建
68	杭州	三墩北地块项目	西湖区	99.6%	62,200	174,132	173,521	前期
69	杭州	海上明月西地块项目	萧山区	30.1%	21,211	46,665	14,046	前期
70	杭州	万科铁建江湾城	萧山区	44.8%	80,340	200,848	89,984	在建
71	杭州	公园里	拱墅区	39.6%	41,295	103,238	40,830	在建
72	杭州	天马公寓项目	拱墅区	100.0%	14,513	50,796	50,796	前期
73	杭州	富春 16 号地块项目	富阳区	97.7%	30,063	66,139	64,632	在建
74	杭州	杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	245,484	前期
75	嘉兴	悦中环	经济开发区	88.6%	47,260	113,425	100,494	在建
76	嘉兴	城北路项目	经济开发区	100.0%	37,911	83,404	83,404	前期
77	宁波	明州甲第	鄞州区	47.2%	69,774	139,548	65,867	在建
78	宁波	依云郡项目	鄞州区	40.8%	49,977	79,880	32,591	在建
79	宁波	东钱湖项目	鄞州区	9.3%	141,377	211,457	19,666	在建
80	宁波	印象城东	鄞州区	98.3%	53,549	108,254	106,414	前期
81	宁波	东钱湖白石仙坪项目	鄞州区	97.1%	138,665	140,052	135,990	前期
82	宁波	天一玖著	高新区	48.1%	44,828	80,659	38,797	在建
83	宁波	东城 1902	高新区	47.6%	57,338	126,144	60,045	在建
84	宁波	云鹭湾 10 号地块	江北区	97.8%	40,219	48,263	47,201	前期
85	宁波	海曙区牛奶厂项目	海曙区	82.6%	30,247	60,440	49,923	前期
86	宁波	镇海万科城南同心湖东项目	镇海区	44.7%	20,000	40,000	17,880	前期
87	温州	时代中心	鹿城区	32.0%	5,819	18,037	5,772	在建
88	温州	七都项目	鹿城区	99.3%	51,458	113,206	112,414	前期
89	温州	瓯海中心单元 A-07 项目	瓯海区	37.0%	61,843	183,057	67,731	前期
90	合肥	时代之光	滨湖新区	40.0%	85,254	218,014	87,206	在建
91	合肥	长江东路项目	肥东县	59.8%	197,179	433,794	259,365	前期
92	合肥	北城项目	北城新区	59.7%	212,512	410,507	245,031	前期
93	南昌	金域滨江	青山湖区	16.2%	20,069	50,172	8,148	在建
94	南昌	金域传奇	经开区	36.0%	87,065	174,124	62,754	在建
95	南昌	城市花园	南昌县	36.5%	78,733	196,832	71,844	在建
96	南昌	湾里 174 项目	湾里区	9.2%	116,115	201,918	18,496	前期
97	北京	北小营项目	朝阳区	30.0%	16,782	51,895	15,569	在建

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
98	北京	朝阳西单商场项目	朝阳区	82.5%	9,847	31,506	25,992	前期
99	北京	海淀北部 0031 地块项目	海淀区	50.0%	17,630	52,889	26,445	前期
100	北京	海淀永丰 0062 项目	海淀区	100.0%	83,550	138,825	138,825	前期
101	北京	海淀永丰 0132 项目	海淀区	50.0%	85,585	162,894	81,447	前期
102	北京	通州核心区项目	通州区	98.6%	9,293	94,966	93,627	前期
103	北京	密云项目	密云区	40.0%	400,486	384,881	153,952	前期
104	天津	中国塘项目	滨海新区	26.0%	215,899	685,897	178,333	前期
105	唐山	南湖春晓项目	路南区	24.0%	165,834	372,738	89,457	在建
106	北京	昌平北七家项目	昌平区	16.0%	68,834	173,813	27,810	前期
107	盘锦	盘锦项目	辽东湾新区	40.0%	449,889	201,508	80,603	前期
108	唐山	金域缙香	路北区	46.7%	53,400	133,418	62,253	前期
109	天津	紫台	滨海新区	40.8%	56,545	136,829	55,893	在建
110	天津	武清南湖	武清区	97.0%	62,440	76,778	74,465	在建
111	天津	蓟县海天燕居项目	蓟县	61.7%	81,935	82,390	50,853	前期
112	天津	杨伍庄南项目	西青区	100.0%	168,000	329,000	329,000	前期
113	沈阳	红梅味精厂项目	铁西区	63.9%	54,257	166,356	106,297	在建
114	沈阳	翡翠之光	铁西区	10.8%	108,183	486,823	52,577	在建
115	沈阳	中山公园	和平区	9.0%	9,444	75,965	6,837	在建
116	沈阳	翡翠公园	于洪区	64.0%	109,776	219,552	140,449	在建
117	沈阳	四季公园	于洪区	97.5%	45,100	99,220	96,740	前期
118	沈阳	长江府	于洪区	97.6%	24,143	48,286	47,106	前期
119	大连	半山半海	沙河口区	95.0%	12,233	45,140	42,883	在建
120	大连	础明食品厂项目	甘井子区	12.7%	146,290	248,710	31,487	前期
121	大连	华东路项目	甘井子区	96.1%	36,169	51,336	49,308	前期
122	大连	金州五一路	金州区	95.0%	83,330	243,918	231,722	前期
123	长春	如园	净月区	42.6%	181,283	199,411	84,949	在建
124	长春	惠斯勒班芙花园	净月区	22.5%	187,439	243,671	54,826	在建
125	长春	金色里程	汽开区	95.1%	44,154	75,002	71,342	在建
126	长春	景阳大路项目	绿园区	99.3%	181,060	435,039	431,907	前期
127	青岛	金域华府	城阳区	58.6%	63,599	127,198	74,538	在建
128	烟台	翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	114,119	89,698	在建
129	烟台	城市之光	福山区	32.0%	47,988	131,752	42,161	在建
130	烟台	翡翠湾	莱山区	95.0%	50,620	109,993	104,493	前期
131	济南	麓城	高新区	88.6%	20,000	64,541	57,183	在建
132	济南	麓城商业	高新区	16.0%	6,974	41,787	6,686	在建
133	济南	紫台	历城区	97.9%	35,260	70,539	69,079	前期
134	济南	万科龙湖紫郡	历城区	27.0%	203,000	451,722	121,965	在建
135	济南	悦峯项目商业	市中区	98.0%	14,924	75,086	73,584	前期
136	济南	海晏门项目住宅地块	历下区	59.4%	22,565	76,238	45,247	前期
137	太原	金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,741	131,784	在建
138	太原	公园里	尖草坪区	95.0%	66,179	210,491	199,967	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	进展
139	太原	小镇	尖草坪区	23.9%	263,066	416,045	99,476	前期
140	太原	紫院	迎泽区	18.0%	74,373	209,612	37,730	前期
141	成都	华阳 220 亩项目	天府新区	56.6%	146,745	409,541	231,819	在建
142	成都	五龙山蓝山	新都区	100.0%	121,000	145,139	145,139	在建
143	成都	理想城	郫都区	95.0%	194,478	617,659	586,776	在建
144	武汉	翡翠玖玺	经济技术开发区	49.9%	160,682	370,755	185,007	在建
145	武汉	翡翠滨江	汉阳区	54.6%	225,096	938,268	512,287	在建
146	武汉	二七滨江商务区	江岸区	45.0%	40,300	208,576	93,859	前期
147	武汉	翡翠云台	洪山区	45.1%	53,866	73,299	33,078	在建
148	武汉	洪山村项目	洪山区	99.0%	57,253	198,999	196,954	在建
149	西安	城市之光蜜柚	曲江新区	91.9%	20,000	70,000	64,330	在建
150	西安	城市之光南区项目	曲江新区	46.0%	60,136	210,771	96,955	前期
151	西安	万科天誉	高新区	94.9%	74,527	303,610	288,039	在建
152	西安	高新宝天项目	高新区	80.0%	161,200	668,498	534,798	前期
153	西安	公园南路项目	高新区	85.0%	161,244	340,770	289,655	前期
154	西安	高新华府后期地块	雁塔区	49.8%	55,255	163,135	81,241	前期
155	西安	翡翠国际	雁塔区	47.7%	277,000	932,854	444,971	在建
156	西安	润园项目	长安区	75.0%	144,467	474,458	355,844	在建
157	郑州	万科美景魅力之城 2	航空港区	51.0%	20,331	40,662	20,738	前期
158	郑州	万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	21,044	52,609	26,831	前期
159	郑州	兰乔圣菲(西地块)	中牟区	40.8%	70,688	162,170	66,084	前期
160	郑州	兰乔圣菲(东、西地块边角地)	中牟区	40.8%	7,418	16,321	6,651	前期
161	郑州	万科天伦紫台	惠济区	42.7%	68,852	206,395	88,110	前期
162	郑州	紫台项目 9#地块	惠济区	42.7%	64,388	193,163	82,461	前期
163	郑州	万科大都会	二七区	95.1%	141,177	416,194	395,592	在建
164	郑州	福晟广场	郑东新区	46.1%	17,923	71,198	32,837	前期
165	郑州	郑纺机	金水区	69.8%	62,197	186,590	130,297	前期
166	郑州	中原闫垌项目 K2、K3 地块	中原区	50.0%	17,754	73,221	36,611	前期
167	贵阳	公园传奇	云岩区	47.8%	34,325	130,087	62,182	在建
168	贵阳	翡翠传奇	云岩区	50.7%	109,630	314,021	159,209	在建
169	贵阳	中华北路项目	云岩区	59.0%	6,555	58,991	34,805	前期
170	昆明	鑫金花园	高新区	88.6%	37,450	145,292	128,729	在建
171	昆明	银海泊岸	滇池度假区	29.8%	243,605	435,795	129,867	在建
172	昆明	城市之光	盘龙区	98.1%	37,916	153,236	150,325	前期
173	乌鲁木齐	会展新区 59 亩项目	水磨沟区	95.0%	39,065	117,195	111,335	前期
总计					13,958,320	31,573,239	18,922,093	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 1,236.3 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 36 个，按公司权益计算的规划建筑面积约 438.9 万平方米，总建筑面积约 636.0 万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	公司权益建筑面积	进展
1	佛山	西江悦项目	高明区	55.0%	97,157	291,470	160,309	前期
2	佛山	悦都荟项目	禅城区	100.0%	9,785	58,710	58,710	前期
3	福州	霞镜新城项目	仓山区	50.0%	31,442	55,653	27,826	前期
4	福州	百花洲项目	仓山区	50.0%	35,543	63,977	31,988	前期
5	中山	古镇海州项目	古镇	100.0%	139,968	419,808	419,808	前期
6	中山	火炬先锋庙项目	火炬开发区	100.0%	6,628	14,635	14,635	前期
7	广州	南站项目	番禺区	61.7%	82,354	451,682	278,688	前期
8	苏州	遇见山二期项目	高新区	55.0%	138,470	193,666	106,517	前期
9	昆山	印象欧洲项目	高新区	10.0%	286,000	514,600	51,460	前期
10	无锡	国信观湖湾项目	新吴区	40.0%	182,100	224,200	89,680	前期
11	无锡	总部商务园项目	梁溪区	49.0%	55,900	156,520	76,695	前期
12	无锡	天一新城 4 号地项目	惠山区	100.0%	103,800	269,992	269,992	前期
13	无锡	天一新城 5 号地项目	惠山区	100.0%	88,200	193,970	193,970	前期
14	嘉兴	长水路项目	经开区	60.0%	88,912	222,279	133,367	前期
15	沈阳	工农路 203 项目	大东区	80.0%	30,742	92,226	73,781	前期
16	沈阳	昆明湖街-2 项目	经济技术开发区	100.0%	126,000	227,200	227,200	前期
17	青岛	瑞阳路后田二期项目	城阳区	70.0%	64,222	128,444	89,911	前期
18	大连	由家村 C 地块项目	甘井子区	100.0%	73,601	129,292	129,292	前期
19	大连	体育中心四期 C 地块项目	甘井子区	100.0%	55,000	135,345	135,345	前期
20	太原	吴家堡二期项目	晋源区	60.0%	26,424	105,694	63,417	前期
21	太原	吴家堡三期项目	晋源区	60.0%	35,492	141,966	85,180	前期
22	北京	红领巾桥项目	朝阳区	54.0%	15,593	89,233	48,186	前期
23	北京	军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	22,100	前期
24	武汉	金银湖项目	东西湖区	100.0%	35,075	97,146	97,146	前期
25	南宁	江北大道北侧 GC2016-102 项目	高新区	100.0%	11,989	41,962	41,962	前期
26	南宁	鹏飞路西侧 GC2016-106 项目	高新区	100.0%	14,948	59,792	59,792	前期
27	上海	临港新城地块项目	南汇区	100.0%	40,361	48,433	48,433	前期
28	宁波	万科城 1#项目	镇海区	100.0%	35,967	61,143	61,143	前期
29	宁波	万科城 2#项目	镇海区	100.0%	25,587	38,381	38,381	前期
30	徐州	乔湖项目	云龙区	100.0%	122,207	356,000	356,000	前期
31	常熟	万科公望北侧项目	虞山镇	33.4%	66,686	146,700	48,998	前期
32	南通	育才中学北侧地块项目	通州区	30.0%	115,610	231,220	69,366	前期
33	哈尔滨	招商诺丁山项目	香坊区	50.0%	111,000	348,000	174,000	前期
34	西安	浐灞中学项目	浐灞生态区	100.0%	41,800	146,300	146,300	前期
35	西安	张千户项目	未央区	70.0%	42,000	224,700	157,290	前期
36	西安	公园南路项目	雁塔区	90.0%	121,741	335,417	301,875	前期
合计					2,633,022	6,359,956	4,388,741	-

在核心业务之外，本集团积极探索有竞争力的新业务。报告期内，本集团获得 10 个物流地产项目。规划建筑面积约 99.1 万平方米。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划 建筑面积	公司权益 建筑面积	项目进度
1	宁波	北仑港项目	北仑区	50%	191,334	106,829	53,415	已完工出租
2	嘉兴	海宁汽车城项目	长安镇	50%	140,000	90,571	45,286	在建, 已完全预租
3	广州	从化万墩项目	从化区	100%	86,010	83,357	83,357	在建
4	南京	溧水物流园项目	溧水	50%	110,983	63,406	31,703	已完工出租
5	南京	江宁空港物流园项目	经济开发区	50%	122,110	76,295	38,148	已完工出租
6	天津	武清电子商务园项目	武清	50%	166,667	104,535	52,268	已完工出租
7	成都	天府新区物流园项目	天府新区	50%	110,001	107,273	53,637	在建
8	合肥	新港物流园项目	经济开发区	50%	132,667	85,007	42,504	在建, 部分完工已出租, 在建部分已预租
9	昆明	万昆长水物流园项目	滇中新区空港经济区	100%	223,898	125,064	125,064	在建
10	佛山	万佛乐平物流园项目	三水乐平工业园	100%	130,771	148,248	148,248	在建
合计					1,414,441	990,585	673,627	

报告期内, 本集团继续拓展海外业务, 在纽约参与梅西百货地块项目、Rivington 街 41 号项目、6 号码头项目、布鲁克林大桥公园 1 号项目、Jackson 大道 22-12 号项目等 5 个项目, 在旧金山参与 3 街 2177 号项目和 Market 街 2240 号项目等 2 个项目, 新进入西雅图参与 Wall 街 600 号项目; 在香港新增营盘街 88 号项目。

3、其他投资事项

(1) 证券投资情况

无。

(2) 持有其他上市公司股权情况

不适用。

(3) 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

不适用。

(4) 理财产品投资情况

单位: 人民币万元

产品名称	发行人	金额	年化收益
招商财富-广德 2 号专项资产管理计划	招商财富资产管理有限公司	6,550	7.34%
“兴业金雪球-优先 2 号”人民币理财计划	兴业银行	600	2.64%
工银瑞信货币基金	工商银行	2,100	3%-4%
乾元一福顺盈	建设银行	450,000	2.80%
金雪球优先 5 号 3300B	兴业银行	200,000	3%

(5) 衍生品投资情况

<p>报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)</p>	<p>为锁定外币借款汇率变动产生的风险, 本年内公司针对 11.5 亿美元外币借款签署了远期外汇契约 (DF), 另有 3.25 亿美元的无本金交割远期外汇契约 (NDF) 合约到期。DF 和 NDF 在外币借款的期限和金额范围内, 通过锁定远期汇率, 控制汇率变动风险。</p> <p>为锁定利率变动产生的风险, 公司针对 3.61 亿美元及 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约 (IRS), 公司按照浮</p>
---	--

	动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关美元及港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	NDF 本年到期给公司本报告期带来 8,381.88 万元人民币的收益。DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对公司本报告期无损益影响。报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 NDF、DF、IRS 等金融工具避免了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2016 年末净资产比例 (%)
IRS	-	701,355.80	-	4.34%
NDF 和 DF	198,867.50	802,251.50	8,381.88	4.96%
合计	198,867.50	1,503,607.30	8,381.88	9.30%

(6) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.可供出售金融资产	99,324.39	1,740.80	3,350.17	-	26,478.08	77,937.28
金融资产小计	99,324.39	1,740.80	3,350.17	-	26,478.08	77,937.28
金融负债	-	-	-	-	-	-

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

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

3.可供出售金融资产	99,324.39	1,740.80	3,350.17		26,478.08	77,937.28
金融资产小计	99,324.39	1,740.80	3,350.17		26,478.08	77,937.28
金融负债	-	-			-	-

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

三、主要供应商、客户情况

(一) 向前 5 大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 27.29 亿元，占全年采购总额的 2.07%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 7.55 亿元，占全年采购总额的 0.57%。

(二) 向前 5 大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户的营业额约为人民币 21.4 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.9%；其中最大客户的营业额约为人民币 12.5 亿元，占本集团全年营业收入的比例 0.5%。

公司董事（及其按照《联交所证券上市规则》规定的紧密联系人）、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东和其他关联方在以上主要客户、供应商中不拥有权益。公司与以上主要供应商和客户无关联关系。

四、董事会日常工作情况

(一) 2016 年共召开 6 次董事会会议

1、第十七届董事会第九次会议

第十七届董事会第九次会议于 2016 年 3 月 11 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2016 年 3 月 13 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 3 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于计提和核销 2015 年度资产减值准备情况的议案
2	2015 年度财务报告
3	关于历次募集资金 2015 年度存放与使用情况的专项说明
4	2015 年度内部控制自我评价报告
5	2015 年度利润分配及分红派息预案
6	关于 2016 年度续聘会计师事务所的议案
7	2015 年度报告、摘要和 2015 年度业绩公告
8	2015 年度社会责任报告
9	关于授权董事会主席及其转授权人士利用投资工具进行海外房地产项目投资的议案
10	关于确认 2015 年度经济利润奖金的议案
11	关于高级管理人员职务调整并聘任董事会秘书和执行副总裁、财务负责人的议案

2、第十七届董事会第十次会议

第十七届董事会第十次会议于 2016 年 4 月 27 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2016 年 4 月 27 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 4 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2016 年第一季度报告及财务报表
2	关于召开 2015 年度股东大会的议案
3	万科置业（香港）有限公司和万科地产（香港）有限公司增资的议案

3、第十七届董事会第十一次会议

第十七届董事会第十一次会议于 2016 年 6 月 17 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2016 年 6 月 17 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 6 月 18 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于公司符合发行股份购买资产条件的议案
2	关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案
2.1	标的资产和交易对方
2.2	标的资产的预估值、定价原则及支付方式
2.3	发行股份的种类和面值
2.4	发行对象
2.5	定价基准日、定价方式和发行价格
2.6	发行数量
2.7	发行方式
2.8	对价股份的锁定期
2.9	对价股份拟上市地点
2.10	标的资产期间损益归属
2.11	标的公司滚存未分配利润安排
2.12	本次发行前公司滚存未分配利润的安排
2.13	本次发行股份购买资产相关决议有效期
3	关于《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》及其摘要的议案
4	关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案
5	关于签署附条件生效的《发行股份购买资产协议》的议案
6	关于本次发行股份购买资产符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案
7	关于公司发行股份购买资产符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案
8	关于本次发行股份购买资产不构成借壳上市的议案
9	关于公司股票价格波动是否达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准的议案
10	关于本次发行股份购买资产履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明
11	关于提请股东大会授权公司董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案
12	关于暂不召开临时股东大会的议案

4、第十七届董事会第十二次会议

第十七届董事会第十二次会议于 2016 年 7 月 1 日召开，会议审议并通过了关于不同意钜盛华及前海人寿保险股份有限公司提请召开 2016 年第二次临时股东大会的议案。相关公告于 2016 年 7 月 3 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 7 月 4 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

5、第十七届董事会第十三次会议

第十七届董事会第十三次会议于 2016 年 8 月 19 日召开，会议审议并通过了以下议案。有关公告于 2016 年 8 月 21 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 8 月 22 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2016 年半年度报告、摘要、财务报告和半年度业绩公告
2	2016 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	修订审计委员会实施细则的议案
4	关于注销未行权的 A 股股票期权的议案

6、第十七届董事会第十四次会议

第十七届董事会第十四次会议于 2016 年 10 月 27 日召开，会议审议并通过了以下议案。有关公告于 2016 年 10 月 27 日晚在联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 10 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2016 年第三季度报告和财务报表
2	关于修订《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》的议案

（二）2016 年董事会共进行了 12 次通讯表决

- 1、2016 年 1 月 15 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与华润合作共同开发成都九江项目 1 号地块的议案。
- 2、2016 年 1 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于申请万科 A 股股票继续停牌的议案和关于召开 2016 年第一次临时股东大会的议案。
- 3、2016 年 3 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为科修达有限公司借款提供担保的议案。
- 4、2016 年 6 月 15 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于受让印力集团控股有限公司及 MWREF Limited 部分股权的议案。
- 5、2016 年 8 月 11 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于竞买上海市静安区中兴社区项目的议案。
- 6、2016 年 8 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于作为有限合伙人（LP）投资众合瑞民中小企业投资企业（有限合伙）的议案。
- 7、2016 年 8 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与招商银行签署业务合作协议及与印力交易相关事项的议案。
- 8、2016 年 8 月 17 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取深圳国际会展中心（一期）建设运营权及配套商业用地土地使用权的议案。
- 9、2016 年 12 月 2 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于万科地产（香港）有限公司和万科置业地产（香港）有限公司增资的议案以及关于万科物业引入战略投资者的议案。
- 10、2016 年 12 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于终止发行股份购买资产事项的议案。
- 11、2016 年 12 月 27 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于第二次修订项目跟投制度细则的议

案。

12、2016 年 12 月 30 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于向附属公司增资的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于 2016 年 1 月 29 日晚间、4 月 15 日晚间、4 月 18 日晚间、7 月 12 日早间、7 月 21 日午间、8 月 21 日晚间、12 月 17 日晚间以及 2017 年 1 月 5 日晚间在巨潮资讯网和联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2016 年 1 月 30 日、4 月 16 日、4 月 19 日、7 月 13 日、7 月 22 日、8 月 22 日、12 月 18 日以及 2017 年 1 月 6 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》披露。

（三）董事会对股东大会决议的执行情况

1、2015 年度分红派息方案执行情况

根据 2015 年度（第 28 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2015 年度分红派息方案。2015 年度分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金人民币 7.2 元（含税）。派息时，A 股个人股东、证券投资基金股东，实际每 10 股派现金人民币 7.2 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、中国证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款人民币 1.44 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款人民币 0.72 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 6.48 元。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为 2016 年 7 月 28 日，除息日为 2016 年 7 月 29 日；H 股除净日为 2016 年 6 月 29 日，派息的股东记录日期为 2016 年 7 月 6 日，派息日为 2016 年 7 月 29 日。H 股现金股息以公司 2015 年度股东大会决议日后第一个工作日（2016 年 6 月 28 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币= 0.85736 人民币）折合港币兑付。

公司 2015 年度分红派息股权登记日总股份数为 11,039,152,001 股，公司实际派付现金股息人民币 7,948,189,440.72 元。

2、关于发行债券的情况

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

根据 2014 年第二次临时股东大会授权，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册了人民币 90 亿元中期票据。2015 年 5 月，公司收到中国银行间市场交易商协会接受中期票据注册的通知。其中注册金额为人民币 45 亿元的中期票据由中国工商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司联席主

承销。另外注册金额为人民币 45 亿元的中期票据由北京银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司联席主承销。有关注册额度均自中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》发出之日起 2 年内有效。

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

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

（四）专业委员会履职情况

董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。各专业委员会根据《上市公司治理准则》、香港《企业管治守则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则，认真履行职责。

1、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开工作会议 5 次，沟通会 1 次，审议了审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资、审计委员会实施细则修订、董事会风险管理、公司风险管理委员会工作开展情况、公司内部控制建设和内审情况等事项，并多次与审计师沟通。

审计委员会积极推进 2016 年审计工作的开展。2017 年以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会 2 次，督促审计师严格按照审计计划进行审计，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告、企业管治报告风险部分、分红派息等事项作出决议。

审计委员会听取了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威会计师事务所（统称“KPMG”）2016 年审计工作总结，有关情况如下：

2016 年的审计工作从 2016 年 8 月初的内控审计开始到完成审计历时 8 个月的时间：KPMG 于 2016 年 8 月-10 月选取了部分重要一线公司、新设立公司执行内部控制审计工作。2016 年 11 至 12 月，KPMG 根据重要性水平和 2016 年新增项目情况选择重点城市，派出 16 个小组对总部和部分重要一线公司执行了预审工作。2017 年 1 月 16 日开始，KPMG 进驻万科进行年度审计工作。审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求 KPMG 严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2017 年 3 月 23 日 KPMG 向审计委员会提交 2016 年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2017 年 3 月 24 日 KPMG 为本公司出具了无保留意见的 2016 年度《审计报告》及《内部控制审计报告》，董事会审阅了有关报告。至此 KPMG 对公司 2016 年度财务审计工作结束。审计委员会认为，KPMG 对公司 2016 年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决定提请董事会审议继续聘请 KPMG，负责审计公司按境内、外会计准则编制的 2017 年度财务报表以及按照监管部门的规定出具内部控制审计报告。

2、薪酬与提名委员会履职情况

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议 5 次，进行通讯表决 1 次，讨论并审议了关于 2015 年度经济利润奖金分配与集体奖金相关事项，部分离职、退休等员工经济利润奖金积分处置，高级管理人员调整、高管薪酬等内容。2017 年以来，薪酬与提名委员会又召开工作会议 3 次，讨论 2016 年度经济利润奖金分配、集体奖金、高管薪酬等相关事项。薪酬与提名委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次听取管理层的工作汇报。

3、投资与决策委员会履职情况

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议 2 次，并多次召开沟通会，讨论董事会关于项目发展和融资的授权、物业引入战略投资者、项目跟投制度修订、重要收购及投资事项等内容。2017 年以来，投资与决策委员会又召开工作会议 1 次，沟通会 1 次讨论董事会授权事项、重要投资合作事项等内容。投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，充分了解公司投资等事项进展。

五、利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2016 年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	65,672,270,911.73	13,663,640,590.91
其中：2016 年度净利润	21,022,606,256.56	12,777,146,023.88
结转年初可分配利润	52,597,854,095.89	8,834,684,007.75
分配 2015 年度股利	(7,948,189,440.72)	(7,948,189,440.72)

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

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2016 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 35% 计提任意公积金；
- 3、按照母公司净利润的 65% 和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2016 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并净利润比例
2016 年度净利润	12,777,146,023.88	100%	60.78%
计提法定公积金	0	0%	0%
计提任意盈余公积金	4,472,001,108.36	35.00%	21.27%
计提 2016 年度分红基金	8,305,144,915.52	65.00%	39.51%
年初可分配利润	886,494,567.03		
分配 2016 年度现金股利*	8,720,930,080.79	68.25%	41.48%

留转以后年度分配利润	470,709,401.76		
------------	----------------	--	--

*以 2016 年末公司总股份数计算

公司 2016 年度分红派息方案：以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.9 元（含税）现金股息。

以 2016 年末公司总股份数 11,039,152,001 股计算，2016 年度现金股利计人民币 8,720,930,080.79 元，占公司 2016 年合并净利润的比例为 41.48%。

独立董事认为，公司 2016 年度利润分配及分红派息方案的制定符合公司章程及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2015 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 7.2 元（含税）现金股息
2014 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 5.0 元（含税）现金股息
2013 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 4.1 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并 净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并净利 润的比例	公司合并年度 可分配利润
2015 年度	7,948,189,440.72	9,949,954,678.46	18,119,406,249.27	79.88%	43.87%	54,587,845,031.57
2014 年度	5,524,400,900.00	11,886,732,139.37	15,745,454,144.70	46.48%	35.09%	47,936,205,751.99
2013 年度	4,516,137,256.79	7,795,895,844.62	15,118,549,405.78	57.93%	29.87%	39,825,247,201.93
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例						110.17%

六、选定信息披露媒体

公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网及香港一家英文媒体为信息披露媒体。

七、获准许的弥偿条文

于报告期及最后实际可行日期内，未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（不论是否由本公司订立）惠及本公司的董事或监事，亦未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（如由本公司订立）惠及本公司之有联系公司的董事或监事。

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、向董事会做出查询

股东可通过年报公司简介中的地址向本公司寄发出书面查询向董事会作出查询。本公司通常不会处理口头或匿名查询。

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

九、管理合约

报告期内，概无订立或存在有关本公司全部或任何重大部分业务的管理及行政的重大合约（与董事或本公司全职雇用委聘的任何人士所订立的服务合约除外）。

十、董事服务合约

董事概无与本集团订立不得于一年内免付赔偿（法定赔偿除外）予以终止的服务合约。

十一、与利益相关方关系

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

十二、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

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

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

本年度本集团无《上市规则》所界定的重大诉讼及仲裁事项。

二、重大收购及出售资产事项

2015 年 12 月 18 日，公司股票因筹划重大资产重组事项而停牌。2016 年 6 月 17 日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议通过了以发行股份的方式向地铁集团购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司 100% 股权等有关事项。因各方股东未达成一致意见，2016 年 12 月 16 日，公司董事会审议通过终止本次发行股份购买资产事项。具体情况可查阅公司于 2016 年 6 月 18 日、7 月 2 日、12 月 19 日披露的公告。

2016 年 9 月 23 日，本集团投资约人民币 38.89 亿元，通过与几个合作方组成的联合收购平台收购了印力集团的多数股权，并完成交割。具体情况可查阅公司于 2016 年 7 月 12 日、7 月 21 日和 8 月 22 日披露的公告。

三、重大关联交易事项

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

报告期内，经公司董事会审议通过，公司之全资子公司成都万科房地产有限公司（以下简称“成都万科”）与华润置地（成都）有限公司（以下简称“成都华润”）于 2016 年 1 月 29 日签署合作协议，约定共同开发成都九江项目 1 号地块。该地块规划建筑面积约 40.8 万平方米，其中自住型商品房不低于 36.7 万平方米，社区商业不高于 4.1 万平方米，对应地价总额为 5,0752.78 万元（含土地出让金、交易服务费、建设用地指标费、土地契税）。

根据合作协议约定，成都万科将所持有的成都九江项目 1 号地块的项目公司，即成都润万置业有限公司（以下简称“成都润万”）51% 股权转让给成都华润，相关股权转让完成后，成都万科实际拥有成都九江项目 1 号地块 49% 权益，成都华润实际拥有 51% 权益。合作各方按照股权比例分担风险并分享收益。自合作协议签署之日起，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。

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

回报水平。

除此之外，本集团不存在其他重大关联交易事项。

四、购买、出售或赎回本公司之上市证券

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

五、A 股股票期权激励计划情况

（一）A 股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

经证监会备案无异议，2011年4月8日公司2011年第一次临时股东大会通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）》。公司A股股票期权激励计划开始实施。

A股股票期权激励计划采用股票期权作为激励工具，每份股票期权拥有在A股股票期权激励计划的行权期内以行权价格购买1股万科A股股票的权利。股票期权行权的股份来源是公司向激励对象的定向增发。当公司和激励对象满足期权授予条件时，公司依据本计划向激励对象授予股票期权，自授权日起1年内有关期权均处于等待期，不得行权。之后被授予的期权分三个行权期进行行权，第一、第二和第三个行权期可以行权的期权数量分别为授予期权总数的40%、30%和30%。未满足业绩条件而未能获得行权权利的期权或者行权期结束后当期未行权的股票期权将作废。

2011年5月9日股票期权授予登记完成，公司共向810名激励对象授予10,843.5万份股票期权。本次A股股票期权激励计划股票期权简称为“万科JLC1”，期权代码为“037015”。

（二）A 股股票期权激励计划行权价格调整情况及履行的程序

本次股票期权的初始行权价格为8.89元，在股票期权有效期内发生派息、资本公积转增股本等事宜时，行权价格需根据A股股票期权激励计划有关规定进行调整。本报告期初，期权的行权价格为7.57元，本报告期期权行权价格未进行调整。

（三）报告期 A 股股票期权激励计划股票期权行权情况

报告期内，共有20,000份股票期权行权，行权价格为7.57元，紧接期权行使日期之前的公司A股股票加权平均收市价为24.43元。2016年4月24日，股票期权有效期已结束，已授出但未行权的4,676,319份股票期权将按照规定注销。

（四）实施 A 股股票期权激励计划对公司财务状况和经营成果的影响

A股股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制，将进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

A股股票期权激励计划作为以权益结算的股份支付安排，按照《企业会计准则第11号—股份支付》进行会计处理。

本报告期前，期权的成本已按照直线法摊销完毕。期权对本报告期的财务状况无影响。

六、重大合同及其履行情况

1、报告期内，本集团未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本集团资产的事项。

2、报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (公司所占权益比例)	担保对象 (公司所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	天津万科房地产有限公司(100%)	天津信科置业有限公司(45%)	人民币 41,850 万元	为人民币 153,000 万元银行借款提供权益比例的担保	2016 年 1 月 10 日 ~2018 年 1 月 10 日	
2	万科置业(香港)有限公司(100%)	汇恩有限公司(Alliance Grace Limited)(100%)	港币 202,080 万元	为港币 650,000 万元银团借款额度提供担保	2016 年 2 月 19 日 ~2020 年 4 月 19 日	
3	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	人民币 2,700 万元	为人民币 2,700 万元银行借款提供担保	2016 年 2 月 29 日 ~2019 年 6 月 12 日	
4	万科地产(香港)有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited(100%)	港币 392,375 万元	为港币 365,000 万元公司债券本息提供担保	2016 年 4 月 13 日 ~2019 年 4 月 13 日	报告期末已解除
5	万科企业股份有限公司(100%)	科修达有限公司(Fozter Limited)(100%)	英镑 8,600 万	为英镑 8,600 万元银团借款提供担保	2016 年 4 月 14 日 ~2021 年 4 月 14 日	
6	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	人民币 125,000 万元	为人民币 125,000 万元银行保函提供担保	2016 年 7 月 22 日 ~2019 年 9 月 22 日	
7	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	人民币 762.93 万元	为人民币 1,557 万元银行借款提供权益比例担保	2016 年 7 月 26 日 ~2018 年 4 月 28 日	
8	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	人民币 266.07 万元	为人民币 543 万元银行借款提供权益比例担保	2016 年 7 月 28 日 ~2018 年 4 月 28 日	
9	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	人民币 980 万元	为人民币 2,000 万元银行借款提供权益比例担保	2016 年 8 月 25 日 ~2018 年 4 月 28 日	
10	深圳市万科房地产有限公司(100%)	丽钻有限公司(Diamond Huge Limited)(100%)	人民币 200,000 万元	为人民币 200,000 万元银行借款提供担保	2016 年 9 月 7 日 ~2017 年 6 月 22 日	
11	V Capital Limited(100%)	C Plaza Co., Ltd.(100%)	港币 147,200 万元	为港币 147,200 万元银团贷款提供担保	2016 年 9 月 21 日 ~2019 年 10 月 28 日	
12	V Capital Limited(100%)	上海中区地产有限公司(Shanghai Central Land Estate Ltd.)(100%)	人民币 5,850 万元	为人民币 5,850 万元银行借款提供担保	2016 年 9 月 21 日 ~2019 年 10 月 28 日	
13	深圳市万科房地产有限公司(100%)	丽钻有限公司(Diamond Huge Limited)(100%)	人民币 204,250 万元	为人民币 204,250 万元银行借款提供本息担保	2016 年 9 月 29 日 ~2017 年 3 月 22 日	
14	万科置业(香港)有限公司(100%)	汇荣发展有限公司(Allied Glory Development Limited)(100%)	港币 67,020 万元	为港币 180,000 万元银行借款额度提供担保	2016 年 10 月 5 日 ~2021 年 4 月 19 日	
15	万科地产(香港)有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited(100%)	美元 25,245 万元	为 22,000 万美元公司债券本息提供担保	2016 年 10 月 14 日 ~2021 年 1 月 14 日	报告期末已解除
16	昆明万科房地产开发有限公司(100%)	云南甬商置业有限责任公司(30.6%)	人民币 29,070 万元	为人民币 95,000 万元借款提供权益比例的担保	2016 年 10 月 24 日 ~2017 年 4 月 24 日	

17	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC(70%)	美元 105 万元	为 2175 万美元贷款提供 105 万美元质押担保	2016 年 10 月 31 日 ~2017 年 3 月 24 日	
18	天津万科房地产有限公司(100%)	天津和谐家园建设开发有限公司(45%)	人民币 63,070 万元	为人民币 90,100 万元借款提供权益比例的担保	2016 年 11 月 11 日 ~2018 年 11 月 11 日	
19	上海万科房地产有限公司(100%)	上海申养投资管理股份有限公司(41%)	人民币 2,050 万元	为人民币 5,000 万元银行借款提供权益比例的担保	2016 年 12 月 16 日 ~2024 年 12 月 15 日	
20	万科置业(香港)有限公司(100%)	发亮有限公司(Champ Shine Limited)(100%)	港币 43,000 万元	为港币 85,000 万元银行借款额度实际提款金额提供担保	2016 年 12 月 21 日 ~2018 年 12 月 21 日	
21	深圳市万科房地产有限公司(100%)	佳贯有限公司(Better Express Limited)(100%)	人民币 93,000 万元	为 10,100 万英镑银行借款提供担保	2016 年 12 月 23 日 ~2017 年 6 月 23 日	
22	万科地产(香港)有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited(100%)	美元 67,110 万元	为 60,000 万美元公司债券本息提供担保	2016 年 12 月 23 日 ~2019 年 12 月 23 日	报告期末已解除
23	深圳市万科房地产有限公司(100%)	丽钻有限公司(Diamond Huge Limited)(100%)	人民币 214,000 万元	为人民币 200,000 万元银行借款本息提供担保	2016 年 12 月 29 日 ~2017 年 12 月 29 日	

截止报告期末，公司担保余额人民币331.7亿元，占公司2016年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为29.2%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币313.3亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为18.4亿元。公司及公司控股子公司无对外担保。

报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(3) 报告期内，公司获取项目有关情况请参见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

本集团不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

报告期内本集团严格按照有关规定，规范对外担保行为，控制对外担保风险，未违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》要求。本集团的担保属于生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法，未损害公司及股东利益。

八、公司债券和中期票据相关情况

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

根据2014年第二次临时股东大会授权，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册了人民币90亿元中期票据。2015年5月，公司收到交易商协会接受中期票据注册的通知。《接受注册通知书》共两份，每份注册金额为人民币45亿元。有关注册额度均自交易商协会《接受注册通知书》发出之日起2年内有效。

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

此外，2015年9月25日公司公布2015年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币50亿元，债券期限5年。2015年9月28日发行结束，实际发行规模为人民币50亿元，最终票面利率为3.50%。2015年11月9日有关债券在深圳证券交易所上市，债券简称“15万科01”，代码“112285”。报告期内，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对本公司于2015年发行的公司债券“15万科01”进行了跟踪信用评级，中诚信证评维持本公司主体信用等级AAA，评级展望稳定，维持“万科企业股份有限公司2015年公司债券（第一期）”信用等级为AAA。

九、公司或持股 5%以上股东及其他的承诺事项履行情况

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

钜盛华及其实际控制人还承诺：

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

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

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

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

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

十、投资者互动与投资者保护情况

公司一向重视投资者关系。2016年公司修订信息披露管理办法，进一步明确董事会和公司信息披露职能部门的职权，充分发挥信息披露委员会的职能，加强信息披露管理，提高公司透明度。年内，公司发布境内外公告各超过200份，继续获得深圳证券交易所信息披露优秀评级。

面临股东情况的变化，除了及时充分的信息披露，公司还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。2016年公司接待投资者来访和电话会议超过500次，参加境内外机构组织见面会47场，组织境内外

业绩推介会4场，集中走访2批次，进行两次针对中小投资者的网络路演，通过深交所互动易回复中小投资者提问350多条。公司通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者保持交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

2016年公司投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
中金活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
星展唯高达活动	2016.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2016.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2016.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2016.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2016.3	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2016.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2016.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2016.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2016.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2016.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2016.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利	2016.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2016.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2016.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2016.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2016.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
广发证券活动	2016.9	基金	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2016.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2016.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2016.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
UOB Kay Hian 活动	2016.10	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2016.10	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
杰富瑞活动	2016.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2016.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2016.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2016.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2016.11	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2016.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2016.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2016.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2016.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2016.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2016.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2016.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	

摩根斯坦利活动	2016.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2016.12	博鳌	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2016.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。				
接待券商	报告期内	深圳、广州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	海通证券、瑞银证券、野村证券、德意志银行、花旗、汇丰、中金、中银国际、摩根大通、麦格理、三菱日联证券、国泰君安、长江证券、建银国际、摩根斯坦利、广发证券、平安证券、瑞士信贷、华泰证券、安信证券、瑞穗证券、三菱日联摩根士丹利证券、国金证券、招商证券（香港）、CIMB、Forsyth Barr Asia、BNP等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	平安资产管理有限责任公司挪威中央银行、金鹰基金管理有限公司、工银瑞信基金管理有限公司、中欧基金、华夏基金、淡马锡、天弘基金、三星资管、HI资管、KB资管、富邦投信、博时基金、南方基金、阳光保险、银华基金、融通基金、嘉实基金、安邦资管、东方资管、国泰基金、挪威中央银行、华泰柏瑞基金、易方达基金、Amundi Hong Kong Limited、Vontobel Asset Management AG、Allianz Global、Och Ziff、YSL、UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT、Blackrock、Fidelity、Wellington、GIC、APS、TRAFIGURA INVESTMENT (CHINA) CO., LTD、Brookfield、Capital、Baillie Gifford、NPJ Asset Management、Investec Asset Management、Oaktree、Northwoods、Moore Capital Mgmt、AXA Investment、Aberdeen International、Putnam Investment (US)、PNB Int'l、Avi Hoddes、Millennium、Henderson Global Investors、T Rowe Price、Greenlight Asset Mgmt、Lombard Odier Asset Mgmt、EGERTON、LAKE TRAIL CAPITAL、OLD MUTUAL、PUBLIC SECTOR PENSION INVESTMENT BOARD、SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT、SPQ ASIA CAPITAL、TD ASSET MANAGEMENT Merlon Capital Partners、Super Investment Mgt、Wavestone Capital、Northern Trust Asset Mgt、Covalis Capital、Samlyn Capital、Tiger Fund、Trafalgar Copley、Fortress Investment Group、Nikko am、GMO、CBRE Clarion、Neuberger Barman Asia Limited、First State Investments、Passport Capital、Falcon Edge Capital、MLC、Cooper Inv Pty Ltd等

十一、是否存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

十二、聘任、解聘会计师事务所情况

2015 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2016 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2016 年度		连续服务年限	2015 年度	
	审计项目	审计单位		审计费用（人民币元）	审计单位
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	10,500,000.00	16 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	10,500,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		24 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	房灵		1	王晓梅	
签字会计师	陈泳意		1	罗永辉	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

十三、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

无。

十四、优先购买权

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

十五、报告期后事项

2017 年 1 月 12 日，公司股东华润股份及中润贸易，与地铁集团签署了《关于万科企业股份有限公司之股份转让协议》，华润股份和中润贸易以协议转让的方式将其合计持有的公司 1,689,599,817 股 A 股股份转让给地铁集团。2017 年 1 月 24 日，上述股份的过户登记手续办理完毕。具体内容详见公司 2017 年 1 月 13 日、1 月 14 日和 1 月 24 日在巨潮资讯网的披露。

在中国大陆物业服务业全面市场化的浪潮中，为了进一步提升万科物业竞争力，丰富其服务连接范畴，构建物业衍生服务生态链，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，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。截至本年报报出日，万科物业已完成本次增资的工商登记变更。

2017 年 3 月 16 日，地铁集团于与中国恒大集团签署《战略合作框架协议》（以下简称“《框架协议》”），并于同日与中国恒大集团下属企业签署《委托协议》，约定在《框架协议》生效之日起一年内（以下简称“有效期”），中国恒大集团下属企业将持有的 1,553,210,974 股万科 A 股表决权、提案权及参加股东大会的权利（以下简称“特定股东权利”）不可撤销地委托给地铁集团，由地铁集团自行决定前述特定股东权利的行使。自上述协议签署之日起一年内，地铁集团可行使公司共计 29.38% 的表决权、提案权及参加股东大会的权利，目前地铁集团为拥有公司表决权比例最高的股东。具体内容详见公司

2017 年 3 月 17 日在巨潮资讯网的披露。

2017 年 3 月 17 日，公司全体董事一致同意关于本集团商业地产资产整合的议案，决定将本集团拥有的 42 个商业地产项目的部分或全部权益转让给公司参与组建的商业地产投资基金，在同等市场条件下优先选择委托印力集团或其下属公司经营管理本集团持有的其他商业地产项目。具体内容详见公司 2017 年 3 月 18 日在巨潮资讯网的披露。

十六、《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》所规定的需披露的重大事项

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

公告日期	公告标题
2016-01-15	万科A:关于回购股份注销完成暨股份变动公告
2016-01-30	万科A:关于成都九江项目1号地块合作开发的公告
2016-01-30	万科A:2016年第一次临时股东大会通知
2016-01-30	万科A:关于万科A股股票继续停牌相关事项的董事会决议公告
2016-03-14	万科A:关于与深圳市地铁集团有限公司签署合作备忘录的公告
2016-03-18	万科A:2016年第一次临时股东大会决议公告
2016-05-12	万科A:2015年度股东大会通知
2016-06-18	万科A:发行股份购买资产暨关联交易预案
2016-06-27	万科A:钜盛华及前海人寿保险股份有限公司关于提请公司董事会召开2016年第二次临时股东大会的通知
2016-06-27	万科A:关于收到股东提议召开临时股东大会的公告
2016-06-28	万科A:2015年度股东大会决议公告
2016-07-02	万科A:发行股份购买资产暨关联交易预案(修订稿)
2016-07-21	万科A:关于和黑石集团交易进展的自愿性公告
2016-08-22	万科A:境内同步披露公告
2016-12-19	万科A:关于终止发行股份购买资产事项的公告
2017-01-06	万科A:关于第二次修订项目跟投制度的董事会决议公告

十七、本公司及本公司控股股东、实际控制人诚信状况的说明

就本公司所知，报告期内，本公司不存在未履行法院生效判决且所负数额重大的债务到期未清偿等情况。

截至报告期末，本公司尚无控股股东和实际控制人。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2016 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2015 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)	2016 年 12 月 31 日	
	数量 (股)	比例	其他 (注)	数量 (股)	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	16,073,774	0.145%	-945,000	15,128,774	0.14%
4. 外资持股					
有限售条件股份合计	16,073,774	0.145%	-945,000	15,128,774	0.14%
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,720,583,058	87.956%	-11,515,299	9,709,067,759	87.95%
2. 境外上市外资股	1,314,955,468	11.899%	0	1,314,955,468	11.91%
无限售条件股份合计	11,035,538,526	99.855%	-11,515,299	11,024,023,227	99.86%
三、股份总数	11,051,612,300	100.00%	-12,460,299	11,039,152,001	100.00%

注：公司在 2015 年回购的 A 股股份在本报告期内注销，及部分 A 股股票期权激励计划股票期权在报告期内行权，公司股份总数较 2015 年末有所变化。同时，公司部分高级管理人员任职情况和持股情况有变化，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定相应调整高级管理人员持有的限售股份，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份相应变动。

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
王石	5,712,901	0	0	5,712,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	董事、高级管理人员	
孙建一	389,383	0	0	389,383	董事	
王文金	1,960,718	225,000	0	1,735,718	董事、高级管理人员	
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059	监事	
周清平	15,000	0	0	15,000	监事	
张旭	678,029	0	0	678,029	高级管理人员	
谭华杰	720,000	720,000	0	0	高级管理人员	
合计	16,073,774	945,000	0	15,128,774	—	—

(三) 证券发行与上市情况

1、此前三年股票及衍生证券发行情况

2015 年 5 月 22 日，公司 2014 年度股东大会授权董事会在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债券。2015 年 7 月 1 日，公司以通讯表决方式提交董事会审议通过在境内公开发行不超过人民币 90 亿元的公司债券的议案。2015 年 8 月 10 日公司获得证监会“证监许可[2015]1915 号”文核准，向合格投资者公开发

行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。2015 年 9 月 25 日公司公布 2015 年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币 50 亿元，债券期限 5 年。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2015 年 9 月 28 日发行结束，实际发行规模为人民币 50 亿元，最终票面利率为 3.50%。2015 年 11 月 9 日有关债券在深交所上市，债券简称“15 万科 01”，代码“112285”。

2、截至报告期末公司无内部职工股。

二、股东情况介绍（截至 2016 年 12 月 31 日）

（一）股东情况表

单位：股

2016 年末股东总数	336,092 户（其中 A 股 336,065 户，H 股 27 户）	2017 年 2 月 28 日 股东总数	339,309 户（其中 A 股 339,282 户，H 股 27 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份	国有法人	15.24%	1,682,759,247	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	外资股东	11.91%	1,314,932,349	-827	0	0
钜盛华	其他	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,462
广州市欣盛投资有限公司	其他	4.77%	526,389,569	526,389,569	0	0
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.25%	248,826,324	-81,534,882	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
华润股份	1,682,759,247		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	1,314,932,349		境外上市外资股（H 股）			
钜盛华	926,070,472		人民币普通股（A 股）			
广州市欣盛投资有限公司	526,389,569		人民币普通股（A 股）			
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190		人民币普通股（A 股）			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441		人民币普通股（A 股）			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920		人民币普通股（A 股）			
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403		人民币普通股（A 股）			
中国证券金融股份有限公司	248,826,324		人民币普通股（A 股）			
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851		人民币普通股（A 股）			

上述股东关联关系或一致行动的说明	钜盛华持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”的前海人寿保险股份有限公司 51%的股权；管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的安邦人寿保险股份有限公司，同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦保险集团股份有限公司持有安邦财产保险股份有限公司 97.56%的股份，持有安邦人寿保险股份有限公司 99.98%的股份。除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明	无
参与约定购回交易的股东	无

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

(二) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	王石	5,712,901	—	—	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定董事、监事和高管人员持有的公司股份
2	郁亮	5,479,684			
3	王文金	1,735,718			
4	解冻	1,118,059			
5	张旭	678,029			
6	孙建一	389,383			
7	周清平	15,000			

(三) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(四) 持股 10%以上股东情况

1、钜盛华及其一致行动人

截止 2016 年 12 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 2,803,897,216 股，占公司股份总数的 25.40%，为公司的第一大股东。具体如下：

序号	股东名称	持有公司 A 股股票数量（股）	占公司总股本比例
1	钜盛华	926,070,472	8.39%
2	前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441	3.17%
3	前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	218,081,383	1.98%
4	前海人寿保险股份有限公司—自有资金	168,007,821	1.52%
5	前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产品	11,800	0.0001%
6	西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379	2.04%
7	西部利得基金—建设银行—西部利得宝禄 1 号资产管理计划	156,350,691	1.42%
8	泰信基金—民生银行—泰信价值 1 号特定客户资产管理计划	166,662,583	1.51%
9	南方资本—广发银行—广钜 1 号资产管理计划	163,481,676	1.48%
10	南方资本—平安银行—安盛 1 号资产管理计划	97,649,123	0.88%
11	南方资本—平安银行—安盛 2 号资产管理计划	89,724,515	0.81%

12	南方资本—平安银行—安盛 3 号资产管理计划	84,540,563	0.77%
13	南方资本—广发银行—广钜 2 号资产管理计划	63,465,898	0.57%
14	东兴证券—民生银行—东兴信鑫 7 号集合资产管理计划	94,579,871	0.86%
合计		2,803,897,216	25.40%

(1) 钜盛华持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”、“前海人寿保险股份有限公司—聚富产品”、“前海人寿保险股份有限公司—自有资金”、“前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产品”的前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。

(2) 钜盛华于 2015 年 11 月 25 日与西部利得基金管理有限公司签订了西部利得宝禄 1 号资产管理计划资产管理合同和西部利得金裕 1 号资产管理计划资产管理合同，并于后续签订了相关补充协议；2015 年 11 月 24 日与南方资本管理有限公司签订了安盛 1 号、2 号、3 号资产管理计划和 11 月 26 号签订广钜 1 号资产管理计划合同，并于后续签订了相关补充协议；2015 年 11 月 24 日与泰信基金管理有限公司签订了泰信价值 1 号特定客户资产管理计划合同，并于后续签订了相关补充协议。2015 年 12 月 1 日与东兴证券股份有限公司签订《东兴信鑫 7 号集合资产管理计划资产管理合同》，2015 年 12 月 14 日与南方资本管理有限公司签订《广钜 2 号资产管理计划资产管理合同》及相关补充协议。

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

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

(3) 钜盛华基本情况

注册时间：2002 年 1 月 28 日

注册资本：人民币 1,630,354.29 万元

法人代表：叶伟青

注册地址：深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室

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

政法规限制的项目须取得许可后方可经营)。

钜盛华的股东结构如下:

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

(4) 深圳市宝能投资集团有限公司基本情况

注册时间: 2000年3月23日

注册资本: 人民币 30,000 万元

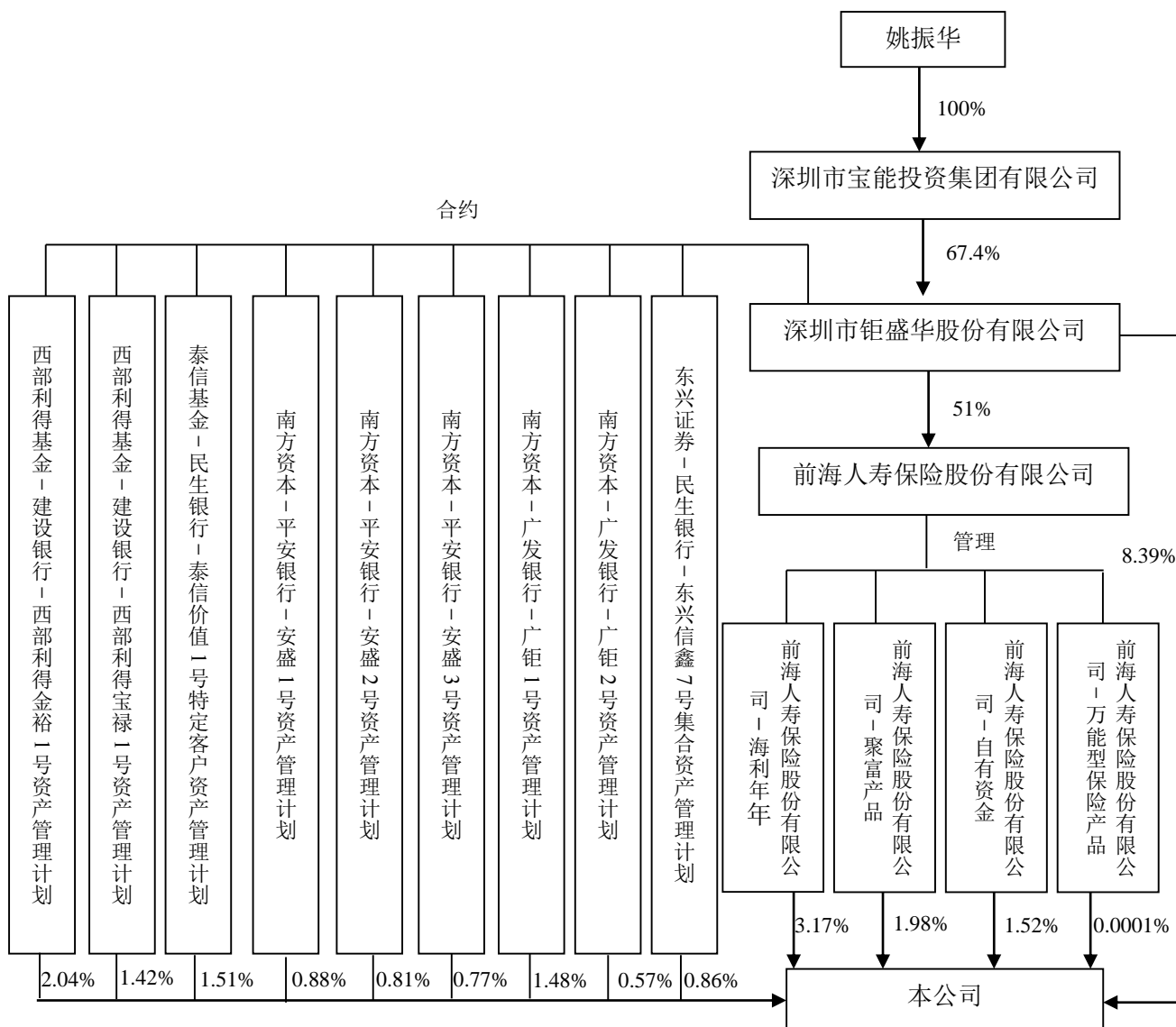
企业类型: 有限责任公司(自然人独资)

法人代表: 姚振华

股东结构: 姚振华先生持股 100%。

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

钜盛华及其一致行动人与公司股权关系的方框图如下



2、华润股份及其全资子公司

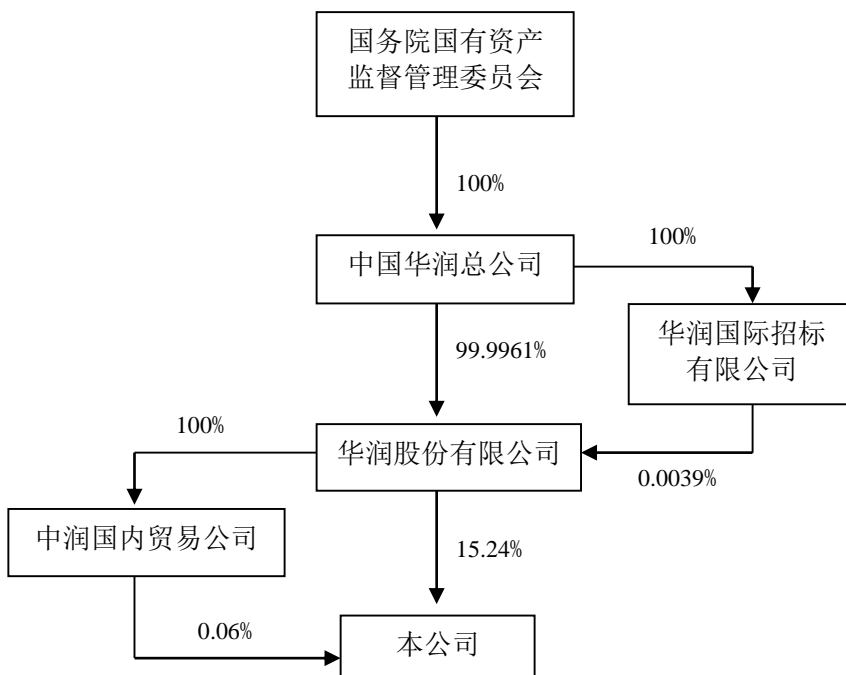
截至 2016 年 12 月 31 日，华润股份直接持有公司 A 股股份 1,682,759,247 股，占公司股份总数的 15.24%，同时华润股份的全资子公司中润贸易持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司总股本的 15.31%。

华润股份是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为傅育宁先生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100%的股权及其他内地资产，主营业务包括对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资；对商业零售企业（含连锁超市）、民用建筑工程施工的投资与管理；石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产；电子及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。公司注册地址为深圳市南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心体育场三楼，注册资本约 164.67 亿元。

中国华润总公司持有华润股份 16,466,413,526 股国家股，占其股本总额的 99.9961%；中国华润总公司的全资子公司华润国际招标有限公司持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，占其股本总额的 0.0039%。中国华润总公司注册资本约 152.37 亿元，主要资产为华润股份的股权，直属国务院国有资产监

督管理委员会管理，法定代表人亦为傅育宁先生。

华润股份与公司股权关系的方框图如下：



注：2017 年 1 月 12 日，华润股份及其全资子公司中润贸易与地铁集团签署《关于万科企业股份有限公司之股份转让协议》，将合计持有的 1,689,599,817 股公司 A 股股份全部转让予地铁集团。转让价格为人民币 37,171,195,974 元，对应的每股交易价格为 22.00 元/股。2017 年 1 月 24 日，有关转让股份过户登记手续办理完毕。地铁集团持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司总股份的比例为 15.31%。

3、恒大地产及其一致行动人

截至 2016 年 12 月 31 日，恒大地产及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 1,553,210,974 股，占公司股份总数的 14.07%。具体如下：

序号	股东名称	持有公司 A 股股票数量（股）	占公司总股本比例
1	广州市欣盛投资有限公司	526,389,569	4.77%
2	广州市昱博投资有限公司	210,778,555	1.91%
3	广州市奕博投资有限公司	207,273,581	1.88%
4	广州市悦朗投资有限公司	205,731,814	1.86%
5	广州市凯轩投资有限公司	123,501,075	1.12%
6	广州市广域实业有限公司	86,701,961	0.79%
7	广州市仲勤投资有限公司	73,849,402	0.67%
8	广州市启通实业有限公司	68,205,047	0.62%
9	广州市凯进投资有限公司	50,759,970	0.46%
10	恒大地产集团有限公司	20,000	0.0002%
合计		1,553,210,974	14.07%

恒大地产之外的上述九家公司均为恒大地产所控制，恒大地产情况如下：

注册时间：1996 年 6 月 24 日

注册资本：人民币 250,000 万元

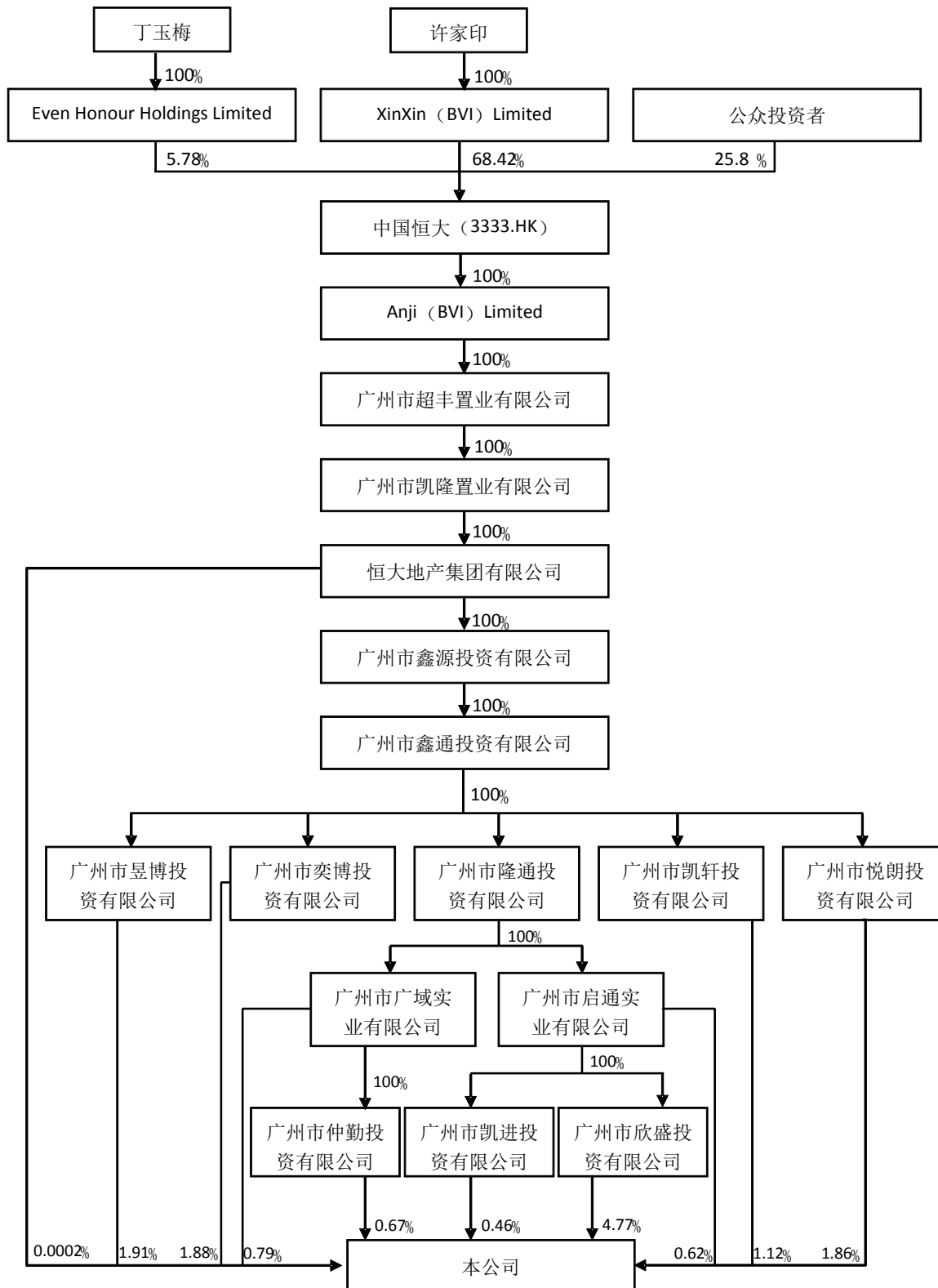
企业类型：有限责任公司（法人独资）

法人代表：赵长龙

股东结构：广州市凯隆置业有限公司持股 100%，许家印先生为其实际控制人。

经营范围：房地产开发经营；房地产咨询服务；室内装饰、设计；制冷、空调设备制造；园林绿化工程服务；企业管理咨询服务。

恒大地产及其一致行动人与本公司股权关系的方框图如下：



注：恒大地产、广州市凯隆置业有限公司已于 2016 年 12 月 30 日与第一批战略投资者签订投资协议，约定第一批战略投资者以增资方式获取恒大地产约 13.16% 的股权。

（五）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2016 年 12 月 31 日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司 A 股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第 571 章第 336 条存置的登记册之权益及淡仓，根据《联交所证券上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理人员以外的其他人士权益或淡仓情况如下：

1、钜盛华以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股票 926,070,472 股。此外钜盛华还以控制的法团的权益身份间接对 735,877,445 股公司 A 股拥有权益，同时，钜盛华以资产管理计划受托人的身份对 1,141,949,299 股公司 A 股拥有权益。钜盛华合计对 2,803,897,216 股公司 A 股拥有权益，全部为好仓，占公司 A 股份的比例为 28.83%，占公司总股份的比例为 25.40%。

2、华润股份以实益拥有人身份直接持有公司 A 股 1,682,759,247 股，华润股份的全资子公司中润贸易以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份及中润贸易合计持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司 A 股股份的比例为 17.38%，占公司总股份的比例为 15.31%，全部为好仓。

3、中国恒大集团（简称“中国恒大”）以控制的法团的权益身份间接对 1,553,210,974 股公司 A 股拥有权益，有关股份占公司 A 股股份的比例为 15.97%，占公司总股份的比例为 14.07%，全部为好仓。

4、安邦保险集团股份有限公司以控制的法团的权益身份间接对 743,106,220 股公司 A 股拥有权益，有关股份占公司 A 股股份的比例为 7.64%，占公司总股份的比例为 6.73%，为好仓。

5、Nexus Capital Management Limited 以投资经理的身份对 151,775,844 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 11.54%，占公司总股份的比例为 1.37%。

6、Black Rock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 91,452,308 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.95%，占公司总股份的比例为 0.83%；以控制的法团的权益身份间接对 2,453,600 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 0.19%，占公司总股份的比例为 0.022%。

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

（六）按照《联交所证券上市规则》关于公众持股量的说明

截止 2016 年 12 月 31 日，公司在联交所主板上市的境外上市外资股（H 股）共 1,314,955,468 股，全部为公众持股，占公司总股份的 11.91%，市值为港币 232.74 亿元。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所证券上市规则》第 8.08（1）（b）条下的 H 股占公司总股份比例的豁免，2016 年末公司公众持股量符合要求。

第七节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员

(一) 基本情况及主要经历

1、董事

王石，男，1951 年出生。1968 年参军，1973 年转业。转业后就职于郑州铁路水电段。1978 年毕业于兰州铁道学院给排水专业，本科学历。毕业后，先后供职于广州铁路局、广东省外经贸委、深圳市特区发展公司。1984 年组建万科前身深圳现代科教仪器展销中心，任总经理。1988 年起任公司董事长兼总经理，1999 年起不再兼任公司总经理。现任公司董事会主席。王石先生还是 SOHU.com Inc. 董事，华润置地有限公司、现代传播控股有限公司的独立董事。

乔世波，男，1954 年出生。1983 年毕业于吉林大学中文系汉语言文学专业，大学学历。历任对外贸易经济合作部（现商务部）处长，华润（集团）有限公司人力资源部副总经理、总经理，华润石化（集团）有限公司总经理、董事长。2000 年任华润（集团）有限公司董事、助理总经理，期间先后兼任过华润创业有限公司副董事总经理，华润机械五矿（集团）有限公司董事长等职务。2003 年任华润（集团）有限公司董事副总经理，期间先后兼任吉林华润生化股份有限公司董事长，华润水泥控股有限公司董事局主席，中国华源集团有限公司首席执行官，三九企业集团总经理等职务。2008 年至 2016 年 1 月任华润（集团）有限公司董事、总经理，还曾兼任华润医药集团有限公司董事局副主席兼总裁，华润创业有限公司主席，华润三九医药股份有限公司董事长，山东东阿阿胶股份有限公司董事长等职务。

2010 年起任公司董事，董事会副主席。

郁亮，男，1965 年出生。1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位。后于 1997 年获北京大学经济学硕士学位。曾供职于深圳外贸集团。1990 年加入万科；1996 年任公司副总经理；1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人；2001 年起任公司总经理。1994 年起任公司董事至今。现任公司董事、总裁，还任上海美特斯邦威服饰股份有限公司独立董事、中城联盟投资管理股份有限公司董事。

孙建一，男，1953 年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1985 年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990 年至 2003 年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等职。2003 年任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008 年起任中国平安保险（集团）股份有限公司副董事长、副首席执行官。2008 年至 2012 年任平安银行有限责任公司董事长。2002 年至 2016 年 11 月任平安银行股份有限公司董事长，目前还任中国保险保障基金有限责任公司非执行董事及海昌控股有限公司独立董事。

1995 年任公司董事，1997 年任常务董事，1998 年任副董事长，2001 年至 2008 年任独立董事，2005 年任薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008 年起任董事、薪酬与提名委员会委员。

魏斌，男，1969 年出生。1992 年获中南财经大学审计专业学士学位；2001 年获暨南大学金融专业硕

士学位。为中国高级会计师及高级审计师，中国注册会计师协会非执业会员。2001 年加入华润(集团)有限公司。2012 至 2016 年任中国华润总公司董事，华润（集团）有限公司董事。2011 年至今任华润（集团）有限公司总会计师、首席财务官，目前还任华润置地有限公司、华润水泥控股有限公司、华润燃气控股有限公司之非执行董事。

2013 年起担任公司董事，审计委员会委员。

陈鹰，男，1970 年出生。1993 年获清华大学建筑管理学学士学位；2007 年获牛津大学工商管理学硕士学位。1993 年加入华润(集团)有限公司。1993 年至 2002 年任华润营造(控股)有限公司项目工程师、项目经理及采购部经理及执行董事；2002 年至 2011 年任华润置地(北京)股份有限公司董事总经理；2003 年至 2006 年任华润置地有限公司董事。2011 年至 2013 年任华润(集团)有限公司战略管理部总经理。2012 年起任华润股份有限公司监事。现任华润（集团）有限公司首席战略官、战略管理部总监，同时担任华润水泥控股有限公司、华润电力控股有限公司、华润啤酒（控股）有限公司（原华润创业有限公司）、华润燃气控股有限公司、华润置地有限公司之非执行董事以及华润医药集团有限公司之董事。

2013 年起担任公司董事，投资与决策委员会委员。

王文金，男，1966 年出生。1994 年获中南财经政法大学硕士学位，中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993 年加入万科。1998 年任公司财务管理部副经理。1999 年任公司财务管理部总经理；2002 年起任公司财务负责人；2004 年起任公司财务总监。2007 年任公司执行副总裁。2014 年起任公司董事、投资与决策委员会委员，同时兼任公司首席财务官。2016 年 3 月起不再任公司财务负责人、首席财务官。当前为公司董事、投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席风险官。

2、独立董事

张利平，男，1958 年出生。1980 年毕业于北京外贸学院，1987 年获美国圣约翰大学国际事务及国际法律硕士学位。曾任职于对外经济贸易合作部，并先后担任美国美林集团投资银行部董事、德国德累斯登银行集团董事总经理兼大中华区主管、香港太平协和集团有限公司董事总经理、香港意马国际控股有限公司行政总裁、瑞士信贷集团全球投资银行部副主席兼大中华区联合首席执行官等职务。2015 年加盟黑石集团任高级董事总经理暨大中华区主席。

2010 年起任公司独立董事，投资与决策委员会召集人，薪酬与提名委员会委员。2014 年起任薪酬与提名委员会召集人。

华生，男，1953 年出生。1982 年毕业于南京工学院(现东南大学)政治经济学专业，获学士学位，1985 年获中国社会科学院研究生院财政系硕士学位，持有武汉大学经济学博士学位，并先后在英国牛津大学和剑桥大学学习、研究和任教。现任东南大学经济管理学院名誉院长、教授、博士生导师，中国侨商联合会常务副会长，北京市侨联副主席。为 1986 年首批“国家级有突出贡献的专家”。是价格双轨制、国资体制、股权分置改革的主要提出者和推动者，曾获中国经济理论创新奖、孙冶方经济学奖。

2011 年起任公司独立董事。

罗君美，女，1954 年出生。1976 年毕业于加拿大 McGill 大学管理学系会计学专业，获商学士学位。

现任罗思云罗君美会计师事务所有限公司的首席执业董事，罗思云会计师行东主，还任中国人民政治协商会议广东省政协委员。其为香港执业资深会计师、加拿大特许会计师、英国及韦尔斯特许会计师、澳洲资深注册会计师，香港注册税务师，曾任香港华人会计师公会会长，香港会计师公会理事，是香港女会计师协会有限公司创始会长。2009 年获授香港特别行政区太平绅士。2011 年起任香港上市新华汇富金融控股有限公司和多伦多证券交易所上市新华国际有限公司独立董事，2016 年 10 月起任祈福生活服务控股有限公司独立非执行董事。

2012 年起任公司独立董事，审计委员会召集人。

海闻，男，1952 年出生。1982 年毕业于北京大学经济学系，获经济学学士学位；1983 年毕业于美国长滩加州州立大学经济系，获经济学硕士学位；1991 年毕业于美国戴维斯加州大学经济系，获经济学博士学位。曾任职美国加州州立大学经济系、加州大学（戴维斯）大学经济系、福特路易斯学院商学院经济系。1995 年~2008 年任北京大学中国经济研究中心教授、副主任；2002 年~2005 年任北京大学校长助理；2005 年~2008 年任北京大学副校长、深圳研究生院常务副院长、深圳商学院院长。2008 年~2013 年任北京大学副校长、深圳研究生院院长、汇丰商学院院长。现任北京大学校务委员会副主任、汇丰商学院院长。

2014 年起任公司独立董事，审计委员会委员，薪酬与提名委员会委员。

3、监事

解冻，男，1965 年出生。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992 年加入万科。1996 年任公司人事部经理；2000 年任公司人力资源部总经理；2001 年任公司人力资源总监；2004 年任公司副总经理。2007 年 10 月至 2014 年 2 月任公司执行副总裁。2014 年起任公司监事、监事会主席，2011 年起担任深圳市海普瑞药业股份有限公司独立董事。

廖绮云，女，1959 年出生，泰国人。1978 年获得香港大学法学学士，1981 年获香港大学法律学深造证书。曾任职于 D. W. Ling & Co.、Fairbairn & Kwok、Livasiri & Co. 等律师事务所。2001 年至 2005 年任华润创业有限公司首席法律顾问，2006 年至 2008 年任华润（集团）有限公司法律事务部总经理，2008 年至 2016 年 5 月任华润（集团）有限公司法律事务部首席法律顾问，2016 年 6 月至今担任华润（集团）有限公司法律事务部首席合规专员。

2014 年起任公司监事。

周清平，男，1969 年出生。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，大学学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、审计监察部总经理。

4、高级管理人员

郁亮，简历请见“董事”部分。

王文金，简历请见“董事”部分。

张旭，男，1963 年出生。1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特诺伊州立大学 MBA 学位。1995 年加入中国海外集团。2002 年加入万科，先后任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理。2012 年任公司副总裁，2014 年起任公司执行副总裁、首席运营官。2012 年起任万科置业（海外）有限公司执行董事。

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

2016 年 3 月起任公司执行副总裁、财务负责人、首席财务官。

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

2016 年 3 月起任公司董事会秘书。

（二）2016 年度薪酬情况

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，是在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定。未在公司任职的董事、监事的报酬由股东大会确定。

报告期末在公司任职的 8 位董事、监事、高级管理人员 2016 年从本集团获得的税前报酬合计人民币 6,122.5 万元。未在公司任职的各位董事、监事中，乔世波、孙建一、魏斌、陈鹰 4 位董事每人从公司领取税前董事酬金人民币 18 万元；张利平、罗君美、海闻 3 位独立董事每人领取税前独立董事酬金人民币 30 万元（海闻独立董事已将担任公司独立董事以来领取的全部税后酬金退回公司，为表示感谢，公司将该笔款项捐给了北京大学教育基金会）；华生独立董事自愿不领取独立董事酬金；廖绮云监事领取税前监事酬金人民币 18 万元。

此外，乔世波、魏斌、陈鹰、廖绮云在华润股份之关联单位领取薪酬，王石在华润股份之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2016 年税前报酬总额(人民币万元)	2015 年税前报酬总额(人民币万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王石	董事会主席	男	66	1988~2017	999.0	998.8	是
乔世波	董事会副主席	男	63	2010~2017	18.0	18.0	是
郁亮	董事、总裁	男	52	1994~2017	979.0	998.8	否
孙建一	董事	男	64	1995~2017	18.0	18.0	否

魏斌	董事	男	48	2013~2017	18.0	18.0	是
陈鹰	董事	男	47	2013~2017	18.0	18.0	是
王文金	董事、执行副总裁	男	51	2014~2017	703.3	569.2	否
张利平	独立董事	男	59	2010~2017	30.0	30.0	否
华生	独立董事	男	64	2011~2017	0	0	否
罗君美	独立董事	女	63	2012~2017	30.0	30.0	否
海闻	独立董事	男	65	2014~2017	30.0	30.0	否
解冻	监事会主席	男	52	2014~2017	703.3	556.8	否
廖绮云	监事	女	68	2014~2017	18.0	18.0	是
周清平	监事	男	48	2010~2017	209.9	174.8	否
陈玮	原执行副总裁	男	55	2014~2016	33.8	660.6	否
张旭	执行副总裁	男	54	2014~2017	898.3	707.5	否
谭华杰	原董事会秘书	男	44	2009~2016	17.1	538.8	否
孙嘉	执行副总裁	男	39	2016~2017	898.2	-	否
朱旭	董事会秘书	女	42	2016~2017	731.5	-	否
合计					6,353.4	5,385.3	-

2016 年 3 月起，陈玮不再担任执行副总裁；谭华杰不再担任公司董事会秘书职务，专职担任公司高级副总裁。上述陈玮、谭华杰薪酬为 2016 年 1-3 月薪酬。

2016 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

序号	从公司领取的税前报酬总额 (人民币元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	13,203,171.02	否
2	12,930,790.05	否
3	11,103,161.02	否
4	9,990,000.00	是
5	9,790,000.00	否
合计	57,017,122.09	-

(三) 报告期内持股变化情况

公司董事、监事、高级管理人员持有公司权益情况

姓名	职务	期初持股数 (股)	期末持股数 (股)	期末持股占总股份数的比例	变动原因	授予股票期权情况(份)	报告期内股票期权行权情况(份)	报告期末还未行使的股票期权数量(份)
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	0
郁亮	董事、总裁	7,306,245	7,306,245	0.066%	-	5,500,000	0	0
孙建一	董事	519,177	389,383	0.0035%	二级市场卖出	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	2,314,291	2,314,291	0.021%	-	2,200,000	0	0
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.013%	-	2,200,000	-	-
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	904,039	904,039	0.008%	-	750,000	0	0

孙嘉	执行副总裁	0	0	0	-	650,000	0	0
朱旭	董事会秘书	0	0	0	-	-	-	-
谭华杰	原董事会秘书	960,000	960,000	0.009%		1,600,000	0	0
陈玮	原执行副总裁	0	0	0	-	-	-	-

注：报告期末，董事会副主席乔世波的配偶吴学先女士持有公司 A 股股票 60,000 股，执行副总裁孙嘉的配偶尉迟玉珩女士持有公司 A 股股票 2,800 股，董事会秘书朱旭的配偶赵刚先生持有公司 A 股股票 9,600 股。报告期内，有关情况未发生变化。

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

（四）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

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

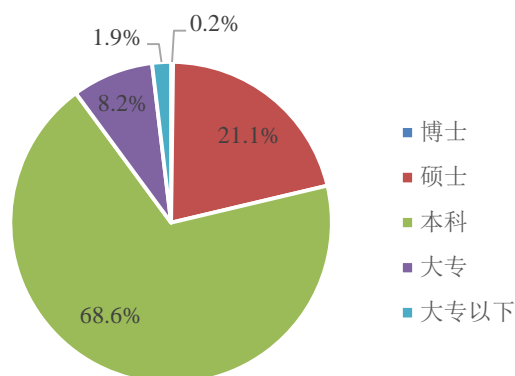
原董事会秘书谭华杰不再担任董事会秘书，专职担任高级副总裁，董事会聘任朱旭为董事会秘书。原执行副总裁、首席人力资源官陈玮不再担任执行副总裁、首席人力资源官。

二、员工数量、专业构成

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 58,280 人，较上年增长 38.3%，平均年龄为 30.9 岁，平均司龄 2.2 年。其中男性员工 41,839 人，女性员工 16,441 人。分业务系统看，构成如下：

（一）房地产开发系统

房地产开发系统共有员工 6,437 人，较上年增长 3.3%，平均年龄 32.9 岁，平均司龄 4.5 年。学历构成：博士占 0.2%，硕士占 21.1%，本科占 68.6%，大专占 8.2%，大专以下占 1.9%，本科及以上学历占地产开发系统总人数的 98.1%。



专业构成:

序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	811	12.6%	-3.6%
2	专业技术人员	3,901	60.6%	6.0%
3	管理类人员	1,725	26.8%	0.8%

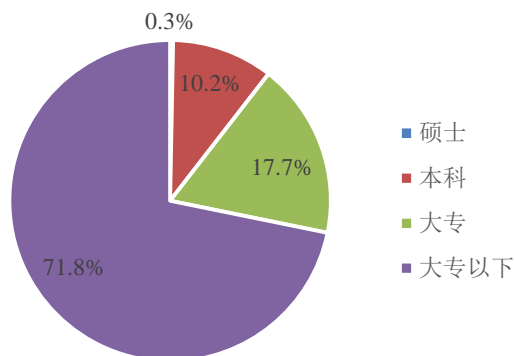
注：管理类人员包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等及高级管理人员。

其中：专业技术人员包括工程、设计、成本管理、采购和项目发展人员，构成如下。

序号	专业技术人员类别	人数	占比
1	工程人员	2,001	51.3%
2	设计人员	741	19.0%
3	成本管理人员	359	9.2%
4	采购人员	218	5.6%
5	项目发展人员	581	14.9%

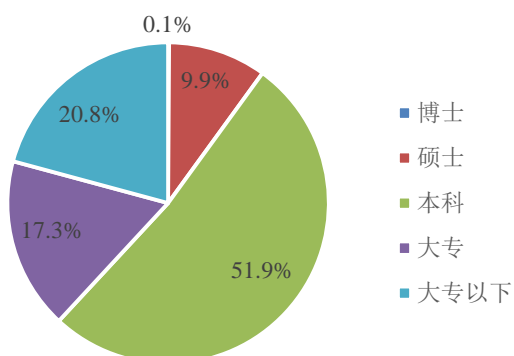
（二）物业服务系统

物业服务系统共有员工 48,784 人，较上年增加 42.4%，平均年龄 30.7 岁，平均司龄 2 年。学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 10.2%，大专占 17.7%，大专以下占 71.8%，大专及以上学历占 28.2%。



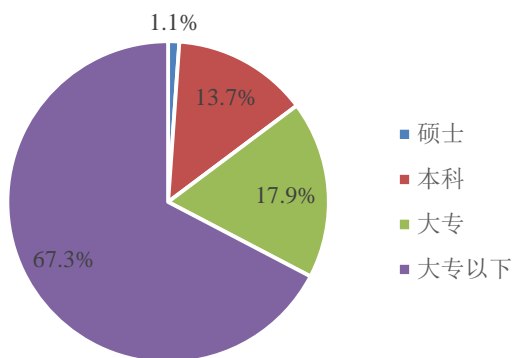
（三）商业服务系统

商业服务系统共有员工 1,332 人，较上年增长 62.8%，平均年龄 30.3 岁，平均司龄 1.9 年，学历构成如下：博士占 0.1%，硕士占 9.9%，本科占 51.9%，大专占 17.3%，大专以下占 20.8%，本科及以上学历占 61.9%。



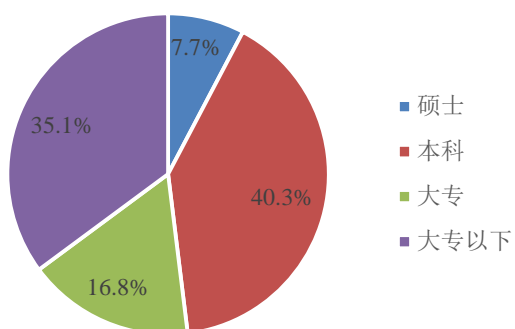
(四) 酒店系统

酒店系统共有员工 447 人，较上年减少 4.1%，平均年龄 30.1 岁，平均司龄 1.9 年，学历构成如下：硕士占 1.1%，本科占 13.7%，大专占 17.9%，大专以下占 67.3%，本科及以上学历占 14.77%。



(五) 其他系统

其他系统共有员工 1,280 人，较上年增长 272%，平均年龄 29.2 岁，平均司龄 1.3 年，学历构成如下：硕士占 7.7%，本科占 40.3%，大专占 16.8%，大专以下占 35.1%，本科及以上学历占 48.0%。



第八节 公司治理报告暨企业管治报告

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

一、公司治理情况综述

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

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

2016年公司董事会审议通过《万科企业股份有限公司信息披露管理办法（修订稿）》，进一步明确公司信息披露的组织工作及披露程序，强化信息披露管理工作，提高公司透明度。

二、股东与股东大会情况

（一）股东权利

1、召开临时股东大会

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

2、向股东大会提出议案

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

单独或者合计持有本公司已发行股份1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

3、召开临时董事会会议

经代表10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事长应在自接到代表10%以上表决权的股东提议后10日内召集和主持董事会会议。

4、向董事会提出查询

股东有权利在负担合理成本的情况下，得到《公司章程》，并有权查阅和复印：股东名册、股本状况、公司回购股份的情况、董事、监事、总裁和其他高级管理人员的个人资料、债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告等内容。在股东大会上股东可以根据主持人安排提出意见和建议，获得必要的信息。

(二) 公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面“五分开”以及相关情况

报告期内，公司与第一大股东钜盛华及其一致行动人在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。公司的独立性保证了公司的自主经营和管理能力。

公司不存在向钜盛华及其一致行动人报送未公开信息等违公司治理原则的行为。

(三) 2015 年（第 29 届）年度股东大会

公司2015年度股东大会会议通知于2016年5月12日晚在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和联交所网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2016年5月13日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》刊登。2015年年度股东大会的A股股东股权登记日为2016年6月17日，有权参加2015年股东大会的H股股东为于2016年5月27日名列公司股东名册内的H股持有人。

本次股东大会现场会议于2016年6月27日下午14:30在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。公司通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统（<http://wltp.cninfo.com.cn>）向A股股东提供网络形式的投票平台，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年6月27日上午9:30~11:30，下午13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间为2016年6月26日下午15:00，投票结束时间为2016年6月27日下午15:00。

本次股东大会审议了以下议案：（1）2015 年度董事会报告；（2）2015 年度监事会报告；（3）2015 年度报告及经审计财务报告；（4）2015 年度利润分配及分红派息方案；（5）关于2016 年度续聘会计师事务所的议案。2015年度报告及经审计财务报告、2015年度利润分配及分红派息方案和关于2016年度续聘会计师事务所的议案获得了通过。

2015年度股东大会决议公告于2016年6月27日晚在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和联交所网站发布，并于2016年6月28日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》。

(四) 2016 年第一次临时股东大会

公司2016年第一次临时股东大会会议通知于2016年1月29日晚在巨潮网（www.cninfo.com.cn）和联交所网站发布，并于2016年1月30日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》刊登。2016年第一次临时股东大会A股股东的股权登记日为2016年3月9日，有权参加2016年第一次临时股东大会的H股股东为于2016年3月17日名列公司股东名册内的H股持有人。

本次股东大会现场会议于2016年3月17日下午15:00在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。

公司通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统 (<http://wltp.cninfo.com.cn>) 向A股股东提供网络形式的投票平台, 通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年3月17日上午9:30~11:30, 下午13:00~15:00; 通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间为2016年3月16日下午15:00, 投票结束时间为2016年3月17日下午15:00。

公司2016年第一次临时股东大会审议通过了关于申请万科A股股票继续停牌的议案。

2016年第一次临时股东大会决议公告于2016年3月17日晚在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 和联交所网站发布, 并于2016年3月18日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》。

(五) 投资者关系

截止2016年末, 公司向境内投资人发行内资股 (A股) 9,724,196,533股, 占公司总股份的88.09%; 向境外投资人发行在联交所上市的外资股 (H股) 1,314,955,468股, 占公司总股份的11.91%。H股全部为公众持股, 2016年末总市值为港币232.74亿元。

三、董事会

(一) 董事会的组成

公司第十七届董事会由11名董事组成, 设主席1名, 副主席1名。董事会成员包括: 执行董事3名, 非执行董事4名以及独立非执行董事4名。董事名单如下:

执行董事: 王石先生 (主席)、郁亮先生、王文金先生。

非执行董事: 乔世波先生 (副主席)、孙建一先生、魏斌先生、陈鹰先生。

独立非执行董事 (独立董事): 张利平先生、华生先生、罗君美女士、海闻先生。

(二) 董事会及管理层的职责

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

(三) 董事会会议

2016年公司董事会召开6次会议, 并进行12次通讯表决。

姓名	职位	董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	参加通讯表决会议 (次)	出席专业委员会会议 (次)	出席股东大会 (次)
王石	主席、执行董事	6	6	0	0	12	0	2
乔世波	副主席、非执行董事	6	0	6	0	12	0	0
郁亮	执行董事	6	6	0	0	12	0	2
孙建一	非执行董事	6	1	5	0	12	5	0
魏斌	非执行董事	6	6	0	0	12	5	0
陈鹰	非执行董事	6	2	4	0	12	2	0
王文金	执行董事	6	6	0	0	12	2	2
张利平	独立非执行董事	6	5	1	0	12	7	0
华生	独立非执行董事	6	5	1	0	12	0	0
罗君美	独立非执行董事	6	6	0	0	12	5	0
海闻	独立非执行董事	6	4	2	0	12	10	0

（四）主席与总裁

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

（五）非执行董事

公司非执行董事（含独立非执行董事）8名，任期均为3年。

其中，独立非执行董事4名。每位独立非执行董事确认其与公司的独立性，公司认可独立董事的独立性。2016年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、关联交易、聘请会计师事务所、高管薪酬状况、内部控制、发行股份购买资产、战略合作等方面发表独立意见，提出建设性的建议。

（六）董事会专业委员会

公司董事会设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。每个专业委员会均由独立非执行董事担任召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议。

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，2016年经董事会审议审计委员会增加风险管理职能。委员会目前由独立非执行董事罗君美女士、独立非执行董事海闻先生和非执行董事魏斌先生组成，罗君美独立董事担任召集人。审计委员会审阅了公司2015年度报告、2016年第一季度报告、2016年半年度报告、2016年第三季度报告、2015年度内部控制自我评价报告并检讨了公司管理情况。

薪酬与提名委员会主要负责研究董事、总裁的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并提出建议；研究董事与总裁考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；检讨董事会的架构及组成，评估独立董事的独立性。委员会目前由独立非执行董事张利平先生、独立非执行董事海闻先生、非执行董事孙建一先生组成，张利平独立董事担任召集人。薪酬与提名委员会2016年评估了公司董事、监事及高级管理人员的薪酬水平。公司高级管理人员的薪酬，是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定；公司非执行董事、独立董事和监事的报酬由股东大会确定。

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大投资决策进行研究并提出建议。委员会目前由独立非执行董事张利平先生、非执行董事陈鹰先生、执行董事王文金先生组成，张利平独立董事担任召集人。

各专业委员会2016年具体的履职情况，见“第四节 董事会报告”之“四、董事会日常工作情况”之“（四）专业委员会履职情况”。

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
孙建一	薪酬与提名委员会委员	-	5	-
魏斌	审计委员会委员	5	-	-
陈鹰	投资与决策委员会委员	-	-	2
王文金	投资与决策委员会委员	-	-	2

张利平	薪酬与提名委员会召集人、投资与决策委员会召集人	-	5	2
罗君美	审计委员会召集人	5	-	-
海闻	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	5	5	-

董事会检讨了公司企业管治政策的实施情况。

(七) 企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职务：

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

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

(八) 董事的培训情况

为符合《企业管治守则》有关持续专业发展的规定，报告期内，公司各董事参加了下列专业培训：

2016年王石主席参加了公司季度会议、华为的战略和机制、沃土计划、事业合伙人制度创新等内容的学习；郁亮董事参加了公司季度会议有关内容及公司珠峰行动的有关学习；孙建一董事参加了平安保险集团股份有限公司组织的风险管理、公司管理等方面的学习；魏斌董事参加了华润集团有限公司组织的多次业务单元会议等学习；陈鹰董事参加了华润集团有限公司组织的企业战略和公司管理等方面的学习；王文金董事参加了公司季度会议有关内容及毕马威会计师事务所组织的风险识别和管理等方面的学习和培训；张利平独立董事参加了黑石组织的企业战略和管理等学习；华生独立董事参加多项学术交流活动 and 论坛；罗君美独立董事参加了香港会计师公会、香港华人会计师公会、香港女会计师协会、香港证券及投资学会、香港社会服务联会、中国国家税务总局等与香港华人会计师公会、香港会计专业发展基金有限公司、必思培训有限公司等组织的关于公司条例、会计准则、税务、审计、证券市场监管等50多项培训活动；海闻独立董事参加了多项宏观经济和企业发展方面的论坛等学习活动。

(九) 董事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券规则》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《标准守则》的标准。报告期内，除孙建一董事于2016年12月19日和21日合计卖出公司股份129,794股外，其他董事并无买卖公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

(十) 董事的合约权益

报告期内，公司董事并无在公司或任何附属公司的合约上拥有重大权益。

四、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

高级管理人员的业绩考核在本集团中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对本集团当期业绩的考核，也兼顾了本集团可持续发展能力。具体考核指标包括财务、客户、内部流程、员工发展、健康管理等多个维度。在各个维度，本集团均建立了客观的组织绩效衡量指标。客户满意度和员工满意度数据，均来自独立第三方调查。

董事会薪酬与提名委员会负责研究并监督对高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立及实施。总裁的经营业绩由董事会进行考核。

管理人员薪酬，由本集团根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。对于高级管理人员，主要考核本集团整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于各一线公司负责人，主要考核其所负责一线公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。

2010年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，本集团对整体薪酬体系进行调整，减少销售奖、年度利润奖计提比例，引入基于EP（经济利润）作为考核指标的经济利润奖金制度，形成固定薪酬、销售奖、年度利润奖和经济利润奖金相结合的完善薪酬结构体系。2013年，基于鼓励真实价值创造的导向，本集团又对销售奖、年度利润奖和经济利润奖金的计提口径和发放方式等细节进行了一些调整，并在原有销售奖的基础上引入月度奖金，进一步完善薪酬结构体系。

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

销售奖分为季度奖和月度奖。季度奖面向全员，并向普通员工倾斜，根据实际销售情况，每季度计提、发放一次；月度奖面向一线公司专业序列人员，根据实际销售情况，每季度计提、每月发放。

年度利润奖面向全员，根据年度利润，每年计提、发放一次。

经济利润奖金奖励对象包括公司高级管理人员、中层管理人员、由总裁提名的业务骨干和突出贡献人员。以公司当年实现的经独立第三方计算的EP作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照10%的固定比例提取或扣减经济利润奖金；即如果当年公司EP为正数，则在指定的奖金账户中按规定比例增加相应额度的奖金；如果当年公司EP为负数，则按规定比例从奖金账户中扣减相应额度的奖金。在每年年度报告获董事会批准后，公司根据EP计算结果报告，将当年经济利润奖金划拨至奖金账户或从奖金账户中将相关资金拨回至公司账户，完成当年奖金账户的调整。

每年提取的经济利润奖金全部作为集体奖金，需封闭运行三年，期间不得进行分配，所有的奖励对象三年以后才可申请支取。集体奖金的奖励对象全体通过授权委托的方式，委托第三方对集体奖金进行投资管理并获取投资收益。投资方向包括各种有价证券（含公司发行的各种有价证券，如公司股票）、私募基金等。第三方可通过结构式融资、或举债等方式在承担更高风险的前提下谋取更高投资收益。

集体奖金的奖励对象，每年按照年内的业绩表现及对公司的贡献，获得年功积分。经济利润奖金自T

年提取满三年后，奖励对象可以申请兑现其T年的年功积分。奖励对象兑现积分支取集体奖金的同时，扣除对应积分数量。如集体奖金的奖励对象在递延期（封闭期）内出现违反职务行为准则或导致公司蒙受重大损失的行为等情况，其支取资格将被部分甚至全部剥夺。

报告期内，公司根据经济利润奖金方案提取2015年度经济利润集体奖金人民币9.769亿元。

（二）公司秘书

公司秘书自2016年3月起，由谭华杰先生变更为朱旭女士。为了满足《联交所证券上市规则》第3.18条以及第8.17条的要求，公司聘请在香港工作的陆治中先生作为助理公司秘书协助朱旭女士。根据《联交所证券上市规则》第3.29条的要求，2016年，朱旭女士及陆治中先生均接受了超过15个小时之相关专业培训。

五、内部监控和风险管理

在董事会的组织下，公司每年开展内部控制自我评价，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2016年公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

2016年经董事会审议，公司在董事会层面和公司内部管理层面，增加了风险识别、评估、监控和防范等职能。明确董事会审计委员会负责评估确认公司达成策略目标所愿意接受的风险程度和性质，检查和评估公司建立起来的风险管理系统有效实施和运行。公司设立风险管理工作委员会，建立总部、事业部/区域、一线公司三级风险管理架构，制定风险管理制度，通过对总部及各业务单位开展风险调研，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性。

经过认真的评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：

（一）政策风险

公司所处的房地产行业与宏观经济和国民生活紧密相联，为了实现经济和社会的管理目标，国家及地方政府经常采取一系列宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序等方面对房地产市场和企业进行管理。这些政策会带来市场供求关系的剧烈变化，给公司的投资和经营策略带来挑战，对公司核心运营指标的达成带来不确定性。

为了应对有关风险，公司设立专门的人员研究宏观经济走势，与国家有关政策制定部门保持紧密联系，使公司做到紧跟政策动向部署相关工作。同时公司坚持国家长期政策导向的产品和企业经营策略定位，尽量减少政策短期变动给公司带来的风险。

公司还设立了投资决策委员会，对重大投资进行决策审批，严控投资风险，把控投资质量，掌握投资节奏。

（二）项目开发风险

面对复杂的设计和紧迫的建筑期限，要做到严守质量，严控成本，按时且安全地完成项目开发目标

极具挑战。可能会因建筑材料的供应情况欠佳、施工人员的劳动熟练度不足、劳资纠纷、施工意外、自然灾害、恶劣天气等因素，带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度的风险，对公司经营业绩的达成和声誉造成影响。

公司建立了项目开发、质量管理、成本管理等体系，区域和一线公司的工程管理人员实时对工程进度、工程质量和施工情况进行监控。实行严格的供应商评审和工程变更管控机制，完善施工安全保障措施，并设置明确的考核指标。此外，公司还积极创新，开发先进的工业化施工技术和设备，以在保障施工安全和工程质量的基础上，提高施工效率，提升客户满意度。

（三）新业务风险

随着中国居民的自住需求逐渐得到满足，房地产进入白银时代，行业发展受国内宏观经济形势和国家房地产调控政策影响较大，但与此同时，随着城市发展和客户的需求变化也为公司经营带来了新的机遇和挑战。公司围绕“城市配套服务商”的发展战略，逐步丰富产品服务体系，不断探索包括物业服务、商业地产、物流地产、长租公寓、产业办公、养老地产等新业务。随着拓展业务的推进，对业务选择、运作管理、资源配置、评估考核、人员激励等方面将面临新的要求，对拓展业务的有效发展和指标达成带来相应的挑战。

公司要求新业务须围绕战略方向进行拓展与投入，严格管控新业务的准入领域。一方面鼓励各区域与一线公司根据总部战略，因地制宜地开展拓展业务创新实践；另一方面，通过并购整合的形式，例如商业地产，引入经验丰富的管理团队和优质的商业资源，快速提升本公司于商业物业的营运和管理能力。公司通过三年事业计划书的形式，明确拓展业务的发展方向和能力建设的核心，为处于不同发展阶段的拓展业务设定年度发展目标。在经营中，公司系统性地对拓展业务的发展质量进行持续监控和评估，对运营状况偏离预期的拓展业务及时提示与纠正，并制定相应的止损退出机制。在拓展业务管理决策体系上，通过设定集团牵头合伙人的方式，提高集团及区域内新业务的决策和沟通效率。同时，深化事业合伙人文化，激发员工积极性，逐步推进新业务的业务发展和能力建设，为公司未来的业务成长提供更加广阔的空间。

（四）人才风险

随着经营管理规模快速增加，业务复杂度提高，业内争相求才，加上新项目的开发和新业务的拓展给公司带来额外的人员需求，公司面临人力资源摊薄的风险。另外，由于公司城市分布广泛，各地人才数量及技能水平的均衡配置极具挑战，可能对产品或服务的创新能力及部分项目业绩指标的达成等方面带来不确定性。

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

（五）合规风险

公司的业务受到广泛的政策及法规监管，其中包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑相关法规，以及香港和大陆的上市规则等。假若公司未能及时掌握法律法规及政策的要求或变动，未有效遵守法律法规及政策，将可能对公司的业务发展、经营业绩、财务状况及声誉造成不利影响。

公司设立了专门的团队对新法规和政策进行研究和部署，并通过对各项业务进行过程管理，将相关法律法规的要求及时反映到业务活动和运营中。公司还通过邀请内外部专家提供培训和最新资讯，由富有经验的员工及咨询外部专家来处理合规事宜，定期进行内部控制检查和内部审计，以保证遵守各项相关法规、政策及指引。

（六）舞弊风险

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

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为专门受理违反职业道德行为的专业反舞弊的网站，宣传公司的反舞弊政策，提供多种举报渠道，收集各类举报信息，以预防和发现职务舞弊。建立了全体员工的潜在利益冲突申报平台。统一要求与所有合作伙伴签订阳光合作协议。监察审计部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。

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

六、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第五节 重大事项”之“聘任、解聘会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至2016年12月31日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至2016年12月31日止年度财务报表的审计师报告中的申报责任。

第九节 监事会报告

2016年面对股东结构变化对公司带来的挑战，公司监事会坚持遵照《公司法》、公司章程等有关规定的要求，坚守公司的文化和价值观，勤勉履职，维护公司、股东和员工的利益。

这一年监事会的主要工作如下：

一、召开会议和进行决议的情况

2016年监事会共召开5次会议并进行了1次通讯表决，有关会议及决议情况如下：

(1) 2016年3月11日召开第8届监事会第13次会议。会议审议并通过了2015年度监事会报告，关于计提和核销2015年度资产减值准备情况的议案，2015年度经审计财务报告，关于历次募集资金2015年度存放及使用情况的专项说明，2015年度内部控制自我评价报告，2015年度利润分配及分红派息预案，关于2016年度续聘会计师事务所的议案，2015年度报告、摘要和2015年度业绩公告，2015年度社会责任报告，关于授权董事会主席及其转授权人士利用投资工具进行海外房地产项目投资的议案，关于确认2015年度经济利润奖金的议案和关于高级管理人员职务调整并聘任董事会秘书和执行副总裁、财务负责人的议案。

(2) 2016年4月27日召开了第8届监事会第14次会议，审议并通过了2016年第一季度报告和财务报表，关于召开2015年度股东大会的议案，关于万科置业（香港）有限公司和万科地产（香港）有限公司增资的议案。

(3) 2016年6月17日召开第8届监事会第15次会议。会议审议并通过了关于公司符合发行股份购买资产条件的议案；关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案，并逐项表决通过了标的资产和交易对方，标的资产的预估值、定价依据及支付方式，发行股份的种类和面值，发行对象，定价基准日、定价方式和发行价格，发行数量，对价股份的锁定期，对价股份拟上市地点，标的公司滚存未分配利润安排，本次发行前公司滚存未分配利润的安排，本次发行股份购买资产相关决议有效期；关于《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》及其摘要的议案；关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案；关于签署附条件生效的《发行股份购买资产协议》的议案；关于本次发行股份购买资产符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案；关于公司发行股份购买资产符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案；关于本次发行股份购买资产不构成借壳上市的议案；关于公司股票价格波动是否达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准的议案；关于本次发行股份购买资产履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明；关于提请股东大会授权公司董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案。

(4) 2016年8月19日召开第8届监事会第16次会议。会议审议并通过了2016年半年度报告、摘要、中期业绩公告和财务报告，关于2016年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案，关于修订审计委员会实施细则的议案，关于注销未行权的A股股票期权议案。

(5) 2016年10月27日召开的第8届监事会第17次会议审议并通过了2016年第三季度报告和财务报表，以及关于修订信息披露管理办法的议案。

(6) 2016年12月13日以通讯表决方式提交监事会审议并通过了关于终止发行股份购买资产事项的议案。

二、巡查和巡视情况

2016年监事会将对一线地产、物业公司进行巡视的基础上，增加对物流地产、商业管理、长租公寓等新业务的检查和巡视。通过现场走访、约谈、座谈、风险培训、审计与专项调查等方式，对一线公司和各业务单元经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本、合作方等多领域，督促有关管理人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

三、对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况：2016年监事会成员继续通过列席董事会会议和经营决策会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策履行了必要程序，内部控制有效，董事及高级管理人员勤勉履职，维护公司和股东利益。监事会审阅了公司2016年度内部控制自我评价报告、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告和公司企业管治报告，认为报告如实反映了公司治理、风险管理和内部控制的现状，同意披露有关报告。

(2) 检查公司财务的情况：2016年监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司财务报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

(3) 募集资金使用情况：监事会继续对公司2007年度公开增发A股股票募集剩余资金的存放和使用情况进行检查，并审阅了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的历次募集资金2016年度存放与使用情况的专项说明的鉴证报告。报告期内，公司在境内银行间市场发行人民币30亿元5年期中期票据，公司子公司在境外发行36.5亿港元3年期中期票据、2.2亿美元5年期中期票据和6亿美元3年期中期票据，并派付了2015年公司债券的利息，监事会对有关票据资金的使用情况和公司债券付息的情况进行了监督，未发现违规情况。

(4) 股权激励情况：监事会对公司A股股票期权激励计划2016年的实施情况进行了监督，同意对行权期结束还未行权的股票期权进行注销。

(5) 关联交易情况：在股东大会关于与华润合作的决议授权范围内，2016年公司之全资子公司成都万科房地产有限公司与华润置地（成都）有限公司签署合作协议，共同开发成都九江项目1号地块。监事会对有关合作的审核和实施情况进行了监督，认为合作有利于降低公司风险，提高公司投资回报率，符合上市公司和股东的利益，不损害中小股东权益。

(6) 重大资产收购和出售情况：报告期内公司推出拟引入地铁集团作为公司股东的发行股份购买资

产暨关联交易方案，监事会审核和通过了有关方案。在各方股东意见难以达成一致的情况下，监事会审议同意终止了有关发行股份购买资产事项。另外，报告期内公司与合作方联合收购印力集团96.55%的股权，公司出资约人民币38.89亿元。监事会对有关交易的审核和实施情况进行了监督，认为决策履行了必要程序，符合公司利益。

2017年地铁集团成为公司的股东，公司的股东结构迎来新的变化，监事会将和董事会、管理团队一起更加勤勉履职，推动公司事业合伙人机制的深化，加快践行城市配套服务商战略，更好维护股东和员工的利益。

第十节 内部控制情况

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

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、事业部/区域、各一线子公司及各业务部门的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业部门及各一线子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。2016 年公司结合联交所《企业管治守则》的修订要求，董事会修订了审计委员会实施细则，增加了该委员会的风险管理职能。公司设立了风险管理工作委员会，建立总部、事业部/区域、一线公司三级风险管理架构，制定风险管理制度，通过对总部及各业务单位开展风险调研，对来自外部环境和公司内部的主要风险进行识别和评估，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

一、内部控制评价范围

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

二、内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

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

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

（一）财务报告内部控制缺陷认定标准

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

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

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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

（二）非财务报告内部控制缺陷认定标准

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

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

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

三、内部控制具体评价结果

（一）内部环境

1、治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《联交所证券上

市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

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

（1）机构设置及权责分配

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

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，2016 年董事会进一步增加风险管理职能。董事会下设审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

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

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

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

（2）内部审计

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

(3) 人力资源政策

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

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

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

(4) 企业文化

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

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

(二) 风险评估

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

2016 年随着董事会风险管理职能建立，公司设立风险管理工作委员会，在外部专业机构的协助下，公司由总部、事业部/区域、一线公司相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年开始，为了进一步激发管理团队的主动性和创造性，强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司推出事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，项目的管理人员必须投资。2016 年公司对跟投制度进行了进一步修订，增加了跟投人对公司的劣后责任，使制度更加透明。新的机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识；在公司层面，推出事业合伙人持股计划。公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。事业合伙人制度把公司员工和公司的未来联系起来，为公司的发展和转型提供有力的组织机制支持。

（三）控制活动

本公司的主要控制措施包括：

1、职责分离控制

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

2、授权审批控制

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

3、会计系统控制

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

4、财产保护控制

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

5、经营监控

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

6、绩效考评控制

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

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

（1）销售

2016 年度，公司持续深化销售管理各方面业务的管控措施。在项目销售管理方面，集团聘请专业律师事务所，对全国所有首开新项目统一进行“销售风险飞行检查”，从广告宣传、信息展示与披露、销售组织等方面加强对一线检查的执行力度，进一步规范销售行为；在营销费用和采购方面，公司发布营销费用管理指引，对营销费用的具体发生行为进行规范与优化。

（2）成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管

管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本量价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

（3）资金

公司的融资与结算业务由总部统一管理。目前公司已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作细则》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由资金中心审批确认；所有对外融资也由资金中心统一安排，经各级负责人审批后方可进行；付款方面，公司主要经营付款由资金中心统一结算。同时，资金中心通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪，及时调整资金安排。

（4）采购

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

（5）重大投资

公司事业发展部负责管控投资业务，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将同步跟投公司所获取的新项目。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导新进入城市、非传统住宅业务的投资决策；区域本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本区域各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（6）对子公司的管理

公司构建了总部、事业部/区域、一线公司的多层级架构体系。在多层级架构体系下，总部对区域本部和子公司的授权和职责划分坚持职责分离原则；总部各专业部门统一制定相关制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

A、公司对子公司的设立、转让、注销等业务实施控制，制定了包括《万科集团法人事项管理办法》在内的一系列管理制度，建立法人信息系统平台，实现信息化管理，规范各项股权变更业务的控制流程。对于超过公司董事会授权范围的子公司设立、对外转让股权、子公司注销清算等业务，除履行公司内部审批程序外，还需报公司董事会审议通过后方可加以实施；对于董事会授权公司管理层决策的法人事项则在管理层履行决策后，报董事会备案。

B、重大事项报告与审议方面，公司建立了统一规范的报告渠道和方式，已制定了《万科集团信息管理办法》，建立各类定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握集团的整体经营状况，决策重大经营管理事项。子公司定期向总部上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门专项报告。

C、财务核算管理方面，各子公司执行统一的会计政策，总部财务与内控中心制定并修订了包括《万科集团会计管理及核算规范》、《万科集团内部往来、内部交易核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导子公司的财务核算工作。财务报告期末，各子公司须按照总部财务与内控中心发布的结算通知要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部财务与内控中心对各子公司的核算质量进行考核与评价。

D、日常经营管理方面，公司相关部门制定了《万科集团地产系统奖励制度》、《地产公司计息负债率管理办法》、《地产公司内部融资管理办法》等，分别从激励考核、资本与负债管理、新项目投资资金管理、内外部融资管理等方面规范子公司资本投资、融资及运营管理等经营行为，以保证集团经营导向的贯彻落实。

E、对于新并购的子公司，公司积极加强业务整合，通过应用集团统一的内部信息系统平台，实现信息及时沟通及传递。与此同时，公司还通过企业文化宣讲、内部培训、内部交流等方式，促进加快企业融合进程。

（7） 关联交易

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

（8） 对外担保

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供

按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（9） 募集资金使用

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

（10） 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《联交所证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，并在 2016 年进行了修订。制度通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，对于常规事项由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。对于需要董事会、监事会审议事项，披露文稿也须经董事会、监事会审核后发布。公司设立信息披露委员会对于重大、疑难、无先例事项需经信息披露委员会审核，履行必要的程序后进行披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网站和联交所披露网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

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

（四） 信息与沟通

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

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。变革管理与流程信息中心作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理

系统的规划、开发与管理，组织公司各类信息系统的开发与维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。

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

（五） 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、事业部/区域、一线公司多层级的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立专门负责受理违反职业道德行为的专业反舞弊网站万科阳光网（<http://5198.vanke.com>），并对外公示，提供多种举报渠道，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。监察审计部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

公司针对内部管理风险，提出了“实质内控”的内控管理模式，关注内控的建设，强调对风险的实质性消除或降低，避免内控缺陷的重复发生。同时，注重通过 IT 或流程方法根本性地解决问题，最终提升内控管理水平。通过公司自我评价及整改，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司风险及内控体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

四、 内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日（2016 年 12 月 31 日），未发现财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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

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

第十节 公司债券情况

一、公司债券基本信息

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

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》的有关规定和要求使用募集资金, 并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露, 不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额 (万元)	0
募集资金专项账户运作情况	根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关制度规定和本公司募集资金管理办法, 公司对募集资金实行专户存储。公司对募集资金的使用严格履行内部审批程序, 确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	本期公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信息评级情况

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

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

2016 年 6 月 27 日，公司公告收到公司股东钜盛华及前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）向公司发出的“关于提请万科企业股份有限公司董事会召开 2016 年第二次临时股东大会的通知”。作为合计持有公司 10%以上股份的股东，钜盛华和前海人寿提议召集 2016 年第二次临时股东大会审议罢免全部现有董事和股东代表监事。2016 年 6 月 29 日，中诚信证评发布《关于关注万科企业股份有限公司股权结构变化、重大资产重组事项进展以及董事会成员变化的公告》称：已关注到本公司股权变化及重大资产重组事项或将对本公司经营计划及管理方式产生影响，并在 2016 年度跟踪评级报告中提起相应关注。未来，公司股权结构变化或将对本公司控股权产生不确定影响，同时，若罢免公司所有董事职务议案通过，或将使本公司面临信用级别或评级展望调整压力。中诚信证评将与本公司保持密切联系，了解相关事态进展，以便及时判断股权变化、重大资产重组事项进展及董事会成员变化等对本公司未来发展战略、业务经营和信用状况的影响。以上公告详见中诚信证评于 2016 年 6 月 30 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的公告。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内“15 万科 01”未采取增信措施。

“15 万科 01”的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流。报告期内，本集团财务结构维持稳健，货币资金对短期债务的保障充足，稳定的现金流入对公司债券的本息偿付提供了有力的保障。

报告期内“15 万科 01”的增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告披露日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

“15 万科 01”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。

公司于 2016 年 6 月 15 日在巨潮资讯网披露了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告》，对发行债券基本情况、发行人 2015 年度经营和财务状况、发行人募集资金使用情况、债券跟踪评级情况等内容进行了披露。

八、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润（万元）	4,142,114.19	3,503,418.53	18.23%
流动比率	1.24	1.30	-5.86%
资产负债率	80.54%	77.70%	增加 2.84 个百分点
速动比率	0.44	0.43	1.19%
EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-16.06%
利息保障倍数	9.48	9.56	-0.81%
现金利息保障倍数	12.42	7.35	69.05%
EBITDA 利息保障倍数	7.87	8.53	-7.82%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本集团不存在需要付息兑付的债券和债务融资工具，无违约情况发生。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本集团在各大银行等金融机构的资信情况良好。截止 2016 年 12 月末，本集团获得银行授信 1,055 亿元，已使用 592.44 亿元。报告期内，本集团严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司拟发行股份向地铁集团购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司 100% 股权，但因各方对本次交易方案的调整无法达成一致意见，继续推进方案的条件不成熟，基于谨慎性原则和对公司全体股东负责的态度，经与地铁集团协商，公司董事会终止了本次交易事项。

华润股份及其全资子公司中润贸易通过协议转让的方式将其合计持有的公司 1,689,599,817 股 A 股股份转让给地铁集团，并于 2017 年 1 月 24 日完成过户登记。

十三、公司债券是否存在保证人

不存在。

第十二节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 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
<p>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。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；• 将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 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
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于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	
<p>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。</p>	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>房地产开发项目的收入占贵集团2016年度营业收入总额的97%。</p> <p>贵集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：</p> <p>(1) 与客户签署了买卖合同；</p> <p>(2) 取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及</p> <p>(3) 房产达到了买卖合同约定的交付条件。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； • 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； • 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认； • 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 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			
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：

(i)

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

11 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

12 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

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

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

17 商誉

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

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备（参见附注三、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	<u>87,032,118,210.63</u>	<u>53,180,381,016.34</u>

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		<u>2,119,274,403.16</u>	<u>99.59</u>	<u>45,805,281.47</u>		<u>2,073,469,121.69</u>
单项金额不重大但单独计提						
了坏账准备的应收账款						
		<u>8,729,389.58</u>	<u>0.41</u>	<u>6,941,687.48</u>	<u>79.52</u>	<u>1,787,702.10</u>
合计		<u>2,128,003,792.74</u>	<u>100.00</u>	<u>52,746,968.95</u>		<u>2,075,256,823.79</u>

类别	注	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。

本集团本年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币 13.65 亿元 (2015 年 : 人民币 13.15 亿元), 本集团正在积极有序的推进相关工作, 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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>105,435,004,894.59</u>	<u>75,485,642,961.23</u>

(2) 其他应收款分类披露

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		<u>106,072,536,926.78</u>	<u>100.00</u>	<u>637,532,032.19</u>		<u>105,435,004,894.59</u>
类别	注	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		<u>75,911,084,936.96</u>	<u>100.00</u>	<u>425,441,975.73</u>		<u>75,485,642,961.23</u>

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	<u>3,034,493,185.63</u>	<u>211,417,146.22</u>	

- (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	<u>637,532,032.19</u>	<u>425,441,975.73</u>

(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	2016年		占其他应收款	
		年末余额	账龄	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		<u>12,388,414,015.99</u>		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	<u>468,736,406,712.98</u>	<u>1,375,070,579.41</u>	<u>467,361,336,133.57</u>

	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	<u>368,876,036,729.40</u>	<u>754,106,216.07</u>	<u>368,121,930,513.33</u>

本集团存货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	<u>754,106,216.07</u>	<u>838,700,853.20</u>	<u>-</u>	<u>217,736,489.86</u>	<u>1,375,070,579.41</u>

	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	-
郑州中原同垌项目 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				<u>103,770,269,543.17</u>	<u>137,430,596,653.26</u>	<u>515,240,160.93</u>

(4) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

	<u>金额</u>
累计已发生成本	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			在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	年末		
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	-	53,560,000.00	3.06%	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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>61,701,988,409.62</u>	<u>33,503,423,488.02</u>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	<u>自 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日</u>		
	<u>合营企业</u>	<u>联营企业</u>	<u>合计</u>
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	<u>31,924,611,119.29</u>	<u>29,777,377,290.33</u>	<u>61,701,988,409.62</u>
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	<u>15,676,771,162.50</u>	<u>6,988,895,413.86</u>	<u>22,665,666,576.36</u>
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	<u>734,219,929.18</u>	<u>-</u>	<u>734,219,929.18</u>
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	<u>57,022,324.48</u>	<u>-</u>	<u>57,022,324.48</u>
账面价值			
年末账面价值	<u>14,885,528,908.84</u>	<u>6,988,895,413.86</u>	<u>21,874,424,322.70</u>
年初账面价值	<u>8,186,619,729.54</u>	<u>2,578,431,378.84</u>	<u>10,765,051,108.38</u>

本集团本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:

	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	648,345,486.68	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。

12 在建工程

在建工程情况

	<u>2016年</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
深圳万科中心	448,001,489.36	-	448,001,489.36
武汉万科祥盈办公楼	33,793,287.00	-	33,793,287.00
其他	283,517,784.90	-	283,517,784.90
合计	<u>765,312,561.26</u>	<u>-</u>	<u>765,312,561.26</u>

	<u>2015年</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
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	<u>598,358,905.88</u>	<u>-</u>	<u>598,358,905.88</u>

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	<u>28,794,131,896.64</u>	<u>7,198,532,974.16</u>	<u>20,753,738,100.20</u>	<u>5,166,540,813.69</u>
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	<u>(3,942,228,303.94)</u>	<u>(504,048,203.85)</u>	<u>(3,748,315,894.34)</u>	<u>(558,430,814.88)</u>

(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	<u>1,771,649,899.95</u>	<u>442,912,474.98</u>	<u>1,151,687,842.48</u>	<u>287,718,188.48</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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	<u>1,278,134,167.69</u>	<u>782,895,532.44</u>

- (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		<u>9,193,973,902.38</u>		<u>771,321,298.85</u>
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		<u>7,382,615,300.00</u>		<u>1,128,766,666.67</u>
合计		<u>16,576,589,202.38</u>		<u>1,900,087,965.52</u>

*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	<u>138,047,562,476.06</u>	<u>91,446,458,420.61</u>

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

21 预收款项

(1) 预收款项分类

	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			<u>274,645,554,496.88</u>	<u>212,625,705,637.30</u>

(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	<u>2,642,657,169.63</u>	<u>7,886,282,939.62</u>	<u>6,689,013,465.82</u>	<u>3,839,926,643.43</u>

(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	<u>2,633,892,919.12</u>	<u>7,402,863,325.29</u>	<u>6,206,699,292.92</u>	<u>3,830,056,951.49</u>

(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），该部分计提奖金已经独立第三方确认。

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

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>378,374,906.63</u>	<u>231,575,884.69</u>

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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>106,580,257,219.71</u>	<u>62,350,224,343.79</u>

应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款共计人民币 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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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*	<u>2,468,181,196.95</u>	<u>998,122,294.76</u>
合计	<u>26,773,297,333.75</u>	<u>24,746,404,056.97</u>

* 参见附注五、28。

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2015年：无)。

27 长期借款

长期借款分类

种类	2016年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
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
			<u>34,861,865,987.57</u>	
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			<u>12,889,281,762.21</u>	
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			<u>11,856,000,000.00</u>	
合计			<u>33,828,584,225.36</u>	

*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)。

- (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

	<u>年初数</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末数</u>
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	<u>143,220,557.94</u>	<u>45,824,463.97</u>	<u>70,372,639.19</u>	<u>118,672,382.72</u>

*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

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>2,861,999,502.12</u>	<u>1,378,075,550.63</u>

* 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	<u>8,174,812,609.65</u>	<u>241,137,976.54</u>	<u>(147,682,804.04)</u>	<u>8,268,267,782.15</u>

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	
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)	27,007,148.17
合计	<u>450,635,194.22</u>	<u>(106,911,018.57)</u>	<u>(52,585,126.51)</u>	<u>(54,325,892.06)</u>	<u>396,309,302.16</u>

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	<u>28,068,766,725.61</u>	<u>4,472,001,108.36</u>	<u>-</u>	<u>32,540,767,833.97</u>

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

	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
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	<u>61,200,269,803.37</u>	

根据2016年6月27日股东大会的批准，本公司于2016年7月28日向普通股股东派发现金股利，每股人民币0.72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

	<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	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	<u>240,477,236,923.34</u>	<u>169,742,403,431.77</u>	<u>195,549,130,020.90</u>	<u>138,150,628,676.24</u>

其他业务收入主要包括租金收入和向合营联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币578,106,878.10元（2015年：人民币350,003,703.68元）。

(2) 主营业务(分行业)

	<u>2016年</u>		<u>2015年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
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	<u>238,400,547,992.11</u>	<u>169,493,710,608.07</u>	<u>193,183,219,650.42</u>	<u>137,813,751,647.40</u>



37 税金及附加

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>21,978,754,590.73</u>	<u>17,980,426,847.11</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。

38 销售费用

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>5,160,715,903.60</u>	<u>4,138,273,594.93</u>

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标(包括但不限于:中文“万科”、、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
	<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	3,227,876,961.32	3,073,980,165.07
	<u>2,310,339,309.36</u>	<u>1,778,973,541.70</u>
净利息支出	2,310,339,309.36	1,778,973,541.70
减：利息收入	1,484,201,228.15	1,371,187,794.96
	<u>826,138,081.21</u>	<u>407,785,746.74</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	192,759,985.36	107,975,601.93
	<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	57,022,324.48	-
	<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>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
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	(51,838,224.25)	44,516,199.97
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)
	<hr/>	<hr/>
本年所得税费用	<u>10,903,356,245.62</u>	<u>7,853,179,592.79</u>

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)
	<hr/>	<hr/>
年末发行在外的普通股加权平均数	<u>11,039,147,001</u>	<u>11,041,439,696</u>

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	54,351,461,300.45	34,953,218,156.40

(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	2,821,834,610.21	1,583,563,970.96

(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	1,389,153,665.39	5,654,128,556.32

(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

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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
	<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

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
	<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
	<hr/>	<hr/>
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 Holdings Pte.Ltd.	100.00%	2016年10月30日	207,742
16	世包中心集团浙江网络技术有限公司	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
佛山市禅城区万鹤房地产有限公司	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
佛山市顺德区万欣商用物业代理有限公司
佛山市顺德区大良梅沙幼儿园
北京万业通企业管理中心(有限合伙)
北京万毓商业发展有限公司
北京万御企业管理有限公司
北京万御通企业管理中心(有限合伙)
北京万德盈商业运营管理有限公司
北京万怡医养企业管理有限公司
北京万昊投资中心(有限合伙)
北京万永房地产开发有限公司
北京万科八达岭旅游开发有限公司
北京万科幸福家养老服务有限公司
北京万科汇通置业有限公司
北京兴华基业咨询有限公司
北京北朗商业发展有限公司
北京北湖商业发展有限公司
北京北阳商业发展有限公司
北京城业通咨询有限公司
北京新筑畅想商务服务有限公司
北京美好家装饰有限公司
北京翰业通咨询有限公司
北京翰业通宏咨询有限公司
北京翰通商业发展有限公司
南京荟峰置业有限公司
南京裕宁置业有限公司
南宁市万科庆歌路房地产有限公司
南宁市万科相思湖房地产有限公司
南宁市万科良庆湖房地产有限公司
南宁市南万商业管理有限公司
南昌万湖房地产开发有限公司
南通万坤商业管理有限公司
南通万新房地产有限公司
南通尚东商务信息咨询有限公司
厦门市万科白鹭郡置业有限公司
厦门市万驿光莆投资管理有限公司
厦门市万驿华夏投资管理有限公司
厦门市万驿和投资管理有限公司
厦门市万驿源泉投资管理有限公司
杭州万溢置业有限公司
杭州万珑置业有限公司
杭州万科资产管理有限公司
杭州万耀置业有限公司
杭州富阳万朝置业有限公司
杭州良艺文化艺术教育有限公司
横琴万科为实投资管理有限公司
横琴万科众创空间有限公司
武汉阳光万悦房地产开发有限公司
武汉万普鑫房地产有限公司
江西盈星家装装饰工程有限公司
沈阳万科仙湖置业有限公司
沈阳万科兰峰置业有限公司
沈阳万科正大房产销售代理有限公司
沈阳万科紫东房地产开发有限公司
沈阳万科美好家商贸有限公司
沈阳万科西城房地产开发有限公司
沈阳万科西盛置业有限公司
沈阳万航教育咨询有限公司
沈阳宇麦仓储服务有限公司
沈阳市和平区万航教育培训学校
沈阳祥驿房地产经纪有限公司
济南万好家居有限公司
济南万峰合房地产开发有限公司
济南万康养老服务有限公司
济南万新房地产开发有限公司
济南万林房地产开发有限公司
济南万贵昌房地产开发有限公司
济南万运房地产开发有限公司
济南万铭房地产开发有限公司
济南丰安房产经纪有限公司
济南享寓商业运营管理有限公司
济南市历下区万科教育培训学校
济南金域置业有限公司
浙江随园养老发展有限公司
海南森林悦教育投资有限公司
深圳万昱投资管理有限公司
深圳市万物成长创业投资有限责任公司
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	成都科甲龙兴华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%
收购少数股权	佛山市南海区万科 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

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>61,701,988,409.62</u>	<u>33,503,423,488.02</u>

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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%	<u>3,157,656</u>	2.63% ~ 4.70%	<u>2,001,393</u>
合计		<u>5,681,881</u>		<u>2,001,393</u>
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	<u>7,104,802</u>	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	<u>5,757,687</u>
合计		<u>7,204,552</u>		<u>5,947,696</u>

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	<u>393,729,367,559.69</u>	<u>404,846,845,453.60</u>	<u>309,001,423,912.08</u>	<u>26,219,240,955.96</u>	<u>69,256,679,931.55</u>	<u>369,500,654.01</u>
	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	<u>254,284,612,863.16</u>	<u>266,207,579,132.46</u>	<u>205,382,847,770.21</u>	<u>19,530,225,078.31</u>	<u>40,174,757,821.20</u>	<u>1,119,748,462.74</u>

(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		2016年	2015年
		与本公司关系		
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		2016年	2015年
	与本公司关系			
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
成都科甲龙兴华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	-
	联营企业之		
深圳印力商用置业开发管理有限公司	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	-
厦门焯泰置业有限公司	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	-
济南万彧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		2015年
	与本公司关系	2016年	
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：

单位名称	2016年12月31日		2015年
	与本公司关系	2016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	-
北京东方恒苑经济咨询中心	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		
	与本公司关系	2016年	2015年
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			<u>8,072,068,916.74</u>	<u>4,338,015,902.66</u>
合计			<u>42,753,814,185.34</u>	<u>15,115,053,476.21</u>

*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。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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	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
	<u>3,074,178,986.30</u>	<u>258,384,112.37</u>
合计	<u>3,074,178,986.30</u>	<u>258,384,112.37</u>

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							
		房地产行业							
		北京区域	广深区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入		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							
		房地产行业							
		北京区域	广深区域	上海区域	中西部区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入		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：

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

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

十六 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

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	<u>14,083,406.40</u>
合计				<u><u>44,949,123,886.54</u></u>
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	<u>23,001,552.54</u>
合计				<u><u>27,091,909,902.66</u></u>

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— 单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	151,386,407,702.37	99.99	-	-	151,386,407,702.37
	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— 单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	138,179,699,000.75	99.99	-	-	138,179,699,000.75
	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：

单位名称	款项的性质	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
		年末余额	账龄		
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
	17,253,117,151.57	22,641,495,887.90

(2) 对子公司投资

	自2016年1月1日至12月31日				
	深圳市万科房地 产有限公司	北京万科企业 有限公司	上海万科投资管理 有限公司	其他	合计
年初余额	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	2,172,829,131.39	9,965,481,298.45	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		
	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	-	-	-
	1,770,656,256.18	202,118,627.01	1,972,774,883.19
年末余额			
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	160,834,282.64	160,834,282.64

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

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

7 短期借款

种类	<u>2016年</u>		<u>2015年</u>	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	1,644,108,535.21	1,644,108,535.21	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	2,035,446,346.17	12,452,204,423.49

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	<u>1,379,846,070.42</u>	<u>909,910,233.59</u>	<u>1,213,552,816.97</u>	<u>1,076,203,487.04</u>

(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	<u>1,379,839,057.91</u>	<u>904,378,503.38</u>	<u>1,208,020,543.91</u>	<u>1,076,197,017.38</u>

(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	<u>7,012.51</u>	<u>5,531,730.21</u>	<u>5,532,273.06</u>	<u>6,469.66</u>

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	63,821,820.57	84,174,132.88

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	224,057,217.11	138,363,346.39

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	84,887,056,114.31	71,535,027,862.49

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：

	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
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	<u>22,526,294,558.99</u>	<u>20,841,051,658.33</u>

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

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	3,106,676,395.33	3,384,133,704.36
	411,235,657.62	123,929,012.82
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	427,564.17	7,984,113.04
	415,016,508.17	129,469,377.79
合计	415,016,508.17	129,469,377.79

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	6,252,855.90	3,649,579.80
	13,341,461,549.36	10,160,700,691.27
合计	13,341,461,549.36	10,160,700,691.27

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</u> <u>收益率 (%)</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本</u> <u>每股收益</u>	<u>稀释</u> <u>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

第十三节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、年度报告英文版。
- 5、其他资料

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。