

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



**CHINA VANKE CO., LTD.\***

**萬科企業股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

## 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。  
茲載列萬科企業股份有限公司在巨潮網站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）刊登的根據中國會計準則編制的《萬科企業股份有限公司2014年年度報告》，僅供參閱。

承董事會命  
萬科企業股份有限公司  
公司秘書  
譚華杰

中國，深圳，2015年3月30日

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

\* 僅供識別



# 2014 年度报告

公告编号：〈万〉2015-012

## 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、乔世波副主席、郁亮董事、王文金董事、陈鹰董事、张利平独立董事、罗君美独立董事、海闻独立董事亲自出席本次董事会会议。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。魏斌董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权陈鹰董事代为出席会议并行使表决权。华生独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权张利平独立董事代为出席会议并行使表决权。

公司2014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5.0元（含税）现金股息。

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

致股东.....	2
公司简介.....	4
会计数据和财务指标摘要.....	5
董事会报告.....	6
重要事项.....	41
股本变动及股东情况.....	47
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	51
公司治理报告暨企业管治报告.....	58
监事会报告.....	62
内部控制情况.....	64
财务报告.....	69

## 一、致股东

2014年是万科成立30周年。一个十年成为历史，一个十年正在到来。但这并非简单的十年循环。相对于以往的十周年节点，2014对万科来说尤为关键。未来通往何方，我们何去何从？关于这组问题的思考，万科从没有像2014年这么多。

我们身边的世界正发生巨变。房地产行业正由黄金时代转入白银时代，而移动互联网正在颠覆整个商业社会的运行规则。容纳我们生长的大地已沧海桑田，我们以往成功所依赖的天空也或已斗转星移。确实是深思的时候了。

### 白银时代：从想象到轮廓

白银时代将是怎样的图景？这一图景将持续多少年？2014年，我们尝试用一项对世界不动产价值发展历史的研究来回答这个问题。这项研究覆盖了全部27个有较为完整数据的经济体（包括爱尔兰、奥地利、澳大利亚、比利时、丹麦、德国、法国、芬兰、韩国、荷兰、加拿大、卢森堡、马来西亚、美国、南非、挪威、葡萄牙、日本、瑞典、瑞士、泰国、西班牙、香港、新西兰、意大利、英国和台湾），覆盖了它们过去40年的历史。

过去40年，这27个经济体除德国外，都出现过房价累计上涨100%以上的阶段。其中包括12次上涨超过5倍和5次超过10倍的案例。在61次快速上涨之后，有14次出现大幅下跌。而日本是唯一一个持续下跌超过20年并始终不能修复的个案。我们试图找到，能够提前区分这14次和另外那47次的可观测指标，再结合中国当前的情况进行预判。我们也确实得出了结论。

我们的结论是相对乐观的。我们相信，在白银时代，中国住宅价格不会发生断崖式的下跌。住宅开发仍将是巨大而且可持续的产业。但房价单边高速上涨的时代已经结束，行业整体规模高速膨胀的时代已经结束。

因此，未来十年，万科最重要的业务仍将是住宅。但为了保持公司良好的增长，并为之后的第二个十年发展期奠定基础，万科需要在这个十年内基本完成新业务的探索和布局，确定新的商业模式。

一项新业务的发展可以分为三个阶段。0到1的阶段，关键在于找到令人信服的商业模式；1到10的阶段，关键在于验证成功案例的可复制性；10到100的阶段，进入稳定的发展阶段，关键在于提升经营效率和竞争力，进而获得更大的发展空间和更好的回报水平。

未来三年，万科新业务的主要目标，就是找到那个“1”，或者说，找到那些“1”。

### 移动互联网时代：变化与不变

只要市场经济还存在，商业机会就永远存在。这个世界上有无数的“1”。如果随意投资，只要手中有钱，那么“1”俯拾皆是。但要找到真正适合自己、属于自己的“1”，却需要时间。

在2014年，万科对选择新业务发展方向，确定了两条基本原则。一是，新业务必须能够体现万科的优势或潜力，必须与万科的文化基因、体制特征、客户基础和优势能力相符合。二是，新业务必须代表着未来发展的方向，必须顺应移动互联网时代的大趋势，而不是与之背道而驰。

过去两年，万科管理团队走访了多家互联网企业，或者在移动互联网时代广受关注的优秀企业。我们试图通过这些交流，结合我们自己的学习和思考，找到移动互联网时代的变与不变。

我们认为，“对客户好”是永恒不变的商业逻辑。移动互联网时代，它只会变得更重要。移动互联网时代，信息更对称、更透明，“货比三家”更容易。一切竞争性行业都将进入买方市场。产品、服务必须更有竞争力，并切中客户痛点。

而移动互联网时代对房地产行业的具体影响，我们主要关注以下三点：

住宅地产方面，客户关注的将不仅是房子本身，还有围绕居住的一系列生活服务，以及邻里间互动的社区氛围。

消费地产方面，电商全面颠覆传统零售渠道，购物中心走向没落，但面向体验和展示的新一代消费中心将兴起。新生代将追求更丰富的人生体验，度假需求将迅速增长，并取代原来单一的观光旅游模式。

产业地产方面，创客文化兴起，中小、小微企业创业将成为中国未来经济增长的主要动力。原有物流地产难以适应现代物流的要求，需全面升级换代。

基于这样的分析，万科将自身未来十年的业务版图归纳为：“三好住宅”+“城市配套服务商”。我们希望在十年后，后者能取得和前者并驾齐驱的地位。

三好住宅，指的是好房子、好服务、好社区。我们将以互联网时代的极致精神，不断更新行业和消费者对优质居住体验的定义和标准，捍卫和扩大我们在居住品牌上的优势。我们相信客户价值的提升将带来更丰厚的股东回报。我们将谋求投资回报的增速超过销售规模的增速，并向万科股东回报率的最高历史纪录发起挑战。随着资金效率的提升，我们将加大以现金回报股东的力度。

城市配套服务商，将主要体现在两个方面。一个是，有别于传统商办、符合移动互联网时代大趋势的新兴地产业务。一个是，与万科的客户资源以及技术、信用优势存在关联性的延伸业务。未来三年，万科这些业务方向将逐渐显露出来。

### **事业合伙人：从共创、共享到共担**

在白银时代，住宅行业的利润率和回报率将逐渐回到社会平均水平。万科如何实现“逆生长”，做到回报增速高于规模增速，如何创造股东回报率的新高度？

作为一个已经攀上两千亿规模的公司，万科又如何摆脱大企业的“创新困境”，回归创业心态，焕发创业激情，实现新业务的成功孵化？

回答这两个问题，或许是一个系统工程。但其中最重要的一点，或者说万科信心的最重要来源，是我们的事业合伙人计划。

万科的事业合伙人计划，基于经济利润奖金制度。作为中国最早全面采用经济利润作为核心考核指标的企业之一，我们早就意识到，股权投资是有成本的，而且其成本远远高于债权资本。只有扣除股权资本机会成本之后的经济利润，才是我们为股东创造的真正价值。

2010年推出经济利润奖金制度以来，万科全面摊薄净资产收益率水平逐年上升，到2012、2013年，上升到19.66%，这是万科二十年来的高位。但之后公司股价的波动，让我们进一步意识到，股东不仅希望我们重视回报率，也希望我们重视股价。我们没有能力改变资本市场的偏好和波动，但我们至少要让股东意识到，在股价问题上，管理团队和他们是利益一致、同甘共苦的。

2014年，万科推出了事业合伙人持股计划和项目跟投制度，万科骨干团队，从此跟随股东成为公司的投资者。无论持股计划还是项目跟投，都引入了杠杆。这意味着，事业合伙人团队将承受比股东更大的投资风险。

共担，也就是说，与股东共同承担投资风险，是事业合伙人与职业经理人最大的区别所在。在存在浮动薪酬、奖金制度和股权激励的情况下，职业经理人与股东之间本身存在共创、共享的关系，但事业合伙人增加了共担。

当同时存在共创、共享和共担机制的时候，管理团队的利益将与股东高度一致。在这样的制度下，团队将更真切、更直接地感受到经营的好坏，也更加关心这一点。2014年，我们欣慰地看到城市公司在投资上变得更加谨慎，看到公司团队为提升效率、减少浪费的大量创新和努力，看到了专业壁垒正在被打破。我们看到，团队成员不仅关心自己的工作内容，也开始关心他们所看到的其他情况。这种自我激励和相互管理，比一切严密的“他律”制度更加有效。

事业合伙人制度培养的，不仅是忠于职守的职业经理，更是具备企业家精神和企业家才能的经营者。在创业的过程中，没有其它任何资源比这二者更加重要。

无论从现有业务的效率、效益提升角度来看，还是从新业务的创新、创业来看，事业合伙人制度都是重要的基础和保障。未来它可能作为企业管理机制的一次重要提升而载入商业史册。

能参与这样一个伟大的进程，我们深感荣幸。而我们的路，才刚刚开始。

## 二、公司简介

1、**中文名称：**万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、**注册地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**办公地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**香港主要营业地点：**香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

**国际互联网网址：** [www.vanke.com](http://www.vanke.com)

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

3、**法定代表人：**王石

4、**授权代表：**王文金、谭华杰

**替代授权代表：**陆治中

5、**董事会秘书，公司秘书：**谭华杰

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

**股证事务授权代表：**梁洁

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

**联系地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**电话：**0755-25606666

**传真：**0755-25531696

**助理公司秘书：**陆治中

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

**联系地址：**香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

**电话：**00852-23098822

**传真：**00852-23288097

6、**A 股股票上市地：**深圳证券交易所

**A 股股票简称：**万科 A

**A 股股票代码：**000002

**H 股股票上市地：**香港联合交易所有限公司

**H 股股票简称：**万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

**H 股股票代码：**2202、299903<sup>注</sup>

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

**H 股股份过户登记处：**香港中央证券登记有限公司

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

**7、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](http://www.cninfo.com.cn)

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

年度报告备置地点：公司董事会办公室

**8.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

**9.企业法人营业执照注册号：**440301102900139

**10.税务登记号码：**地税登字440300192181490号

国税登字440300192181490号

**11.组织机构代码：**19218149-0

**12.公司聘请的会计师事务所**

名称：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号东方广场东2座办公楼8层

签字会计师：王晓梅，罗永辉

**13.公司聘请的律师事务所**

境内：广东信达律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道4019号航天大厦

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

### 三、会计数据和财务指标摘要

#### 1. 本年度主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入	146,388,004,498.44	135,418,791,080.35	8.10%	103,116,245,136.42
营业利润	24,979,358,867.78	24,261,338,387.14	2.96%	21,013,040,794.06
利润总额	25,252,363,233.49	24,291,011,249.30	3.96%	21,070,185,138.11
归属于上市公司股东的净利润	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78	4.15%	12,551,182,392.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,576,596,101.66	15,113,721,585.36	3.06%	12,511,303,092.59
经营活动产生的现金流量净额	41,724,819,113.36	1,923,868,889.89	2,068.80%	3,725,958,472.52

基本每股收益	1.43	1.37	4.15%	1.14
稀释每股收益	1.43	1.37	4.15%	1.14
全面摊薄净资产收益率	17.86%	19.66%	下降 1.80 个百分点	19.66%
加权平均净资产收益率	19.17%	21.54%	下降 2.37 个百分点	21.45%
	<b>2014 年末</b>	<b>2013 年末</b>	<b>本年末比上年末增 减</b>	<b>2012 年末</b>
资产总额	508,408,755,415.65	479,205,323,490.54	6.09%	378,801,615,075.37
负债总额	392,515,138,495.68	373,765,900,091.91	5.02%	296,663,420,087.27
归属于上市公司股东的股东权益	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70	14.65%	63,825,553,925.30
股本	11,037,507,242.00	11,014,968,919.00	0.20%	10,995,553,118.00
归属于上市公司股东的每股净资产	7.99	6.98	14.47%	5.80
资产负债率	77.20%	78.00%	下降 0.80 个百分点	78.32%

注：报告期内，公司 A 股股票期权激励计划内共有 22,538,323 份期权行权，公司股份数因此增加 22,538,323 股。

### 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	(2,168,344.08)	(4,474,719.05)	(4,670,558.15)
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(73,553,232.10)	(2,111,260.86)	(24,920,299.96)
出售、处理部门或投资单位收益	11,532,549.63	4,644,660.07	33,179,668.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	275,172,709.79	34,147,581.21	61,814,902.20
所得税影响	(37,786,252.19)	(14,677,613.30)	(17,850,642.97)
少数股东损益影响	(4,339,388.01)	(12,700,827.65)	(7,673,770.33)
合计	168,858,043.04	4,827,820.42	39,879,299.64

注：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要包括罚没收入及补偿等。

## 2. 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	
	2014 年	2013 年	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
按境外会计准则	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70
按境内会计准则	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70
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			

## 四、董事会报告

### 1. 管理层讨论与分析

#### 市场环境变化与管理层看法

2014 年中国住宅市场进入调整期。报告期内，全国商品住宅销售面积约为 10.52 亿平方米，销售金额约为 6.24 万亿元，较 2013 年分别下降 9.1% 和 7.8%。为促进市场稳定发展，2014 年 3 月，政府工作报告提出针对不同市场进行分类调控；6 月份开始，全国 40 多个城市陆续对原有的限购政策进行调整；9 月底，央行、银监会下发通知，对限贷政策进行调整，提出支持居民合理住房贷款需求以及房企合理融资需求等多项措施；11 月，央行两年多来首次下调存贷款基准利率。在一系列因素的推动下，4 季度市场信心有所恢复。2014 年前 3 季度，全国商品住宅成交面积同比分别下降 5.7%、9.3% 和 14.2%，降幅不断扩大，4 季度降幅收窄至 6.9%。

相比全国市场，主要城市成交变动更加明显。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、苏州等 14 个有较多年度历史数据可观察的城市，2014 年前 3 季度新房成

交面积同比分别下降 24.2%、17.9%和 19.5%，4 季度同比上升 8.3%。

报告期内，上述城市的住宅批准预售面积同比增长 4.3%。年初，由于新推盘不多，14 城市 1 季度住宅成交面积与批准预售面积基本保持在 1: 1 的比例；随着新盘入市加快，2、3 季度成交批售比（住宅成交面积/同期批准预售面积）下降至 0.65 和 0.66；4 季度在成交回升的带动下，批售比回升至 0.96，新房供应与成交重新回到较为均衡的状态。

截至 2014 年底，上述城市的新房库存（已取得销售许可、尚未售出的面积）约 1.52 亿平方米，较 13 年底的 1.22 亿平方米有所上升。8、9 月份，上述城市的库存去化周期（库存面积/最近三月移动平均成交面积）一度攀升至 16.5 个月，年底随着成交的好转，库存去化周期回落至 11.3 个月（2013 年底：9.8 个月）。

报告期内，全国住宅开发投资增速由 2013 年的 19.4%大幅降至 9.2%；住宅新开工面积由 2013 年的 14.6 亿平方米降至 12.5 亿平方米，为 2010 年以来最低。住宅开发投资和新开工面积的放缓将减少未来一到两年的新房供应。

主要城市土地市场量缩价涨。2014 年下半年，上述主要城市的住宅（含商住）土地供应、成交面积同比大幅萎缩，降幅分别为 40.0%和 45.1%。但成交下滑的同时土地出让底价继续攀升。4 季度上述城市的平均土地出让底价相比去年同期增长 71.9%。由于企业普遍加大了在核心城市的布局，部分热点城市的土地竞拍依然激烈，成交地价不断创出新高。公司坚持理性投资的策略，回避估值过于乐观的地块，合理补充项目资源。

### 公司业务回顾

公司为专业化房地产公司，主营业务包括房地产开发和物业服务。

2014 年，公司营业收入为 1,463.9 亿元，较 2013 年的 1,354.2 亿元上升 8.1%；归属于股东的净利润为 157.5 亿元，较 2013 年的 151.2 亿元增长 4.2%；基本每股收益为 1.43 元，较 2013 年的 1.37 元增长 4.15%。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 <sup>注</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	14,551,810.45	8.39%	10,248,182.76	10.56%	20.66%	-1.54 个百分点
其中：房地产	14,353,009.21	8.09%	10,087,359.72	10.21%	20.76%	-1.55 个百分点
物业服务	198,801.24	35.13%	160,823.04	38.22%	13.24%	1.05 个百分点
2. 其他业务	86,990.00	-25.00%	7,523.61	-28.74%	69.26%	-16.56 个百分点
合计	<b>14,638,800.45</b>	<b>8.10%</b>	<b>10,255,706.37</b>	<b>10.52%</b>	<b>20.95%</b>	-1.79 个百分点

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

### (1) 分业务类型

#### 房地产业务

公司主要产品为商品住宅。报告期内，公司坚持主流产品定位，贯彻积极销售策略，销售业绩稳步增长。2014 年公司实现销售面积 1,806.4 万平方米，销售金额 2,151.3 亿元，同比分别增长 21.2%和 25.9%，按 2014 年全国商品房销售金额 76,292.4 亿元计算，公司在全国的市场占有率为 2.82%（2013 年：2.09%）。

2014 年公司产品延续了以中小户型普通商品房为主的特征，所销售的住宅中，144 平方米以下的户型占比超过 90%。

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2014 年底，公司进入中国大陆 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成都区域。

#### 国内分区域的销售情况

	销售面积 (平方米)	比例	销售金额 (人民币亿元)	比例
广深区域	4,837,964	26.78%	618.57	28.75%
上海区域	4,911,325	27.19%	690.45	32.10%
北京区域	4,343,555	24.05%	508.96	23.66%
成都区域	3,971,215	21.98%	333.31	15.49%
合计	<b>18,064,059</b>	100.00%	<b>2,151.29</b>	100.00%



此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至报告期末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约等 4 个海外城市，参与 6 个房地产开发项目。

2014 年，公司房地产项目结算面积 1,259.0 万平方米，同比增长 2.3%；结算收入 1,435.3 亿元，同比增长 8.1%。截至报告期末，公司合并报表范围内有 1,670.0 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1,946.0 亿元，较 2013 年末分别增长 16.2%和 19.9%。

近年来，受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。2014 年，公司房地产业务的结算毛利率为 20.76%，比上年减少 1.55 个百分点；结算净利率为 11.41%，较 2013 年下降 0.60 个百分点。

## 物业服务业务

公司物业服务业务以万科物业发展有限公司（“万科物业”）为主体展开。截止 2014 年底，公司物业服务已覆盖中国大陆 61 个大中城市，服务项目 457 个，合同管理面积 10,340 万平方米。2014 年物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入 19.9 亿元，同比 2013 年增长 35.1%。物业服务营业利润率 13.24%，同比 2013 年上升 1.05 个百分点。

### (2) 分区域经营情况

2014 年，公司实现营业收入 1463.9 亿元，净利润 157.5 亿元。按地域来看广深区域占比较高，成都区域占比较低。

#### 国内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 (万元)	比例	净利润 (万元)	比例
广深区域	3,768,937	29.93%	4,482,171.41	31.22%	743,320.99	45.39%
上海区域	2,833,604	22.51%	3,942,568.63	27.47%	544,828.53	33.27%
北京区域	3,257,816	25.88%	3,567,586.23	24.86%	192,374.84	11.75%
成都区域	2,729,721	21.68%	2,360,682.94	16.45%	157,022.77	9.59%
合计	<b>12,590,078</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,353,009.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,637,547.13</b>	<b>100.00%</b>

注：报告期内有项目结算的城市，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、三亚；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、南通、南京、无锡、镇江、苏州、扬州、徐州、合肥、芜湖、宁波、温州、南昌；北京区域包括北京、廊坊、唐山、秦皇岛、天津、沈阳、太原、大连、鞍山、抚顺、长春、济南、青岛、烟台；成都区域包括成都、重庆、武汉、西安、郑州、贵阳、昆明、乌鲁木齐。

## 公司主要全资附属企业经营情况

单位：人民币万元

公司名称	权益	2014 年营业收入	2014 年净利润	2014 年末总资产	2014 年主要开发项目
杭州良渚文化村开发有限公司	100%	312,503.21	67,961.29	292,518.29	白鹭郡南、七贤郡西
广州市万合房地产有限公司	100%	206,017.60	48,321.74	696,719.59	欧泊
杭州万普置业有限公司	100%	200,527.93	33,307.30	207,915.34	紫台
佛山市万科中心城房地产有限公司	100%	182,589.94	33,460.38	471,000.16	万科广场
南京金域蓝湾置业有限公司	100%	173,897.73	22,934.60	300,653.81	金域蓝湾
佛山市顺德区万科置业有限公司	100%	139,367.98	21,325.60	184,307.11	新城湾畔
成都万科成华置业有限公司	100%	119,802.84	22,821.68	97,157.26	钻石广场
福州市万榕房地产开发有限公司	100%	117,715.74	23,374.56	339,894.58	万科广场
东莞市万悦房地产有限公司	100%	111,666.03	22,309.59	39,882.63	金域国际
昆明申城房地产开发有限公司	100%	105,882.56	24,893.18	143,849.60	白沙润园

## 项目发展和开发情况

公司坚持审慎的拿地策略，在严格控制风险的前提下，根据实际发展的需要择机补充优质项目资源。2014 年，公司新增加开发项目 41 个，按万科权益计算的占地面积约 206 万平方米，对应的规划建筑面积约 591 万平方米，平均楼面地价约 4,372 元/平方米。关于公司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”。

报告期内，公司实现新开工面积 1,728 万平方米，较年初计划有所下降。年内，为更好的应对市场调整，公司加大了市场研究力度，根据潜在客户的需求对部分项目的规划设计方案进行了调整和优化，增加了项目前期准备工作，导致部分项目的新开工进度慢于预期。尽管如此，对产品方案的动态优化有助于进

一步提升公司的产品竞争力和市场表现，使公司保持安全合理的库存结构。

报告期内，公司完成竣工面积 1,385 万平方米，较 2013 年竣工面积增加 6.2%，低于年初制定的竣工面积计划。

### 2014 年主要项目开发情况

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	14 年开工面积	14 年竣工面积	截至 14 年末竣工面积
<b>广深区域</b>							
深圳天琴湾	盐田区	100.0%	253,990	30,028	-	-	19,608
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	110,025	110,025
深圳安托山项目	南山区	100.0%	48,804	219,967	-	-	-
深圳留仙洞	南山区	79.2%	394,044	1,335,510	95,000	-	-
深圳地铁红树湾项目	南山区	49.0%	68,285	419,000	-	-	-
深圳溪之谷	宝安区	60.0%	158,639	47,270	-	-	-
深圳翡丽郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	106,731	149,968
深圳金域缙香	坪山新区	100.0%	104,801	323,624	-	72,754	204,209
深圳第五园	龙岗区	100.0%	421,916	595,982	-	81,245	595,982
深圳天誉	龙岗区	100.0%	118,132	690,219	-	18,162	85,474
深圳万科红三期	龙岗区	50.0%	43,713	178,241	-	76,027	76,027
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	164,982	456,405	99,971	17,020	17,020
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	121,337	101,182	244,188
深圳八意府	龙岗区	100.0%	28,894	115,040	-	40,718	88,298
深圳浪骑项目	龙岗区	100.0%	41,487	22,380	-	-	-
深圳嘉悦山花园	龙岗区	60.0%	37,982	113,950	113,950	-	-
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	-	-	-
深圳金域九悦花园	龙华新区	94.9%	61,000	146,000	-	-	-
深圳大甲岛	惠州市	100.0%	364,450	93,340	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	67.0%	704,223	1,068,191	82,864	93,428	213,023
惠州金域华庭	惠城区	100.0%	151,298	327,550	-	38,577	257,414
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	-	19,828	210,139
东莞朗润园	塘厦镇	51.0%	128,144	256,287	-	159,739	178,516
东莞金色城市	塘厦镇	100.0%	32,002	96,006	-	29,712	29,712
东莞四季花城	塘厦镇	100.0%	51,263	92,273	-	21,243	21,243
东莞金域松湖	松山湖园区	51.0%	135,049	381,000	-	121,377	332,158
东莞松湖中心一期	松山湖园区	34.0%	95,506	73,872	-	17,957	41,466
东莞松湖中心	松山湖园区	25.0%	30,084	30,084	-	11,219	30,084
东莞万科大厦	南城区	100.0%	4,771	42,937	-	-	-
东莞金域华府	南城区	51.0%	189,934	493,827	-	113,668	493,827
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	50,778	101,495
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	37,822	37,822
东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	-	-
东莞金域华庭	莞城区	55.0%	9,185	29,393	-	-	-
东莞紫台	虎门镇	100.0%	60,570	151,426	-	-	151,426
东莞金色里程	虎门镇	100.0%	17,374	69,495	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.5%	349,805	784,136	354,124	-	-
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	103,958	150,530
东莞金色悦府	长安镇	75.1%	46,666	116,666	-	-	-
东莞金域国际	厚街镇	10.0%	88,788	257,486	-	171,149	257,486
东莞厚街广场	厚街镇	67.0%	32,002	113,856	-	-	-
东莞常平万科城	常平镇	100.0%	635,971	442,460	-	-	357,792
东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	-	-

广州金域蓝湾	白云区	50.0%	144,657	433,584	-	27,342	433,584
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	-	41,444
广州万科派广场	海珠区	68.0%	16,831	52,765	-	-	-
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	-	-	-
广州府前花园	南沙区	95.0%	134,760	269,520	-	-	269,520
广州南方公元花园	南沙区	95.0%	156,555	250,488	229,491	-	-
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	12,709	106,828
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	279,270	129,254	-	-
广州东荟城	萝岗区	55.0%	177,588	444,943	-	87,307	199,280
广州东荟城（扩展）	萝岗区	33.0%	109,748	271,463	-	71,897	71,897
广州金色梦想	萝岗区	51.0%	115,671	289,178	86,990	-	-
广州金色悦府	黄浦区	100.0%	24,056	63,591	-	-	63,591
广州黄埔客运站项目	黄埔区	65.0%	26,700	96,700	96,700	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	17.3%	259,300	543,939	71,124	-	-
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	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	-	-	-
广州新光城市花园	番禺区	100.0%	364,651	591,662	57,603	120,109	301,738
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	372,011	199,132	553,322
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	51,799	170,074
佛山金域蓝湾	南海区	55.0%	221,035	564,226	-	165,692	510,417
佛山金色溪谷花园	南海区	49.0%	66,533	81,080	-	5,627	81,080
佛山金融 C 区 B21 地 块	南海区	96.6%	30,984	130,000	130,000	-	-
佛山金融 C 区 B23- 24 地块	南海区	49.9%	188,996	793,784	156,960	-	-
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	-
佛山金色领域广场	南海区	50.0%	47,254	354,404	101,581	-	-
佛山缤纷四季	顺德区	100.0%	156,840	426,617	-	143,329	426,617
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	41,199	102,253	335,003
佛山沁园	顺德区	100.0%	80,571	241,712	-	88,916	238,663
佛山天傲湾	顺德区	50.0%	30,382	74,335	15,962	-	58,373
佛山金域滨江广场	顺德区	50.0%	113,224	452,880	123,566	-	-
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	104,978	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	107,027	161,121	161,121
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	43,680	74,730	371,106
佛山金域国际	禅城区	51.0%	89,009	373,820	116,519	92,077	101,720
珠海珠宾花园	香洲区	100.0%	109,917	146,497	-	-	109,873
珠海金域港湾	香洲区	50.0%	78,000	196,358	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	102,335	52,138	52,138
珠海城市花园	金湾区	51.0%	63,233	186,446	-	81,066	132,399
珠海金域缙香	香洲区	50.0%	11,333	70,480	70,480	-	-
中山金悦华庭	坦洲镇	100.0%	32,103	127,264	-	33,888	127,264
中山朗润园	中山东区	100.0%	76,387	175,133	-	-	175,133
中山金色家园	东风镇	100.0%	255,623	789,453	-	110,768	252,381
中山柏悦湾	火炬区	65.0%	251,900	469,359	-	-	-
中山金域蓝湾	石岐区	75.0%	143,852	429,779	93,655	-	-
厦门湖心岛	湖里区	100.0%	95,098	199,710	-	13,431	68,227
厦门金色悦城	翔安区	100.0%	54,441	109,000	-	2,908	109,000
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	170,896	312,350

厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	-	-	-
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	176,586	99,954	99,954
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	134,857	-	-
泉州石狮金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	135,172	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	383,296	37,802	-	324,098
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,614	-	-	34,399
福州三江口项目	仓山区	99.0%	80,014	412,488	-	-	-
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	443,107	94,878	49,947	309,310
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	130,795	-	-	-
福州永泰万科城	永泰县	51.0%	392,000	418,919	48,555	28,848	28,848
福州金域蓝湾	闽侯县	50.0%	213,602	687,507	4,597	-	-
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,772	61,964	177,221	325,966
长沙金域华府	雨花区	60.0%	238,066	509,624	-	169,700	509,624
长沙魅力之城	雨花区	40.0%	460,237	1,335,730	142,544	63,487	121,057
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100.0%	120,208	362,976	-	-	102,956
长沙城市花园	岳麓区	100.0%	40,461	137,910	-	-	137,910
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	-	23,138	23,138
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	85,231	-	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	82,814	33,273	33,273
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	172,356	-	-
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	152,982	-	-
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	48,030	149,499	441,587
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	62,944	4,158	4,158
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,685	117,685	-	-
南宁魅力之城	良庆区	47.6%	104,174	332,381	107,041	-	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	470,814	65,017	28,754	189,795
三亚高知园项目	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	338,410	423,315	45,528	97,301	97,301
<b>广深区域小计</b>			<b>18,621,303</b>	<b>41,204,737</b>	<b>4,944,180</b>	<b>4,408,734</b>	<b>13,141,634</b>
<b>上海区域</b>							
上海五玠坊	浦东新区	100.0%	121,463	126,887	-	49,804	126,887
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	-	54,711	138,491
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	35,340	-	296,741
上海翡翠滨江	浦东新区	50.0%	11,834	49,920	49,920	-	-
上海滨江项目	浦东新区	50.0%	78,334	233,885	181,166	-	-
上海张江东地块	浦东新区	45.0%	79,548	216,569	135,361	-	-
上海张江西地块	浦东新区	45.0%	24,756	74,269	74,269	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	22.6%	137,270	162,141	-	-	-
上海七宝 53#	闵行区	50.0%	48,932	126,800	126,800	-	-
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	401,070	15,815	25,956	240,292
上海虹桥商务区核心区一期 03 号地块南块	闵行区	10.0%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠别墅	闵行区	49.0%	304,830	199,071	-	28,276	190,174
上海虹桥时一区	闵行区	61.0%	112,864	177,885	46,171	65,933	65,933
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	501,833	48,751	99,950	99,950
上海南站商务区地块	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	-	-	-
上海尚源	青浦区	49.0%	116,524	142,858	-	-	136,829
上海赵巷有山	青浦区	8.5%	95,991	97,911	64,971	-	-
上海松江商务区 14#	松江区	60.0%	57,734	143,220	39,305	63,044	63,044

上海新城西部	松江区	100.0%	57,433	80,405	-	-	-
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	87,752	-	-
上海金域南桥	奉贤区	85.0%	58,531	134,622	-	-	-
上海金色领域	嘉定区	50.0%	90,013	180,026	-	24,848	97,465
南通金域蓝湾	港闸区	55.0%	99,910	218,650	-	100,366	218,650
南通任港路地块	崇川区	100.0%	53,277	141,700	46,503	-	-
南京安品街项目	白下区	100.0%	27,325	20,340	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	41,661	107,986	380,829
南京新都荟	江宁区	34.0%	36,043	107,606	24,538	-	-
南京金色领域	栖霞区	100.0%	91,751	201,828	-	138,788	201,212
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	99,536	99,536
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	133,975	-	-
南京荟东	雨花台区	99.6%	55,308	144,316	-	-	-
南京溧水万科城	溧水区	98.8%	218,800	525,400	111,203	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	39,024	53,076	527,735
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	13,161	28,931	119,181
苏州玲珑湾	工业园区	70.0%	384,042	835,281	-	61,262	797,876
苏州金域缙香	工业园区	10.0%	47,177	118,027	-	-	118,027
苏州玲珑东区	工业园区	50.0%	104,486	179,075	-	-	-
苏州新都会	新区	55.0%	89,098	83,220	-	-	56,064
苏州金色里程	金阊区	49.0%	99,093	247,732	-	52,573	139,712
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	85,634	124,592	124,592
苏州金域平江	姑苏区	46.0%	80,948	189,677	59,605	-	-
苏州VC小镇	相城区	51.0%	138,601	415,804	111,309	-	-
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-
昆山魅力花园	花桥开发 区	92.0%	309,217	773,042	91,556	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	51,286	68,214	1,110,327
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	-	27,581	190,456
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	88,609	52,422	89,131
无锡金域缙香	新区	100.0%	224,118	620,713	-	44,796	373,948
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	87,378	-	-
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	97,518	99,698	201,334
扬州金域华府	邗江区	65.0%	59,835	129,512	19,484	-	-
徐州万科城	九里区	100.0%	396,349	716,021	144,025	148,622	148,622
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	810,587	300,189	-	-
徐州万科城B地块	鼓楼区	100.0%	295,688	648,096	34,860	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,361,628	-	244,505	1,223,110
杭州北辰之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	-	-
杭州良渚文化村未来城	余杭区	30.9%	56,286	140,715	140,715	-	-
杭州西庐一期	西湖区	51.0%	80,140	151,996	-	-	-
杭州西庐二期	西湖区	50.0%	30,403	60,806	-	-	-
杭州玉泉	西湖区	48.1%	58,667	99,734	-	-	-
杭州草庄	江干区	100.0%	45,709	89,644	-	55,350	89,644
杭州公园大道	江干区	50.0%	68,564	150,841	-	-	-
杭州紫台	江干区	100.0%	46,069	110,566	-	110,566	110,566
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	42.5%	51,945	135,057	-	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	60.0%	66,521	166,204	-	-	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	188,790	-	-
杭州公望	富阳市	100.0%	517,900	208,981	-	14,516	97,005
杭州君望A+D	富阳市	20.0%	129,874	164,845	-	-	-
杭州君望B+C	富阳市	20.0%	138,233	152,231	79,858	-	-
嘉兴金域缙香	秀州新区	100.0%	85,286	137,495	-	-	123,622

嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	144,699	-	69,761	69,761
嘉兴海上传奇	经济开发区	100.0%	31,945	66,904	-	-	-
嘉兴海上家园	经济开发区	70.0%	25,100	60,200	60,200	-	-
宁波云鹭湾	江北区	100.0%	314,208	394,764	49,291	105,829	181,196
宁波金色城市	鄞州区	100.0%	95,242	171,425	-	9,814	171,425
宁波金域国际	鄞州区	55.0%	41,080	73,940	-	66,195	73,940
宁波金域传奇	鄞州区	54.6%	43,752	100,630	100,630	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	226,777	491,525	-	80,869	219,107
宁波万科城东	镇海区	49.0%	70,795	127,431	127,431	-	-
宁波江东府	江东区	100.0%	66,833	133,666	-	-	-
宁波公园里	高新区	76.6%	48,004	105,609	-	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	-	90,424
温州金域传奇	龙湾区	100.0%	45,864	128,396	-	-	-
温州金域中央	瓯海区	60.0%	53,765	144,939	-	-	-
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	23,676	61,666	265,650
合肥万科城	滨湖区	55.0%	107,220	375,272	86,605	109,825	225,883
合肥蓝山花园	滨湖区	55.0%	165,584	463,635	134,302	138,500	138,500
合肥森林公园	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	283,041	-	-
合肥城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	-	-	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	493,926	21,782	62,441	278,212
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	405,464	112,239	-	-
南昌青山湖名邸	青山湖区	50.0%	97,061	133,693	-	-	133,076
南昌金色名郡	青山湖区	50.0%	16,888	50,381	-	-	-
南昌润园	青云谱区	50.0%	97,109	144,011	-	-	144,011
南昌洪都 05 号地	青云谱区	24.8%	27,879	94,053	-	-	-
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	100,978	135,826	205,261
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	182,297	26,510	26,510
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	181,738	181,738	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	89,171	-	-
<b>上海区域小计</b>			<b>17,561,716</b>	<b>30,060,216</b>	<b>4,449,883</b>	<b>2,913,138</b>	<b>10,219,941</b>
<b>北京区域</b>							
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	187,218	-	-	-
北京如园 C3	海淀区	50.0%	33,745	79,306	-	35,849	79,306
北京公园 5 号	朝阳区	60.0%	37,917	97,044	-	-	97,044
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
北京红狮家园	丰台区	100.0%	59,800	180,152	-	-	180,152
北京万科蓝	丰台区	100.0%	14,449	36,084	-	36,084	36,084
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	-	-
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50.0%	88,767	210,738	192,563	-	-
北京公园里 007 号地块	通州区	35.0%	34,657	122,483	29,676	-	-
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50.0%	61,717	124,579	27,124	-	-
北京金隅万科城	昌平区	49.0%	178,908	485,234	-	57,292	474,434
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	61,399	120,195	192,966
北京七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	-	46,280	453,005
北京云湾家园	房山区	50.0%	61,567	157,984	-	127,721	151,630
北京幸福汇	房山区	68.0%	71,912	141,665	2,295	47,766	82,388
北京新里程	房山区	20.0%	77,834	142,612	-	-	59,838

北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	156,993	6,143	82,975	82,975
北京金域公园	房山区	51.0%	27,528	55,056	-	24,465	24,465
北京长阳天地	房山区	38.0%	112,673	208,351	102,037	-	-
北京长阳半岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	49,988	-	-
北京朗润园	大兴区	50.0%	67,651	173,215	-	54,448	54,448
北京金域东郡	大兴区	50.0%	57,826	144,564	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	53,795	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	71,034	-	-
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	94,797	-	-	-
北京天竺悦城	顺义区	47.1%	17,985	30,034	30,034	-	-
北京天竺万科中心	顺义区	97.0%	25,112	46,191	-	-	-
北京高丽营项目	顺义区	35.0%	187,830	170,568	-	-	-
北京 28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	-	-	-
廊坊欢庆城	香河县	50.0%	168,245	297,477	112,398	-	-
秦皇岛假日风景	海港区	48.0%	75,526	188,816	-	67,929	173,682
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	-	-	-
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	152,080	-	24,095	128,540
唐山金域华府	路北区	60.0%	78,977	166,159	-	41,593	128,943
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	89,460	65,368	65,368
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	264,639	208,699	-	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	84,597	99,682	997,894
天津魅力之城	东丽区	100.0%	176,773	258,579	-	6,698	258,579
天津新里程	东丽区	51.0%	136,524	206,863	-	-	206,863
天津金色雅筑	东丽区	49.0%	90,792	173,937	-	-	173,937
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	360,069	72,520	30,478	30,478
天津假日润园	西青区	100.0%	229,201	343,101	-	22,515	329,217
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	173,708	-	-
天津滨海时尚	开发区	100.0%	6,538	43,473	-	-	-
天津柏翠园	开发区	60.0%	32,270	48,709	-	25,436	48,709
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,048	-	104,438	262,095
天津锦庐	滨海新区	95.0%	90,604	127,095	-	59,473	106,828
天津东海岸	滨海新区	60.0%	255,311	377,516	-	23,157	23,157
天津金域国际	滨海新区	51.0%	108,389	189,160	-	48,156	48,156
天津仕林苑	津南区	40.0%	63,582	114,474	-	110,690	110,690
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,410	61,969	-	-
沈阳万科城	和平区	49.0%	361,320	868,373	-	85,015	868,373
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	40,431	74,664	141,748
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	34,716	64,838	479,234
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	-	148,118	237,843
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	62,819	38,092	159,363
沈阳春河里	沈河区	82.0%	81,378	431,232	-	107,186	183,670
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	70.0%	285,599	286,141	-	-	60,717
沈阳朗园	铁西区	100.0%	66,547	178,598	-	93,178	178,598
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	150,315	11,882	54,995	54,995
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.3%	51,832	155,497	45,950	-	-
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	49.0%	190,156	342,360	16,437	43,589	127,958
沈阳香湖盛景苑南区	于洪区	51.0%	135,464	304,520	-	-	8,816
沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	65,567	101,280	101,280
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	475,936	86,340	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	1,034,003	35,342	37,142	150,421
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	316,582	31,300	-	-
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	12,413	-	-

鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	-	-	263,494
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	375,002	23,502	-	316,813
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	-	-	-
大连溪之谷	甘井子区	100.0%	363,716	380,922	-	-	380,922
大连朗润园	甘井子区	100.0%	118,506	229,822	-	91,801	91,801
大连西山项目	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	67,150	67,150
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	80,375	-	-
大连公园里	甘井子区	93.4%	19,131	37,627	37,627	-	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	71,254	-	-
大连海港城	普湾新区	55.0%	581,172	968,300	-	42,695	144,316
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	-	88,208	88,208
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	114,513	-	-
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	-	-	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	65,929	332,860
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	51,516	44,399	156,028
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	-	17,192	141,766
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	31,016	196,158
长春金域长春	南关区	50.0%	121,109	343,058	104,857	-	-
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	-	123,199	550,515
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	681,890	86,217	-	-
青岛魅力之城	城阳区	80.0%	200,289	341,136	-	-	341,136
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	539,173	39,250	82,862	82,862
青岛春阳花园	城阳区	51.0%	86,493	182,637	47,996	-	-
青岛桃花源	城阳区	51.5%	129,032	230,294	98,169	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	57.4%	78,560	148,104	-	-	-
青岛金色城品	市北区	100.0%	61,873	173,945	-	-	173,945
青岛万科城	市北区	55.0%	154,607	375,523	70,514	71,743	311,226
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	-	-
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	18,646	70,486	-	-	-
青岛蓝山	市北区	100.0%	68,153	208,462	-	41,058	186,770
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	184,075	114,495	-	-
青岛生态城	李沧区	100.0%	141,346	261,571	-	8,920	256,880
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	348,663	-	-	-
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	1,004,599	45,927	124,976	188,231
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	436,874	-	120,347	120,347
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	178,017	43,129	74,566	74,566
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	81,370	41,429	-	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	-	113,986
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	-	63,574	217,361
烟台假日润园	福山区	70.0%	65,733	152,466	-	152,466	152,466
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	615,200	28,884	13,120	13,120
烟台万科城	开发区	51.0%	241,167	627,813	123,603	-	-
济南金域国际	高新区	63.0%	127,759	405,306	94,594	116,160	116,160
济南万科城	历下区	50.0%	191,418	481,072	172,139	-	-
济南新里程	历城区	100.0%	113,132	324,074	117,749	-	-
济南公园里	槐荫区	45.2%	48,763	149,225	149,225	-	-
太原紫台	迎泽区	51.0%	95,687	334,330	-	109,940	246,165
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	692,107	267,274	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-
晋中朗润园	榆次区	51.0%	218,143	480,326	155,520	106,860	210,543
<b>北京区域小计</b>			<b>21,111,144</b>	<b>40,075,853</b>	<b>4,052,394</b>	<b>3,869,061</b>	<b>13,401,519</b>
<b>成都区域</b>							



成都魅力之城	成华区	60.0%	308,501	761,258	-	63,920	761,258
成都万科钻石广场	成华区	85.0%	15,404	92,422	-	92,422	92,422
成都万科华茂广场	成华区	51.0%	29,720	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	-	-	-
成都金域西岭	金牛区	60.0%	79,331	361,100	-	-	361,100
成都金色领域	青羊区	100.0%	49,628	244,459	-	49,563	244,459
成都金润华府	锦江区	100.0%	52,895	267,928	-	32,084	267,928
成都金色海蓉	武侯区	49.0%	54,970	234,125	-	101,373	234,125
成都五龙山公园	新都区	100.0%	345,168	356,503	-	104,962	356,503
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	83,543	-	-
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	85,260	-	-
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	-	-
成都金色城市	龙泉驿区	55.0%	72,102	288,410	-	-	-
成都金色城品	龙泉驿区	55.0%	47,245	141,642	-	-	-
成都海悦汇城	双流县	90.0%	104,307	524,843	-	122,891	328,898
南充金润华府	高坪区	60.0%	182,012	518,004	68,878	67,585	70,316
武汉金域华府	武昌区	100.0%	59,790	191,300	-	-	140,020
武汉汉阳国际	汉阳区	70.0%	166,817	568,974	127,856	168,500	273,483
武汉万科城	江汉区	100.0%	65,901	299,337	-	32,119	263,917
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	17,413	105,657	-	-	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	42,385	228,430	-	-	-
武汉红郡	东湖新技术开发区	100.0%	230,894	349,607	-	-	349,607
武汉联投万科生态城	东湖新技术开发区	50.0%	199,709	299,563	-	-	-
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	50.0%	89,665	409,600	116,772	-	-
武汉嘉园	东湖新技术开发区	50.0%	67,259	324,100	268,032	-	-
武汉锦程	东湖新技术开发区	25.5%	38,286	202,620	151,380	-	-
武汉金域蓝湾	武汉经济技术开发区	100.0%	213,440	533,600	-	58,585	287,953
武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	896,484	-	251,159	697,983
武汉长征村项目	洪山区	100.0%	77,387	239,083	130,119	-	-
重庆友诚生态名苑	渝北区	51.0%	229,581	344,372	-	16,162	344,372
重庆锦程	渝中区	100.0%	105,406	533,486	-	-	533,486
重庆缙香郡	北部新区	100.0%	41,448	145,067	-	-	145,067
重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	166,074	376,737
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	-	315,046	315,046
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	18,595	88,661	88,661
重庆溉澜溪	江北区	100.0%	129,535	652,785	138,062	-	-
重庆金域学府	南岸区	47.4%	241,314	845,611	105,540	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	108,385	-	-
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	26,515	145,688	-	-	-
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	60,359	-	-
重庆锦尚	九龙坡区	96.2%	69,160	167,677	57,863	-	-
西安金域曲江	曲江新区	55.0%	152,667	390,176	-	-	348,466
西安万科城7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	93,921	129,439	425,976
西安万科城3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	61,329	87,276	87,276
西安万科城8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	-	-	-
西安金域华府	未央区	51.0%	106,667	372,461	-	243,637	243,637

西安大明宫项目	未央区	70.0%	69,052	221,603	26,280	66,538	66,538
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	-	-	-
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	146,383	-	-
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	-	-	-
西安金域国际	高新区	95.0%	23,831	150,132	-	-	-
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	187,644	-	-
西安高新华府	雁塔区	75.0%	114,745	476,559	-	-	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	296,123	82,209	-	-
郑州美铭科技产业园	高新区	51.0%	130,818	457,863	58,816	-	-
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	324,897	1,066,524	346,805	-	-
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	224,474	593,713	159,191	-	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	31,223	62,238	312,586
贵阳大都会	小河区	95.1%	159,972	649,917	128,312	40,904	40,904
贵阳大都会商业综合体	小河区	51.0%	21,264	111,270	111,270	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	25,069	54,525	64,481
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	24,298	-	-
贵阳万科城	云岩区	30.0%	347,872	914,893	-	-	-
贵阳公园 5 号	云岩区	65.1%	10,927	98,132	-	-	-
昆明白沙润园	盘龙区	100.0%	192,104	247,394	30,780	86,180	162,067
昆明云上城	五华区	23.0%	34,293	177,468	-	10,685	23,457
昆明金色领域	高新区	67.0%	105,484	314,459	74,799	78,811	118,221
昆明魅力之城	官渡区	55.0%	417,919	1,662,861	323,454	-	-
昆明公园里	官渡区	48.0%	213,037	580,438	176,542	-	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	16,841	-	115,004
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100.0%	24,150	60,376	-	-	-
乌鲁木齐金域缙香	沙依巴克区	100.0%	20,078	50,196	50,196	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	204,628	-	63,418	63,418
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100.0%	80,698	201,745	44,416	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	39.7%	188,748	566,243	103,637	-	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	14,900	9,883	-	-
<b>成都区域小计</b>			<b>9,956,093</b>	<b>29,695,026</b>	<b>3,833,942</b>	<b>2,654,757</b>	<b>8,605,372</b>
<b>合计</b>			<b>67,250,256</b>	<b>141,035,832</b>	<b>17,280,399</b>	<b>13,845,690</b>	<b>45,368,466</b>

截至 2014 年末，公司在大陆拥有 417 个主要开发项目，在建项目权益建筑面积合计约 2,776 万平方米，规划中项目权益建筑面积合计约 3,801 万平方米。此外，公司还参与了 7 个城市更新改造类项目，目前拆迁与相关手续办理尚在进行中，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约 64 万平方米，对应万科权益规划建筑面积约 295 万平方米。

## 公司经营和财务状况分析

### 净资产收益率

公司 2008 年以来明确了质量效益型增长思路。近年来，公司在利润率下降的背景下，仍然保持了较高的净资产收益率。2012-2013 年，公司全面摊薄的净资产收益率达到 19.66%，为多年来历史高位。报告期内，公司继续以股东利益为导向，努力提升经营效益，公司全面摊薄的净资产收益率为 17.86%，较 2012-2013 年的高点有所下降，但仍保持在较高水平。为推动战略转型，公司加大了与城市配套相关的新业务尝试，这些投入短期内可能难以体现为收益率的提升，但长期而言将为公司发展提供更大空间。

## 投资收益

报告期内，公司实现投资收益 41.59 亿元，较 2013 年大幅增长 313.78%。公司投资收益主要来源于联营合营公司实现的万科权益利润、以股权转让方式实现项目合作而实现的收益。因公司不断深化合作经营，此类“投资收益”属于经常性收益，并非一次性所得。公司虽出让了部分开发项目或商用物业股权，或在部分联营合营项目中公司仅占较低的股权比例，但一般情况下此类项目或物业的经营管理仍由公司负责，公司因此可收取一定管理费、或要求获得高于股权比例的超额分配权。这样的安排，有利于提升公司的投资回报率。

## 存货跌价准备

报告期内，部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对温州龙湾花园、烟台海云台、唐山红郡、抚顺金域蓝湾、乌鲁木齐南山郡、乌鲁木齐金域缙香等 6 个可能存在风险的项目计提存货跌价准备 7.64 亿元。考虑递延所得税因素后，该等存货跌价准备影响本报告期税后净利润 6.74 亿元，影响归属于母公司所有者的净利润 5.68 亿元。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。随着房地产行业进入白银时代，局部市场发生波动的可能性增加，这也再次提醒公司，在进行项目投资决策时需要有更强的风险管控意识。报告期内，公司推出项目跟投制度，将项目经营成果与员工利益直接挂钩，这有助于推动一线公司进一步完善投资决策过程，控制项目风险。

## 销售和管理费用

期内，公司继续强调费用控制，2014 年全年销售费用为 45.2 亿元，占销售金额的比例为 2.10%，较 2013 年下降 0.16 个百分点；管理费用为 39.0 亿元，占销售金额的比例为 1.81%，较 2013 年上升 0.06 个百分点。

## 现金状况

公司坚持积极销售、审慎投资，资金状况良好。年内，公司以现金流为核心加强运营管控，实现经营性现金流净额 417.2 亿元，资金实力进一步增强。截至报告期末，公司共有货币资金 627.2 亿元，较 2013 年底大幅增加 41.36%。充沛的资金为公司未来进行项目发展和新业务创新提供了有力支持。

期末公司持有的货币资金中，人民币占比 96.32%，美元占比 2.46%，港币占比 1.22%，其余为新加坡币。

## 有息负债情况

截至 2014 年底，公司有息负债合计 689.8 亿元，占总资产的比例为 13.57%，较 2013 年底减少 2.44 个百分点。

公司有息负债中，银行借款占比为 39.94%，应付债券占比为 16.83%，其他借款占比为 43.23%。

公司有息负债中，固定利率负债占比 16.83%，浮动利率负债占比 83.17%。公司有抵押的有息负债 11.7 亿元，占总体有息负债的 1.70%。

截至报告期末，公司有息负债中短期借款和一年内到期的有息负债合计 228.3 亿元，占总体有息负债的比例为 33.10%；一年以上有息负债 461.5 亿元，占总体有息负债的比例为 66.90%。

报告期内，公司发挥境外融资优势，充分利用境外低成本资金支持公司发展。截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比 80.35%，境外负债占比 19.65%。人民币负债占比 83.24%，外币负债占比 16.76%，外币负债占比较 2013 年底提高了 5.68 个百分点。

报告期内，公司资本化的利息支出合计 52.9 亿元，没有资本化的利息支出 15.5 亿元。

## 负债率

报告期末，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 41.46%，较 2013 年底下降 4.08 个百分点。由于货币资金大幅增长，公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 5.41%，较 2013 年底下降 25.27 个百分点，为 2006 年以来最低水平。

## 融资和评级情况

2013 年下半年，公司设立了 20 亿美元中期票据计划。2014 年 6 月，公司基于该中期票据计划进行了第四次发行，发行金额为 4 亿美元的 5 年期定息债券，债券票面利率 4.5%。

为拓宽融资渠道，优化债务结构，公司启动债务融资工具计划。2014 年 11 月，公司临时股东大会审议并

批准公司在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债务融资工具。2014 年 12 月 26 日，公司完成人民币 18 亿元中期票据的发行。此次中期票据的期限为 3 年，发行利率为 4.7%。

报告期内，标准普尔、穆迪和惠誉继续维持公司 BBB+、Baa2 和 BBB+ 的长期企业信用评级，评级展望为稳定。公司稳健的经营风格、审慎的财务管理和良好的资本市场信用继续获得国际权威评级机构的认可。

### 资本开支承担

截至报告期末，公司的资本承担为 842.4 亿元，主要包括公司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。

### 或有负债

按照行业惯例，公司为按揭购房客户的按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的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，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 558.5 亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

### 汇率波动风险

公司在中国境内经营绝大部分业务，大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响十分有限。2014 年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司共产生约人民币 0.6 亿元的汇兑收益。

为了锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对 3.3 亿美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。NDF 价值变动对公司损益没有影响，报告期内，NDF 价值变动对公司资本公积的影响为人民币 4,782 万元。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。

### 公司主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2013-12-31	变动幅度	说明
资产总额	50,840,875.54	47,920,532.35	6.09%	经营规模扩大
货币资金	6,271,525.34	4,436,540.98	41.36%	销售回款加快
存货	31,772,637.85	33,113,322.33	-4.05%	新获取项目减少
其他应收款	4,892,446.37	3,481,531.72	40.53%	应收合营、联营公司款增加
应付票据	2,129,189.39	1,478,389.99	44.02%	优化支付方式
预收款项	18,174,933.70	15,551,807.14	16.87%	销售金额增加
其他应付款	4,544,172.97	5,470,428.53	-16.93%	股权收购款减少
归属于上市公司股东的股东权益	8,816,456.99	7,689,598.33	14.65%	本年净利润增加
项目	2014 年 1-12 月	2013 年 1-12 月	变动幅度	说明
营业收入	14,638,800.45	13,541,879.11	8.10%	结算规模增长
营业成本	10,255,706.37	9,279,765.08	10.52%	结算规模增长
营业税金及附加	1,316,674.59	1,154,499.81	14.05%	结算规模增长
利润总额	2,525,236.32	2,429,101.12	3.96%	营业收入增加
归属于上市公司股东的净利润	1,574,545.41	1,511,854.94	4.15%	利润总额增加
其他指标	2014 年 1-12 月	2013 年 1-12 月	变动幅度	说明
资产负债率	77.20%	78.00%	-0.80%	有息负债减少
流动比率	1.34	1.34	-	
速动比率	0.43	0.34	0.09	货币资金增加
股东权益比率	22.80%	22.00%	0.80%	
应收帐款周转天数	6	7	-1	销售回款加快
存货周转天数	1,139	1,153	-14	

### 公司资产主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2014-12-31		2013-12-31		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	50,840,875.54	100.00	47,920,532.35	100.00	
货币资金	6,271,525.34	12.34	4,436,540.98	9.26	3.08
其他应收款	4,892,446.37	9.62	3,481,531.72	7.27	2.35
存货	31,772,637.85	62.49	33,113,322.33	69.10	-6.61
其中：已完工开发产品	2,269,478.79	4.46	1,771,731.11	3.70	0.76
在建开发产品	19,629,107.75	38.61	18,868,167.51	39.37	-0.76
拟开发产品	9,520,371.03	18.73	12,437,453.23	25.95	-7.22
建造合同及其它	353,680.28	0.69	35,970.47	0.08	0.61
应付账款	6,704,719.98	13.19	6,395,845.91	13.35	-0.16
预收账款	18,174,933.70	35.75	15,551,807.14	32.45	3.30
其他应付款	4,544,172.97	8.94	5,470,428.53	11.42	-2.48
一年内到期的非流动负债	2,044,928.83	4.02	2,752,179.16	5.74	-1.72
长期借款	3,453,671.21	6.79	3,668,312.84	7.65	-0.86

### 公司销售费用、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	2014 年度	2013 年度	增减率	变动原因
销售费用	452,188.95	386,471.36	17.00%	销售规模增长
管理费用	390,261.77	300,283.76	29.96%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	415,926.20	100,518.78	313.78%	联合营企业对应的收益增加及合作项目股权转让收益增加

### 公司现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2014 年度		2013 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	18,532,761.71	100.00%	17,567,675.09	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	16,830,906.76	90.82%	15,343,706.74	87.34%	3.48
经营活动现金流出	14,360,279.80	100.00%	17,375,288.20	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	9,523,183.23	66.32%	12,865,695.28	74.05%	-7.40
经营活动产生的现金流量净额	4,172,481.91		192,386.89		
投资活动产生的现金流量净额	(348,737.09)		(795,441.72)		
筹资活动产生的现金流量净额	(1,961,725.15)		(205,764.56)		

### 公司管理回顾

#### 强化质量管理

2014 年，公司全年交付 12 万套住宅，在交付规模不断扩大的背景下，公司持续完善并推广“实测实量、交付评估、客户验房指引表”的管理方法，交付评估质量稳步提升。

#### 坚持积极销售

公司坚持积极销售策略。对于新开盘项目，公司以新推盘当月销售率为核心管理指标，力争保持较好的销售节奏；对于在售项目，公司持续关注库存去化情况，以保持健康合理的存货结构。截至报告期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）226.9 亿元，占比 7.14%。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款。报告期内，公司实现销售回款 2090 亿元，销售回款率超过 90%。

移动互联网开启了创新的大门。公司相信，主动拥抱变革才能赢得更多机会。报告期内，公司积极借鉴互联网思维，依托网络平台和工具，变革房地产销售模式，在部分城市发起全民经纪人等营销创新，主动整合渠道资源，取得较好成效。

## 向城市配套服务商转型

“和城市同步发展”是公司的一贯策略。近年来，随着人口、产业结构的变化以及社会生活方式的日益丰富，新的物业需求不断涌现。公司顺应城市发展的方向，从传统的住宅开发商向“城市配套服务商”转变，积极寻求和拓展新的商业机会。

公司相信，做好住宅业务是进行业务创新的必要前提。未来十年，公司将以“好房子，好服务，好社区”为标准，全面提升传统住宅业务的产品和服务内容。在住宅业务以外，公司将加大在度假物业、服务式公寓、新型商用中心、社区商业等消费体验地产；创业产业园、物流地产等产业地产；以及物业服务、装修与智能家居、建筑产业化等地产延伸业务方面的探索力度。

## 启动事业合伙人变革

报告期内，公司大力推进事业合伙人制度变革，进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，为经营转型提供管理机制的支持。

公司推出项目跟投机制，对于 2014 年 4 月 1 日后所有新增项目，除旧改及部分特殊项目外，原则上要求项目所在一线公司管理层和该项目管理人员必须跟随公司一起投资，除公司董事、监事、高级管理人员以外的其他员工可自愿参与跟投。截止报告期末，公司开放跟投项目 47 个，申请跟投达到 9089 人次。项目跟投制度出台后，公司员工在加快项目周转、节约成本、促进销售等多方面越来越体现出合伙人的意识和作用，对提升项目、所在一线公司乃至公司整体经营业绩起到了积极的作用。

2014 年 5 月，公司启动事业合伙人持股计划，1320 位员工成为公司首批事业合伙人。首批事业合伙人将其在经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）（“盈安合伙”）的普通合伙人进行投资管理。自 5 月 28 日以来，盈安合伙通过券商集合计划多次增持万科 A 股股票。截至 2015 年 1 月 27 日，集合计划共持有本公司 A 股股份 494,277,819 股，占公司总股本的 4.48%。合伙人持股计划的推出，进一步强化了管理团队与股东之间共同进退的关系，确保了事业合伙人与股东利益的一致性。2015 年 1 月，事业合伙人持股计划迎来了第二批员工的加入。

## B 转 H 顺利实施

2014 年 6 月 25 日，公司 H 股“万科企业”在香港联交所成功上市交易，股票代码“2202”，公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联交所上市及挂牌交易的方案取得圆满成功。转板方案的顺利实施，在改善原有 B 股股东交易环境的同时，也使公司全面、直接对接国际资本市场，为公司有效利用境外资源创造了更有利的条件。

## 探索海外业务

期内，公司继续推进海外业务探索，积极拓展合作资源，学习借鉴发达国家和地区市场的成熟经验和运营管理模式，提升产品和服务竞争力。报告期内，公司新增加 3 个海外投资项目。在纽约，公司通过与当地知名开发商合作的方式，参与 610 Lexington Avenue 项目的开发；在香港，公司通过收购的方式获得湾仔项目；在旧金山，公司与铁狮门合作，参与 Block One 项目的开发。

## 绿色建筑和产业化

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。随着社会环保意识的普及，节能之于建筑的重要性将日益凸显。公司是国内率先推广绿色建筑的企业之一。2014 年公司完成绿色三星项目面积 205.3 万平方米，绿色一星、二星项目面积合计约 674.8 万平方米，相比 2013 年均有所增加。

作为住宅产业化的先行者，公司以“提高质量，提升效率，减少对人工的依赖”为原则，积极推广应用产业化生产方式。2014 年公司新开工的主流产品中，预制混凝土外墙、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 27%、100%和 87%，较计划数分别超额完成 7 个百分点、40 个百分点和 37 个百分点。

近年来，空气质量日益成为社会关注热点，为净化室内空气，提供健康家居环境，报告期内，公司联合中城联盟的 60 余家房企以及多家设备厂商和研发机构，采用了全产业链协同研发，提出了针对室内 PM2.5 污染的解决方案，未来，公司将进一步完善相关技术体系，联合业内同行，积极推广室内除霾系统。

## 物业服务创新

房子可能是客户一生中最大的一笔消费，也是最重要的资产之一。万科物业始终以提供一流水准的物业

服务、做好建筑打理作为企业立命之本。针对万科物业的一项调查研究表明，相对于周边可比项目，万科物业所服务的项目在资产保值增值上具有明显优势。报告期内，万科物业服务费收缴率达到 96.12%，公司的服务质量获得业主的高度认同。

期内，万科物业大力推进技术创新，提升工作效率。以物业自主研发的远程设施设备管理系统为例，目前可通过 530 个网络模块实时监控 204 个已覆盖项目中共计 726 个设备房里的所有设备，随时提供应急响应和远程维护，大幅减少了人员周期性巡查、重复纸质记录的工作量，显著提高了服务响应性与管理效率。

此外，万科物业积极引进移动互联网技术，整合社区资源。目前万科物业已成功实现“四有”（所有项目有经纬度、所有设备有身份证、所有岗位有二维码、所有员工有经验值），在全国范围内的电梯、出入口、垃圾桶等社区设施的细节逐条记录在案。以此为基础，结合员工端、业主端移动应用，形成了资源调度平台，确保了万科物业在业务实施、调度员工、分配任务、服务业主上的合理有序，并为将来进一步整合其他社区资源、提升效率提供了可能。

物业行业需要模式创新来推动可持续发展。报告期内，万科物业推出了全新的物业服务解决方案“睿服务”体系，对传统的物业管理模式进行重塑。未来万科物业将积极推进该体系在全国范围内的落地工作，实现该体系的对外输出，以开放、融合的心态推动行业共同进步，让更多用户体会万科物业之美好。

报告期内，万科物业蝉联中国物业管理协会评选的“2014 中国物业百强企业”第一名，并被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合评选为“2014 年中国物业服务领先品牌企业”。

## 社会责任

在努力实现业绩增长的同时，公司始终恪守价值理念，积极履行社会责任，关注利益相关方发展，追求可持续成长，并致力于让更多的人分享到经营成果。报告期内，公司履行社会责任的情况，详见同日发布的《2014 年企业社会责任报告》。

## 未来发展展望

房地产行业已进入白银时代。长期来看，未来的客户需求将更加多元化，市场竞争更加激烈，对企业产品竞争力和服务内容的要求更加全面。短期来看，行业迎来了相对宽松的发展环境，主要城市的住宅成交自去年年底以来有所恢复，利率的下行也有助于减少购房者的按揭负担，促进住房需求释放，对市场信心恢复起到巩固作用。

2015 年，公司将以“勇敢探路，坚定转型”为主题，在做好传统业务的基础上，围绕城市配套服务商，加快业务创新，推动组织架构变革。

质量是公司的生命线。2015 年，公司将严守“质量第一”的原则，坚持客户导向，继续提高产品性能和服务质量；在严格执行现有安全管理制度的基础上，继续强化安全意识，确保安全生产常态化；在住宅产业化方面，公司将根据既定规划，实现集团三年工业化发展目标，加快产业化技术的推广应用。

公司将坚持“现金为王”的策略，积极应对市场变化，继续保持产品销售顺畅，加大库存去化力度，力争实现销售平稳增长和更高的回款率。

为了配合业务创新与转型，公司将以合伙人机制为核心，推动组织架构变革，从传统金字塔科层结构转向扁平化架构，尝试包括“事件合伙人制”在内的各类可能，激发员工热情，打破部门壁垒，加强专业协作；公司将对项目跟投方案进行升级，进一步调动员工积极性，发挥区域的协同性，为股东创造更大价值。

2015 年 1 月，国家发改委放开了非保障性住房物业服务、住宅小区停车服务等商品和服务价格，物业服务领域的市场化竞争加速，优秀物业将获得更大的成长空间。为强化领先优势，未来万科物业将进一步深化组织结构变革，推动管理扁平化和事业合伙人制度，提升对行业内优秀人才的吸引力，全面整合现有技术平台，为业主提供更具竞争力的服务。

2015 年公司将进一步提高区域在运营管理中的决策权，推动四大区域运营的实体化，提高组织的快速应变能力，充分释放一线的自主创新能力。

公司将继续关注流动性环境，合理安排融资节奏，拓展多元化融资渠道，创新融资方式；同时，加大对各类新业务融资方式的探索，为转型提供金融支持。

鉴于市场去库存并未结束，部分城市的地价并未随房价调整，公司会坚持理性投资的策略，视发展需要合理补充项目资源，在人口、基础设施配套和就业等对住宅市场有支撑力的城市寻求发展机会；在进行项目评估时，公司会重点关注地价相对于周边房价的合理性，严格控制投资风险。

2015年，公司现有项目预计新开工面积1,681万平方米，略低于2014年实际开工面积；预计项目竣工面积1,581万平方米，比2014年实际完成规模增加14.2%。

2015年度项目开发计划情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	15年计划 开工面积	15年计划 竣工面积	14年末储 备
<b>广深区域</b>							
深圳天琴湾	盐田区	100.0%	253,990	30,028	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	10,952	-
深圳安托山项目	南山区	100.0%	48,804	219,967	129,211	-	219,967
深圳留仙洞	南山区	79.2%	394,044	1,335,510	708,310	-	1,240,510
深圳地铁红树湾项目	南山区	49.0%	68,285	419,000	218,990	-	419,000
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	-	60,914	-
深圳金域缙香	坪山新区	100.0%	104,801	323,624	-	119,415	-
深圳第五园	龙岗区	100.0%	421,916	595,982	-	-	-
深圳天誉	龙岗区	100.0%	118,132	690,219	334,855	30,730	334,855
深圳万科红三期	龙岗区	50.0%	43,713	178,241	-	102,214	-
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	164,982	456,405	225,735	105,545	225,735
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	126,035	-	126,035
深圳八意府	龙岗区	100.0%	28,894	115,040	-	26,742	-
深圳浪骑项目	龙岗区	100.0%	41,487	22,380	-	-	22,380
深圳嘉悦山花园	龙岗区	60.0%	37,982	113,950	-	-	-
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	157,500	-	250,600
深圳金域九悦花园	龙华新区	94.9%	61,000	146,000	146,000	-	146,000
深圳大甲岛	惠州市	100.0%	364,450	93,340	-	-	93,340
惠州双月湾	惠东县	67.0%	704,223	1,068,191	239,337	-	742,644
惠州金域华庭	惠城区	100.0%	151,298	327,550	-	70,136	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	-	40,000	104,048
东莞朗润园	塘厦镇	51.0%	128,144	256,287	-	77,771	-
东莞金色城市	塘厦镇	100.0%	32,002	96,006	-	66,294	-
东莞四季花城	塘厦镇	100.0%	51,263	92,273	-	71,030	-
东莞金域松湖	松山湖园区	51.0%	135,049	381,000	-	48,842	-
东莞松湖中心一期	松山湖园区	34.0%	95,506	73,872	-	32,406	-
东莞松湖中心	松山湖园区	25.0%	30,084	30,084	-	-	-
东莞万科大厦	南城区	100.0%	4,771	42,937	-	-	-
东莞金域华府	南城区	51.0%	189,934	493,827	-	-	-
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	44,119	60,152
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	71,804	-



东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	15,075	-
东莞金域华庭	莞城区	55.0%	9,185	29,393	-	29,393	-
东莞紫台	虎门镇	100.0%	60,570	151,426	-	-	-
东莞金色里程	虎门镇	100.0%	17,374	69,495	-	69,495	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.5%	349,805	784,136	430,012	94,135	430,012
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	-	-
东莞金色悦府	长安镇	75.1%	46,666	116,666	-	-	-
东莞金域国际	厚街镇	10.0%	88,788	257,486	-	-	-
东莞厚街广场	厚街镇	67.0%	32,002	113,856	-	47,110	-
东莞常平万科城	常平镇	100.0%	635,971	442,460	-	84,668	-
东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	40,166	-
广州金域蓝湾	白云区	50.0%	144,657	433,584	-	-	-
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	44,238	-
广州万科派广场	海珠区	68.0%	16,831	52,765	-	-	-
广州新隆沙AF020122地块	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	30,706	-	30,706
广州府前花园	南沙区	95.0%	134,760	269,520	-	-	-
广州南方公元花园	南沙区	95.0%	156,555	250,488	20,997	31,112	20,997
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	19,344	-
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	279,270	82,309	33,898	150,016
广州东荟城	萝岗区	55.0%	177,588	444,943	-	75,636	-
广州东荟城(扩展)	萝岗区	33.0%	109,748	271,463	-	148,065	-
广州金色梦想	萝岗区	51.0%	115,671	289,178	-	43,252	-
广州金色悦府	黄浦区	100.0%	24,056	63,591	-	-	-
广州黄埔客运站项目	黄埔区	65.0%	26,700	96,700	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	17.3%	259,300	543,939	163,846	71,124	472,815
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	82,962	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	-
广州万科云二期	天河区	98.9%	89,229	357,433	76,593	-	357,433
广州新光城市花园	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	161,666	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	204,000	83,884	1,376,039
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	42,597	-
佛山金域蓝湾	南海区	55.0%	221,035	564,226	-	53,809	-
佛山金色溪谷花园	南海区	49.0%	66,533	81,080	-	-	-
佛山金融C区B21地块	南海区	96.6%	30,984	130,000	-	-	-
佛山金融C区B23-24地块	南海区	49.9%	188,996	793,784	167,413	-	636,824
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	146,000
佛山金色领域广场	南海区	50.0%	47,254	354,404	45,000	46,007	157,213
佛山缤纷四季	顺德区	100.0%	156,840	426,617	-	-	-
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	67,720	156,271	84,691
佛山沁园	顺德区	100.0%	80,571	241,712	-	3,049	-
佛山天傲湾	顺德区	50.0%	30,382	74,335	-	4,237	-

佛山金域滨江广场	顺德区	50.0%	113,224	452,880	154,834	-	329,314
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	67,485	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	35,231	286,814
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	88,058	112,679	88,058
佛山金域国际	禅城区	51.0%	89,009	373,820	-	23,664	-
珠海珠宾花园	香洲区	100.0%	109,917	146,497	-	-	-
珠海金域港湾	香洲区	50.0%	78,000	196,358	35,838	-	196,358
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	51,620	-
珠海城市花园	金湾区	51.0%	63,233	186,446	-	54,047	-
珠海金域缙香	香洲区	50.0%	11,333	70,480	-	70,480	-
中山金悦华庭	坦洲镇	100.0%	32,103	127,264	-	-	-
中山朗润园	中山东区	100.0%	76,387	175,133	-	-	-
中山金色家园	东风镇	100.0%	255,623	789,453	22,098	35,980	473,575
中山柏悦湾	火炬区	65.0%	251,900	469,359	43,125	64,251	399,026
中山金域蓝湾	石岐区	75.0%	143,852	429,779	57,982	-	336,124
厦门湖心岛	湖里区	100.0%	95,098	199,710	-	-	70,285
厦门金色悦城	翔安区	100.0%	54,441	109,000	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	56,853	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	79,226	-	487,330
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	117,853	-
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	86,282	-	187,269
泉州石狮金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	21,600	-	211,503
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	132,782	-	670,023
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	383,296	-	16,123	-
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,614	-	242	-
福州三江口项目	仓山区	99.0%	80,014	412,488	224,826	-	412,488
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	443,107	-	1,235	-
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	130,795	-	93,627	-
福州永泰万科城	永泰县	51.0%	392,000	418,919	-	-	341,516
福州金域蓝湾	闽侯县	50.0%	213,602	687,507	119,918	-	583,864
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,772	-	75,149	-
长沙金域华府	雨花区	60.0%	238,066	509,624	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	40.0%	460,237	1,335,730	169,133	-	1,073,076
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100.0%	120,208	362,976	129,469	-	260,020
长沙城市花园	岳麓区	100.0%	40,461	137,910	-	-	-
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	49,563	56,295	49,563
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	68,952	-	122,763
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	174,498	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	3,047	-	415,384
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	45,973	33,758	157,535
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	39,576	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	18,245	34,322	172,448
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,685	-	-	-
南宁魅力之城	良庆区	47.6%	104,174	332,381	105,844	-	225,340
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	470,814	4,615	28,270	88,200
三亚高知园项目	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	279,841
三亚湖畔度假公	河东区	80.0%	338,410	423,315	-	49,803	188,366

园							
广深区域小计			18,621,303	41,204,737	5,235,979	3,753,148	16,001,365
上海区域							
上海五玳坊	浦东新区	100.0%	121,463	126,887	-	-	-
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	137,149	34,519	137,149
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	148,576	103,729	148,576
上海翡翠滨江	浦东新区	50.0%	11,834	49,920	-	-	-
上海滨江项目	浦东新区	50.0%	78,334	233,885	52,719	-	52,719
上海张江东地块	浦东新区	45.0%	79,548	216,569	81,208	-	81,208
上海张江西地块	浦东新区	45.0%	24,756	74,269	-	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	22.6%	137,270	162,141	162,141	-	162,141
上海七宝 53#	闵行区	50.0%	48,932	126,800	-	-	-
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	401,070	78,607	73,380	87,398
上海虹桥商务区核心区一期 03 号地块南块	闵行区	10.0%	32,177	110,462	-	110,462	-
上海翡翠别墅	闵行区	49.0%	304,830	199,071	-	8,897	-
上海虹桥时一区	闵行区	61.0%	112,864	177,885	-	73,046	-
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	501,833	-	-	-
上海南站商务区地块	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	85,091	-	387,459
上海尚源	青浦区	49.0%	116,524	142,858	-	6,029	-
上海赵巷有山	青浦区	8.5%	95,991	97,911	-	-	32,941
上海松江商务区 14#	松江区	60.0%	57,734	143,220	-	80,176	-
上海新城西部	松江区	100.0%	57,433	80,405	80,405	-	80,405
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	-	-	-
上海金域南桥	奉贤区	85.0%	58,531	134,622	134,622	-	134,622
上海金色领域	嘉定区	50.0%	90,013	180,026	-	82,561	-
南通金域蓝湾	港闸区	55.0%	99,910	218,650	-	-	-
南通任港路地块	崇川区	100.0%	53,277	141,700	-	141,700	-
南京安品街项目	白下区	100.0%	27,325	20,340	1,984	-	20,340
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	133,839	-
南京新都荟	江宁区	34.0%	36,043	107,606	49,132	24,538	83,068
南京金色领域	栖霞区	100.0%	91,751	201,828	-	616	-
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	-
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	54,698	20,222	125,449
南京荟东	雨花台区	99.6%	55,308	144,316	67,340	-	144,316
南京溧水万科城	溧水区	98.8%	218,800	525,400	110,891	-	414,197
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	48,616	76,087	242,300
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	24,972	-	287,928
苏州玲珑湾	工业园区	70.0%	384,042	835,281	-	37,405	-
苏州金域缙香	工业园区	10.0%	47,177	118,027	-	-	-
苏州玲珑东区	工业园区	50.0%	104,486	179,075	-	93,676	-
苏州新都会	新区	55.0%	89,098	83,220	27,156	-	27,156
苏州金色里程	金阊区	49.0%	99,093	247,732	-	30,721	-
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	93,813	78,680	93,813
苏州金域平江	姑苏区	46.0%	80,948	189,677	54,533	58,363	54,533
苏州 VC 小镇	相城区	51.0%	138,601	415,804	37,540	46,787	248,764

昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	15,570	-	249,208
昆山魅力花园	花桥开发区	92.0%	309,217	773,042	202,813	216,904	367,294
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	95,466	109,378	95,466
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	-	26,026	169,688
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	62,403	38,968	121,926
无锡金域缙香	新区	100.0%	224,118	620,713	27,318	64,667	162,336
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	43,070	-	147,605
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	-	57,962	-
扬州金域华府	邗江区	65.0%	59,835	129,512	-	92,187	-
徐州万科城	九里区	100.0%	396,349	716,021	4,413	133,925	251,913
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	810,587	119,426	29,629	510,398
徐州万科城 B 地块	鼓楼区	100.0%	295,688	648,096	184,310	-	613,236
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,361,628	185,119	170,781	882,839
杭州北辰之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	132,573	-
杭州良渚文化村未来城	余杭区	30.9%	56,286	140,715	-	-	-
杭州西庐一期	西湖区	51.0%	80,140	151,996	-	150,103	-
杭州西庐二期	西湖区	50.0%	30,403	60,806	60,806	-	60,806
杭州玉泉	西湖区	48.1%	58,667	99,734	99,734	-	99,734
杭州草庄	江干区	100.0%	45,709	89,644	-	-	-
杭州公园大道	江干区	50.0%	68,564	150,841	-	-	-
杭州紫台	江干区	100.0%	46,069	110,566	-	-	-
杭州大都会 79 号	江干区	50.0%	21,915	76,703	76,703	-	76,703
杭州万科大家钱塘府	江干区	42.5%	51,945	135,057	-	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	60.0%	66,521	166,204	-	-	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	-	-
杭州公望	富阳市	100.0%	517,900	208,981	-	-	111,976
杭州君望 A+D	富阳市	20.0%	129,874	164,845	71,332	-	164,845
杭州君望 B+C	富阳市	20.0%	138,233	152,231	-	-	72,373
嘉兴金域缙香	秀州新区	100.0%	85,286	137,495	-	-	-
嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	144,699	65,750	-	74,938
嘉兴海上传奇	经济开发区	100.0%	31,945	66,904	-	66,904	-
嘉兴海上家园	经济开发区	70.0%	25,100	60,200	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	100.0%	314,208	394,764	-	58,635	105,498
宁波金色城市	鄞州区	100.0%	95,242	171,425	-	-	-
宁波金域国际	鄞州区	55.0%	41,080	73,940	-	-	-
宁波金域传奇	鄞州区	54.6%	43,752	100,630	-	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	226,777	491,525	90,360	93,510	136,892
宁波万科城东	镇海区	49.0%	70,795	127,431	-	-	-
宁波江东府	江东区	100.0%	66,833	133,666	-	-	-
宁波公园里	高新区	76.6%	48,004	105,609	-	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	89,309	-
温州金域传奇	龙湾区	100.0%	45,864	128,396	-	-	-
温州金域中央	瓯海区	60.0%	53,765	144,939	-	144,939	-
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	60,411	61,651	60,411
合肥万科城	滨湖区	55.0%	107,220	375,272	-	110,127	-

合肥蓝山花园	滨湖区	55.0%	165,584	463,635	62,606	109,459	102,867
合肥森林公园	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	196,913	229,936	859,506
合肥城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	203,300	-	424,239
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	493,926	21,018	16,960	193,932
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	405,464	24,868	-	293,225
南昌青山湖名邸	青山湖区	50.0%	97,061	133,693	-	617	-
南昌金色名郡	青山湖区	50.0%	16,888	50,381	-	50,381	-
南昌润园	青云谱区	50.0%	97,109	144,011	-	-	-
南昌洪都 05 号地	青云谱区	24.8%	27,879	94,053	94,053	-	94,053
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	37,520	50,924	51,536
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	63,615	104,054	67,787
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	181,738	-	181,738	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	165,569	-	204,229
<b>上海区域小计</b>			<b>17,561,716</b>	<b>30,060,216</b>	<b>3,865,659</b>	<b>3,907,680</b>	<b>9,873,941</b>
<b>北京区域</b>							
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	187,218	53,100	67,182	120,036
北京如园 C3	海淀区	50.0%	33,745	79,306	-	-	-
北京公园 5 号	朝阳区	60.0%	37,917	97,044	-	-	-
北京大都会	朝阳区	100.0%	5,329	36,465	-	-	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	-
北京红狮家园	丰台区	100.0%	59,800	180,152	-	-	-
北京万科蓝	丰台区	100.0%	14,449	36,084	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	195,554	-	255,028
北京公园里 010、014、015、 017、019 号地块	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	-	18,175
北京公园里 007 号地块	通州区	35.0%	34,657	122,483	92,807	-	92,807
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50.0%	61,717	124,579	84,373	-	97,455
北京金隅万科城	昌平区	49.0%	178,908	485,234	10,800	-	10,800
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	72,166	135,858	121,289
北京七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	240,089	-	240,089
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	5,920	253,729	5,920
北京云湾家园	房山区	50.0%	61,567	157,984	-	-	6,354
北京幸福汇	房山区	68.0%	71,912	141,665	3,888	35,622	3,888
北京新里程	房山区	20.0%	77,834	142,612	-	81,106	-
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	156,993	-	69,206	-
北京金域公园	房山区	51.0%	27,528	55,056	-	30,591	-
北京长阳天地	房山区	38.0%	112,673	208,351	72,335	-	106,314
北京长阳半 岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	76,730	-	106,396
北京朗润园	大兴区	50.0%	67,651	173,215	-	-	-
北京金域东郡	大兴区	50.0%	57,826	144,564	-	22,543	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	46,096	-
北京首开万科中 心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	39,992	-	51,889
北京万科天地	大兴区	14.4%	47,000	94,797	94,797	-	94,797
北京天竺悦城	顺义区	47.1%	17,985	30,034	-	24,415	-

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	123,993	-	170,568
北京 28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	-	-	41,200
廊坊欢庆城	香河县	50.0%	168,245	297,477	-	-	185,079
秦皇岛假日风景	海港区	48.0%	75,526	188,816	-	15,134	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	-	35,277	229,883
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	152,080	-	-	23,540
唐山金域华府	路北区	60.0%	78,977	166,159	-	14,581	22,635
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	264,639	-	56,168	55,940
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	16,701	83,481	650,444
天津魅力之城	东丽区	100.0%	176,773	258,579	-	-	-
天津新里程	东丽区	51.0%	136,524	206,863	-	-	-
天津金色雅筑	东丽区	49.0%	90,792	173,937	-	-	-
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	360,069	-	-	223,447
天津假日润园	西青区	100.0%	229,201	343,101	-	13,884	-
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	81,531	180,330	259,213
天津滨海时尚	开发区	100.0%	6,538	43,473	-	43,473	-
天津柏翠园	开发区	60.0%	32,270	48,709	-	-	-
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,048	-	-	40,100
天津锦庐	滨海新区	95.0%	90,604	127,095	-	20,267	-
天津东海岸	滨海新区	60.0%	255,311	377,516	-	-	354,359
天津金域国际	滨海新区	51.0%	108,389	189,160	-	-	100,885
天津仕林苑	津南区	40.0%	63,582	114,474	-	-	-
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,410	47,247	-	62,441
沈阳万科城	和平区	49.0%	361,320	868,373	-	-	-
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	82,100	57,138	122,934
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	-	103,090	-
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	65,802	29,630	252,463
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	29,010	20,351	29,010
沈阳春河里	沈河区	82.0%	81,378	431,232	65,318	39,421	208,141
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	70.0%	285,599	286,141	-	-	225,424
沈阳朗园	铁西区	100.0%	66,547	178,598	-	-	-
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	150,315	42,797	12,153	83,167
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.3%	51,832	155,497	45,311	-	109,547
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	49.0%	190,156	342,360	38,671	55,707	100,128
沈阳香湖盛景苑南区	于洪区	51.0%	135,464	304,520	-	-	295,704
沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	50,104	83,485	207,165
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	475,936	63,457	-	389,596
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	1,034,003	-	18,957	848,240
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	316,582	20,880	108,753	183,853
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	-	74,377	245,684
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	33,056	63,539	386,367
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	375,002	23,267	-	34,687
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	-	67,520	542,724
大连溪之谷	甘井子区	100.0%	363,716	380,922	-	-	-

大连朗润园	甘井子区	100.0%	118,506	229,822	11,515	102,674	11,515
大连西山项目	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	-	-
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	126,410	-
大连公园里	甘井子区	93.4%	19,131	37,627	-	-	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	-	31,749	-
大连海港城	普湾新区	55.0%	581,172	968,300	-	34,667	727,172
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	-	17,237	237,180
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	89,355	130,151	360,704
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	64,260	-	64,260
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	20,923	69,587	85,296
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	46,364	75,680	173,829
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	57,996	65,148	788,165
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	41,524	65,148	223,785
长春金域长春	南关区	50.0%	121,109	343,058	33,344	43,755	192,910
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	-	116,178	1,216,130
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	681,890	14,100	86,217	595,673
青岛魅力之城	城阳区	80.0%	200,289	341,136	-	-	-
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	539,173	-	78,203	328,713
青岛春阳花园	城阳区	51.0%	86,493	182,637	-	73,948	66,379
青岛桃花源	城阳区	51.5%	129,032	230,294	-	68,079	132,125
青岛桃花源二期	城阳区	57.4%	78,560	148,104	46,370	-	148,104
青岛金色城品	市北区	100.0%	61,873	173,945	-	-	-
青岛万科城	市北区	55.0%	154,607	375,523	-	-	-
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	57,516	-
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	18,646	70,486	-	27,105	-
青岛蓝山	市北区	100.0%	68,153	208,462	-	2,870	-
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	184,075	19,863	-	69,580
青岛生态城	李沧区	100.0%	141,346	261,571	-	2,435	-
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	348,663	135,862	-	348,663
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	1,004,599	19,863	-	774,168
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	436,874	35,448	17,357	256,887
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	178,017	-	6,706	33,243
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	81,370	-	18,703	39,941
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	26,919	74,713	255,301
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	105,410	-	145,452
烟台假日润园	福山区	70.0%	65,733	152,466	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	615,200	48,379	90,894	477,583
烟台万科城	开发区	51.0%	241,167	627,813	128,497	100,473	416,497
济南金域国际	高新区	63.0%	127,759	405,306	119,640	74,052	119,640
济南万科城	历下区	50.0%	191,418	481,072	168,925	133,275	170,543
济南新里程	历城区	100.0%	113,132	324,074	106,097	-	206,324
济南公园里	槐荫区	45.2%	48,763	149,225	-	-	-
太原紫台	迎泽区	51.0%	95,687	334,330	-	88,165	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	692,107	47,525	97,331	283,312
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	177,415
晋中朗润园	榆次区	51.0%	218,143	480,326	-	92,604	114,262

北京区域小计			21,111,144	40,075,853	3,306,166	4,032,094	17,302,747
<b>成都区域</b>							
成都魅力之城	成华区	60.0%	308,501	761,258	-	-	-
成都万科钻石广场	成华区	85.0%	15,404	92,422	-	-	-
成都万科华茂广场	成华区	51.0%	29,720	208,037	-	57,427	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	8,793	-	490,140
成都金域西岭	金牛区	60.0%	79,331	361,100	-	-	-
成都金色领域	青羊区	100.0%	49,628	244,459	-	-	-
成都金润华府	锦江区	100.0%	52,895	267,928	-	-	-
成都金色海蓉	武侯区	49.0%	54,970	234,125	-	-	-
成都五龙山公园	新都区	100.0%	345,168	356,503	-	-	-
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	-	51,416	101,409
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	-	-	-
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	-	232,981
成都金色城市	龙泉驿区	55.0%	72,102	288,410	-	36,220	140,022
成都金色城品	龙泉驿区	55.0%	47,245	141,642	-	141,642	-
成都海悦汇城	双流县	90.0%	104,307	524,843	-	195,945	-
南充金润华府	高坪区	60.0%	182,012	518,004	92,659	81,017	295,389
武汉金域华府	武昌区	100.0%	59,790	191,300	-	-	-
武汉汉阳国际	汉阳区	70.0%	166,817	568,974	67,905	98,157	67,905
武汉万科城	江汉区	100.0%	65,901	299,337	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	17,413	105,657	72,973	-	72,973
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	42,385	228,430	-	43,694	-
武汉红郡	东湖新技术开发区	100.0%	230,894	349,607	-	-	-
武汉联投万科生态城	东湖新技术开发区	50.0%	199,709	299,563	183,902	-	299,563
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	50.0%	89,665	409,600	136,779	148,861	136,779
武汉嘉园	东湖新技术开发区	50.0%	67,259	324,100	56,068	83,536	56,068
武汉锦程	东湖新技术开发区	25.5%	38,286	202,620	51,240	38,027	51,240
武汉金域蓝湾	武汉经济技术开发区	100.0%	213,440	533,600	-	222,777	-
武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	896,484	-	55,909	-
武汉长征村项目	洪山区	100.0%	77,387	239,083	-	102,068	-
重庆友诚生态名苑	渝北区	51.0%	229,581	344,372	-	-	-
重庆锦程	渝中区	100.0%	105,406	533,486	-	-	-
重庆缙香郡	北部新区	100.0%	41,448	145,067	-	-	-
重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	-	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	57,304	127,681	67,905
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	171,340	109,453	332,671
重庆溉澜溪	江北区	100.0%	129,535	652,785	61,996	-	514,723
重庆金域学府	南岸区	47.4%	241,314	845,611	107,506	-	740,071
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	82,816	270,676	259,938
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	26,515	145,688	76,207	69,481	76,207
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	67,927	139,395	67,927



重庆锦尚	九龙坡区	96.2%	69,160	167,677	72,692	-	109,814
西安金域曲江	曲江新区	55.0%	152,667	390,176	-	41,710	-
西安万科城 7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	-	27,602	81,902
西安万科城 3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	19,662	150,887	88,828
西安万科城 8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	103,143	-	201,569
西安金域华府	未央区	51.0%	106,667	372,461	64,207	58,110	70,714
西安大明宫项目	未央区	70.0%	69,052	221,603	55,369	26,282	128,783
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	118,213	-	229,698
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	139,102	218,193	302,184
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	-	-	146,831
西安金域国际	高新区	95.0%	23,831	150,132	82,869	-	150,132
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	110,195	-	498,744
西安高新华府	雁塔区	75.0%	114,745	476,559	181,722	-	476,559
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	296,123	-	129,220	79,690
郑州美铭科技产业园	高新区	51.0%	130,818	457,863	-	-	399,047
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	324,897	1,066,524	-	305,301	530,833
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	224,474	593,713	116,100	-	434,522
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	65,500	12,934	229,825
贵阳大都会	小河区	95.1%	159,972	649,917	90,557	93,685	339,526
贵阳大都会商业综合体	小河区	51.0%	21,264	111,270	-	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	60,157	22,999	60,157
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	52,977	81,543
贵阳万科城	云岩区	30.0%	347,872	914,893	117,152	141,561	567,009
贵阳公园 5 号	云岩区	65.1%	10,927	98,132	-	71,485	-
昆明白沙润园	盘龙区	100.0%	192,104	247,394	10,422	30,780	54,547
昆明云上城	五华区	23.0%	34,293	177,468	-	154,011	-
昆明金色领域	高新区	67.0%	105,484	314,459	58,009	63,430	58,009
昆明魅力之城	官渡区	55.0%	417,919	1,662,861	538,159	159,990	995,660
昆明公园里	官渡区	48.0%	213,037	580,438	160,000	-	403,896
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	5,212	83,147	7,164
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100.0%	24,150	60,376	-	60,376	-
乌鲁木齐金域缙香	沙依巴克区	100.0%	20,078	50,196	-	50,196	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	204,628	-	85,047	56,163
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100.0%	80,698	201,745	81,203	-	157,329
乌鲁木齐四季花城	高新区	39.7%	188,748	566,243	95,537	-	462,606
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	14,900	-	-	-
<b>成都区域小计</b>			<b>9,956,093</b>	<b>29,695,026</b>	<b>3,640,597</b>	<b>4,113,305</b>	<b>11,407,195</b>
<b>合计</b>			<b>67,250,256</b>	<b>141,035,832</b>	<b>16,048,401</b>	<b>15,806,227</b>	<b>54,585,248</b>

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：  
 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；  
 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；  
 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；  
 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；  
 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

## 2. 公司投资情况

### (1) 募集资金使用情况

#### 2007年公开发行A股情况

经有关部门核准，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2014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			1,173		
变更用途的募集资金总额	0		已累计使用募集资金总额			984,553		
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%	14,088	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	100%	117,394	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%	89,003	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%	136,418	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660		163,660	100%	87,209	是	否
上海浦东五玳坊	否	120,000		120,000	100%	60,898	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000		70,000	100%	27,116	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	1,173	55,893	86%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000		40,000	100%	5,194	否	否
合计	否	<b>993,660</b>	<b>1,173</b>	<b>984,553</b>	<b>99%</b>	<b>784,956</b>	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	(1)南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行了规划指标调整，影响了项目的如期开工，目前相关规划已经获得通过，项目整体开发计划相应调整。 (2)南京红郡项目已于2010年基本售罄且交付，累计实现销售净利率8.62%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。 募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2014年12月31日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币984,553万元，占募集资金净额人民币993,660万元的99.08%，余额人民币9,107万元将随着项目的后续开发全部投入。							

### (2) 非募集资金使用情况

#### A. 股权投资情况

报告期内，公司新增投资额82.82亿元，主要由以下几项构成：

1) 期内，公司主要发起设立的注册资本在人民币3000万元以上并已实际投资的子公司12家，具体如下：

序	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额	经营范围
---	------	----	------	---------	------

号				(折合人民币元)	
1	广德南海智赢投资合伙企业(有限合伙)	人民币	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00	房地产开发
2	深圳市领万投资有限公司	人民币	1,200,000,000.00	120,000,000.00	房地产开发
3	青岛桃花源置业有限公司	人民币	300,000,000.00	288,717,723.00	房地产开发、经营
4	杭州万臻置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
5	大连万科蓝山开发有限公司	人民币	80,000,000.00	25,000,000.00	房地产开发及销售
6	珠海市万科联合投资有限公司	人民币	50,000,000.00	27,500,000.00	房地产开发
7	青岛万科生态城置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
8	郑州安汇置业有限公司	人民币	45,000,000.00	45,000,000.00	房地产开发与经营
9	南京源辉置业有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发
10	嘉兴万城房地产开发有限公司	美元	30,000,000.00	184,711,200.00	房地产开发
11	杭州锦德投资有限公司	美元	30,000,000.00	183,615,000.00	投资管理
12	贵州龙里维乐物流园有限公司	美元	9,800,000.00	59,966,200.00	投资
合计				<b>2,114,510,123.00</b>	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 97 家，合计投资金额人民币 1.73 亿元。

2) 期内公司主要收购的公司如下：

a) 2014 年 4 月 28 日，本公司持股 100% 的子公司以现金对价港币 2.18 亿元收购了 Radiant Merit Limited 100% 的股权，Radiant Merit Limited 持有 Champ Shine Limited、Honour Vantage Limited 和 Kong Fortune Investment Ltd. 100% 的股权。

b) 2014 年 3 月 31 日，本公司持股 100% 的子公司以现金对价人民币 1.87 亿元收购了广州市腾创贸易有限公司 70% 的股权。

c) 2014 年 12 月 17 日，本公司持股 100% 的子公司以现金对价人民币 1.60 亿元收购了上海上房现代物流有限公司 100% 的股权。

d) 2014 年 4 月 17 日，本公司持股 100% 的子公司以现金对价人民币 1.32 亿元收购了大连合众房地产开发有限公司 100% 的股权。

期内公司还收购了其他 7 家公司，合计支付收购对价人民币 1.79 亿元。

3) 期内，公司对 12 家子公司合计增资人民币 51.65 亿元，其中深圳市九州房地产开发有限公司增资人民币 30.00 亿元，深圳市万科九州房地产开发有限公司增资人民币 11.91 亿元，北京五矿万科置业有限公司增资 2.91 亿元，重庆林畔花园置业有限公司增资 0.29 亿美元，北京首开万科和泰置业有限公司增资人民币 1.36 亿元，北京幸福汇置业有限公司增资人民币 1.22 亿元，石狮市万科滨海房地产有限公司增资人民币 1.12 亿元，其他公司增资合计人民币 1.31 亿元。

## B. 项目投资情况

报告期内，本公司新增加开发项目 41 个，按万科权益计算的占地面积约 206 万平方米（对应权益规划建筑面积约 591 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	万科权益建筑面积	项目进度
1	深圳	三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	85,204	前期
2	深圳	嘉悦山花园	龙岗区	60.0%	37,982	113,950	68,370	在建
3	深圳	地铁红树湾项目	南山区	49.0%	68,285	419,000	205,310	前期
4	深圳	金域九悦花园	龙华新区	94.9%	61,000	146,000	138,569	前期
5	广州	黄埔客运站项目	黄埔区	65.0%	26,700	96,700	62,855	在建
6	广州	幸福誉花园	黄埔区	17.3%	259,300	543,939	94,319	在建
7	广州	云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	12,309	在建
8	广州	万科云二期	天河区	98.9%	89,229	357,433	353,644	前期
9	东莞	金色悦府	长安镇	75.1%	46,666	116,666	87,558	在建
10	珠海	金域缇香	香洲区	50.0%	11,333	70,480	35,240	在建
11	福州	三江口项目	仓山区	99.0%	80,014	412,488	408,363	前期
12	南宁	魅力之城	良庆区	47.6%	104,174	332,381	158,047	在建
13	上海	赵巷有山	青浦区	8.5%	95,991	97,911	8,322	在建

14	上海	南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	14,909	在建
15	上海	新城西部	松江区	100.0%	57,433	80,405	80,405	前期
16	上海	金域南桥	奉贤区	85.0%	58,531	134,622	114,429	前期
17	上海	御河企业公馆	浦东新区	22.6%	137,270	162,141	36,579	前期
18	杭州	玉泉	西湖区	48.1%	58,667	99,734	47,952	前期
19	嘉兴	海上家园	经济开发区	70.0%	25,100	60,200	42,140	在建
20	南京	溧水万科城	溧水区	98.8%	218,800	525,400	518,990	在建
21	南京	荟东	雨花台区	99.6%	55,308	144,316	143,667	前期
22	徐州	万科城 B 地块	鼓楼区	100.0%	295,688	648,096	648,096	在建
23	合肥	城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	208,047	前期
24	南昌	洪都 05 号地	青云谱区	24.8%	27,879	94,053	23,363	前期
25	南昌	时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	88,020	在建
26	北京	七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	120,045	前期
27	北京	28 街区项目	顺义区	49.6%	22,913	41,200	20,431	前期
28	北京	万科天地	大兴区	14.4%	47,000	94,797	13,651	前期
29	廊坊	欢庆城	香河县	50.0%	38,200	76,400	38,200	前期
30	沈阳	铁西蓝山	铁西区	99.3%	51,832	155,497	154,409	在建
31	大连	现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	71,254	在建
32	青岛	生态新城	李沧区	100.0%	110,919	348,663	348,663	前期
33	青岛	桃花源二期	城阳区	57.4%	78,560	148,104	85,012	前期
34	济南	公园里	槐荫区	45.2%	48,763	149,225	67,509	在建
35	西安	幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	229,698	前期
36	西安	高新华府	雁塔区	75.0%	114,745	476,559	357,419	前期
37	重庆	锦尚	九龙坡区	96.2%	69,160	167,677	161,356	在建
38	郑州	万科美景魅力之城二期	航空港区	51.0%	37,820	113,460	57,865	前期
39	郑州	万科美景魅力之城三期	航空港区	51.0%	4,094	12,000	6,120	前期
40	郑州	万科美景万科城一期后续	高新区	51.0%	134,578	530,833	270,725	前期
41	乌鲁木齐	四季花城	高新区	39.7%	188,748	566,243	224,798	在建
合计					3,295,492	9,182,841	5,911,862	-

上述项目万科权益地价和综合改造成本总额合计约258亿元。

报告期末至本报告披露日，本公司新增加开发项目8个，按万科权益计算的占地面积约65万平方米（对应权益规划建筑面积约158万平方米）详细情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	2015 年计划开工面积	项目进度
1	珠海	上冲项目	香洲区	51.0%	193,149	625,540	319,025	103,410	前期
2	杭州	未来城二期项目	余杭区	100.0%	99,814	249,535	249,535	140,000	前期
3	南京	金色半山西侧项目	浦口区	100.0%	122,645	171,703	171,703	74,193	前期
4	南京	金域蓝湾西侧项目	江宁区	100.0%	94,642	264,946	264,946	72,529	前期
5	宁波	勤州区长丰路地块项目	鄞州区	100.0%	38,907	97,266	97,266	97,266	前期
6	扬州	中学南侧项目	邗江区	75.0%	87,325	218,319	163,739	110,118	前期
7	沈阳	紫台项目	皇姑区	98.8%	67,720	199,883	197,524	125,910	前期

8	成都	五龙山 F 地块项目	新都区	100.0%	65,858	118,519	118,519	36,128	前期
合计					<b>770,060</b>	<b>1,945,711</b>	<b>1,582,257</b>	<b>759,554</b>	-

### C. 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

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600751	天津海运	143,600.00	-		1,146,010.00	(868,800.00)
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	2,881,636,819.44	468,360,226.19	90,658,596.80
合计		<b>2,499,291,176.48</b>	-	<b>2,881,636,819.44</b>	469,506,236.19	89,789,796.80

#### 3) 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

#### 4) 理财产品投资情况

单位：万元

产品名称	发行人	金额	起息日	到期日	天数	年化收益
博时资本-铂锭 78 号资产管理计划》-招商证券收益凭证	博时基金管理有限公司	105,000	2014/12/23	2015/1/8	16	6.93%
“点金公司理财”之鼎鼎成金 69068 号理财计划	招商银行股份有限公司	200,000	2014/12/25	2015/1/26	32	5.90%
“本利丰”定向 (BFDG2014338) 人民币理财	中国农业银行股份有限公司	100,000	2014/12/29	2015/3/27	88	4.30%
日增利 S 款	交通银行股份有限公司	2,600	2014/12/30	2015/01/08	10	2.1%~3.6%

#### 5) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明 (包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	为了锁定利率变动产生的风险,公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约 (IRS),公司按照浮动利率向合约对手方收取利息,以向原借款方支付原借款方浮动利息,同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 为了锁定外币借款汇率变动产生的风险,报告期内公司针对外币借款签署了无本金交割远期外汇契约 (NDF)。NDF 签署时不需交付资金凭证或保证金,合约到期时按照交易双方议定的汇率与到期时即期汇率间的差额进行清算交收。 NDF 和 IRS 在外币借款的期限和金额范围内,通过锁定远期利率或汇率,控制利率或汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2014 年 IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 1,098.41 万元,IRS 价值根据评估的公允价值确定,截至 2014 年 10 月 14 日已全部到期。2014 年 NDF 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 0 万元。NDF 公允价值参照同一到期日的 NDF 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 IRS、NDF 等金融工具避免了外币借款由于利率、汇率变动过大可能造成的损失,公司有关安排审慎合理。

#### 报告期末衍生品投资的持仓情况表

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 2014 年末净资产比例 (%)
利率互换合约 (IRS)	182,815.55	0.00	1,098.41	0.00%
无本金交割远期外汇契约 (NDF)	0.00	198,867.50	0.00	1.72%
合计	182,815.55	198,867.50	1,098.41	1.72%

## 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	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>						
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	-	-	4,781.71	-	(1,141.26)	3,640.45
2.可供出售金融资产	246,618.59	-	(5,696.06)	-	(240,922.53)	-
<b>金融资产小计</b>	<b>246,618.59</b>	<b>-</b>	<b>(914.35)</b>		<b>(242,063.79)</b>	<b>3,640.45</b>
<b>金融负债</b>						
	1,168.70	(1,101.33)			(67.37)	-

注：金融资产期初金额包含公司期内新增的徽商银行股份有限公司初始投资额。  
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	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>						
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	-	-	4,781.71	-	(1,141.26)	3,640.45
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	246,026.39	-	(5,609.18)	-	(240,417.21)	-
<b>金融资产小计</b>	<b>246,026.39</b>	<b>-</b>	<b>(827.47)</b>	<b>-</b>	<b>(241,558.47)</b>	<b>3,640.45</b>
<b>金融负债</b>						
	1,168.70	(1,101.33)			(67.37)	-

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。

### 3、主要供应商、客户情况

#### (1) 公司向前5大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2014年公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。报告期内，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计30.73亿元，比2013年增加6.0%，占全年采购总额的3.0%，比13年增加0.14个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯(中国)有限公司的采购额约为10.4亿元，占全年采购总额的1.0%。

#### (2) 公司前5大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

公司的产品为商品住宅，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12.1亿元，占公司全年营业收入的比例为0.83%；其中公司最大客户的营业额约为7.7亿元，占公司全年营业收入的比例约0.53%。

公司董事（及其按照香港联合证券交易有限公司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没有关联关系。

### 4. 董事会日常工作情况

#### (1) 2014年共召开5次董事会会议

**A.** 第 16 届董事会第 13 次会议于 2014 年 3 月 5 日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销 2013 年度资产减值准备情况的议案、2013 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2013 年度存放与使用情况的专项说明、2013 年度内部控制自我评价报告、2013 年度利润分配及分红派息预案、关于 2014 年度续聘会计师事务所的议案、2013 年度报告和摘要、2013 年度社会责任报告、关于董事会换届选举的议案、关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案、关于召开 2013 年度股东大会的议案。有关决议公告已于 2014 年 3 月 7 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRAsia.com。

**B.** 第 17 届董事会第 1 次会议于 2014 年 3 月 28 日召开，会议选举王石为第十七届董事会主席，选举乔世波为第十七届董事会副主席；选举罗君美独立董事、海闻独立董事和魏斌董事担任第十七届董事会审计委员会委员，罗君美独立董事为召集人；选举张利平独立董事、陈鹰董事和王文金董事担任第十七届董事会投资与决策委员会委员，张利平独立董事为召集人；选举张利平独立董事、海闻独立董事、孙建一董事担任第十七届董事会薪酬与提名委员会委员，张利平独立董事为召集人；续聘郁亮为公司总裁，谭华杰为董事会秘书；聘任陈玮为执行副总裁、首席人力资源官，王文金为执行副总裁、首席财务官，张旭为执行副总裁、首席运营官，续聘王文金为公司财务负责人。会议审议并通过了关于建立项目跟投制度的议案、关于进一步完善公司奖励方案的议案。相关公告于 2014 年 3 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRAsia.com。

**C.** 第 17 届董事会第 2 次会议于 2014 年 4 月 25 日召开，会议审议并通过了如下议案：2014 年第一季度报告及财务报表、关于 A 股股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销部分期权的议案。相关决议公告于 2014 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRAsia.com。

**D.** 第 17 届董事会第 3 次会议于 2014 年 8 月 15 日召开，会议审议并通过了 2014 年半年度报告摘要、中期业绩公告和财务报告，关于 2014 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。相关决议公告于 2014 年 8 月 17 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2014 年 8 月 18 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

**E.** 第 17 届董事会第 4 次会议于 2014 年 10 月 24 日召开，会议审议并通过了 2014 年第三季度报告及财务报表。有关报告于 2014 年 10 月 26 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2014 年 10 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

### **(2) 2014 年董事会共进行了 8 次通讯表决**

**A.** 2014 年 4 月 15 日以通讯表决方式提交董事会审议关于向华润深国投信托有限公司申请 7.5 亿元贷款的议案。

**B.** 2014 年 5 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于调整 A 股股票期权行权价格的议案。

**C.** 2014 年 5 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于授权委托中国证券登记结算有限责任公司为公司 H 股股份名义持有人及指定中信证券经纪（香港）有限公司为公司 B 转 H 项目境外代理券商的议案。

**D.** 2014 年 5 月 27 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于召开 2014 年第一次临时股东大会的议案。

**E.** 2014 年 6 月 21 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于修改审计委员会及薪酬与提名委员会实施细则的议案。

**F.** 2014 年 8 月 4 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让上海万狮置业有限公司 90% 股权的议案。

**G.** 2014 年 9 月 17 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于提请股东大会授权董事会决定发行债务融资工具的议案和关于召开 2014 年第二次临时股东大会的议案。

**H.** 2014 年 11 月 6 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在境内银行间市场发行 18 亿元中期票据的议案。

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 2014 年 5 月 28 日、5 月 30 日、6 月 25 日、9 月 5 日、9 月 23 日、11 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露，并于 6 月 24 日、9 月 4 日、9 月 22 日、11 月 10 日晚上在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布。

### **(3) 董事会对股东大会决议的执行情况**

#### A.2013 年度分红派息方案执行情况

根据 2013 年度（第 26 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2013 年度分红派息方案。2013 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 4.1 元（含税）。派息时，A 股个人股东、证券投资基金股东、B 股个人股东暂时按 5% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 3.895 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于实施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[2012]85 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。A 股和 B 股非居民企业股东（包含 A 股合格境外机构投资者股东）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 3.69 元。A 股股权登记日为 2014 年 5 月 7 日，除息日为 2014 年 5 月 8 日；B 股最后交易日为 2014 年 5 月 7 日，除息日为 2014 年 5 月 8 日，股权登记日为 2014 年 5 月 12 日。B 股现金股息以公司 2013 年度股东大会决议日后第一个工作日（2014 年 3 月 31 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7931 人民币）折合港币兑付。

公司 2013 年度分红派息股权登记日总股份数为 11,014,968,919 股，公司实际派付现金股息人民币 4,516,137,256.79 元。

#### B. 关于发行债务融资工具的情况

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人民币 18 亿元中期票据并发行，并于 2014 年 12 月 15 日获准注册。2014 年 12 月 26 日，公司完成人民币 18 亿元中期票据的发行，票据的期限为 3 年，起息日为 2014 年 12 月 26 日，到期（兑付）日为 2017 年 12 月 26 日。中期票据面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.7%，每年付息一次。本次中期票据的简称为“14 万科 MTN001”，代码为“101451061”，于 2014 年 12 月 29 日开始在中国银行间市场交易。

#### （4）专业委员会履职情况

董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

##### A. 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 5 次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进 2014 年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会 1 次，督促审计师严格按照审计计划进行审计工作，审阅财务报表，出具审阅意见，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告、分红派息等事项作出决议。

审计委员会对毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）——KPMG，2014 年审计工作总结如下：

##### 一、审计前的准备工作

###### 1. 审计计划的确定

2014 年的审计工作从 2014 年 8 月初的内控审计开始到完成审计历时 7 个月的时间，具体的时间安排如下：

1) 2014 年 8 月-9 月进行内控审计工作。KPMG 选取部分重要子公司、新设立公司按照公司内部控制指引执行内部控制审计；

2) 2014 年 11 月-12 月进行预审工作。KPMG 根据重要性水平，及 2014 年新增项目情况选择重点城市进行预审；

3) 2015 年 1 月 13 日 KPMG 开始进驻万科进行年审审计工作，3 月 24 日出具 2014 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 30 日出具审计报告。

###### 2. 未审计财务报表的审阅

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。

##### 二、审计过程

2015 年 1 月 13 日开始，KPMG 派出 5 个小组（分别为广深区域、上海区域、北京区域、成都区域及集团整体）对公司总部和各子公司全面开展审计。



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。

2015 年 3 月 30 日，KPMG 向审计委员会提交 2014 年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2015 年 3 月 30 日，董事会审阅了有关报告，至此，KPMG 对公司 2014 年度财务审计工作结束。

### 三、审计结果

KPMG 为本公司出具了无保留意见的 2014 年度《审计报告》及《内部控制审计报告》。

审计委员会认为，KPMG 所对公司 2014 年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决议，提请董事会审议继续聘请 KPMG，负责按境内、外会计标准审计公司 2015 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。

### B. 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委员会工作会议 4 次，进行通讯表决 2 次，审议了关于董事会换届选举、购买董事、监事、高级管理人员责任险、2013 年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、经济利润奖金方案的修订、新一届董事会主席、副主席、专业委员会构成、续聘和聘任高级管理人员、建立项目跟投制度、股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销丧失部分行权权利期权的事项、第三个行权期激励对象名单、取消经济利润奖金方案激励对象离职人员年功积分等内容。2015 年以来，薪酬与提名委员会又召开会议 1 次，讨论 2014 年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项及高管薪酬事宜等内容。薪酬与提名委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就有关方面听取管理层的工作汇报。

### C. 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会议 4 次，讨论了董事会对项目发展和融资授权情况、公司海外子公司增资事项、收购事项、物流地产业务、海外业务发展情况等内容。2015 年以来，投资与决策委员会又召开会议 3 次，讨论跟投制度细则修正、年度董事会授权事项、与华润合作事项等内容。投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

## 5. 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。2014 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	47,936,205,751.99	12,342,487,234.66
其中：2014 年度净利润	15,745,454,144.70	11,886,732,139.37
结转年初可分配利润	36,706,888,864.08	4,971,892,352.08
分配 2013 年度股利	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)

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

根据有关法规及公司章程规定，在听取不同股东意见的前提下，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 2014 年度利润分配方案如下：

1. 按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金；
2. 按照母公司净利润的 40% 计提任意公积金；
3. 按照母公司净利润的 50% 和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2014 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
2014 年度净利润	11,886,732,139.37	100%	75.49%
计提法定公积金	1,188,673,213.94	10%	7.55%
计提任意盈余公积金	4,754,692,855.75	40%	30.20%
计提 2014 年度分红基金	5,943,366,069.68	50%	37.75%
年初可分配利润	455,755,095.29	0	0
分配 2014 年度现金股利*	5,518,753,621.00	46.43%	35.05%
留转以后年度分配利润	880,367,543.97	-	-

\*以 2014 年末公司总股份数计算

**公司 2014 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 5.0 元（含税）现金股息。

以 2014 年末公司总股份数 11,037,507,242 股计算，2014 年度现金股利计人民币 5,518,753,621 元，占公司 2014 年合并净利润的比例为 35.05%。

独立董事认为，公司 2014 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
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
2012 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 1.8 元（含税）现金股息
2011 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 1.3 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
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
2012 年度	1,981,400,770.62	5,613,873,212.56	12,551,182,392.23	35.29%	15.79%	30,056,422,494.32
2011 年度	1,429,377,328.34	4,372,887,322.93	9,624,875,268.23	32.69%	14.85%	21,995,638,556.48
<b>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</b>					<b>63.76%</b>	

## 6. 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》、巨潮网及香港一家英文媒体为信息披露媒体。

## 五、重要事项

### 1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

### 2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

### 3. 重大关联交易事项

(1) 2013 年 3 月 20 日，公司 2012 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 127 亿元（即不超过公司 2012 年度经审计净资产的 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，授权期限 2 年。

2014 年 4 月，为满足公司东莞长安万科中心项目开发的需要，公司向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币 7.5 亿元，借款期限 2 年，固定年利率 7.482%。本次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，借款年利率不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本，借款有助于支持东莞长安万科中心项目的开发，有利于提高项目经营效率。全体独立董事一致同意本次借款，认为借款事项和相关决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，符合上市公司和全体股东的利益，未损害公司及其他股东利益。

与华润合作事项有助于充分利用华润在金融方面的优势及平台，拓宽公司融资渠道，增强公司抗风险能力，提高资产回报水平。

(2) 2014 年 9 月，公司与 RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED 订立出售协议，出售公司全资子公司上海万狮置业有限公司 90% 的股权，同时，公司与 RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED 就上海万狮置业有限公司的未来经营及管理订立合营公司协议。代价合计约为人民币 16.51 亿元。有关代价是参考 2014 年 7 月 31 日上海万狮置业有限公司股东权益及该公司的估值后确定的。

由于 RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED 的股东 RECO SIA CHINA PTE LTD 持有公司多个子公司超过

10%股权。按照香港联合交易所有限公司证券上市规则，有关交易构成本公司的关连交易。有关交易为本公司提供了一个优化资产配置、加速资金回笼并进一步参与上海业务发展的机会，交易是在一般业务过程中按正常商业原则进行的，交易条款对于交易双方公平合理，符合公司及股东的利益。有关交易不构成按照《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联交易。除此之外，公司不存在其他重大关联交易事项。

#### 4. 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任何附属公司没有购入、出售或赎回任何本公司或本公司任何附属公司的上市证券的情况。

#### 5. A股股票期权激励计划情况

##### (1) A股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

经中国证券监督管理委员会备案无异议，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。

本次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%。每个行权期，根据公司和激励对象是否满足行权条件，确定该行权期对应的股票期权是否获得行权的权利。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4月18日，第十六届董事会第二次会议确认本次A股股票期权激励计划股票期权的授予条件成就，确定期权的授权日为2011年4月25日。第七届监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。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”。

##### (2) 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A股股票期权激励计划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，行权价格要根据A股股票期权激励计划有关规定进行调整。

2011年5月27日公司实施2010年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会授权，董事会决议将股票期权行权价格调整为8.79元。

2012年7月5日公司实施2011年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.3元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会授权，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为8.66元。

2013年5月16日公司实施2012年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.8元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会授权，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为8.48元。

2014年5月8日公司实施2013年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金4.1元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会授权，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为8.07元。

##### (3) 报告期A股股票期权激励计划股票期权行权情况

根据2011年第一次临时股东大会授权，董事会确认公司本次股票期权的行权条件已经成就。公司股票期权激励计划采用自主行权模式。2012年7月12日，期权激励计划进入第一个行权期。激励对象可在2012年7月12日至2014年4月24日期间的可行权日将其所持股票期权的40%进行行权。2013年5月29日，期权激励计划进入第二个行权期，激励对象可在2013年5月29日至2015年4月24日的可行权日将其所持股票期权的30%进行行权。2014年9月19日，期权激励计划进入第三个行权期，激励对象可在2014年9月19日至2016年4月24日可行权日将其所持股票期权的30%进行行权。

报告期内，共有22,538,323份期权行权，行权价格8.07元，紧接行权日前一交易日公司A股股票加权平均收盘价格为10.81元。公司A股股份数量相应增加22,538,323股。此外因到期未行权及部分激励对象离职等原因，共有23,770,599份期权作废。截至报告期末，已授出但尚未行权的股票期权为24,629,377份。

##### (4) 实施A股股票期权激励计划对本报告期及以后各年度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。在等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积中。在股票期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认资本公积。

A股股票期权激励计划采用二叉树期权定价模型对授予的股票期权在授权日的公允价值进行评估，根据评估结果，第一个行权期的期权公允价值为8,879万元，第二个行权期的期权公允价值为9,428万元，第三个行权期的期权公允价值为11,098万元。

本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本258万元计入成本费用，同时公司资本公积增加258万元。具体会计处理详见财务报告附注。

详细情况请见公司2014年5月30日和7月18日以及2014年9月19日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网等发布的公告。

## 6. 公司B股转换上市地以介绍方式在香港联交所主板上市情况

2013年1月19日公司公布了万科企业股份有限公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司主板上市及挂牌交易的方案，2013年2月4日公司2013年第一次临时股东大会通过了有关方案。2014年3月3日公司取得中国证券监督管理委员会下发的《关于核准万科企业股份有限公司到香港交易所主板上市的批复》（证监许可[2014]239号）。2014年6月24日，公司收到香港联交所发出的正式批准公司境外上市外资股（“H股”）上市的批准函。公司H股于2014年6月25日在香港联交所主板上市并挂牌交易。

H股证券简称为“万科企业”，代码为“2202”。境内投资者（通过境内证券公司交易系统交易的境内投资者）及境内交易境外投资者（未直接在境外证券公司开立H股账户，且继续通过境内证券公司交易系统交易的境外投资者），其交易的证券名称为“万科H代”，证券代码为“299903”。

公司B股转换上市地在香港联交所上市有利于提升公司的国际知名度，有助于公司利用国际资源及市场加强核心竞争力。

## 7. 重大合同及其履行情况

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

（2）报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	万科地产（香港）有限公司(100%)	丰毅有限公司（100%）	人民币 1511 万元	为人民币 100,000 万元银行借款额度提供实际提款金额的担保	2012 年 4 月 20 日至 2015 年 4 月 20 日	本报告期新增提款人民币 1511 万元，报告期末已还款，担保已解除
2	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	人民币 5,000 万元	为人民币 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 4 月 29 日至 2017 年 4 月 28 日	
3	万科地产（香港）有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	美元 48,100 万元	为美元 40,000 万元本息提供担保	2014 年 6 月 4 日至 2019 年 6 月 4 日	
4	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	人民币 5,000 万元	为人民币 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 6 月 12 日至 2017 年 6 月 11 日	
5	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 36,000 万元	为人民币 36,000 万元银行借款提供担保	2014 年 6 月 13 日至 2019 年 6 月 12 日	
6	深圳市万科房地产有限公司（100%）	深圳市万科滨海房地产有限公司（50%）	人民币 5,000 万元	为人民币 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 20 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 1,470 万元	为人民币 3,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 9 月 5 日至 2017 年 9 月 4 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 6,615 万元	为人民币 13,500 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 12 月 1 日至 2017 年 9 月 4 日	
9	万科置业（香港）有限公司（100%）	万科嘉宜控股有限公司（100%）	港币 55,000 万元+美元 640 万元	为港币 180,000 万元和美元 8,950 万元银行借款额度提供实际提款金额的担保	2014 年 12 月 23 日 至 2019 年 12 月 23 日	

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保40.22亿元，解除担保23.65亿元。由于报告期初担保余额因汇率波动略有变动，截止报告期末，公司担保余额159.65亿元，占公司2014年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为18.11%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额156.84亿元，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2.81亿元。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”。

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

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

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

### 9. 公司或持股5%以上股东及其他的承诺事项履行情况

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

### 10. 投资者互动情况

2014年公司保持与投资者密切的沟通。全年接待投资者来访超过700次，参加境内外机构组织的大型投资者见面会71场，组织深、沪、京、港业绩见面会2次，集中走访机构投资者4次，反向路演3次。此外，还继续通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

2014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
巴克莱活动	2014.1	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。
瑞信活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2014.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2014.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2014.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打银行活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2014.3	广州	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2014.3	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗银行活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2014.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	

里昂证券活动	2014.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2014.5	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
星展唯高达活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2014.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
巴克莱活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
渣打活动	2014.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
德意志银行活动	2014.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
申银万国活动	2014.5	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2014.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
公司发展沟通会	2014.5	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2014.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2014.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2014.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2014.6	宁波	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
渣打银行活动	2014.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2014.7	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
中期业绩推介会	2014.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者
里昂证券活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗银行活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
高盛活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
建银国际活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2014.8	无锡	见面会	券商、基金等各类投资者
中信建投活动	2014.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2014.9	苏州	见面会	券商、基金等各类投资者
渣打银行活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
渣打银行活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2014.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2014.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞银证券活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中银国际活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
方正证券活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
渣打银行活动	2014.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
汇丰活动	2014.10	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2014.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2014.10	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
杰富瑞活动	2014.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
申银万国活动	2014.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2014.11	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2014.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2014.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2014.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
高盛活动	2014.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
大和证券活动	2014.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2014.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2014.12	东京	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2014.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2014.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
长江证券活动	2014.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2014.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
中信建投证券活动	2014.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中银国际证券活动	2014.12	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、东莞、广州、佛山、福州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、苏州、宁波、温州、南京、无锡、徐州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、唐山、秦皇岛、沈阳、大连、鞍山、济南、青岛、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、郑州、太原、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	国泰君安、申银万国、第一创业证券、中信建投证券、花旗银行、银河证券、瑞士信贷、高盛高华、瑞银证券、东方证券、德意志银行、海通证券、广发证券、法国巴黎银行、金英证券、长江证券、麦格理、中国国际金融有限公司、民生证券、渣打银行、里昂证券、平安证券、中银国际证券、摩根大通、野村证券、摩根斯坦利、美林、冈三证券、兴业证券、中信证券国际、汇丰银行、东兴证券、中信证券国际、高盛、巴克莱、新加坡大华继显、彭博行业研究、第一创业证券、安信证券、招商证券、方正证券、海通国际证券、广发证券（香港）、韩国投资证券、中投证券、CIMB Securities Ltd、KGI Securities Asia Limited、Kim Eng Securities、Research-Works、DBS Vickers (HK) Ltd、Jefferies、Daiwa Capital Markets Hong Kong、Mizuho Securities等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、福州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、苏州、宁波、温州、南京、无锡、徐州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、唐山、秦皇岛、沈阳、大连、鞍山、济南、青岛、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、郑州、太原、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	上投摩根基金管理有限公司、摩根斯坦利华鑫基金、博时基金、鹏华基金、景林资产、华夏基金、泰康资产、中国人寿、中海基金、汇丰晋信基金、华宝兴业基金、招商基金、华安基金、融通基金、大成基金、南方基金、易方达基金、太平洋保险、嘉实基金、汇添富基金、华泰柏瑞基金、富国基金、重阳投资、国投瑞银基金、新华资产、银华基金、建信基金、新韩金融投资、万家基金、首域资本、友邦保险、社保基金、上海久夷资产管理有限公司、行健资产管理有限公司、景顺、北极星资本、资产管理公司、平安资产、中银基金、第一创业证券资产管理部、麦星投资、北京鼎天投资管理有限公司、奥本海默新兴市场基金、资本国际、广发信德、邓普顿、泰达荷银基金、工银瑞信基金、鸿道投资、交银施罗德基金、东方证券资产管理有限公司、厦门普尔投资管理有限责任公司、光大保德信基金、海富通基金、中国人保资产管理公司、骏利资产管理、复华授信、Och Ziff Capital Management、William Blair、Bank of Singapore、BOC Asset Management、Lion Global Investors Limited、Muzinich & Co、Pinebridge Investments、BEA Union、UOB AM、Fidelity、UBS AG、GMO、Balyasny、Alliance Bernstein、T Rowe Pric、GIC Private Limited、ING、Kingdon Capital Mgmt Corp、APG Asset Management、Discovery Fund、Macquarie Capital、Capital World、Goldman Sachs Asset Management、Lynas Capital Ltd、Blackrock Inv、Bank Vontobel AG、Equitas、Constellation、BNY Mellon ARX、Jupiter Asset Management、Kriya Capital、Perpetual Funds Management、Alphinity Investment Management、Argo Investments Sydney、Arnhem Investment Management、GE Asset Management、CDH Fund、CIMB-Principal Asset Management Berhad、Cohen & Steers Capital Management、Neuberger Berman、Perennial Investment Partners、Artisan Partners、Wellington Asset Management、JP Morgan Asset Management、Macquarie Investment Management、Rays Capital Partners Ltd、Santa Lucia Asset Management、Tokio Marine Asset Management、Kynikos Associates、Brevan Howard、Teng Yue Capital、Yiheng Capital、Telligent Capital、Norges Bank、Allianz Global、Yong Rong AM、Summit View、Tiger Pacific、Aviate Global、Nothorn Cross、Schroder Investment Management, LTD、Conatus Capital Mgmt LP、DE Shaw Group、Janchor Partners Ltd、Nikko Asset Management、AEW Capital Management、Pinpoint Inv Advisor Ltd、Nine Mast、New Silk	

				Road Investment Pte Limited、Sylebra Capital Management、Templeton、Aravt Global、Aletti Gestielle Asset Management、Wake Forest University、Excel Investment、Australia Super、Capital Research、Sumitomo Mitsui AM、Temesak、Marshall Wace Asset Management、Arrowgrass Capital Partners LLP、Pictet Asset Mangement、Artemis、Paulson Europe LLP、Covalis、Tybourne Capital、CPPIB、Amundi Asset Management、Daiwa Capital Markets HK、Morgan Stanley Investment Management、Value Partners、GLG PARTNERS UK、Deutsche Asset & Wealth、Soros Fund Management、Lazard Asset Management、Coatue Management、Nomura Asset Management、EMSO、HSBC Asset Management、Pine River Capital Management、Opportunity、Broad Peak Inv Advisers Pte Ltd、Keywise Capital Mgmt (HK) Ltd、Neptune Investment Management、Eastspring Investment、Amiya Capital、Wells Capital、Fortress Inv Group LLC、Waddell & Reed Investment Management Company、Coronation Fund、Vinci Partners、Oceana、E.I. Sturdza Investment Funds (Asia) Limited、Flowering Tree Inv Mgmt Pte Ltd、Open Door Capital、Northern Cross、Wexford Capital LP、Baillie Gifford、Carlyle Global Market Strategies、PIMCO、Ashmore Equities Inv Mgmt (US) LLC、Babson Capital Mgmt LLC、Harding Loevner等	
--	--	--	--	---	--

### 11. 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

### 12. 聘任、解聘会计师事务所情况

2013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）（毕马威会计师事务所）为公司2014年度会计师事务所。下表为公司聘请会计师事务所情况：

类型	2014 年度		连续服务年限	2013 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表	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	RMB10,500,000.00	14 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	RMB8,500,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			22 年		
签字会计师	王晓梅		1	李婉薇	
签字会计师	罗永辉		1	温华新	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

### 13. 报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚等情况

## 六、股本变动及股东情况

### 1. 股本变动情况

#### (1) 公司股份变动情况表（截至 2014 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2013 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -) 其他 (注)	2014 年 12 月 31 日	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	23,828,261	0.22%	-7,953,782	15,874,479	0.144%
4. 外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>23,828,261</b>	<b>0.22%</b>	<b>-7,953,782</b>	<b>15,874,479</b>	<b>0.144%</b>



二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,676,185,190	87.85%	+30,492,105	9,706,677,295	87.942%
2. 境内上市外资股	1,314,955,468	11.94%	-1,314,955,468	0	0
3. 境外上市外资股	0	0	+1,314,955,468	1,314,955,468	11.914%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>10,991,140,658</b>	<b>99.78%</b>	<b>+30,492,105</b>	<b>11,021,632,763</b>	<b>99.856%</b>
三、股份总数					
	<b>11,014,968,919</b>	<b>100.00%</b>	<b>+22,538,323</b>	<b>11,037,507,242</b>	<b>100.00%</b>

注：2014年公司部分高级管理人员任职情况变化，以及报告期内部分高级管理人员将其持有的A股股票期权行权，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定解除和增加相应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。2014年公司境内上市外资股转换上市地到香港联合交易所有限公司主板上市，从而转化为公司境外上市外资股。

## 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则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
郁亮	4,729,684	0	750,000	5,479,684	董事、高级管理人员	
孙建一	519,177	0	0	519,177	董事	
王文金	1,667,693	0	0	1,667,693	董事、高级管理人员	
解冻	1,490,745	0	0	1,490,745	监事	
周清平	15,000	0	0	15,000	监事	
张旭	0	0	509,279	509,279	高级管理人员	
谭华杰	480,000	0	0	480,000	高级管理人员	
丁福源	1,513,806	1,513,806	0	0	原监事	
丁长峰	1,753,245	1,753,245	0	0	原高级管理人员	
张纪文	1,161,712	1,161,712	0	0	原高级管理人员	
莫军	1,536,712	1,536,712	0	0	原高级管理人员	
肖莉	1,460,137	1,460,137	0	0	原董事、高级管理人员	
周卫军	1,187,449	1,187,449	0	0	原高级管理人员	
毛大庆	600,000	600,000	0	0	原高级管理人员	
<b>合计</b>	<b>23,828,261</b>	<b>9,213,061</b>	<b>1,259,279</b>	<b>15,874,479</b>	—	

## (2) 股票发行与上市情况

### A. 此前三年股票及衍生证券发行情况

公司过去三年没有股票及衍生证券发行。

**B.** 报告期内，因公司 A 股股票期权激励计划期权行权 22,538,323 份，公司 A 股股票数量因此增加 22,538,323 股，公司股份总数相应增加 22,538,323 股。公司的股东权益和净资产相应增加人民币 181,884,266.61 元。公司的总股份数增加 0.20%，公司的每股收益和每股净资产受到相应影响。

**C.** 截至报告期末公司无内部职工股

## 2. 股东情况介绍（截至 2014 年 12 月 31 日）

### (1) 股东情况表

单位：股

2014 年末股东总数	496,922 户（其中 A 股 496,907 户，H 股 15 户）	2015 年 3 月 24 日 股东总数	586,407 户（其中 A 股 586,390 户，H 股 17 户）			
<b>前 10 名股东持股情况</b>						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.91%	1,645,494,720	26,399,954	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注1</sup>	外资股东	11.91%	1,314,939,877	1,314,939,877	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 <sup>注2</sup>	其他	3.30%	364,036,073	364,036,073	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—稳健型投资组合	其他	2.13%	234,552,728	234,552,728	0	0
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.32%	145,335,765	122,674,759	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	0
UBS AG	其他	1.08%	119,726,725	57,535,070	0	0

全国社保基金一零三组合	其他	0.72%	79,999,794	6,000,315	0	0
中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.65%	72,000,000	2,000,245	0	0
南方东英资产管理有限公司一南方富时中国A50ETF	其他	0.65%	71,787,060	-9,200,611	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>						
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>		<b>股份种类</b>			
华润股份有限公司	1,645,494,720		人民币普通股 (A 股)			
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>#1</sup>	1,314,939,877		境外上市外资股 (H 股)			
国信证券一工商银行一国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 <sup>#2</sup>	364,036,073		人民币普通股 (A 股)			
安邦人寿保险股份有限公司一稳健型投资组合	234,552,728		人民币普通股 (A 股)			
GIC PRIVATE LIMITED	145,335,765		人民币普通股 (A 股)			
刘元生	133,791,208		人民币普通股 (A 股)			
UBS AG	119,726,725		人民币普通股 (A 股)			
全国社保基金一零三组合	79,999,794		人民币普通股 (A 股)			
中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	72,000,000		人民币普通股 (A 股)			
南方东英资产管理有限公司一南方富时中国A50ETF	71,787,060		人民币普通股 (A 股)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“全国社保基金一零三组合”和“中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金”同属博时基金管理有限公司管理。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;

注 2: 代表公司事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)认购了国信证券一工商银行一国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划。报告期内,为进一步激发经营管理团队的工作热情和创造力,强化经营管理团队与股东之间紧密联系,为公司创造更大的价值,公司开始实施事业合伙人制度,包括在公司任职的全部 8 名董事、监事、高级管理人员在内的 1320 位员工自愿成为公司首批事业合伙人。事业合伙人签署《授权委托与承诺书》,将其在公司经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益,委托给深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)的普通合伙人进行投资管理,包括引入融资杠杆进行投资;同时承诺在集体奖金所担负的返还公司的或有义务解除前,该部分集体奖金及衍生财产统一封闭管理,不兑付到具体个人。

### (2) 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、监事和高级管理人员持有的公司股份
2	郁亮	5,479,684			
3	王文金	1,667,693			
4	解冻	1,490,745			
5	孙建一	519,177			
6	张旭	509,279			
7	谭华杰	480,000			
8	周清平	15,000			

### (3) 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。

### (4) 第一大股东情况

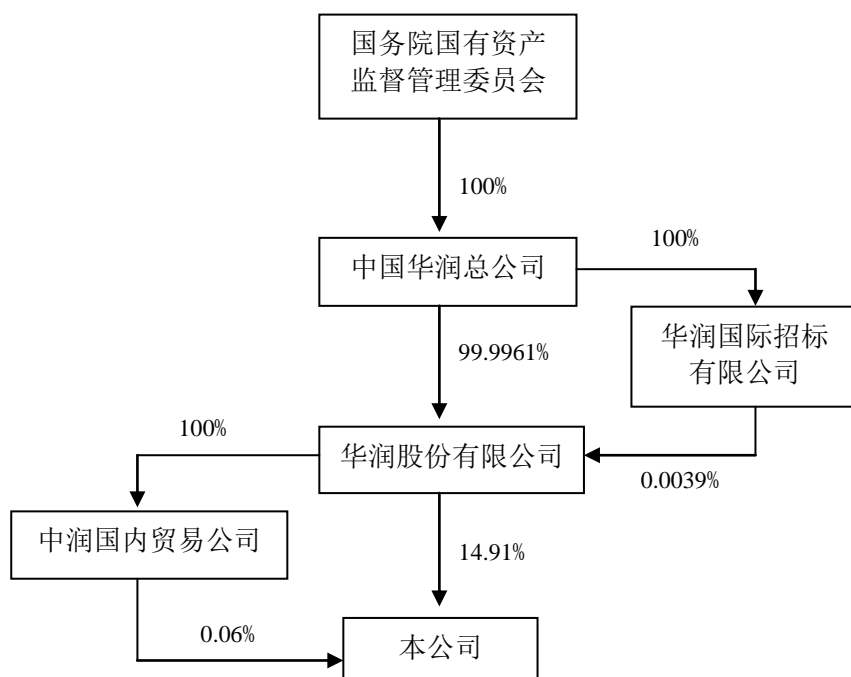
截至报告期末,华润股份有限公司直接持有公司 A 股股份 1,645,494,720 股,占公司股份总数的 14.91%,为公司第一大股东。同时华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,652,335,290 股,占公司股份总数的比例为 14.97%。

华润股份有限公司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。公司注册地点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有限公司 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 137.37 亿元，主要资产为华润股份有限公司的股权，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。

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



#### (5) 香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2014 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，根据香港《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) 华润股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股 1,645,494,720 股，华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,652,335,290 股，占公司 A 股股份的比例为 16.99%，占公司总股份的比例为 14.97%，全部为好仓。

2) JPMorgan Chase & Co. 以实益持有人的身份间接对 101,046,551 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 28,822,800 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以投资经理的身份间接对 112,701,722 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以保管人身份间接对 61,362,059 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。JPMorgan Chase & Co. 合计对 275,110,332 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 20.92%，占公司总股份的比例为 2.49%；合计对 28,822,800 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 2.19%，占公司总股份的比例为 0.26%；合计对 61,362,059 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 4.66%，占公司总股份的比例为 0.56%。

3) Value Partners Limited 以控制的法团的权益身份直接对 130,346,339 股公司 H 股拥有权益。Value Partners Group Limited 通过 100% 持股的 Value Partners Hong Kong Limited 持有 Value Partners Limited 100% 的股权，因此 Value Partners Group Limited 以控制的法团的权益身份间接对 130,346,339 股公司 H 股拥有权益。有关股份占公司 H 股股份的比例为 9.91%，占公司总股份的比例为 1.18%，为好仓。

4) BlackRock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 111,222,409 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 8.46%，占公司总股份的比例为 1.01%；以控制的法团的权益身份间接对 71,800

股（淡仓）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 0.01%，占公司总股份的比例为 0.001%。

5) Commonwealth Bank of Australia 以控制的法团的权益身份间接对 104,680,806 股公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 7.96%，占公司总股份的比例为 0.95%，为好仓。

6) Citigroup Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 25,593,570 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 25,480,494 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以保管人身份间接对 68,475,497 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益；以对股份持有保证权益人的身份间接对 506,000 股公司 H 股（好仓）拥有权益。Citigroup Inc. 合计对 94,575,067 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 7.19%，占公司总股份的比例为 0.86%；合计对 25,480,494 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 1.93%，占公司总股份的比例为 0.23%；合计对 68,475,497 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 5.20%，占公司总股份的比例为 0.62%。

7) UBS Group AG 以对股份持有保证权益人的身份间接对 9,940,734 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以控制的法团的权益身份间接对 84,414,731 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 46,078,602 股公司 H 股（淡仓）拥有权益。UBS Group AG 合计对 94,355,465 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 7.18%，占公司总股份的比例为 0.86%；合计对 46,078,602 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 3.50%，占公司总股份的比例为 0.42%。

8) Nomura Holdings Inc 以控制的法团的权益身份间接对 92,953,713 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 7.07%，占公司总股份的比例为 0.84%；以控制的法团的权益身份间接对 90,122,247（淡仓）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.85%，占公司总股份的比例为 0.82%。

9) Bank of America Corporation 以控制的法团的权益身份间接对 91,341,986 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 85,966,962（淡仓）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.54%，占公司总股份的比例为 0.78%

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》和香港联合交易所有限公司《证券上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

#### **（6）按照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》关于公众持股量的说明**

截止 2014 年 12 月 31 日，公司在香港联合交易所有限公司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 227.49 亿元。公司 H 股在香港联合交易所有限公司主板上市时已取得严格遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 8.08（1）

（b）条下的 H 股占公司总股份比例的豁免，2014 年末公司公众持股量符合《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 8.08 的规定。

## **七、董事、监事、高级管理人员及员工情况**

### **1. 董事、监事、高级管理人员**

#### **(1) 基本情况及主要经历**

##### **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。

2013 年起在剑桥大学彭布鲁克学院做访问学者。

**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 年任华润（集团）有限公司董

事、总经理，期间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。现任华润（集团）有限公司董事总经理，中国华润总公司总经理。

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。现任公司总裁，还任上海美特斯邦威服饰股份有限公司独立董事。

**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~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年起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~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。现任中国华润总公司董事、华润(集团)有限公司总会计师、首席财务官兼财务部总监，华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、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，以及华润三九医药股份有限公司、山东东阿阿胶股份有限公司、华润双鹤药业股份有限公司董事。

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。2011~2013年年任华润(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、华润三九医药股份有限公司、华润双鹤药业股份有限公司之董事。

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，同时任公司执行副总裁、首席财务官。

### **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等职务。2004年加盟瑞士信贷第一波士顿。现为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。

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。曾任职加拿大蒙特利尔 RichterUsher&Vineberg 会计师事务所，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。同时担任香港职业发展服务处有限公司主席及香港社会服务联会执行委员会委员，还任中国人民政治协商会议广东省政协委员。她是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。

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。

#### **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 年起还担任深圳市海普瑞药业股份有限公司独立董事。

**廖绮云**，女，生于 1959 年，泰国人。1978 年获得香港大学法学学士，1981 年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。2002 年~2005 年任华润创业有限公司首席法律顾问，2006 年~2008 年任华润（集团）有限公司法律事务部总经理，2008 年至今任华润（集团）有限公司法律事务部首席法律顾问。

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。

#### **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。

**陈玮**，男，1962 年出生。1984 年毕业于华东师范大学心理学系，获得学士学位；2000 年获得美国宾州州立大学人力资源发展硕士学位；2009 年毕业于哈佛大学商学院 AMP 项目。2000 年加入全球管理顾问公司合益集团(Hay Group, Inc. )，历任中国区董事总经理、大中华区总裁、东北亚区总裁、全球执委会委员、全球董事会执行董事。2014 年加入任公司执行副总裁、首席人力资源官。陈玮还担任上海机场（集团）有限公司外部董事。

**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年起任公司副总裁，2014年起任公司执行副总裁、首席运营官。

**谭华杰**，男，1973年出生。1993年毕业于华中理工大学机械工程一系。2001年加入万科，2003年任客户关系中心经理，2004年任公司首席研究员、董事会办公室副主任。2008年任公司董事会办公室主任，2009年起任公司董事会秘书至今。

## (2) 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司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2014年从公司获得的税前报酬合计人民币4,428万元。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位董事分别从公司领取税前董事酬金人民币18万元；张利平、罗君美2位独立董事分别领取税前独立董事酬金30万元；海闻独立董事领取税前独立董事酬金人民币22.5万元。廖绮云监事领取税前监事酬金人民币9.9万元。其中乔世波、魏斌、陈鹰、廖绮云在华润股份有限公司之关联单位领取薪酬，王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。华生独立董事自愿不领取独立董事酬金。

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2014年税前报酬总额(万元)	2013年税前报酬总额(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	64	2014.3~2017.3	1045.6	1590.0	是
乔世波	董事会副主席	男	61	2014.3~2017.3	18.0	18.0	是
郁亮	董事、总裁	男	50	2014.3~2017.3	966.0	1431.0	否
孙建一	董事	男	62	2014.3~2017.3	18.0	18.0	否
魏斌	董事	男	46	2014.3~2017.3	18.0	13.5	是
陈鹰	董事	男	45	2014.3~2017.3	18.0	13.5	是
王文金	董事、执行副总裁	男	49	2014.3~2017.3	538.0	780.0	否
张利平	独立董事	男	57	2014.3~2016.8	30.0	30.0	否
华生	独立董事	男	62	2014.3~2017.3	0	0	否
罗君美	独立董事	女	61	2014.3~2017.3	30.0	30.0	否
海闻	独立董事	男	63	2014.3~2017.3	22.5	0	否
解冻	监事会主席	男	50	2014.3~2016.3	526.0	680.0	否
廖绮云	监事	女	66	2014.6~2016.3	9.9	0	是
周清平	监事	男	46	2013.3~2016.3	163.3	329.9	否
陈玮	执行副总裁	男	53	2014.3~2017.3	553.8	0	否
张旭	执行副总裁	男	52	2014.3~2017.3	634.5	1041.5	否
谭华杰	董事会秘书	男	42	2014.3~2017.3	488.0	580.8	否
<b>合计</b>					<b>5079.6</b>	<b>6556.2</b>	

## 2014年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

排序	从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	1045.6	是
2	966.0	否
3	689.4	否
4	644.0	否
5	634.5	否
<b>合计</b>	<b>3979.5</b>	-

## 在报告期内离任的董事、监事、高级管理人员2014年从公司获得的报酬情况

姓名	职务	从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
肖莉	原董事、执行副总裁	385.0	否
齐大庆	原独立董事	7.5	否
丁福源	原监事会主席	566.4	否

吴丁	原监事	9.0	是
丁长峰	原执行副总裁	512.0	否
张纪文	原执行副总裁	632.0	否
莫军	原执行副总裁	506.0	否
周卫军	原执行副总裁	445.0	否
毛大庆	原执行副总裁	561.0	否
合计		3623.9	-

公司董事、监事、高级管理管理人员及相应联系人持有公司权益情况：

姓名	职务	年初持股数	年末持股数	期末持股占总股份数的比例	变动原因	授予股票期权份数	2014年股票期权的行权份数	2014年末授予股票期权可行权份数
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	3,960,000
郁亮	董事、总裁	6,306,245	7,306,245	0.066%	二级市场购入	5,500,000	0	3,300,000
孙建一	董事	692,236	519,177	0.005%	二级市场卖出	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	2,223,591	1,923,591	0.017%	二级市场卖出	2,200,000	0	1,320,000
解冻	监事会主席	1,987,660	1,490,745	0.014%	二级市场卖出	2,200,000	-	0
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	659,039	679,039	0.006%	二级市场购入	75,000	0	450,000
谭华杰	董事会秘书	640,000	480,000	0.004%	二级市场卖出	1,600,000	0	960,000
吴学先	董事配偶	0	60,000	0.001%	二级市场购入	-	-	-

注：截至 2014 年 12 月 31 日，公司 A 股股票期权的行权价 8.07 元，A 股股票收盘价 13.90 元。

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、高级管理管理人员及相应联系人根据香港《证券与期货条例》第 352 条存置的登记册之权益及淡仓或根据香港联合交易所有限公司《证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及香港联合交易所有限公司，持有公司及按香港《证券与期货条例》XV 部界定的关联法团的权益或淡仓。

### (3) 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，公司第十六届董事会任期届满，公司 2013 年度股东大会选举王石先生、乔世波先生、郁亮先生、孙建一先生、魏斌先生、陈鹰先生、王文金先生为第十七届董事会董事，选举张利平先生、华生先生、罗君美女士、海闻先生为第十七届董事会独立董事。肖莉女士不再担任公司董事，齐大庆先生不再担任公司独立董事。

报告期内，丁福源先生、吴丁先生辞去公司监事职务，公司 2013 年度股东大会选举解冻先生为公司第八届监事会监事，2014 年第一次临时股东大会选举廖绮云为第八届监事会监事。

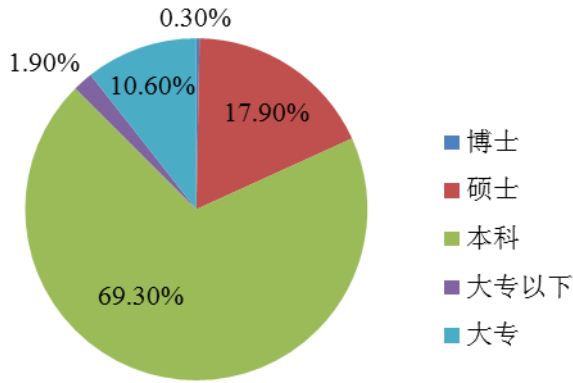
报告期内，公司第十七届董事会第一次会议续聘郁亮先生为公司总裁，谭华杰先生为董事会秘书；聘任陈玮先生为执行副总裁、首席人力资源官，王文金先生为执行副总裁、首席财务官，张旭为执行副总裁、首席运营官，续聘王文金为公司财务负责人。丁长峰先生、解冻先生、张纪文先生、莫军先生、肖莉女士、周卫军先生、毛大庆先生不再担任公司执行副总裁。

## 2. 公司员工数量、专业构成

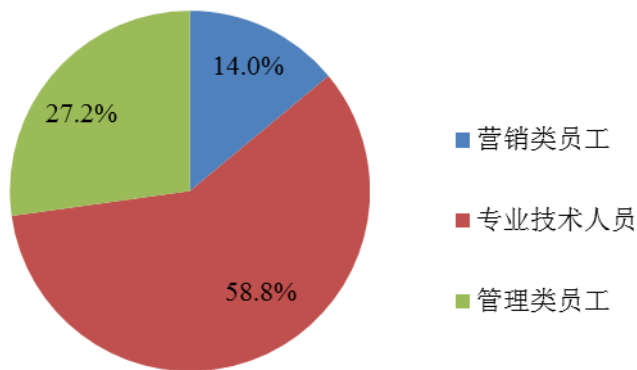
截至 2014 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 40,647 人，较上年增长 15.4%，平均年龄为 29.9 岁。其中男性员工 29,518 名，女性员工 11,129 名。

房地产开发系统共有员工 7,144 人，较上年增长 4.3%，平均年龄 32.2 岁，平均司龄 4.0 年。学历构成如下：博士占 0.3%，硕士占 17.9%，本科占 69.3%，大专占 10.6%，大专以下占 1.9%，本科及其以上学历占地产总人数的 87.5%。专业构成如下：市场营销和销售人员 999 人，占 14.0%，较上年增加 1.9%。专业技术人员 4,201 人，占 58.8%，较上年增长 2.8%。其中工程人员 2,181 人，占 51.9%；设计人员 858 人，占 20.4%；成本管理人员 373 人，占 8.9%；项目发展人员 519 人，占 12.4%。管理类员工 1,944 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 27.2%，较上年增加 9.2%。



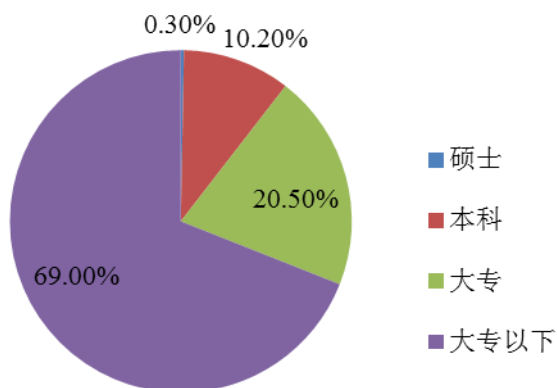


房地产开发系统员工学历构成情况



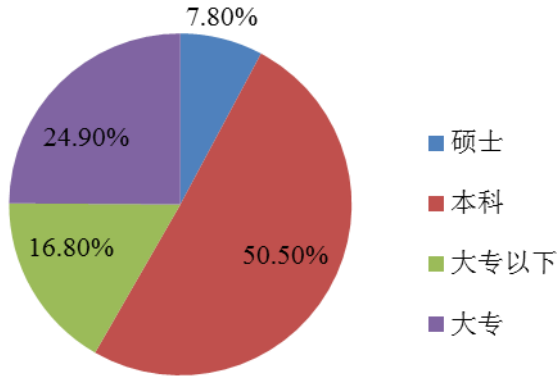
房地产开发系统员工专业构成情况

物业管理系统共有员工 30,925 人，较上年增加 12.3%，平均年龄 29.4 岁，平均司龄 2.2 年。员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 10.2%，大专占 20.5%，大专以下占 69.0%。大专及其以上学历占物业总人数的 31.0%。



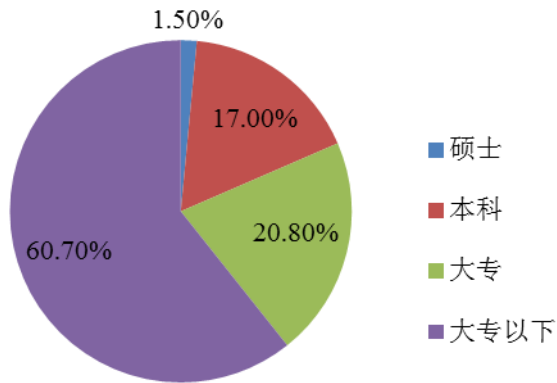
物业管理系统员工学历构成情况

商业服务系统共有员工 709 人，平均年龄 30.4 岁，平均司龄 1.6 年。员工学历构成如下：硕士占 7.8%，本科占 50.5%，大专占 24.9%，大专以下占 16.8%。大专及其以上学历占总员工数的 83.2%。



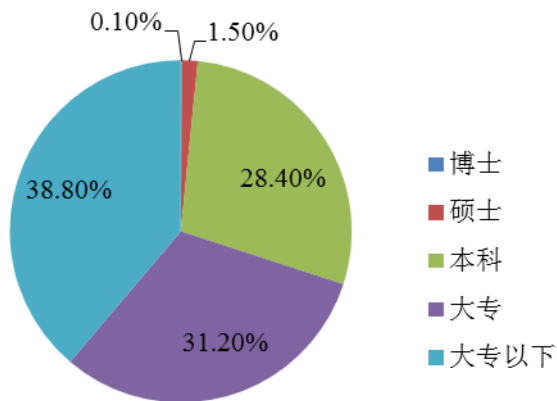
商业服务系统员工学历构成情况

酒店系统共有员工 1,020，平均年龄 31.2 岁，平均司龄 1.3 年,学历构成如下：硕士占 1.5%，本科占 17.1%，大专占 20.8%，大专以下占 60.7%。大专及其以上学历占总员工数的 39.3%。



酒店服务系统员工学历构成情况

其他系统共有员工 849，平均年龄 28.1 岁，平均司龄 2.5 年，学历构成如下：博士占 0.1%，硕士占 1.5%，本科占 28.4%，大专占 31.2%，大专以下占 38.8%。大专及其以上学历占总员工数的 61.2%。



其他系统员工学历构成情况

## 八、公司治理报告暨企业管治报告

### 1. 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司遵循简单、透明、规范、责任的价值观，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。公司不存在因部分改制等原因而形成的同业竞争和关联交易等问题。公司的治理现状与中国证监会有关要求不存在差异。公司也严格遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》的守则条文。

公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》及公司《内幕信息及知情人管理制度》、《员工买卖公司证券规则》，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。

2007年以来，公司积极开展公司治理专项活动。作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，2014年公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设。根据公司境内上市外资股转换上市地到香港联交所上市的需要，公司结合香港联交所等境外上市规范的要求，进一步完善公司治理和内部控制。

公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，不断提高公司治理水平。

### 2. 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

公司继续坚持与第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

公司不存在向华润股份有限公司报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

### 3. 股东大会情况

#### 1) 2013年度（第26届）股东大会

公司2013年度股东大会会议通知于2014年3月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRAsia.com刊登，A股股东的股权登记日为2014年3月19日，B股股东确认的最后交易日为2014年3月19日，股权登记日为2014年3月24日。

本次股东大会现场会议于2014年3月28日上午9:30在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。亲自参加和授权代理人参加本次股东大会的股东共428人，代表股份3,320,474,002股，占公司有表决权总股份的30.15%；A股股东共115人，代表股份2,765,240,005股，占公司A股有表决权总股份数的28.51%；B股股东共313人，代表股份555,233,997股，占公司B股有表决权总股份数的42.22%。

本次股东大会审议并通过了（1）2013年度董事会报告；（2）2013年度监事会报告；（3）2013年度报告及经审计的财务报告；（4）2014年度利润分配及分红派息方案；（5）关于2014年度续聘会计师事务所的议案；（6）关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案。会议还以累积投票的方式选举王石、乔世波、郁亮、孙建一、魏斌、陈鹰、王文金为第十七届董事会董事，选举张利平、华生、罗君美、海闻为第十七届董事会独立董事，选举解冻为公司第八届监事会监事。

本次股东大会决议公告2014年3月29日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港IRAsia.com。

#### 2) 2014年第一次临时股东大会

公司2014年第一次临时股东大会会议通知于2014年5月28日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRAsia.com刊登，A股股东的股权登记日为2014年6月3日，B股股东确认的最后交易日为2014年6月3日，股权登记日为2014年6月6日。

本次股东大会于2014年6月12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。亲自参加和授权代理人参加本次股东大会的股东共531人，代表股份3,929,521,103股，占公司有表决权总股份的35.67%；A股股东共168人，代表股份3,261,795,212股，占公司A股有表决权总股份数的33.63%；B股股东共363人，代表股份667,725,891股，占公司B股有表决权总股份数的50.78%。

本次股东大会以投票的方式选举廖绮云为公司第八届监事会监事。股东大会决议公告2014年6月13日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港IRAsia.com。

#### 3) 2014年第二次临时股东大会

公司2014年第二次临时股东大会会议通知于2014年9月24日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并与2014年9月25日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登，A股股东的股权登记日为2014年10月31日，H股股东为于2014年11月10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 2014 年 11 月 10 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 2014 年 11 月 10 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 2014 年 11 月 7 日下午 15:00，投票结束时间为 2014 年 11 月 10 日下午 15:00。

亲自参加和授权代理人参加本次股东大会现场会议和通过网络投票参加会议的股东共 205 人，代表股份 3,987,585,220 股，占公司表决权总股份的 36.19%；A 股股东共 204 人，代表股份 3,339,095,605 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 34.42%；H 股股东共 1 人，代表股份 648,489,615 股，占公司 H 股有表决权总股份数的 49.32%。

本次股东大会审议并通过了关于发行债务融资工具的议案。股东大会决议公告 2014 年 11 月 10 日晚在香港联合交易所有限公司网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）发布，并于 11 月 11 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》。

#### 4. 独立董事履行职责情况

2014 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，并在公司经济利润奖金方案的修订、事业合伙人持股计划、项目跟投计划的建立、关联交易、高管薪酬、董事会换届选举、聘任高级管理人员，聘请会计师事务所、内部控制、对外担保情况、衍生品投资以及会计处理等方面发表独立意见，提出建设性的建议。

2014 年各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的情况如下：

单位：次

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委员 会会议	出席股东 大会情况
张利平	5	5	0	0	11	8	8	0
华生	5	4	1	0	9	0	0	0
罗君美	5	5	0	0	9	4	4	2
海闻	4	3	1	0	11	6	6	1

#### 5. 对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

高级管理人员的业绩考核在公司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，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。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，公司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公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立及实施。公司总裁的经营业绩由董事会进行考核。

公司管理人员薪酬，由公司根据当年经营业绩、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。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、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，公司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，公司又对销售奖、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。

集体奖金分的奖励对象，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，公司根据原经济利润奖金方案计提 2013 年度经济利润奖金人民币 5.59 亿元，实际支付给奖励对象的经济利润奖金人民币 2.61 亿元。在第十七届董事会第一次会议对经济利润奖金方案进行修订后，根据新的经济利润奖金方案，又一次性提取 2010 年~2013 年计提在经济利润奖金额度内留存的人民币 9.11 亿元，全部作为集体奖金，和之前年度计提的集体奖金一起封闭运行三年，期间不得进行分配。

## 6. 企业管治报告

### 1) 一般原则

公司在香港联合交易所有限公司主板上市后，对照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》条文要求，严格按照《企业管治守则》要求进行公司治理建设，公司管治的现状符合《企业管治守则》的条文。

### 2) 董事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》、《员工买卖公司证券规则》等规则。对照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》的要求，公司的有关要求并不低于《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》的标准。报告期内，经向董事查询，公司并没有发现违反公司规范和《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》的证券交易行为。

### 3) 董事会

公司董事会由11名董事组成，设主席1名，副主席1名。董事中在公司任职的执行董事3名，不在公司任职的非执行董事4名，不在公司任职的独立非执行董事4名。

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、董事会决议事项，主持公司日常经营工作。

2014年公司董事会召开5次会议，并进行8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	5	5	0	0	8	0	3
乔世波	副主席、非执行董事	5	0	5	0	8	0	0
郁亮	执行董事	5	5	0	0	8	0	3
孙建一	非执行董事	5	3	2	0	8	4	1
魏斌	非执行董事	5	3	2	0	8	5	0
陈鹰	非执行董事	5	5	0	0	8	3	0
王文金	执行董事	4	4	0	0	8	2	2
张利平	独立非执行董事	5	5	0	0	8	8	0
华生	独立非执行董事	5	4	1	0	8	0	0
罗君美	独立非执行董事	5	5	0	0	8	5	2
海闻	独立非执行董事	4	3	1	0	8	6	1

2014年王石主席参加了剑桥大学的学习，并组织了DeepDive企业家训练营。乔世波董事参加多项华润集团有限公司组织的工作会议；郁亮董事参加了深圳证监局组织的上市公司监管工作会议，并多次参加公司组织的与领先互联网企业等优秀企业的交流学习活动，还参加了多次公司组织的珠峰训练营等学习培训活动；孙建一董事参加了深圳证券交易所组织的关联交易培训；魏斌董事参加了华润集团有限公司组织的多次业务单元CFO座谈会；陈鹰董事参加了华润置地有限公司组织的董事培训；王文金董事参加了中国上市公司协会财务总监专业委员会组织的活动、深圳证券交易所组织的财务总监培训以及深圳证监

局组织的上市公司信息披露及财务会计基础工作专项会议；张利平独立董事参加了瑞信组织的培训活动；华生独立董事参加多项学术交流活动和论坛；罗君美独立董事参加了香港会计师公会、香港女会计师协会、中国注册会计师协会、加拿大特许会计师协会香港分会等组织的活动和培训；海闻独立董事参加了深圳证券交易所组织的独立董事培训。

### 3) 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。

### 4) 非执行董事

公司非执行董事4名，独立非执行董事4名，任期均为3年。每位独立非执行董事确认任职的独立性，公司认可独立董事的独立性。

### 5) 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。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。

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。

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。

2014年，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会5次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。审计委员会审阅了公司2013年度报告、2014年第一季度报告、2014年半年度报告、2014年第三季度报告和2013年度内部控制自我评价报告，对公司遵循《企业管治守则》的情况进行了检讨。

薪酬与提名委员会2014年召开委员会工作会议4次，进行通讯表决2次，审议了关于董事会换届选举、购买董事、监事、高级管理人员责任险、2013年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、经济利润奖金方案的修订、新一届董事会主席、副主席、专业委员会构成、续聘和聘任高级管理人员、建立项目跟投制度、股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销丧失部分行权权利期权的事项、第三个行权期激励对象名单、取消经济利润奖金方案激励对象离职人员年功积分等内容。薪酬与提名委员会评估了公司董事、监事及高级管理人员的薪酬水平，公司高级管理人员的薪酬，是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。公司非执行董事、独立董事和监事的报酬由股东大会确定。报告期内，薪酬与提名委员会对第十七届董事会董事候选人的提名情况进行了审议，认为提名程序符合有关规定，董事候选人的专业背景、任职经历、识见能力都有足够代表性。

投资与决策委员会召开会议4次，讨论了董事会对项目发展和融资授权情况、公司海外子公司增资事项、收购事项、物流地产业务、海外业务发展情况等内容。

### 各位委员参会专业委员会会议情况

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	-	4	-
魏斌	审计委员会委员	5	-	-
陈鹰	投资与决策委员会委员	-	-	4
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	-	4	4

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	4	2	-

董事会检讨了公司企业管治政策的实施情况。

#### 6) 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。

#### 7) 审计师酬金

公司董事会负责审核公司财务报告。按照审计委员会提议，董事会向股东大会提交了继续聘任毕马威华振会计师事务所作为公司年度审计会计师事务所的议案。根据股东大会决议，公司聘请毕马威华振会计师事务所，负责审计按中国企业会计准则编制的公司2014年度财务报表，审计按国际财务报告准则编制的公司2014年度财务报表以及按照国内监管部门的规定出具内部控制审计报告。审计报酬总额为人民币1050万元，不另支付差旅费等其他费用。

董事会审核了公司内部控制自我评价报告，公司内部控制体系基本健全，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。

#### 8) 公司秘书

本公司秘书为谭华杰先生，因谭先生主要在中国内地工作，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谭华杰先生。

#### 9) 股东权利

按照公司章程，单独或者合计持有公司百分之十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、行政法规和本章程的规定，在收到请求后十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，或者在收到请求后五日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东还有权向监事会提议召开临时股东大会。监事会也未作出反应的，连续九十日以上单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

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，公司购回股份的情况，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。

#### 10) 投资者关系

2014年6月公司在香港联合交易所有限公司主板上市，经股东大会同意公司章程按照在香港联合交易所有限公司上市的要求进行了修订。

截止2014年末，公司共有向境内投资人发行的内资股（A股）9,722,551,774股，占公司总股份的88.09%；向境外投资人发行在香港联合交易所有限公司上市的外资股（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，2014年末总市值为港币227.49亿元。

公司2014年召开了3次股东大会，会议召开的详细情况参见上文股东大会情况。

## 九、监事会报告

2014年，房地产行业白银时代的特征进一步显现，公司也开始走向转型。这一年公司在香港联合交易所上市，公司监事会也经过一些调整，各位监事坚持遵照《公司法》、公司章程等有关规则的要求，勤勉履职，维护股东和员工的利益。

监事会在这一年里的主要工作如下：

### 1. 监事会召开会议和进行决议的情况

2014年监事会共召开六次会议，有关会议及决议情况如下：

(1) 2014年3月5日召开第8届监事会第4次会议。会议审议并通过了2013年度监事会报告、关于计提和核销2013年度资产减值准备情况的议案、2013年度经审计财务报告、关于历次募集资金2013年度存放及使

用情况的专项说明、2013年度内部控制自我评价报告、2013年度利润分配及分红派息预案、关于2014年度续聘会计师事务所的议案、2013年度报告和摘要、2013年度社会责任报告、关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案、提名解冻先生为第八届监事会监事候选人的议案和关于召开2013年度股东大会的议案。

(2) 2014年3月28日召开了第8届监事会第5次会议，选举解冻为第八届监事会主席。

(3) 2014年4月25日召开了第8届监事会第6次会议，审议并通过了2014年第一季度报告和财务报表，审议并确认了关于A股股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销部分期权的议案。

(4) 2014年5月27日召开关于补选监事的会议，决议提名廖绮云女士为第八届监事会监事候选人，提交股东大会审议。

(5) 2014年8月15日召开第8届监事会第7次会议。会议审议并通过了2014年半年度报告、摘要、中期业绩公告和财务报告，关于2014年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案。

(6) 2014年10月24日召开的第8届监事会第8次会议审议并通过了2014年第三季度报告和财务报表。

## 2.监事会巡查和巡视情况

2014年监事会持续对一线地产及物业公司开展检查和巡视工作。通过现场走访、约谈座谈、风险培训、审计与专项调查等方式，对一线公司经营管理和内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，督促各级管理人员勤勉尽职，完善内控建设，防范经营及职员职业道德风险。

## 3.监事会对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况：2014年监事会成员继续通过列席董事会会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运行情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策程序规范，内部控制有效，公司董事及高级管理人员勤勉履职，没有违反法律、法规和公司章程及损害公司和股东利益的行为。监事会审阅了公司2014年度内部控制自我评价报告和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，认为报告如实反映了公司治理和内部控制的现状，审计意见客观，同意披露有关报告。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对公司经营和风险情况进行监控，并对各定期报告出具了审核意见。监事会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）所出具的历次募集资金2014年度存放与使用情况的专项说明的鉴证报告，没有发现募集资金中的问题。报告期内，公司在中国银行间市场发行人民币18亿元中期票据，公司境外子公司在海外发行了金额为4亿美元的5年期债券，监事会关注了有关票据和债券的发行和资金的使用情况，未发现违规现象。

(4) 股权激励情况：监事会对公司A股股票期权激励计划实施情况进行了监督，认为股票期权激励计划第三个行权期条件达成、股票期权行权价格调整等有关决策程序规范合理。监事会对期权激励计划第三个行权期可行权的激励对象名单进行了核实，认为激励对象的资格合法、有效。

(5) 重大资产收购和出售情况：公司年内无重大资产收购及出售。

(6) 关联交易情况：报告期内，为满足公司东莞长安万科中心项目开发的需要，根据2012年度股东大会授权，公司向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币7.5亿元，借款期限2年，借款年利率不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本。由于华润深国投信托有限公司是公司第一大股东华润股份有限公司的关联公司，有关交易构成关联交易。监事会对有关交易情况进行了审查，认为交易符合股东大会授权，交易条件公允，决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，未损害其他股东的利益。报告期内，公司与RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED订立出售协议，出售公司全资子公司上海万狮置业有限公司90%的股权，由于RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED的股东RECOSIA CHINA PTE LTD持有公司多个子公司超过10%股权，按照香港联合交易所有限公司证券上市规则，有关交易构成本公司的关连交易。监事会也关注了有关交易的情况，认为交易是在一般业务过程中按正常商业原则进行的，交易条款对于交易双方公平合理，符合公司及股东的利益。

(7) 报告期内，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，公司开始尝试推行事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制；在公司层面，推进事业合伙人持股计划。监事会积极关注有关变革的进展情况，努力发挥建议和监督作用，确保有关创新能合法合规有序进行。

面向未来，公司转型将进一步深入，业务将更加复杂，监事会也将进一步开拓思路和发挥作用，希望能更好维护股东和员工的利益。



## 十、内部控制情况

在董事会、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、各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子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。

### （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：

#### 1.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 $\leq$ 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 $\leq$ 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 $\leq$ 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 $\leq$ 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 $\leq$ 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 $\leq$ 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的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。

#### 2.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：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

#### A. 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》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，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。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。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要经过专业委员会审议通过后才提交董事会审议，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。

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

##### ② 机构设置及权责分配

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

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，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子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管理部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、各子公司、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子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。公司设立了财务共享中心，负责集团及各子公司的报销、付款等业务，通过将基础财务会计工作归集到财务共享中心集中处理，提高了公司的经营效率，加强了付款审批流程中的职责分离控制，推进了公司的财务管理工作。未来财务共享中心将在财务核算及系统应用支持等方面发挥更为重要的作用。

##### ③ 内部审计

公司审计监察部负责内部审计及内部监察工作，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，促进公司内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

##### ④ 人力资源政策

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德和专业能力作为选拔和聘用员

工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

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

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司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。

#### ⑤ 企业文化

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

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。

#### B. 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。

公司由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分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2014 年度，面临行业由黄金时代向白银时代的转变，公司也积极推进组织治理模式的变革，应对新的挑战。报告期内，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，公司开始尝试推行事业合伙人机制。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。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，推进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。

#### C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

##### ① 职责分离控制

公司在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，加强公司会计管理，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

2014 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，公司继续加强销售服务、销售组织、广告及宣传、信息公示等方面管理要求，完善相关制度，并通过检查、宣导等方式促进落地执行，进一步规范销售行为；在营销费用和采购方面，公司发布并全面执行《营销费用与采购管理办法》等制度，遵循岗位职责分离、流程明晰、授权审批等原则，并全面上线信息系统平台，实现对营销费用预算编制、供应商确定、合同签订、采购执行、验收付款等业务的全程控制和记录；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。

#### ② 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括公司《房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。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管理部审批确认；所有对外融资也由资金管理部统一安排，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管理部统一结算。同时，资金管理部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

公司采购管理部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。通过招投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率、竞争和规范性，并运用采购管理平台提升采购的透明度。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；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；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，将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。继续加大对项目采购规划、采购计划的管理，保证项目交付。在工程款支付环节中，增加了供应链融资支付方式。

#### ⑤ 重大投资

公司战略投资营销运营管理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，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，员工将同步投资公司所获取的新项目。集团总部把握投融资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导非普通项目、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、区域、一线的多层级架构体系。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。

(1) 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《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。

(2) 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《信息管理办法》，建立各类定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握公司的整体经营状况，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。

(3) 财务核算管理方面，各子公司执行统一的会计政策，总部财务与内控管理部制定并修订了包括《会计管理及核算规范》、《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管理部发布的“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管理部对各子公司的核算质量进行考核与评价。

(4) 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》、《万科集团资本投资与融资管理办法》、《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。

(5) 对于新并购的子公司，公司积极加强业务整合，通过应用公司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》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

#### ⑧ 对外担保

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，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，由总部资金管理部进行统一管理，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》、《深圳证券交易所上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，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，由董事会秘书进行审核，履行审批程序后进行披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网站和香港联合交易所有限公司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，与更广大的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。

#### **D. 信息与沟通**

公司制定了包括《信息管理办法》、《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。流程与信息管理部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。万科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。各子公司重大节日向合作伙伴发送廉洁提示，促进和合作伙伴的健康合作关系。

#### **E. 内部监督**

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线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。审计监察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 手段或流程方法根本性解决问题，最终提升内控管理水平。通过公司自我评价及整改，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司内部控制体系基本健全，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。

#### **(三)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（2014 年 12 月 31 日），公司不存在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。

公司内部控制体系基本健全，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。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。

## **十一、财务报告**

---

万科企业股份有限公司

自 2014 年 1 月 1 日  
至 2014 年 12 月 31 日止年度财务报表

## 审计报告

毕马威华振审字第1500599号

万科企业股份有限公司全体股东：

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2014年12月31日的合并资产负债表和资产负债表，2014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财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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1500599号

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司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的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日的合并财务状况和财务状况以及2014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。

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师

王晓梅

中国 北京

罗永辉

2015年3月30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

2014年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2014年12月31日	2013年12月31日	负债及所有者权益	附注五	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	62,715,253,375.94	44,365,409,795.23	短期借款	18	2,383,069,704.65	5,102,514,631.14
衍生金融资产	2	36,404,522.58	-	衍生金融负债	2	-	11,686,986.02
应收账款	3	1,894,071,801.08	3,078,969,781.37	应付票据	19	21,291,893,866.16	14,783,899,946.37
预付款项	4	29,433,125,588.58	28,653,665,102.61	应付账款	20	67,047,199,764.55	63,958,459,138.78
其他应收款	5	48,924,463,696.78	34,815,317,241.41	预收款项	21	181,749,337,004.86	155,518,071,436.35
存货	6	317,726,378,468.22	331,133,223,278.99	应付职工薪酬	22	1,830,829,986.80	2,451,674,436.71
其他流动资产	7	4,076,000,000.00	-	应交税费	23	5,124,172,860.19	4,578,205,233.59
<b>流动资产合计</b>		<b>464,805,697,453.18</b>	<b>442,046,585,199.61</b>	应付利息	24	336,509,801.80	291,243,561.80
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	25	45,441,729,709.78	54,704,285,269.26
可供出售金融资产	8	133,180,000.00	2,572,245,867.93	一年内到期的非流动负债	26	20,449,288,272.85	27,521,791,569.90
长期股权投资	9	19,233,657,357.71	10,531,425,708.34	<b>流动负债合计</b>		<b>345,654,030,971.64</b>	<b>328,921,832,209.92</b>
投资性房地产	10	7,980,879,614.55	11,710,476,284.30	<b>非流动负债：</b>			
固定资产	11	2,308,351,663.13	2,129,767,863.36	长期借款	27	34,536,712,135.87	36,683,128,420.08
在建工程	12	1,833,480,603.35	913,666,777.10	应付债券	28	11,612,231,836.68	7,398,391,932.47
无形资产	13	877,547,482.32	430,074,183.12	预计负债	29	53,422,794.65	46,876,821.15
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	其他非流动负债	30	68,441,434.99	42,955,020.85
长期待摊费用	15	338,999,043.34	63,510,505.21	递延所得税负债	16	590,299,321.85	672,715,687.44
递延所得税资产	16	4,016,200,314.84	3,525,262,051.95	<b>非流动负债合计</b>		<b>46,861,107,524.04</b>	<b>44,844,067,881.99</b>
其他非流动资产	17	6,679,072,047.43	5,080,619,213.82	<b>负债合计</b>		<b>392,515,138,495.68</b>	<b>373,765,900,091.91</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>43,603,057,962.47</b>	<b>37,158,738,290.93</b>	<b>所有者权益：</b>			
				股本	31	11,037,507,242.00	11,014,968,919.00
				资本公积	32	8,493,632,222.15	8,549,133,640.46
				其他综合收益	33	561,814,972.97	489,582,195.92
				盈余公积	34	26,078,775,789.93	20,135,409,720.24
				未分配利润	35	41,992,839,682.30	36,706,888,864.08
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>88,164,569,909.35</b>	<b>76,895,983,339.70</b>
				少数股东权益		27,729,047,010.62	28,543,440,058.93
				<b>所有者权益合计</b>		<b>115,893,616,919.97</b>	<b>105,439,423,398.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>508,408,755,415.65</b>	<b>479,205,323,490.54</b>	<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>508,408,755,415.65</b>	<b>479,205,323,490.54</b>

此财务报表已于2015年3月30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 2014年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十六	2014年12月31日	2013年12月31日	负债及股东权益	附注十六	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	31,910,176,816.37	16,380,579,132.34	短期借款	7	2,910,029,425.90	5,066,001,117.16
预付款项		3,863,072.00	7,632,913.28	应付票据	8	17,333,784,684.93	13,209,198,137.24
其他应收款	2	122,583,186,864.53	130,145,069,499.59	应付职工薪酬	9	912,940,509.98	961,681,608.53
其他流动资产	3	3,050,000,000.00	-	应交税费	10	69,166,843.33	68,665,586.74
<b>流动资产合计</b>		<b>157,547,226,752.90</b>	<b>146,533,281,545.21</b>	应付利息	11	110,042,687.07	205,329,620.90
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	12	50,420,672,344.29	44,181,381,697.78
可供出售金融资产	4	128,560,000.00	106,060,000.00	一年内到期的非流动负债	13	18,975,084,333.33	24,304,279,216.07
长期股权投资	5	16,709,064,674.83	16,960,053,689.18	<b>流动负债合计</b>		<b>90,731,720,828.83</b>	<b>87,996,536,984.42</b>
投资性房地产		3,660,349.72	4,123,615.12	<b>非流动负债：</b>			
固定资产		89,327,878.35	54,788,292.33	长期借款	14	28,989,566,666.67	30,080,766,117.27
递延所得税资产	6	160,834,282.64	-	应付债券	15	1,781,327,114.10	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>17,091,447,185.54</b>	<b>17,125,025,596.63</b>	<b>非流动负债合计</b>		<b>30,770,893,780.77</b>	<b>30,080,766,117.27</b>
				<b>负债合计</b>		<b>121,502,614,609.60</b>	<b>118,077,303,101.69</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	16	11,037,507,242.00	11,014,968,919.00
				资本公积	17	9,620,655,131.94	9,458,733,048.83
				其他综合收益		-	-
				盈余公积	18	26,078,775,789.93	20,135,409,720.24
				未分配利润	19	6,399,121,164.97	4,971,892,352.08
				<b>股东权益合计</b>		<b>53,136,059,328.84</b>	<b>45,581,004,040.15</b>
<b>资产总计</b>		<b>174,638,673,938.44</b>	<b>163,658,307,141.84</b>	<b>负债及股东权益总计</b>		<b>174,638,673,938.44</b>	<b>163,658,307,141.84</b>

此财务报表已于2015年3月30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	2014年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2014年	2013年
<b>一、营业总收入</b>	36	<b>146,388,004,498.44</b>	<b>135,418,791,080.35</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>125,578,920,876.15</b>	<b>112,162,068,455.31</b>
其中：营业成本	36	102,557,063,731.11	92,797,650,762.81
营业税金及附加	37	13,166,745,863.90	11,544,998,138.82
销售费用	38	4,521,889,478.29	3,864,713,570.44
管理费用	39	3,902,617,687.02	3,002,837,563.15
财务费用	40	640,839,545.38	891,715,053.49
资产减值损失	41	789,764,570.45	60,153,366.60
加：公允价值变动收益/(损失)	42	11,013,281.97	(572,042.22)
投资收益	43	4,159,261,963.52	1,005,187,804.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,840,369,221.27	999,397,870.95
<b>三、营业利润</b>		<b>24,979,358,867.78</b>	<b>24,261,338,387.14</b>
加：营业外收入	44	351,866,385.65	118,969,557.11
其中：非流动资产处置利得		1,003,021.46	2,345,354.05
减：营业外支出	45	78,862,019.94	89,296,694.95
其中：非流动资产处置损失		3,171,365.54	6,820,073.10
<b>四、利润总额</b>		<b>25,252,363,233.49</b>	<b>24,291,011,249.30</b>
减：所得税费用	46	5,964,839,205.41	5,993,461,378.06
<b>五、净利润</b>		<b>19,287,524,028.08</b>	<b>18,297,549,871.24</b>
归属于母公司所有者的净利润		15,745,454,144.70	15,118,549,405.78
少数股东损益		3,542,069,883.38	3,179,000,465.46
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	47	1.43	1.37
(二) 稀释每股收益	47	1.43	1.37
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	33	<b>64,600,808.23</b>	<b>48,592,005.60</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		72,232,777.05	48,592,005.60
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		48,000,000.00	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		16,910,706.89	(16,910,706.89)
3. 现金流量套期损益的有效部分		47,817,139.15	-
4. 外币财务报表折算差额		(40,495,068.99)	65,502,712.49
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(7,631,968.82)	-
<b>八、综合收益总额</b>		<b>19,352,124,836.31</b>	<b>18,346,141,876.84</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,817,686,921.75	15,167,141,411.38
归属于少数股东的综合收益总额		3,534,437,914.56	3,179,000,465.46

此财务报表已于2015年3月30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	2014年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注十六	2014年	2013年
一、营业总收入	20	692,610,871.32	722,328,179.45
二、营业总成本		1,554,269,880.95	740,937,559.29
其中：营业成本	20	1,679,363.40	1,071,314.40
营业税金及附加	21	38,786,208.79	58,847,710.97
管理费用		749,850,444.59	544,003,640.10
财务费用	22	763,953,864.17	137,014,893.82
加：投资收益	23	12,588,415,209.41	7,810,025,647.95
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		226,875,628.86	237,444,868.03
三、营业利润		11,726,756,199.78	7,791,416,268.11
加：营业外收入		11,612.19	4,651,206.51
减：营业外支出		869,955.24	171,630.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额		11,725,897,856.73	7,795,895,844.62
减：所得税费用	6	(160,834,282.64)	-
五、净利润		11,886,732,139.37	7,795,895,844.62
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		11,886,732,139.37	7,795,895,844.62

此财务报表已于2015年3月30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

2014年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2014年	2013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		168,309,067,596.89	153,437,067,361.89
收到其他与经营活动有关的现金	49(1)	17,018,549,538.01	22,239,683,500.15
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>185,327,617,134.90</b>	<b>175,676,750,862.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		95,231,832,291.80	128,656,952,761.00
支付给职工以及为职工支付的现金		5,132,632,693.69	3,472,695,705.76
支付的各项税费		23,040,186,762.98	21,213,916,499.53
支付其他与经营活动有关的现金	49(2)	20,198,146,273.07	20,409,317,005.86
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>143,602,798,021.54</b>	<b>173,752,881,972.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	50(1)	<b>41,724,819,113.36</b>	<b>1,923,868,889.89</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		87,499,269.16	746,440,756.57
取得投资收益收到的现金		288,166,025.49	734,522,363.20
处置固定资产、无形资产、投资性房地产 和其他长期资产收回的现金净额		659,266.55	1,799,881.29
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	50(4)	5,658,279,147.83	190,095,809.63
收到其他与投资活动有关的现金	49(3)	774,940,057.53	604,926,747.49
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>6,809,543,766.56</b>	<b>2,277,785,558.18</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		1,830,745,575.20	2,439,391,876.31
投资支付的现金		2,612,465,182.89	6,554,187,216.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50(4)	683,207,810.33	1,238,623,660.25
支付的其他与投资活动有关的现金	49(4)	5,170,496,136.97	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>10,296,914,705.39</b>	<b>10,232,202,753.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(3,487,370,938.83)</b>	<b>(7,954,417,194.85)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表(续)

编制单位: 万科企业股份有限公司

2014年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注五	2014年	2013年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,422,384,828.04	3,183,535,770.44
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,422,384,828.04	3,183,535,770.44
取得借款收到的现金		30,884,805,587.98	44,467,771,166.47
发行债券所收到的现金		4,208,367,691.92	7,476,792,474.45
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>37,515,558,107.94</b>	<b>55,128,099,411.36</b>
归还投资支付的现金		3,199,381,143.69	-
偿还债务支付的现金		42,936,209,815.24	48,430,256,803.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,997,218,654.24	8,755,488,186.18
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		346,395,545.00	655,341,896.14
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>57,132,809,613.17</b>	<b>57,185,744,989.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(19,617,251,505.23)</b>	<b>(2,057,645,577.99)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		28,973,824.47	(27,880,895.40)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	50(3)	<b>18,649,170,493.77</b>	<b>(8,116,074,778.35)</b>
加: 年初现金及现金等价物余额	50(5)	43,004,149,172.53	51,120,223,950.88
六、年末现金及现金等价物余额	50(5)	<b>61,653,319,666.30</b>	<b>43,004,149,172.53</b>

此财务报表已于2015年3月30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

2014年度

单位：元

币种：人民币

项目	2014年	2013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	-	51,100,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	120,140,563,961.46	55,049,504,426.54
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>120,140,563,961.46</b>	<b>55,100,604,426.54</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	1,503,546,999.47	427,892,915.20
支付的各项税费	55,558,223.06	94,801,754.72
支付其他与经营活动有关的现金	90,051,030,840.85	61,355,810,303.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>91,610,136,063.38</b>	<b>61,878,504,973.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>28,530,427,898.08</b>	<b>(6,777,900,546.90)</b>
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益收到的现金	5,845,331,903.61	4,803,502,191.66
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	1,628,947,936.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	219,360,888.72	184,617,203.26
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,693,640,728.33</b>	<b>4,988,119,394.92</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	25,720,531.61	6,636,900.00
投资支付的现金	22,500,000.00	1,903,380,748.33
支付的其他与投资活动有关的现金	3,050,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,098,220,531.61</b>	<b>1,910,017,648.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,595,420,196.72</b>	<b>3,078,101,746.59</b>
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	28,850,529,425.90	36,025,247,783.83
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>28,850,529,425.90</b>	<b>36,025,247,783.83</b>
偿还债务支付的现金	37,488,047,783.83	31,089,233,217.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,958,883,204.99	6,690,004,725.87
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>46,446,930,988.82</b>	<b>37,779,237,942.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(17,596,401,562.92)</b>	<b>(1,753,990,159.10)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	151,152.15	-
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	<b>15,529,597,684.03</b>	<b>(5,453,788,959.41)</b>
加：年初现金及现金等价物余额	16,380,579,132.34	21,834,368,091.75
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>31,910,176,816.37</b>	<b>16,380,579,132.34</b>

此财务报表已于2015年3月30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  
2014 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,014,968,919.00	8,549,133,640.46	489,582,195.92	20,135,409,720.24	36,706,888,864.08	76,895,983,339.70	28,543,440,058.93	105,439,423,398.63
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		22,538,323.00	(55,501,418.31)	72,232,777.05	5,943,366,069.69	5,285,950,818.22	11,268,586,569.65	(814,393,048.31)	10,454,193,521.34
(一) 综合收益总额		-	-	72,232,777.05	-	15,745,454,144.70	15,817,686,921.75	3,534,437,914.56	19,352,124,836.31
(二) 股东投入和减少资本		22,538,323.00	(55,501,418.31)	-	-	-	(32,963,095.31)	(1,416,657,910.74)	(1,449,621,006.05)
1、股东投入的普通股	31, 32	22,538,323.00	227,383,844.74	-	-	-	249,922,167.74	3,372,104,082.85	3,622,026,250.59
2、股份支付计入股东权益的金额	32	-	(113,615,492.49)	-	-	-	(113,615,492.49)	-	(113,615,492.49)
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(4,788,761,993.59)	(4,788,761,993.59)
4、其他	32	-	(169,269,770.56)	-	-	-	(169,269,770.56)	-	(169,269,770.56)
(三) 利润分配		-	-	-	5,943,366,069.69	(10,459,503,326.48)	(4,516,137,256.79)	(2,932,173,052.13)	(7,448,310,308.92)
1、提取盈余公积	34, 35	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-	-	-
2、对股东的分配	35	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)	(2,932,173,052.13)	(7,448,310,308.92)
三、本年年末余额		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

此财务报表已于 2015 年 3 月 30 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  
2013年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	10,995,553,118.00	8,683,860,667.82	440,990,190.32	17,017,051,382.39	26,688,098,566.77	63,825,553,925.30	18,312,641,062.80	82,138,194,988.10
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	19,415,801.00	(134,727,027.36)	48,592,005.60	3,118,358,337.85	10,018,790,297.31	13,070,429,414.40	10,230,798,996.13	23,301,228,410.53
(一)综合收益总额	-	-	48,592,005.60	-	15,118,549,405.78	15,167,141,411.38	3,179,000,465.46	18,346,141,876.84
(二)股东投入和减少资本	19,415,801.00	(134,727,027.36)	-	-	-	(115,311,226.36)	8,392,705,897.35	8,277,394,670.99
1、股东投入的普通股	19,415,801.00	186,612,289.12	-	-	-	206,028,090.12	9,360,047,463.47	9,566,075,553.59
2、股份支付计入股东权益的金额	-	(3,366,058.75)	-	-	-	(3,366,058.75)	-	(3,366,058.75)
3、股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(967,341,566.12)	(967,341,566.12)
4、其他	-	(317,973,257.73)	-	-	-	(317,973,257.73)	-	(317,973,257.73)
(三)利润分配	-	-	-	3,118,358,337.85	(5,099,759,108.47)	(1,981,400,770.62)	(1,340,907,366.68)	(3,322,308,137.30)
1、提取盈余公积	-	-	-	3,118,358,337.85	(3,118,358,337.85)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(1,981,400,770.62)	(1,981,400,770.62)	(1,340,907,366.68)	(3,322,308,137.30)
三、本年年末余额	11,014,968,919.00	8,549,133,640.46	489,582,195.92	20,135,409,720.24	36,706,888,864.08	76,895,983,339.70	28,543,440,058.93	105,439,423,398.63

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  
2014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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,014,968,919.00	9,458,733,048.83	-	20,135,409,720.24	4,971,892,352.08	45,581,004,040.15
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		22,538,323.00	161,922,083.11	-	5,943,366,069.69	1,427,228,812.89	7,555,055,288.69
(一)综合收益总额		-	-	-	-	11,886,732,139.37	11,886,732,139.37
(二)股东投入和减少资本		22,538,323.00	161,922,083.11	-	-	-	184,460,406.11
1、股东投入的普通股	16,17	22,538,323.00	227,383,844.74	-	-	-	249,922,167.74
2、股份支付计入股东权益的金额	17	-	(113,615,492.49)	-	-	-	(113,615,492.49)
3、其他		-	48,153,730.86	-	-	-	48,153,730.86
(三)利润分配		-	-	-	5,943,366,069.69	(10,459,503,326.48)	(4,516,137,256.79)
1、提取盈余公积	18,19	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)
三、本年年末余额		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

此财务报表已于2015年3月30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  
2013年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	10,995,553,118.00	9,275,486,818.46	-	17,017,051,382.39	2,275,755,615.93	39,563,846,934.78
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	19,415,801.00	183,246,230.37	-	3,118,358,337.85	2,696,136,736.15	6,017,157,105.37
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	7,795,895,844.62	7,795,895,844.62
(二) 股东投入和减少资本	19,415,801.00	183,246,230.37	-	-	-	202,662,031.37
1、股东投入的普通股	19,415,801.00	186,612,289.12	-	-	-	206,028,090.12
2、股份支付计入股东权益的金额	-	(3,366,058.75)	-	-	-	(3,366,058.75)
3、其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	3,118,358,337.85	(5,099,759,108.47)	(1,981,400,770.62)
1、提取盈余公积	-	-	-	3,118,358,337.85	(3,118,358,337.85)	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(1,981,400,770.62)	(1,981,400,770.62)
三、本年年末余额	11,014,968,919.00	9,458,733,048.83	-	20,135,409,720.24	4,971,892,352.08	45,581,004,040.15

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123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”)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2014年12月31日的合并财务状况和财务状况、2014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”）称公司的年修订的《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，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。本集团在编制合并财务报表时，自本集团最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将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并入本集团合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入本集团合并利润表。

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

## (3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，终止确认与该子公司相关的资产、负债、少数股东权益以及权益中的其他相关项目。对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

## (4) 少数股东权益变动

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认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。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

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，所有者权益项目除“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，在资产负债表中股东权益项目下的其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

## 9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资（参见附注（三）12）以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

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

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

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

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益（参见附注（三）26(5)）。

- 其他金融负债

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

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则（参见附注（三）22）确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

## (2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

## (3) 金融资产的减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

有关应收款项减值的方法，参见附注(三)10，可供出售金融资产的减值方法如下：

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

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

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

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

(5) 权益工具

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

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：

(3)

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

## 11 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注（三）15）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

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

### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

## 12 长期股权投资

### (1) 长期股权投资投资成本确定

#### (a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

#### (b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(三)20。

在本集团合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注(三)6进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注(三)12(3))的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

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

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



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

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

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(三)20。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

## 13 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备(参见附注(三)20)在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值(残值率0-7%)和累计减值准备后在使用寿命内(20年-70年)按年限平均法计提折旧或进行摊销。

## 14 固定资产及在建工程

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注(三)15)和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(三)20)在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备(参见附注(三)20)在资产负债表内列示。

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

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

<u>类别</u>	<u>使用寿命(年)</u>	<u>年折旧率</u>	<u>残值率</u>
酒店、房屋、建筑物	12.5 - 40	2.40% - 7.68%	4%
房屋、建筑物及酒店			
物业装修费*	5 - 10	10.00% - 20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 10	9.60% - 19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其他设备	5	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

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

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

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

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

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

## 16 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注（三）20）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

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

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

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

若项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的；或在项目公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给项目公司的，项目公司在发生相关建造成本时同时确认金融资产，并进行相关处理（参见附注（三）9）；若合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司在发生相关建造成本时确认无形资产，该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

## 17 商誉

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

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备(参见附注(三)20)在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

## 18 质量保证金

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

## 19 维修基金

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

## 20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

## 22 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能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，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、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 职后设定提存计划

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

(3) 辞退福利

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

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

28 经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注(三)14所述的折旧政策计提折旧，按附注(三)20所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 29 套期会计

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

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

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

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

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

### 现金流量套期

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

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

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

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

## 30 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本集团的关联方。本集团及本公司的关联方包括但不限于：

- (a) 本公司的母公司；
- (b) 本公司的子公司；
- (c) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (d) 对本集团实施共同控制的投资方；
- (e) 对本集团施加重大影响的投资方；
- (f) 本集团的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (g) 本集团的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (h) 本集团的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (i) 本集团的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (j) 本公司母公司的关键管理人员；
- (k) 与本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；及
- (l) 本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本集团或本公司的关联方外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本集团或本公司的关联方：

- (m) 持有本公司5%以上股份的企业或者一致行动人；
- (n) 直接或者间接持有本公司5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- (o) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在上述(a)，(c)和(m)情形之一的企业；
- (p) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在(i)，(j)和(n)情形之一的个人；及
- (q) 由(i)，(j)，(n)和(p)直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

### 31 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：

- 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 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、行政法规的影响。

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

### 32 股利分配

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

### 33 主要会计估计及判断

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

除附注(五) 14、(九)、(十一) 载有关于商誉减值、金融工具公允价值和股份支付的假设和风险因素和股份支付的数据外, 其他主要估计金额的不确定因素如下:

(1) 存货跌价准备

如附注(三) 11 所述, 本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订, 修订后的估计售价低于目前采用的估计售价, 或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计, 本集团需对存货增加计提跌价准备。

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

(2) 应收款项减值

如附注(三) 10 所述, 本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项, 以评估是否出现减值情况, 并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 则将原确认的减值损失予以转回。

(3) 递延所得税资产的确认

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

(4) 投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。另外，本集团单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

(5) 投资性房地产与存货的划分

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

(6) 子公司、合营企业与联营企业的划分

本集团与第三方合作开发房地产项目。在个别项目公司的合作条款中约定，如满足设定的条件，本集团有权以约定价格购买第三方所持有项目公司的部分股权。本集团对项目公司的表决权比例是根据在该等公司的董事会所占的表决权确定。本集团按照附注(三)6及12所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质做出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业及联营企业。本集团于往后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按附注(三)6及12所述的会计政策进行相关的会计处理。



## 34 主要会计政策和会计估计变更

### (1) 会计政策变更

#### (a) 变更的内容及原因

本公司于2014年1月1日起执行下述财政部新颁布/修订的企业会计准则：

- (i) 《企业会计准则第2号——长期股权投资》(以下简称“准则2号(2014)资”)
- (ii) 《企业会计准则第9号——职工薪酬》(以下简称“准则9号(2014)准则”)
- (iii) 《企业会计准则第30号——财务报表列报》(以下简称“准则30号(2014)报”)
- (iv) 《企业会计准则第33号——合并财务报表》(以下简称“准则33号(2014)表”)
- (v) 《企业会计准则第39号——公允价值计量》(以下简称“准则39号”)
- (vi) 《企业会计准则第40号——合营安排》(以下简称“准则40号”)
- (vii) 《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》(以下简称“准则41号”)

同时，本公司于2014年3月17日开始执行财政部颁布的《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》(开财会[2014]13号文)文0以及在2014年度财务报告中开始执行财政部修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称“准则37号(2014)报”)开。

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注(三)中列示。

本集团采用上述企业会计准则的主要影响如下：

#### (i) 长期股权投资

采用准则2号(2014)之前，本集团将持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资作为其他长期股权投资，按成本法进行后续计量。采用准则2号(2014)之后，本集团将这类投资改按金融工具的相关政策核算(参见附注(三)9)，并采用追溯调整法对比较财务报表的相关项目进行了调整。

除上述变更外，准则 2 号 (2014) 还对权益法核算等进行了修订，采用该准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(ii) 职工薪酬

本集团根据准则 9 号 (2014) 有关短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利的分类、确认和计量等会计处理要求，对现有的职工薪酬进行了重新梳理，变更了相关会计政策，采用该准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

对 2014 年 1 月 1 日之前披露的信息与准则 9 号 (2014) 要求不一致的，本集团未作调整。对新的披露要求未提供比较信息。

(iii) 财务报表列报

根据准则 30 号 (2014) 的要求，本集团修改了财务报表中的列报，包括将利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目进行列报等。

本集团对比较报表的列报进行了相应调整。

(iv) 合并范围

准则 33 号 (2014) 引入了单一的控制模式，以确定是否对被投资方进行合并。有关控制判断的结果，主要取决于本集团是否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。由于采用准则 33 号 (2014)，本集团已对是否能够控制被投资方及是否将该被投资方纳入合并范围的会计政策进行了修改。

采用该准则不会改变本集团截至 2014 年 1 月 1 日止的合并范围。

(v) 公允价值计量

准则 39 号重新定义了公允价值，制定了统一的公允价值计量框架，规范了公允价值的披露要求。采用准则 39 号未对本集团资产和负债的公允价值计量产生任何重大影响。

本集团根据准则 39 号进行的披露，请参见附注 (九)，对新的披露要求未提供比较信息。

(vi) 合营安排

采用准则 40 号前，本集团将合营安排分为共同控制经营、共同控制资产及合营企业。根据准则 40 号的规定，本集团根据合营安排的结构、法律形式以及合同条款等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

本集团根据准则 40 号，修改了有关合营安排的会计政策，并重新评估了本集团参与合营安排的情况。采用准则 40 号未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(vii) 在其他主体中权益的披露

准则 41 号规范并修改了企业对子公司、合营安排、联营企业以及未纳入合并范围的结构化主体中所享有的权益的相关披露要求。本集团已根据该准则修改了相关披露，详见相关附注。

(viii) 金融负债与权益工具的分以及金融工具的列报和披露

财会 [2014] 13 号文明确了发行方对于所发行的金融工具分类为金融负债或权益工具的具体指引。采用财会 [2014]13 号文未对本集团的财务报表 (包括当期及比较期间) 产生重大影响。

准则 37 号 (2014) 对金融资产和金融负债的抵销规定，增加了进一步指引，并修订了金融工具的披露要求。该抵销规定要求未对本集团的列报产生影响。

(b) 变更对财务报表的影响

上述会计政策变更对本集团及本公司的财务报表影响如下：

(i) 变更对当年财务报表的影响

采用变更后会计政策编制的2014年12月31日合并资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

- 本年会计政策变更对2014年12月31日合并资产负债表各项目的分析如下：

(4)	采用变更后会计政策	
(5)	策	
(6)	<u>增加/(减少)报表</u>	
<u>项目金额</u>		<u>本集团本</u>
(7)	注	<u>公司</u>
(8)		
(9)	资产：	
(10)	- 长期股权投资	
	(128,560,000.00)	(128,560,000.00)
(11)	- 可供出售金融资产	
	128,560,000.00	128,560,000.00
(12)	-	-
(13)	所有者权益	--
(14)	=	=
(15)	归属于母公司所有者权益	
(16)	- 外币报表折算差额	
	(465,997,833.82)	
(17)	- 资本公积	
	(95,817,139.15)	
(18)	- 其他综合收益	
		561,814,972.97

- 2013年12月31日受影响的资产负债表中的资产与负债项目:

	本集团			本公司		
	调整前	调整数	调整后	调整前	调整数	调整后
可供出售金融资产	2,466,185,867.93	106,060,000.00	2,572,245,867.93	-	106,060,000.00	106,060,000.00
长期股权投资	10,637,485,708.34	(106,060,000.00)	10,531,425,708.34	17,066,113,689.18	(106,060,000.00)	16,960,053,689.18
所有者权益		-			-	
归属于母公司所有者权益						
- 外币报表						
折算差额	506,492,902.81	(506,492,902.81)	-			
- 资本公积	8,532,222,933.57	16,910,706.89	8,549,133,640.46			
- 其他综合收益	-	489,582,195.92	489,582,195.92			

(2) 会计估计变更

本年本集团未有重大会计估计变更。

#### 四 税项

##### 1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
增值税	按税法规定计算的销售货物和 应税劳务收入为基础计算销项 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	6%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额 和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

(i) 除香港地区公司适用 16.5% 所得税税率，及个别享受优惠税率的子公司外，本公司及其余子公司适用所得税税率为 25%。

##### 2 税收优惠及批文

本年度，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2014年			2013年				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	1,764,367.06	1.0000	1,764,367.06	人民币	1,114,820.34	1.0000	1,114,820.34
	港币	13,596.00	0.7889	10,725.48	港币	2369.99	0.7862	1,863.29
小计			1,775,092.54					1,116,683.63
银行存款	人民币	60,336,973,904.60	1.0000	60,336,973,904.60	人民币	42,679,476,994.36	1.0000	42,679,476,994.36
	美元	252,012,547.01	6.1190	1,542,064,775.17	美元	202,548,150.65	6.0969	1,234,915,819.72
	港币	973,422,964.13	0.7889	767,904,173.71	港币	513,586,934.19	0.7862	403,782,047.66
	日元	-	-	-	日元	71.63	0.0578	4.14
	新加坡币	20,211.58	4.6396	93,773.64	新加坡币	1,214,342.28	4.7845	5,810,020.64
小计			62,647,036,627.12					44,323,984,886.52
其他货币资金	人民币	66,441,656.28	1.0000	66,441,656.28	人民币	40,308,225.08	1.0000	40,308,225.08
小计			66,441,656.28					40,308,225.08
合计			62,715,253,375.94					44,365,409,795.23

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(五)30其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币1,061,933,709.64元(2013年:人民币1,361,260,622.70元)和募集专项资金人民币91,071,111.59元(2013年:人民币102,800,000.00元)。存放境外货币资金共计折合人民币2,237,822,829.89元(2013年:人民币1,242,567,837.38元)。本集团无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

本集团年末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币250,491,871.34元(2013年:人民币283,745,496.84元)和人民币7,037,102.12元(2013年:人民币3,658,775.24元)。

### 2 衍生金融资产 / 负债

本集团持有的衍生金融资产 / 负债为未到期的利率互换估值变动形成的以公允价值计价的资产 / 负债。

### 3 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	注	2014 年				2013 年					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款											
组合一	(a)	765,402,825.92	39.72	-	-	765,402,825.92	1,398,204,442.32	44.88	-	-	1,398,204,442.32
组合二	(b)	1,159,309,423.66	60.16	30,669,416.09	2.65	1,128,640,007.57	1,713,227,168.65	54.98	33,831,583.83	1.97	1,679,395,584.82
组合小计		1,924,712,249.58	99.88	30,669,416.09		1,894,042,833.49	3,111,431,610.97	99.86	33,831,583.83		3,077,600,027.14
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的应收账款		2,296,913.99	0.12	2,267,946.40	98.74	28,967.59	4,287,031.76	0.14	2,917,277.53	68.05	1,369,754.23
合计		1,927,009,163.57	100.00	32,937,362.49		1,894,071,801.08	3,115,718,642.73	100.00	36,748,861.36		3,078,969,781.37

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 277,478,894.94 元 (2013 年：人民币 536,254,946.98 元)。

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



(b) 组合中，年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

<u>账龄</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>计提比例</u>
1年以内(含1年)	908,375,324.31	9,214,107.88	1%
1-3年(含3年)	215,316,272.35	10,769,960.10	5%
3年以上	35,617,827.00	10,685,348.11	30%
合计	<u>1,159,309,423.66</u>	<u>30,669,416.09</u>	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
年初余额	36,748,861.36	28,755,875.56
本年计提	7,214,286.79	17,657,497.62
本年收回或转回	(10,836,792.14)	(7,849,095.17)
本年转销	(188,993.52)	(1,815,416.65)
年末余额	<u>32,937,362.49</u>	<u>36,748,861.36</u>

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团2014年应收账款前五名总额为人民币406,936,962.14元(2013:人民币731,665,442.70元)，占应收账款总额比例为21.12%(2013:23.49%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币3,835,000.00元(2013:人民币10,025,539.72元)。

本集团本年度无终止确认的应收账款情况(2013年:无)。

#### 4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2014年		2013年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	25,267,836,369.41	85.85	25,696,954,655.22	89.68
1-2年(含2年)	1,820,926,416.12	6.19	1,598,819,878.60	5.58
2-3年(含3年)	1,124,560,401.95	3.82	1,145,543,649.88	4.00
3年以上	1,219,802,401.10	4.14	212,346,918.91	0.74
合计	29,433,125,588.58	100.00	28,653,665,102.61	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 15.47 亿元，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 2014 年预付款项前五名总额为人民币 4,479,827,488.66 元 (2013: 人民币 3,997,029,817.98 元)，占预付款项总额比例 15.22% (2013: 13.96%)。

#### 5 其他应收款

(1) 其他应收款分类:

项目	2014年	2013年
土地保证金等政府部门保证金	7,026,834,041.75	6,640,705,431.78
合作方经营往来款	12,699,305,281.95	10,330,358,301.65
应收联营/合营企业款	27,861,018,107.00	16,668,372,457.77
其他	1,720,481,796.39	1,541,929,624.37
小计	49,307,639,227.09	35,181,365,815.57
减: 坏账准备	(383,175,530.31)	(366,048,574.16)
合计	48,924,463,696.78	34,815,317,241.41

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	2014年				2013年					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款											
组合一	(a)	45,061,580,215.60	91.39	-	-	45,061,580,215.60	29,473,134,394.51	83.77	-	-	29,473,134,394.51
组合二	(b)	3,944,830,920.30	8.00	168,726,365.88	4.28	3,776,104,554.42	5,293,605,152.68	15.05	155,436,208.74	2.94	5,138,168,943.94
组合小计		49,006,411,135.90	99.39	168,726,365.88		48,837,684,770.02	34,766,739,547.19	98.82	155,436,208.74		34,611,303,338.45
-----											
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款											
		301,228,091.19	0.61	214,449,164.43	71.19	86,778,926.76	414,626,268.38	1.18	210,612,365.42	50.80	204,013,902.96
-----											
合计		49,307,639,227.09	100.00	383,175,530.31		48,924,463,696.78	35,181,365,815.57	100.00	366,048,574.16		34,815,317,241.41
=====											

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) 组合中，年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	2,427,058,042.88	24,282,104.52	1%
1-3年(含3年)	1,243,686,977.33	62,192,327.54	5%
3年以上	274,085,900.09	82,251,933.82	30%
合计	3,944,830,920.30	168,726,365.88	

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2014年	2013年
年初余额	366,048,574.16	310,519,610.66
本年计提	54,250,511.56	74,989,310.17
本年收回或转回	(24,609,048.53)	(17,146,853.86)
本年转销	(12,514,506.88)	(2,313,492.81)
年末余额	383,175,530.31	366,048,574.16

(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	年末余额	2014年		
			账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
武汉联投万科房地产 有限公司	合营企业往来	2,594,737,389.85	1年以内/ 1-2年/2-3年	5.26	-
上海万科盈江投资管理 有限公司	合营企业往来	2,102,850,563.99	1年以内/1-2年	4.26	-
佛山市南海区万瑞投资 有限公司	联营企业往来	1,703,658,046.71	1年以内	3.46	-
杭州东尚置业有限公司	合营企业往来	1,510,158,151.53	1年以内/1-2年/ 2-3年/3年以上	3.06	-
湖南湘诚壹佰置地 有限公司	合营企业往来	1,309,781,062.95	1年以内	2.66	-
合计		9,221,185,215.03		18.70	

(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(2013年：无)。

## 6 存货

### (1) 存货分类

项目	2014 年			2013 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
已完工开发产品	23,149,705,591.97	454,917,696.49	22,694,787,895.48	17,694,789,559.42	-	17,694,789,559.42
在建开发产品	196,563,415,696.98	272,338,167.58	196,291,077,529.40	187,033,409,738.58	-	187,033,409,738.58
拟开发产品	95,240,200,065.08	36,489,748.70	95,203,710,316.38	124,374,532,345.19	-	124,374,532,345.19
建造合同形成的已完工未结算资产	3,027,311,393.70	-	3,027,311,393.70	1,670,786,898.57	-	1,670,786,898.57
其他	509,491,333.26	-	509,491,333.26	359,704,737.23	-	359,704,737.23
合计:	318,490,124,080.99	763,745,612.77	317,726,378,468.22	331,133,223,278.99	-	331,133,223,278.99

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 14,169,564,945.69 元 (2013 年: 人民币 12,178,047,489.98 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 7.59% (2013 年: 7.63%)。

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 128,896,629,718.40 元 (2013 年: 人民币 174,160,645,608.46 元)。

于 2014 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 78 亿元 (2013 年: 人民币 117 亿元)。

(2) 存货跌价准备

	年初账面余额	本年计提额	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
唐山红郡	-	83,068,698.14	-	-	83,068,698.14
抚顺金城蓝湾	-	87,170,765.43	-	-	87,170,765.43
烟台海云台	-	105,090,353.95	-	-	105,090,353.95
乌鲁木齐金城缙香	-	28,979,100.50	-	-	28,979,100.50
乌鲁木齐南山郡	-	55,207,364.52	-	-	55,207,364.52
温州龙湾花园	-	404,229,330.23	-	-	404,229,330.23
合计	-	763,745,612.77	-	-	763,745,612.77

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目共计提了存货跌价准备人民币 763,745,612.77 元。(2013年：无)。

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
北京大都会	2014 年 12 月	662,215,984.34	10,478,556.04	427,010,560.26	245,683,980.12	-
北京公园 5 号	2011 年 6 月	102,258,256.56	65,653,482.82	66,585,682.34	101,326,057.04	-
北京假日风景	2012 年 6 月	55,136,678.56	-	3,737,022.01	51,399,656.55	-
北京金城公园	2014 年 12 月	-	490,979,175.34	234,742,488.46	256,236,686.88	-
北京金城华府	2014 年 8 月	98,348,043.30	13,330,105.44	33,978,274.78	77,699,873.96	-
北京如园 C3	2014 年 12 月	265,507,361.81	1,022,100,555.28	1,169,395,404.15	118,212,512.94	-
成都海悦汇城	2014 年 10 月	75,893,772.35	780,835,919.22	733,060,218.69	123,669,472.88	-
成都金城西岭	2013 年 4 月	210,250,113.91	-	140,428,238.48	69,821,875.43	-
成都五龙山公园	2014 年 10 月	671,845,347.04	1,236,754,097.92	971,494,025.46	937,105,419.50	-
重庆锦程	2014 年 12 月	261,208,082.01	68,393,503.91	165,236,269.61	164,365,316.31	-
重庆万科城	2014 年 12 月	-	2,552,956,326.40	2,314,354,497.84	238,601,828.56	-
重庆友诚生态名苑	2014 年 10 月	22,639,792.93	230,886,847.60	187,461,191.78	66,065,448.75	-
重庆悦府	2014 年 12 月	29,584,359.96	1,143,616,943.77	1,014,281,804.12	158,919,499.61	-
大连海港城	2014 年 5 月	106,861,133.66	319,577,715.99	206,362,666.98	220,076,182.67	-
大连西山项目	2014 年 10 月	-	566,609,438.41	385,895,490.56	180,713,947.85	-
大连樱花园	2014 年 10 月	-	517,658,005.93	428,297,591.75	89,360,414.18	-
东莞金城国际	2014 年 9 月	302,452,147.62	810,557,911.88	830,832,544.98	282,177,514.52	-
东莞朗润园	2014 年 5 月	9,489,174.37	687,479,684.48	548,276,271.38	148,692,587.47	-
东莞双城水岸	2014 年 12 月	133,552,349.82	493,621,541.84	336,067,857.66	291,106,034.00	-
东莞松湖中心	2014 年 10 月	85,675,479.29	393,395,295.12	262,181,422.61	216,889,351.80	-
东莞长安万科中心	2014 年 8 月	372,739,879.39	1,332,689,247.43	1,411,728,950.89	293,700,175.93	-
东莞紫台	2013 年 10 月	188,754,827.87	22,469,179.05	150,458,939.50	60,765,067.42	-
佛山金城蓝湾	2014 年 11 月	56,206,153.80	1,343,978,417.66	1,314,062,727.54	86,121,843.92	-
佛山天傲湾	2014 年 11 月	322,267,627.89	69,689,113.74	299,431,460.51	92,525,281.12	-
佛山万科广场	2014 年 11 月	-	1,448,668,182.46	1,204,801,834.80	243,866,347.66	-
福州三江口项目	2014 年 12 月	53,471,994.53	893,508,921.18	697,225,603.45	249,755,312.26	-
抚顺金城蓝湾	2014 年 3 月	139,774,124.91	111,579,137.18	77,632,107.93	173,721,154.16	87,170,765.43
广州东荟城	2014 年 12 月	40,083,425.16	965,649,877.66	904,124,418.23	101,608,884.59	-

万科企业股份有限公司  
截止至2014年12月31日止年度财务报表

项目名称	最近一期	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
	竣工时间					
广州新光城市花园	2014年8月	64,894,711.52	1,068,003,042.41	1,062,212,164.62	70,685,589.31	-
贵阳玲珑湾	2014年12月	3,475,347.66	630,479,963.00	314,326,654.70	319,628,655.96	-
杭州草庄	2014年10月	221,442,020.45	986,225,710.66	1,009,763,678.88	197,904,052.23	-
杭州公望	2014年12月	55,948,144.78	505,142,175.19	316,550,800.91	244,539,519.06	-
杭州良渚文化村	2014年12月	265,999,747.50	2,553,241,097.99	2,294,587,891.86	524,652,953.63	-
杭州紫台	2014年12月	-	1,519,645,664.71	1,422,931,341.06	96,714,323.65	-
合肥蓝山花园	2014年12月	-	1,113,930,891.07	959,129,961.32	154,800,929.75	-
惠州金城华庭	2014年12月	16,684,175.19	270,220,699.76	133,756,846.92	153,148,028.03	-
吉林万科城	2014年12月	207,623,927.92	713,688,808.60	780,458,762.40	140,853,974.12	-
济南金城国际C地块	2014年12月	-	1,006,299,622.40	844,003,071.81	162,296,550.59	-
嘉兴金城缙香	2013年12月	452,809,133.94	-	276,159,071.77	176,650,062.17	-
晋中朗润园	2014年12月	60,778,319.34	479,833,772.15	479,875,364.98	60,736,726.51	-
昆明白沙润园	2014年9月	-	738,664,947.95	678,100,479.91	60,564,468.04	-
昆明金色领域	2014年9月	130,626,715.32	676,846,567.05	668,675,932.18	138,797,350.19	-
南京金色领域	2014年8月	6,016,299.38	1,487,615,971.76	1,422,532,934.52	71,099,336.62	-
南京金陵蓝湾	2014年12月	363,284,409.81	1,186,479,211.32	1,225,143,854.58	324,619,766.55	-
南通永怡路地块	2014年12月	42,437,246.32	926,691,965.72	665,622,185.86	303,507,026.18	-
宁波金色城市	2013年12月	236,872,010.06	25,797,255.79	129,470,828.55	133,198,437.30	-
宁波金城国际	2014年12月	-	914,703,999.29	758,728,710.37	155,975,288.92	-
宁波云鹭湾	2014年6月	207,727,951.19	1,225,492,134.02	1,002,894,563.81	430,325,521.40	-
秦皇岛假日风景	2014年8月	92,762,987.70	207,276,370.57	95,519,930.04	204,519,428.23	-
青岛东郡	2014年11月	-	865,727,855.32	704,290,169.35	161,437,685.97	-
青岛蓝山	2014年12月	121,808,847.49	432,477,762.51	467,192,239.32	87,094,370.68	-
青岛玫瑰里	2014年12月	-	444,948,719.39	280,666,088.11	164,282,631.28	-
青岛生态城	2014年12月	201,683,114.80	238,958,522.19	274,418,139.81	166,223,497.18	-
清远万科城	2014年11月	101,648,855.19	742,558,430.31	692,261,279.95	151,946,005.55	-
三亚湖啤度假公园	2014年11月	-	1,044,555,857.89	475,442,097.93	569,113,759.96	-
三亚森林度假公园	2014年12月	111,497,879.45	306,529,813.45	353,269,051.74	64,758,641.16	-
厦门湖心岛	2014年6月	2,564,923.36	437,943,122.52	363,688,962.52	76,819,083.36	-
上海城花新园	2014年12月	115,296,301.02	421,881,886.82	428,509,238.95	108,668,948.89	-
上海金色城市	2014年11月	6,474,098.68	796,559,549.90	431,956,591.75	371,077,056.83	-
上海松江商务区	2014年12月	-	864,691,513.76	794,700,949.59	69,990,564.17	-
深圳第五园	2014年3月	103,424,573.55	1,088,666,538.82	1,039,910,689.47	152,180,422.90	-
深圳东方沁园	2011年12月	57,262,714.30	-	4,799,692.64	52,463,021.66	-
深圳东海岸	2007年3月	70,723,012.83	-	1,747,639.21	68,975,373.62	-
深圳公园里	2014年12月	114,661,914.32	1,676,297,413.99	1,473,244,889.08	317,714,439.23	-
深圳千林山居	2013年3月	123,608,580.76	2,492,089.41	13,464,081.76	112,636,588.41	-
深圳天琴湾	2012年12月	933,546,276.04	-	51,549,132.11	881,997,143.93	-
深圳万科城	2008年12月	69,917,472.36	-	2,087,833.63	67,829,638.73	-
深圳万科红	2014年12月	5,982,562.84	1,312,222,292.70	1,069,141,415.13	249,063,440.41	-
沈阳柏翠园	2014年12月	137,470,642.10	466,540,011.60	207,312,062.09	396,698,591.61	-
沈阳春河里	2014年12月	89,303,568.26	1,549,918,633.44	1,305,104,643.27	334,117,558.43	-
沈阳公园大道	2014年12月	-	755,135,108.91	683,908,866.04	71,226,242.87	-
沈阳惠斯勒小镇	2013年12月	337,508,544.81	-	21,912,105.15	315,596,439.66	-
沈阳朗园	2014年6月	12,921,344.97	549,207,387.92	470,429,368.98	91,699,363.91	-
沈阳鹿特丹	2014年12月	29,364,483.27	630,534,261.59	522,587,676.95	137,311,067.91	-
沈阳明天广场	2014年12月	173,570,143.15	1,304,190,123.71	945,308,122.36	532,452,144.50	-
沈阳润园	2014年12月	-	386,011,558.03	222,083,730.68	163,927,827.35	-
沈阳万科城	2014年12月	6,677,646.19	929,060,048.41	861,720,384.16	74,017,310.44	-
沈阳香湖盛景苑南区	2012年11月	60,980,244.46	-	4,315,557.70	56,664,686.76	-
苏州玲珑湾	2014年12月	133,784,014.72	622,970,725.33	639,380,524.67	117,374,215.38	-
苏州美好商业广场公寓	2014年5月	-	300,301,139.97	-	300,301,139.97	-
唐山红郡	2014年12月	407,343,187.58	325,155,570.12	135,674,601.82	596,824,155.88	83,068,698.14
唐山金城华府	2014年8月	106,184,052.58	362,266,546.96	380,008,666.91	88,441,932.63	-
天津柏翠园	2014年10月	14,736,568.22	381,361,760.25	323,439,759.59	72,658,568.88	-
天津东海岸	2014年10月	-	197,129,853.31	45,202,806.01	151,927,047.30	-
天津东丽湖	2014年11月	262,749,056.54	643,215,419.74	632,443,380.04	273,521,096.24	-
天津金城国际	2014年8月	-	330,159,128.97	192,141,341.76	138,017,787.21	-
温州龙湾花园	2013年12月	768,461,017.55	539,894,887.91	251,497,880.64	1,056,858,024.82	226,552,216.92
无锡金城缙香	2014年9月	229,944,711.57	324,811,461.63	366,358,482.00	188,397,691.20	-
无锡魅力之城	2014年5月	207,171,018.27	542,504,369.24	572,540,065.22	177,135,322.29	-
芜湖万科城	2014年12月	190,747,233.24	860,596,444.60	727,536,995.98	323,806,681.86	-
武汉汉阳国际	2014年12月	147,722,008.36	1,122,464,969.97	1,159,189,661.36	110,997,316.97	-
武汉红郡	2013年12月	278,764,178.97	-	172,813,241.17	105,950,937.80	-
武汉金色城市	2014年10月	192,333,758.45	1,559,821,768.72	1,322,096,627.87	430,058,899.30	-
武汉金城蓝湾	2014年10月	28,997,618.51	390,173,267.17	362,920,042.82	56,250,842.86	-
武汉万科城	2014年12月	52,534,429.05	300,356,546.67	291,427,496.93	61,463,478.79	-

项目名称	最近一期	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
	竣工时间					
西安大明宫项目	2014年12月	-	668,856,397.38	574,661,219.10	94,195,178.28	-
西安金城曲江	2014年3月	221,376,599.57	219,267,263.46	330,887,602.29	109,756,260.74	-
西安万科城7#地	2014年12月	174,412,688.21	695,744,378.58	800,587,725.88	69,569,340.91	-
烟台海云台	2014年6月	465,630,326.11	-	176,805,738.68	288,824,587.43	58,126,016.00
烟台假日风景	2014年9月	96,726,127.08	365,690,516.74	320,314,131.52	142,102,512.30	-
烟台假日润园	2014年12月	-	814,584,678.14	536,456,710.64	278,127,967.50	-
烟台御龙山	2014年12月	-	236,674,996.11	117,126,514.94	119,548,481.17	-
长春柏翠园	2013年6月	249,501,420.18	322,523,879.27	455,526,409.02	116,498,890.43	-
长春蓝山	2014年12月	25,005,739.99	320,213,158.59	104,791,467.61	240,427,430.97	-
镇江蓝山花园	2014年11月	119,773,806.35	258,508,443.05	230,700,170.48	147,582,078.92	-
镇江魅力之城	2014年9月	178,071,009.93	285,126,322.17	300,543,608.57	162,653,723.53	-
其他		2,646,139,942.88	38,657,505,612.08	40,471,904,737.40	831,740,817.56	-
合计		17,694,789,559.42	104,734,629,262.21	99,279,713,229.66	23,149,705,591.97	454,917,696.49

## ii 在建开发产品

项目名称	最近一期	预计下批		年初余额	年末余额	跌价准备
	开工时间	竣工时间	预计总投资			
鞍山惠斯勒小镇	2013年5月	2015年6月	416,577,099.88	193,795,438.52	305,344,622.91	-
鞍山金域国际	2012年4月	2015年5月	686,559,129.27	323,617,894.59	459,992,605.07	-
北京公园里005、008、009号地块	2014年12月	2017年4月	548,058,944.76	-	302,396,650.74	-
北京金域东郡	2013年6月	2015年4月	2,783,030,800.00	1,649,459,654.49	2,381,425,008.68	-
北京金域公园	2013年7月	2015年11月	1,114,902,600.00	888,303,882.05	481,763,680.99	-
北京金域华府	2013年3月	2015年10月	6,777,950,593.10	3,804,489,558.82	1,891,734,083.98	-
北京金域缙香	2013年12月	2015年11月	1,819,113,800.00	1,132,888,365.36	690,902,261.24	-
北京朗润园	2013年12月	2015年11月	2,703,076,100.00	1,531,111,022.47	1,340,725,342.69	-
北京首开万科中心	2014年12月	2016年5月	1,611,438,619.16	-	803,571,939.83	-
北京天竺悦城	2013年9月	2015年6月	463,857,500.00	197,234,673.02	376,471,098.69	-
北京万科橙	2013年12月	2015年9月	2,338,822,800.00	1,285,921,786.43	1,758,890,557.70	-
北京幸福汇	2014年9月	2016年1月	1,222,393,800.00	580,627,523.74	445,999,320.28	-
常州万科城	2014年7月	2016年11月	623,885,400.00	-	389,060,655.88	-
重庆金色悦城	2013年4月	2015年5月	2,722,674,629.02	1,593,915,592.99	1,371,525,825.00	-
重庆锦尚	2014年10月	2017年5月	597,921,996.19	-	349,348,552.54	-
重庆万科城	2011年11月	2015年6月	2,816,332,986.60	4,324,091,949.96	2,275,044,139.62	-
重庆万科西城	2013年3月	2015年3月	999,642,132.28	518,242,916.00	712,804,275.36	-
重庆万科西九	2013年7月	2015年6月	485,117,125.88	240,397,655.79	264,210,744.70	-
成都海悦汇城	2012年2月	2015年4月	1,597,277,545.51	1,220,894,456.53	1,012,236,297.18	-
成都金色城品	2013年5月	2015年9月	1,177,600,165.21	656,093,435.34	890,999,983.29	-
成都金色城市	2013年4月	2015年11月	1,239,277,950.54	633,411,383.96	966,314,350.70	-
成都金色乐府音乐广场	2013年7月	2016年7月	2,681,790,757.71	339,427,682.94	1,799,238,970.81	-
成都金域缙香	2013年12月	2015年12月	1,480,829,759.64	191,276,130.21	871,063,111.48	-
成都万科华茂广场	2013年7月	2015年12月	1,978,325,179.65	964,417,693.33	1,563,467,164.76	-
大连公园里	2014年6月	2016年9月	436,451,200.00	-	280,654,733.10	-
大连海港城	2011年3月	2015年6月	1,611,160,801.79	1,238,940,136.26	1,081,459,168.84	-
大连蓝山	2013年9月	2015年6月	2,481,228,800.00	917,134,898.98	1,767,038,590.22	-
大连朗润园	2013年6月	2015年10月	888,700,913.43	1,035,003,915.76	676,559,401.52	-
大连万科城	2013年7月	2015年6月	2,912,544,500.00	506,887,107.05	1,503,319,412.97	-
大连西山项目	2013年7月	2016年9月	618,640,130.29	845,275,128.63	536,898,561.23	-
大连现在城	2014年5月	2015年12月	512,839,367.72	-	392,341,250.44	-
大连樱花园	2012年4月	2015年6月	541,119,847.95	799,599,360.27	529,310,571.53	-
东莞常平万科城	2012年5月	2015年4月	446,269,681.13	269,868,472.67	396,687,469.48	-
东莞厚街广场	2013年10月	2015年11月	991,121,061.99	342,753,514.71	811,235,523.58	-
东莞虎门万科城	2014年4月	2015年12月	4,221,771,898.03	-	1,845,860,212.13	-
东莞金色城市	2013年4月	2015年6月	416,678,972.63	357,303,188.75	297,850,326.87	-
东莞金色里程	2013年11月	2015年1月	735,100,055.20	439,652,672.05	584,656,770.79	-
东莞金色悦府	2014年10月	2016年9月	874,185,527.23	-	460,279,173.73	-
东莞金域华庭	2013年9月	2016年4月	348,098,563.27	205,934,453.44	245,468,803.10	-
东莞朗润园	2011年10月	2015年5月	719,416,487.94	806,436,301.20	326,939,666.21	-
东莞双城水岸	2013年6月	2015年8月	986,158,396.94	1,203,847,980.46	963,869,160.50	-
东莞四季花城	2013年6月	2015年3月	503,726,079.47	383,066,948.50	366,880,902.84	-
东莞松湖传奇	2014年1月	2015年9月	1,201,985,496.52	-	730,467,476.35	-
东莞松湖中心	2014年6月	2015年4月	352,294,164.01	385,807,793.06	251,182,632.80	-
东莞万科大厦	2011年12月	2015年1月	352,255,974.06	202,949,776.41	318,713,841.74	-
东莞万科中心	2014年5月	2015年8月	1,617,737,935.63	-	625,731,369.39	-
东莞香树丽舍	2013年2月	2015年5月	833,423,259.15	550,987,319.46	738,578,552.00	-



万科企业股份有限公司  
截止至2014年12月31日止年度财务报表

项目名称	最近一期	预计下批	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
东莞长安万科中心	2013年6月	2015年4月	1,763,858,423.76	1,205,052,365.30	1,011,330,438.27	-
佛山缤纷西园	2013年4月	2015年12月	1,155,880,000.00	475,913,784.17	630,566,380.86	-
佛山金色领域广场	2013年12月	2015年5月	1,817,938,974.94	311,176,856.82	715,764,576.03	-
佛山金域国际	2012年3月	2015年7月	3,740,887,878.25	1,564,399,017.70	1,921,654,408.31	-
佛山金域蓝湾	2012年9月	2015年5月	461,607,442.31	1,196,449,252.05	405,951,177.81	-
佛山沁园	2012年6月	2015年6月	383,049,838.00	310,616,974.39	240,893,422.40	-
佛山天傲湾	2014年2月	2015年2月	445,255,269.40	1,630,709.53	241,316,391.67	-
佛山万科城	2011年12月	2015年2月	1,759,360,137.63	952,599,060.67	826,774,599.69	-
佛山万科广场	2011年7月	2015年3月	1,685,319,599.99	1,509,899,152.82	1,560,365,535.77	-
佛山万科金域滨江广场	2014年8月	2016年6月	1,798,060,000.00	-	1,009,106,265.33	-
福州金域花园	2012年1月	2015年12月	1,576,912,059.52	1,109,504,079.40	1,284,433,556.08	-
福州金域榕郡	2013年6月	2015年6月	1,172,789,862.34	476,253,081.19	974,521,505.81	-
福州三江口项目	2013年7月	2016年6月	2,149,111,113.03	849,518,326.21	1,521,674,594.87	-
抚顺金域国际	2013年5月	2015年9月	896,841,774.14	240,941,301.72	598,317,141.26	-
广州东荟城	2013年10月	2015年11月	2,491,177,566.13	2,201,198,561.89	1,677,917,384.71	-
广州峰境花园	2013年2月	2016年6月	2,240,704,652.55	1,757,701,316.57	1,973,581,979.21	-
广州黄埔客运站项目	2014年12月	2016年8月	944,039,424.97	-	445,675,783.34	-
广州金域华庭	2012年3月	2015年12月	841,125,272.85	534,490,943.30	594,450,870.46	-
广州万科南方公元花园	2014年1月	2015年12月	1,387,881,293.92	-	656,473,452.38	-
广州万科云广场	2013年10月	2015年12月	1,054,156,362.32	471,467,685.41	749,619,062.94	-
广州新光城市花园	2011年7月	2015年11月	3,016,397,782.39	3,143,076,628.09	2,517,705,704.34	-
贵阳大都会	2013年1月	2015年6月	2,157,433,900.00	297,378,231.61	1,048,334,030.43	-
贵阳公园5号	2013年9月	2015年9月	782,613,830.83	430,888,826.50	522,244,342.01	-
贵阳金域华府	2013年10月	2015年4月	703,304,900.00	288,948,376.93	547,361,562.40	-
贵阳悦城	2013年12月	2016年3月	1,296,552,565.00	286,878,565.90	485,829,104.59	-
杭州北宸之光	2013年4月	2015年6月	3,200,187,525.60	1,670,946,345.68	2,254,278,582.23	-
杭州良渚文化村	2013年7月	2015年6月	2,012,582,072.47	2,099,983,223.81	1,468,710,357.23	-
杭州璞悦湾	2013年10月	2016年6月	2,561,143,740.90	1,605,932,227.30	1,986,615,871.83	-
杭州西庐一期	2013年10月	2015年12月	2,501,411,420.95	1,561,397,590.62	2,292,460,211.33	-
合肥蓝山花园	2013年3月	2015年6月	1,470,592,032.86	1,056,013,066.13	1,073,833,779.08	-
合肥森林公园	2013年3月	2015年3月	3,751,632,968.31	1,245,641,238.47	3,048,295,961.27	-
合肥万科城	2013年3月	2015年6月	1,252,859,894.14	711,781,397.46	760,013,812.91	-
惠州金域华庭	2012年10月	2015年5月	1,107,193,273.69	282,802,743.63	211,400,247.41	-
惠州双月湾	2013年10月	2016年4月	2,589,820,000.00	910,543,531.06	550,957,864.15	-
吉林万科城	2012年05月	2015年6月	2,735,528,936.56	1,060,648,506.65	1,084,891,512.81	-
济南金域国际	2013年5月	2015年12月	1,717,486,100.00	1,547,607,264.88	919,602,315.13	-
济南新里程	2014年3月	2016年12月	1,005,349,500.00	-	656,316,019.72	-
嘉兴海上传奇	2013年11月	2015年12月	484,869,807.51	214,999,518.81	297,413,225.65	-
嘉兴金色梦想	2012年10月	2015年3月	375,771,595.05	299,891,523.65	356,596,817.18	-
晋中朗润园	2013年5月	2015年10月	366,626,824.00	689,016,767.38	354,155,313.26	-
昆明白沙润园	2014年5月	2015年8月	372,234,240.64	706,354,454.61	283,279,633.48	-
昆明金色领域	2012年12月	2015年5月	1,131,218,987.41	410,512,618.45	560,059,348.85	-
昆明魅力之城	2013年6月	2015年12月	2,930,702,397.90	2,152,300,154.80	1,501,374,662.71	-
昆山高尔夫	2009年9月	2015年12月	1,363,154,579.00	187,912,491.10	206,701,076.77	-
昆山魅力花园	2013年7月	2015年6月	2,832,172,821.93	662,111,018.71	1,440,860,498.47	-
南昌梓益园	2013年9月	2015年9月	772,564,700.00	299,103,661.54	411,269,435.85	-
南昌海上传奇	2013年10月	2015年9月	1,165,855,142.48	779,890,548.59	706,731,055.01	-
南昌金色名郡	2013年1月	2015年6月	350,000,000.00	211,473,015.32	244,444,960.16	-
南昌时代广场	2014年6月	2017年6月	1,906,719,430.72	-	438,684,906.79	-
南昌万科城	2012年9月	2015年6月	1,026,777,365.20	1,000,455,526.44	568,750,687.37	-
南充金域华府	2012年8月	2015年12月	2,310,492,725.41	446,703,716.52	1,006,957,961.78	-
南京金域蓝湾	2012年10月	2015年3月	1,888,189,320.51	1,433,980,190.76	1,110,312,635.46	-
南京九都荟	2013年5月	2015年4月	1,571,863,472.12	874,642,869.66	1,179,763,132.88	-
南宁魅力之城	2014年7月	2016年6月	1,475,216,553.00	-	415,443,565.49	-
南宁万科大厦	2014年2月	2016年8月	898,241,407.00	-	217,049,747.41	-
南通任港路地块	2013年4月	2015年12月	90,210,670,000.00	531,446,034.83	650,667,936.51	-
宁波公园里	2013年7月	2016年6月	1,774,237,498.00	1,027,162,438.82	1,342,704,157.13	-
宁波江东府	2013年11月	2016年7月	2,568,475,400.00	1,586,911,158.03	1,848,709,863.59	-
宁波金域传奇	2013年12月	2016年5月	1,150,000,000.00	479,509,962.40	741,905,565.14	-
宁波云鹭湾	2013年8月	2015年5月	2,530,862,134.02	1,534,828,577.52	1,107,111,965.63	-
莆田万科城	2013年7月	2015年12月	1,480,235,600.00	1,565,273,271.17	999,605,646.78	-
秦皇岛北戴河小镇	2013年8月	2015年5月	373,805,600.00	180,413,791.26	335,869,101.52	-
秦皇岛假日风景	2011年7月	2015年5月	758,000,000.00	390,519,812.03	613,762,362.23	-
青岛春阳花园	2013年6月	2015年5月	884,235,342.80	284,920,382.70	625,733,406.01	-
青岛福州路万科中心	2013年5月	2015年6月	1,539,493,585.95	831,392,300.31	1,050,797,065.43	-
青岛玫瑰里	2013年4月	2015年6月	1,121,589,990.89	432,537,390.32	435,836,181.16	-
青岛山东路万科中心	2013年6月	2015年12月	967,972,819.05	468,251,646.70	715,964,807.71	-
青岛桃花源	2014年1月	2016年12月	1,008,123,800.00	-	414,209,127.07	-
青岛万科城	2013年10月	2016年9月	713,367,700.00	545,011,179.00	423,958,435.55	-

万科企业股份有限公司  
截止至2014年12月31日止年度财务报表

项目名称	最近一期	预计下批	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
青岛紫台项目	2014年9月	2016年12月	710,393,925.42	-	619,708,868.64	-
青岛东郡	2013年9月	2015年6月	1,732,382,208.00	493,056,490.39	172,213,927.38	-
青岛蓝山	2013年8月	2016年6月	187,475,700.00	329,154,590.38	179,060,769.24	-
清远万科城	2014年6月	2015年3月	2,126,989,341.17	914,042,179.70	913,673,908.03	-
清远万科华府	2013年3月	2015年8月	1,043,970,513.67	597,867,361.91	444,840,116.83	-
泉州万科城	2013年6月	2016年8月	2,131,173,650.59	1,154,759,347.32	1,119,089,353.95	-
三亚湖畔度假公园	2012年6月	2015年3月	3,131,731,400.00	1,287,061,473.76	2,002,452,811.72	-
三亚森林度假公园	2012年4月	2015年3月	3,172,037,320.14	1,125,096,719.75	1,594,899,008.86	-
厦门海沧万科城	2012年9月	2015年12月	2,911,027,311.59	1,528,676,167.96	1,988,186,085.76	-
厦门湖心岛	2013年9月	2016年1月	1,105,284,722.57	576,151,793.23	635,503,326.02	-
厦门金城华府	2012年10月	2015年12月	1,196,153,959.83	1,246,682,870.26	465,038,385.53	-
厦门万科广场	2013年3月	2016年12月	1,205,908,806.87	598,588,496.53	540,203,143.22	-
上海城花新园	2013年12月	2015年3月	1,703,900,742.10	1,398,813,575.44	1,000,114,245.01	-
上海海上传奇	2012年10月	2015年9月	3,436,348,589.05	2,166,503,240.90	2,684,670,322.66	-
上海虹桥时一区	2013年3月	2015年5月	4,065,927,077.43	2,324,070,111.82	2,182,699,725.47	-
上海金色城市	2014年11月	2016年1月	2,039,885,879.88	264,789,914.95	825,709,117.99	-
上海南站商务区地块	2013年12月	2015年3月	2,528,203,809.32	1,397,096,370.71	1,502,132,808.18	-
上海松江商务区14#	2013年8月	2015年9月	1,037,903,782.82	924,935,244.39	776,251,304.46	-
上海万科城	2012年9月	2015年6月	5,478,194,120.62	4,258,523,638.33	4,515,874,863.26	-
深圳八意府	2014年1月	2015年1月	360,000,000.00	977,477,669.41	354,972,165.38	-
深圳布吉水径项目	2012年8月	2015年12月	5,012,459,322.57	2,368,934,695.70	2,803,624,870.72	-
深圳翡丽郡	2013年6月	2015年6月	1,166,000,000.00	1,459,633,856.35	865,174,380.55	-
深圳公园里	2013年6月	2016年12月	3,216,534,000.00	1,072,852,281.88	1,426,604,245.78	-
深圳嘉悦山花园	2014年6月	2017年1月	966,000,000.00	-	246,431,956.24	-
深圳金城缙香	2012年1月	2015年2月	1,189,700,000.00	907,838,319.47	799,171,170.87	-
深圳天琴湾	2007年1月	2016年6月	1,180,000,000.00	777,104,502.46	923,522,035.72	-
深圳天誉	2012年9月	2016年1月	2,030,000,000.00	887,377,576.54	1,626,022,370.10	-
深圳万科红	2012年6月	2015年12月	1,067,200,000.00	1,305,930,130.86	727,910,892.50	-
沈阳柏翠园	2012年7月	2015年6月	1,189,606,561.10	479,756,330.25	452,050,493.22	-
沈阳春河里	2012年4月	2015年12月	587,477,724.65	1,666,136,082.87	465,399,969.67	-
沈阳公园大道	2013年10月	2015年12月	1,527,902,036.17	755,197,789.38	418,932,980.88	-
沈阳假日风景	2014年4月	2016年9月	547,965,856.70	-	287,084,607.88	-
沈阳金城蓝湾	2013年4月	2015年11月	1,464,637,622.31	692,294,743.51	604,781,692.19	-
沈阳鹿特丹	2013年4月	2015年10月	2,106,795,598.25	921,302,794.62	954,623,747.66	-
沈阳明天广场	2011年8月	2015年12月	1,648,212,163.75	1,288,137,517.20	531,056,819.61	-
沈阳铁西蓝山	2014年7月	2016年9月	759,803,837.29	-	403,693,071.05	-
苏州VC小镇	2013年12月	2015年9月	1,547,175,000.00	319,088,674.98	1,097,748,334.89	-
苏州玲珑湾	2013年4月	2015年9月	397,162,714.52	508,285,612.47	234,967,560.43	-
苏州万科城	2013年8月	2015年12月	1,292,435,128.00	1,136,440,912.30	946,107,900.69	-
太原蓝山	2012年11月	2015年6月	2,745,983,000.00	607,559,201.42	1,320,388,742.81	-
太原紫台	2013年3月	2015年12月	1,536,294,573.04	928,429,409.72	388,732,009.61	-
唐山新里程	2013年3月	2015年12月	765,316,146.89	117,893,185.02	350,489,394.82	-
天津滨海时尚	2012年5月	2015年3月	533,438,838.70	330,893,412.17	465,291,971.29	-
天津东丽湖	2013年1月	2015年6月	706,134,688.83	466,806,852.50	426,449,225.04	-
天津海港城	2014年3月	2016年2月	542,830,582.02	578,765,577.04	387,286,123.66	-
天津金城华府	2013年11月	2015年9月	1,135,968,496.22	427,238,484.91	529,955,664.00	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2016年4月	1,051,574,487.42	-	799,485,376.73	-
天津四季花城	2013年7月	2015年6月	1,947,165,842.33	538,773,792.32	997,979,644.16	-
温州金城传奇	2014年1月	2016年9月	2,025,537,000.00	-	1,669,758,137.47	-
温州金城中央	2013年5月	2015年4月	2,700,000,000.00	1,946,334,390.02	2,326,124,775.20	-
温州龙湾花园	2012年12月	2015年6月	1,952,977,409.68	1,563,302,180.53	1,504,037,415.33	177,677,113.30
乌鲁木齐金城国际	2013年5月	2015年9月	510,563,478.48	218,918,411.00	326,176,517.31	-
乌鲁木齐金城华府	2013年4月	2015年12月	906,833,400.00	416,289,399.79	539,110,250.73	-
乌鲁木齐金城缙香	2013年8月	2015年12月	338,075,218.98	172,394,624.00	203,352,953.02	28,979,100.50
乌鲁木齐兰乔圣菲	2012年4月	2015年6月	845,087,010.82	684,186,566.94	621,179,357.03	-
乌鲁木齐南山郡	2012年4月	2015年12月	245,105,420.39	110,359,971.58	192,510,992.89	55,207,364.52
无锡金城蓝湾	2013年3月	2015年6月	937,901,133.04	469,184,600.18	514,670,125.73	-
无锡金城缙香	2013年2月	2015年9月	1,342,609,170.48	862,537,997.90	886,618,193.93	-
无锡魅力之城	2012年7月	2015年6月	1,311,472,543.82	914,292,036.98	850,690,331.54	-
无锡信成道	2014年3月	2015年6月	2,084,309,800.00	958,093,201.86	1,505,550,654.07	-
芜湖万科城	2014年6月	2015年3月	1,307,789,254.88	494,673,585.33	467,542,653.36	-
武汉汉阳国际	2013年10月	2015年12月	2,576,374,190.37	1,425,915,272.96	690,478,941.20	-
武汉金城湖庭	2013年11月	2015年12月	1,106,382,500.00	16,808,170.65	696,825,687.93	-
武汉嘉园	2014年4月	2016年6月	1,160,000,000.00	-	861,533,300.23	-
武汉金色城市	2013年4月	2015年12月	3,094,254,404.28	1,694,268,548.35	826,747,679.94	-
武汉金城蓝湾	2013年2月	2015年5月	2,077,269,021.19	1,259,620,833.30	1,404,156,090.86	-
武汉万科城	2011年11月	2015年3月	602,118,492.92	668,488,679.16	332,341,304.78	-
武汉长征村项目	2013年12月	2015年12月	1,468,984,242.00	519,827,550.74	834,395,927.00	-
西安大明宫项目	2012年8月	2015年6月	444,585,000.00	601,440,193.02	444,224,802.16	-

项目名称	最近一期	预计下批	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
西安高新华府	2014年12月	2016年12月	940,010,000.00	-	368,681,874.33	-
西安金色悦城	2013年3月	2015年1月	2,355,983,500.00	882,975,288.09	2,141,247,496.73	-
西安金域东郡	2014年5月	2017年3月	1,205,612,700.00	-	505,524,614.26	-
西安金域华府	2013年7月	2015年6月	597,293,196.11	1,100,563,733.94	580,471,200.75	-
西安金域曲江	2012年3月	2015年6月	295,628,337.71	328,631,526.70	291,682,186.90	-
西安万科城3#地	2013年9月	2015年12月	1,222,584,576.65	1,020,790,433.65	1,107,388,695.43	-
西安幸福里	2014年10月	2016年10月	681,954,000.00	-	356,778,682.81	-
徐州淮海天地	2013年11月	2016年10月	2,020,296,900.00	-	1,084,179,180.08	-
徐州万科城	2013年4月	2015年12月	5,216,955,900.00	837,581,700.56	766,715,224.60	-
烟台海云台	2012年12月	2015年6月	800,000,000.00	422,899,915.62	703,302,081.74	10,474,589.26
烟台万科城	2013年7月	2015年12月	1,550,380,000.00	403,854,324.23	604,217,858.47	-
烟台御龙山	2013年3月	2015年9月	1,944,000,000.00	1,216,760,555.33	1,738,808,261.49	-
扬州金域华府	2013年5月	2015年6月	882,521,201.47	303,328,940.37	721,140,205.89	-
扬州万科城	2014年7月	2015年9月	1,515,670,100.00	513,035,761.76	524,669,831.11	-
营口海港城	2012年10月	2015年6月	1,272,263,754.88	205,058,499.91	373,924,610.71	-
长春柏翠园	2011年7月	2015年6月	1,699,378,409.28	972,273,229.61	907,361,858.75	-
长春蓝山	2011年3月	2015年6月	682,961,083.00	700,181,128.18	462,704,386.85	-
长春万科城	2013年6月	2016年6月	2,492,327,441.29	1,185,101,559.97	1,240,135,434.35	-
长沙白鹭郡	2013年6月	2015年5月	1,832,722,675.19	808,559,421.29	1,068,220,077.99	-
长沙梅溪郡	2014年9月	2015年11月	832,539,907.28	-	368,516,449.01	-
长沙金域滨江	2013年10月	2015年12月	562,666,198.19	22,898,847.39	208,112,429.87	-
长沙金域国际	2014年9月	2016年8月	1,136,989,338.97	-	740,445,454.91	-
长沙金域缙香	2013年5月	2015年6月	460,507,016.07	78,998,783.12	430,412,489.88	-
长沙紫台	2013年10月	2015年5月	727,108,183.09	665,672,648.34	268,302,919.56	-
镇江魅力之城	2011年10月	2015年6月	909,891,795.05	388,439,770.67	551,011,444.49	-
郑州万科美景龙门龙堂	2013年10月	2015年5月	1,552,800,800.00	378,180,323.28	942,382,441.43	-
郑州万科美景魅力之城	2014年9月	2016年8月	770,826,500.00	-	243,578,866.20	-
郑州万科美景万科城	2013年10月	2015年12月	5,278,802,500.00	630,021,858.80	2,866,512,879.01	-
中山柏悦湾	2012年4月	2015年6月	791,271,716.90	376,848,757.44	712,711,373.50	-
中山金色家园	2013年4月	2015年6月	1,294,636,812.78	556,409,060.14	416,499,595.62	-
中山金域蓝湾	2014年5月	2016年8月	505,214,802.00	-	291,615,125.66	-
珠海城市花园	2012年9月	2015年6月	1,064,940,467.33	574,777,848.08	288,400,155.01	-
珠海魅力之城	2011年9月	2015年6月	1,708,051,457.47	907,835,514.07	787,251,985.10	-
其他			17,233,667,162.22	10,465,563,629.19	5,691,781,814.84	-
转出至已完工			-	15,625,337,551.99	-	-
合计			433,664,508,965.21	187,033,409,738.58	196,563,415,696.98	272,338,167.58

### iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计下批	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
		竣工时间				
鞍山惠斯勒小镇	2015年3月	2016年11月	1,748,646,082.00	430,331,300.40	364,880,684.18	-
鞍山金域国际	2015年7月	2017年12月	541,132,248.06	121,761,340.16	120,316,201.48	-
北京公园里005、008、009号地块	2015年8月	2016年12月	1,969,137,155.24	1,254,012,094.50	1,086,489,849.85	-
北京首开万科中心	2015年4月	2017年4月	1,177,125,580.84	1,169,165,157.10	586,994,177.23	-
北京天竺万科中心	2015年8月	2016年9月	630,087,500.00	218,000,000.00	238,479,063.16	-
常州万科城	2015年3月	2016年11月	1,077,578,900.00	532,416,384.78	347,360,204.00	-
重庆金色悦城	2015年1月	2016年11月	2,869,517,034.19	750,754,053.52	1,437,118,842.36	-
重庆锦尚	2015年1月	2017年5月	772,531,034.64	-	153,534,339.00	-
重庆万科西城	2015年1月	2017年3月	964,667,200.00	295,092,431.00	313,998,118.14	-
重庆万科西九	2015年1月	2015年7月	586,510,593.70	147,358,888.06	319,386,019.54	-
成都金色城市	2015年12月	2017年9月	1,173,782,040.86	473,918,113.31	498,523,770.54	-
成都金色乐府音乐广场	2015年6月	2018年9月	5,142,490,000.00	2,904,627,900.81	2,532,408,067.04	-
成都金域缙香	2016年6月	2018年9月	1,084,526,749.52	637,520,733.48	420,777,505.71	-
大连城花东项目	2015年4月	2017年4月	719,600,640.74	306,220,606.39	309,820,529.07	-
大连海港城	2016年4月	2019年5月	3,804,165,200.00	449,888,575.66	663,881,956.71	-
大连万科城	2015年8月	2018年6月	1,479,548,800.00	843,646,558.61	396,047,192.61	-
大连樱花园	2015年7月	2017年12月	2,088,301,487.00	682,081,021.12	688,169,395.85	-
东莞双城水岸	2016年3月	2018年1月	2,230,000,000.00	1,105,553,378.21	1,282,358,255.69	-
佛山金色领域广场	2016年12月	2017年12月	1,050,508,449.61	504,798,012.17	352,751,974.14	-
佛山万科城	2015年1月	2016年12月	905,792,592.02	174,294,713.43	264,360,349.00	-
佛山万科大厦	2015年2月	2016年12月	1,556,559,988.50	532,928,812.80	549,296,483.02	-
佛山万科广场	2015年3月	2016年5月	2,379,239,117.82	941,334,784.62	901,587,739.11	-
佛山万科金域滨江广场	2015年3月	2016年6月	2,903,022,291.35	1,675,349,366.88	914,182,353.37	-
福州三江口项目	2015年6月	2017年12月	3,429,564,830.22	944,962,706.80	950,518,022.05	-

项目名称	预计开工时间	预计下批		预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
		竣工时间					
福州永泰万科城	2016年6月	2019年6月		2,113,179,462.52	200,448,307.94	177,487,091.97	-
抚顺金城国际	2015年4月	2017年12月		743,419,321.21	192,443,425.74	140,144,759.33	-
抚顺金城蓝湾	2015年4月	2015年12月		2,357,179,633.03	299,129,246.98	191,237,874.58	-
广州金色悦府	2015年6月	2017年12月		3,234,870,395.18	663,349,879.10	693,130,384.14	-
广州万科云二期	2015年12月	2018年1月		5,561,292,000.00	-	2,750,723,142.00	-
广州新隆沙 AF020122 地块	2015年3月	2017年12月		1,056,068,881.93	621,522,522.00	624,985,566.50	-
贵阳大都会	2015年3月	2018年6月		1,835,540,110.00	802,500,624.70	424,651,312.00	-
贵阳金城华府	2015年8月	2016年6月		331,226,100.00	243,746,769.19	119,152,314.15	-
贵阳玲珑湾	2015年3月	2016年12月		517,335,500.00	221,586,067.34	120,839,351.11	-
贵阳悦城	2015年3月	2018年3月		179,252,455.14	46,008,228.54	133,244,226.61	-
杭州公望	2015年12月	2018年12月		1,452,111,267.32	466,666,080.29	576,126,499.05	-
杭州良渚文化村	2015年1月	2016年12月		8,753,475,675.64	2,719,008,171.73	1,897,328,366.02	-
杭州万科玉泉	2015年5月	2016年11月		1,751,369,291.18	-	912,587,760.00	-
合肥蓝山花园	2015年3月	2017年6月		567,889,951.34	553,350,963.62	249,237,102.16	-
合肥森林公园	2015年1月	2016年5月		7,599,938,114.48	2,766,308,543.10	2,238,657,950.38	-
惠州双月湾	2016年6月	2018年12月		3,886,080,000.00	-	401,849,433.95	-
吉林松花湖项目	2015年4月	2017年12月		3,605,313,987.00	177,948,070.00	177,948,070.00	-
吉林万科城	2016年1月	2017年10月		7,687,865,805.80	894,248,163.96	925,254,203.90	-
济南金城国际	2015年4月	2016年12月		1,112,453,500.00	174,240,528.46	566,042,746.23	-
济南新里程	2015年3月	2017年7月		1,553,034,900.00	-	600,977,253.69	-
嘉兴金色梦想	2015年2月	2017年2月		470,296,755.11	192,097,751.85	133,129,888.30	-
昆明金色领域	2015年2月	2017年3月		418,518,415.66	728,230,000.00	236,952,911.39	-
昆明魅力之城	2015年10月	2017年12月		7,870,800,563.51	731,776,005.72	2,180,979,888.11	-
昆山高尔夫	2015年5月	2017年12月		3,670,061,788.05	578,212,382.80	578,212,382.80	-
昆山魅力花园	2015年3月	2016年12月		2,514,475,619.84	687,689,257.31	588,609,496.82	-
廊坊欢悦城	2015年1月	2016年4月		160,131,627.82	72,369,654.81	160,131,627.81	-
南昌时代广场	2015年6月	2017年12月		1,010,498,269.28	-	979,598,610.50	-
南充金润华府	2017年5月	2019年6月		527,995,200.00	485,416,960.53	137,914,326.54	-
南京安品街项目	2015年3月	2017年3月		826,965,770.60	-	564,244,181.28	-
南京九都荟	2015年1月	2016年8月		1,791,044,467.05	1,295,353,101.37	872,824,418.77	-
南京深水万科城	2015年3月	2018年3月		2,489,756,601.72	-	275,129,516.24	-
南宁魅力之城	2015年8月	2017年6月		480,644,152.00	-	114,797,188.00	-
宁波云鹭湾	2015年4月	2017年12月		1,018,034,400.00	1,054,835,827.55	546,462,724.41	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年3月	2016年6月		1,446,961,000.00	396,303,326.58	716,502,519.50	-
青岛春阳花园	2015年2月	2016年7月		303,604,357.20	162,054,282.58	86,744,102.05	-
青岛玫瑰里	2016年1月	2016年12月		2,179,855,656.19	619,817,406.72	632,370,365.79	-
青岛生态新城	2015年3月	2017年6月		3,130,460,000.00	-	1,153,222,402.00	-
青岛桃花源	2016年3月	2017年11月		367,733,900.00	355,746,387.49	169,562,771.31	-
青岛桃花源二期	2016年4月	2017年9月		981,044,314.54	-	250,096,890.18	-
青岛紫台项目	2016年1月	2017年12月		764,150,674.58	922,032,275.01	371,391,141.00	-
清远万科城	2015年1月	2017年7月		6,182,794,518.00	593,769,677.10	848,385,767.15	-
泉州石狮金城中央	2015年1月	2018年6月		1,844,895,780.00	556,012,854.76	595,865,584.75	-
泉州万科城	2015年1月	2018年6月		1,516,586,349.41	-	586,736,611.79	-
三亚森林度假公园	2015年1月	2015年12月		2,158,944,259.88	42,199,367.00	232,313,009.94	-
厦门湖心岛	2016年2月	2017年12月		1,848,860,585.00	1,237,931,584.05	1,046,369,029.47	-
厦门万科广场	2015年5月	2018年12月		4,702,989,280.66	1,073,683,844.38	1,536,973,785.99	-
上海南站商务区地块	2015年1月	2017年6月		9,246,554,217.59	4,460,107,641.15	4,958,096,527.65	-
深圳安托山项目	2015年5月	2017年9月		4,799,660,000.00	1,839,290,308.62	1,861,126,930.10	-
深圳布吉水径项目	2016年6月	2019年6月		2,203,000,000.00	598,798,421.69	620,963,675.18	-
深圳大甲岛	2015年12月	2018年6月		2,162,194,460.00	181,958,387.66	184,909,456.73	-
深圳公园里	2015年1月	2018年6月		1,687,000,000.00	1,219,991,494.21	1,004,070,956.67	-
深圳金城九悦花园	2015年2月	2016年12月		1,888,000,000.00	-	918,352,411.80	-
深圳浪骑项目	2016年5月	2018年10月		1,000,000,000.00	210,712,788.83	218,833,604.23	-
深圳留仙洞	2015年8月	2017年5月		18,965,000,000.00	5,399,000,000.00	491,737,865.00	-
深圳天誉	2015年2月	2017年10月		5,511,000,000.00	-	2,213,764,665.47	-
深圳溪之谷	2015年12月	2018年6月		1,607,000,000.00	589,597,097.94	590,378,600.79	-
沈阳柏翠园	2015年4月	2017年12月		327,202,228.59	348,238,176.76	132,535,130.78	-
沈阳春河里	2015年3月	2017年6月		2,903,354,621.55	1,243,637,914.91	1,251,539,880.79	-
沈阳公园大道	2015年3月	2015年12月		2,015,324,126.73	495,076,996.72	535,964,288.47	-
沈阳惠斯勒小镇	2015年3月	2017年6月		1,713,883,865.03	252,334,888.86	256,225,791.53	-
沈阳假日风景	2015年4月	2017年10月		2,331,065,010.30	663,405,369.01	595,603,887.06	-
沈阳鹿特丹	2015年4月	2017年10月		296,460,000.00	413,314,483.23	111,500,000.00	-
沈阳明天广场	2015年4月	2017年12月		2,648,673,580.00	662,626,257.19	620,317,953.32	-
沈阳润园	2015年6月	2017年6月		516,990,952.20	198,612,990.01	225,525,559.02	-
沈阳铁西蓝山	2015年4月	2017年10月		658,658,895.82	-	267,586,819.56	-
沈阳香湖盛景苑南区	2016年3月	2018年3月		1,805,207,937.26	735,503,846.46	740,861,407.65	-
苏州VC小镇	2015年4月	2017年9月		2,511,569,524.72	1,899,410,477.36	1,327,612,117.65	-
苏州万科城	2015年5月	2017年5月		860,068,250.00	876,454,586.86	389,150,000.00	-
苏州新都会	2015年3月	2016年12月		329,500,000.00	150,161,288.61	165,289,709.46	-

万科企业股份有限公司  
截止至2014年12月31日止年度财务报表

项目名称	预计开工时间	预计下批		预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
		竣工时间					
太原蓝山	2015年8月	2016年6月		2,276,340,000.00	1,087,553,031.52	866,435,350.04	-
唐山新里程	2015年6月	2017年6月		1,066,711,178.07	385,195,003.26	362,064,709.42	-
天津东海岸	2016年1月	2017年10月		3,116,633,672.71	881,861,522.81	910,775,588.57	-
天津东丽湖	2015年6月	2016年8月		4,584,529,180.90	815,667,292.28	750,213,213.51	-
天津金域国际	2015年6月	2016年8月		636,736,333.00	214,296,909.18	146,525,674.98	-
天津金域华府	2015年10月	2017年10月		1,993,137,861.42	704,637,429.79	527,023,469.56	-
天津梅江柏翠园	2015年3月	2016年11月		1,049,670,091.04	990,335,028.39	451,999,286.92	-
天津四季花城	2016年5月	2017年12月		2,199,629,792.28	563,372,858.86	533,390,267.09	-
乌鲁木齐中央公园	2015年4月	2017年12月		2,055,050,000.00	451,814,400.00	527,210,433.25	-
无锡金域蓝湾	2015年3月	2017年6月		1,572,480,000.00	426,848,289.76	189,157,341.24	-
无锡金域缙香	2015年2月	2017年6月		1,274,000,200.00	541,538,842.35	479,108,824.50	-
无锡信成道	2015年2月	2016年5月		1,707,855,600.00	1,581,101,279.61	771,327,807.59	-
芜湖万科城	2016年1月	2018年1月		520,655,814.00	716,956,177.74	216,107,925.81	-
武汉汉阳国际	2015年1月	2016年12月		691,400,083.03	675,877,371.87	550,933,469.00	-
武汉嘉园	2015年1月	2016年6月		1,290,000,000.00	861,178,594.57	435,775,209.50	-
武汉金域湖庭	2015年3月	2015年12月		5,993,000,000.00	454,751,726.28	399,908,430.07	-
武汉联投万科生态城	2015年1月	2016年3月		2,840,997,800.00	540,399,047.39	577,940,454.78	-
西安大明宫项目	2015年1月	2017年1月		1,203,348,352.00	384,807,240.94	408,902,117.03	-
西安高新华府	2015年6月	2017年6月		2,253,210,000.00	-	712,379,097.37	-
西安金色悦城	2015年6月	2017年6月		1,588,526,090.16	979,872,568.40	510,057,161.90	-
西安金色悦城 DK1	2016年1月	2017年12月		731,119,784.00	226,684,825.30	244,757,801.72	-
西安金域东郡	2015年2月	2017年12月		3,204,430,200.00	1,127,759,230.15	815,328,598.35	-
西安金域国际	2015年3月	2017年2月		934,352,507.28	226,940,694.62	257,678,097.30	-
西安万科城 3#地	2015年1月	2016年3月		519,947,591.76	364,840,917.96	203,534,312.09	-
西安万科城 7#地	2015年1月	2015年12月		967,266,229.68	329,687,324.58	329,687,324.88	-
西安万科城 8#地	2015年8月	2017年12月		1,445,987,472.54	759,530,073.90	410,419,103.94	-
西安幸福里	2015年6月	2017年6月		927,148,939.20	-	371,992,424.53	-
徐州淮海天地	2015年3月	2016年10月		4,895,710,000.00	1,408,693,166.26	770,729,934.35	-
徐州万科城 B 地块	2016年9月	2018年12月		1,338,504,100.00	-	189,956,860.00	-
烟台海云台	2015年7月	2017年7月		2,000,000,000.00	701,664,940.63	716,668,267.60	36,489,748.70
烟台假日风景	2015年5月	2017年12月		800,000,000.00	206,715,156.22	250,661,791.87	-
烟台万科城	2016年6月	2018年5月		1,732,430,000.00	-	272,654,898.55	-
烟台御龙山	2015年3月	2017年9月		1,726,000,000.00	931,891,668.01	571,018,692.27	-
扬州第五园	2015年5月	2016年12月		731,500,000.00	359,600,000.00	368,349,593.00	-
营口海港城	2016年3月	2018年6月		509,241,092.51	111,558,099.11	141,271,440.30	-
长春柏翠园	2015年4月	2016年12月		2,465,278,019.74	633,565,352.59	633,565,352.59	-
长春蓝山	2015年3月	2017年6月		587,669,808.00	383,242,823.00	382,852,577.00	-
长春万科城	2015年4月	2016年12月		4,390,790,092.90	941,132,274.00	941,132,274.00	-
长沙金域滨江	2015年4月	2015年12月		622,006,848.18	189,715,500.36	225,428,186.67	-
长沙金域国际	2015年1月	2015年12月		2,293,677,589.64	1,551,316,987.12	1,015,006,558.63	-
长沙金域蓝湾	2015年6月	2016年3月		1,290,556,620.07	243,171,235.20	244,833,305.67	-
长沙金域缙香	2015年3月	2016年12月		382,942,754.82	366,664,668.80	116,865,758.25	-
长沙梅溪郡	2015年1月	2015年11月		1,149,552,539.26	1,031,812,583.00	850,254,728.57	-
长沙紫台	2015年2月	2017年7月		1,077,161,291.16	40,129,116.31	549,035,204.86	-
镇江蓝山花园	2015年1月	2016年4月		2,407,595,219.49	885,862,514.75	840,055,416.00	-
镇江魅力之城	2015年3月	2016年12月		2,130,479,279.33	643,516,780.57	363,697,833.46	-
郑州美铭科技产业园	2015年5月	2017年12月		1,432,716,000.00	200,579,322.36	250,144,340.36	-
郑州万科美景魅力之城	2015年2月	2017年4月		2,936,899,800.00	-	928,051,543.99	-
郑州万科美景万科城	2015年8月	2017年12月		2,736,771,520.00	655,513,460.97	519,400,543.13	-
中山柏悦湾	2015年5月	2017年6月		1,914,350,800.00	769,876,513.15	697,098,274.92	-
中山金色家园	2015年5月	2017年6月		1,799,585,000.00	-	202,410,626.72	-
中山金域蓝湾	2015年1月	2016年9月		2,569,469,867.00	621,212,192.74	797,081,204.04	-
东莞虎门万科城	2015年9月	2017年12月		2,975,341,301.97	3,243,752,836.21	1,777,702,293.11	-
其他				33,471,360,506.00	5,120,966,161.26	2,771,324,188.81	-
转出至在建					24,476,583,420.87	-	-
合计				347,860,158,667.11	124,374,532,345.19	95,240,200,065.08	36,489,748.70

(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	5,629,268,705.85
累计已确认毛利	223,287,038.17
减: 已办理结算的金额	2,825,244,350.32
	3,027,311,393.70
建造合同形成的已完工未结算资产	3,027,311,393.70

7 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
理财产品	4,076,000,000.00	-
	4,076,000,000.00	-

本集团于2014年12月31日其他流动资产余额主要为2014年12月购入的90天内到期的理财产品。

## 8 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	2014年			2013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	-	-	-	2,461,565,867.93	-	2,461,565,867.93
- 按成本计量的	133,180,000.00	-	133,180,000.00	110,680,000.00	-	110,680,000.00
合计	133,180,000.00	-	133,180,000.00	2,572,245,867.93	-	2,572,245,867.93

2013年10月，本集团作为基石投资者，参与徽商银行股份有限公司H股在香港联合交易所的首次公开发行，总认购徽商银行股份有限公司8%的股权，作为可供出售金融资产核算。2014年4月，本集团开始参与徽商银行的经营决策，对徽商银行产生重大影响。于本报告期内将该等投资自可供出售金融资产转入长期股权投资中对联营企业的投资项目，并采用权益法核算。

本集团年末持有的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。年初持有的其他以公允价值计量的可供出售金融资产均于本报告期内处置。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	2.02%	1,957,686.76
上海伍翎投资中心(有限合伙)	52,500,000.00	22,500,000.00	-	75,000,000.00	7.90%	-
其他	4,620,000.00	-	-	4,620,000.00		11,000.00
合计	110,680,000.00	22,500,000.00	-	133,180,000.00		1,968,686.76

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



9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
对合营企业的投资	11,244,974,298.88	6,897,969,044.19
对联营企业的投资	7,988,683,058.83	3,633,456,664.15
合计	<u>19,233,657,357.71</u>	<u>10,531,425,708.34</u>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	合并抵消		
合营企业	6,897,969,044.19	4,988,446,405.19	(131,516,101.15)	476,809,282.98	-	(333,478,153.79)	-	(653,256,178.54)	11,244,974,298.88	-
联营企业	3,633,456,664.15	3,735,370,423.83	(35,000,000.00)	1,363,559,938.29	48,000,000.00	(611,938,078.05)	-	(144,765,889.39)	7,988,683,058.83	-
合计	10,531,425,708.34	8,723,816,829.02	(166,516,101.15)	1,840,369,221.27	48,000,000.00	(945,416,231.84)	-	(798,022,067.93)	19,233,657,357.71	-

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	4,400,665,186.06	7,393,965,682.57	11,794,630,868.63
本年增加			
- 存货转入	548,361,197.35	415,281,476.63	963,642,673.98
- 土地及建筑成本	-	1,053,051,193.55	1,053,051,193.55
本年减少			
- 其他转出*	1,026,617,014.23	4,588,888,224.10	5,615,505,238.33
在建工程转入/(转出)	1,233,591,568.37	(1,233,591,568.37)	-
年末余额	5,156,000,937.55	3,039,818,560.28	8,195,819,497.83
累计折旧和累计摊销			
年初余额	84,154,584.33	-	84,154,584.33
本年计提或摊销	175,409,140.96	-	175,409,140.96
本年减少			
- 其他转出*	44,623,842.01	-	44,623,842.01
年末余额	214,939,883.28	-	214,939,883.28
账面价值			
年末	4,941,061,054.27	3,039,818,560.28	7,980,879,614.55
年初	4,316,510,601.73	7,393,965,682.57	11,710,476,284.30

本集团本年用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 826,355,260.00 元 (2013 年: 人民币 851,870,591.76 元)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2013 年: 无)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2013 年: 无)。

\* 其他转出主要是由于合并范围变化导致。

## 11 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值:							
年初余额	2,249,982,586.67	58,921,153.65	60,473,488.06	143,855,409.83	244,506,067.38	72,180,722.78	2,829,919,428.37
本年增加							
- 购置	238,368,320.66	33,200,426.95	7,645,203.20	10,707,452.94	63,213,291.80	31,137,879.78	384,272,575.33
- 在建工程转入	245,990,254.00	2,713,200.00	-	-	-	-	248,703,454.00
本年减少	246,985,615.98	5,902,453.70	849,087.54	23,782,114.43	39,472,344.08	4,695,473.36	321,687,089.09
年末余额	2,487,355,545.35	88,932,326.90	67,269,603.72	130,780,748.34	268,247,015.10	98,623,129.20	3,141,208,368.61
累计折旧:							
年初余额	354,477,824.62	47,686,663.26	21,954,194.39	82,623,907.40	158,919,243.38	34,489,731.96	700,151,565.01
本年计提	123,139,774.22	8,773,095.66	2,176,903.53	15,637,147.19	37,186,224.04	13,706,337.02	200,619,481.66
本年处置或报废	3,562,445.31	4,559,904.75	451,466.70	21,094,883.68	34,791,435.48	3,454,205.27	67,914,341.19
年末余额	474,055,153.53	51,899,854.17	23,679,631.22	77,166,170.91	161,314,031.94	44,741,863.71	832,856,705.48
账面价值:							
年末	2,013,300,391.82	37,032,472.73	43,589,972.50	53,614,577.43	106,932,983.16	53,881,265.49	2,308,351,663.13
年初	1,895,504,762.05	11,234,490.39	38,519,293.67	61,231,502.43	85,586,824.00	37,690,990.82	2,129,767,863.36

本集团本年没有用于银行借款抵押的固定资产(2013年:无)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产(2013年:无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产(2013年:无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产(2013年:无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产(2013年:无)。

本集团本年末未办妥产权证的固定资产明细如下:

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	362,309,999.46	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

### (1) 在建工程情况

项目	2014 年			2013 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
吉林松花湖旅游度假项目	1,026,930,887.79	-	1,026,930,887.79	-	-	-
深圳万科中心	650,963,410.70	-	650,963,410.70	614,803,787.84	-	614,803,787.84
武汉万威酒店	-	-	-	185,262,125.25	-	185,262,125.25
其他	155,586,304.86	-	155,586,304.86	113,600,864.01	-	113,600,864.01
合计	1,833,480,603.35	-	1,833,480,603.35	913,666,777.10	-	913,666,777.10

### (2) 在建工程项目本年变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	工程累计		利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率	资金来源
						投入占 预算比例	工程进度				
吉林松花湖旅游度假项目	172,636.96	-	1,026,930,887.79	-	1,026,930,887.79	59%	59%	20,993,197.08	20,993,197.08	7.90%	自有资金 和借款
深圳万科中心	88,000.00	614,803,787.84	36,159,622.86	-	650,963,410.70	74%	74%	154,079,649.99	12,009,750.00	5.50%	自有资金 和借款
其他	248,855.42	298,862,989.26	107,824,044.54	251,100,728.94	155,586,304.86			-	-	-	自有资金
合计		913,666,777.10	1,170,914,555.19	251,100,728.94	1,833,480,603.35						

本年在建工程转入固定资产人民币 248,703,454.00 元 (2013: 人民币 377,164,136.73 元)。

### 13 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	400,287,936.45	61,795,589.51	1,549,763.63	463,633,289.59
本年增加	18,604,700.26	493,673,143.95	2,663,534.88	514,941,379.09
本年处置	60,237,540.97	-	-	60,237,540.97
年末余额	358,655,095.74	555,468,733.46	4,213,298.51	918,337,127.71
累计摊销				
年初余额	33,444,610.23	-	114,496.24	33,559,106.47
本年增加	7,343,630.03	-	42,974.29	7,386,604.32
本年处置	156,065.40	-	-	156,065.40
年末余额	40,632,174.86	-	157,470.53	40,789,645.39
账面价值				
年末账面价值	318,022,920.88	555,468,733.46	4,055,827.98	877,547,482.32
年初账面价值	366,843,326.22	61,795,589.51	1,435,267.39	430,074,183.12

### 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	10,060,673.02	205,258,155.55	2,138,857.38	213,179,971.19
经营租赁的固定 资产改良支出	38,184,795.79	94,316,706.31	56,130,414.65	76,371,087.45
其他	15,265,036.40	141,402,773.82	107,219,825.52	49,447,984.70
合计	63,510,505.21	440,977,635.68	165,489,097.55	338,999,043.34

16 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2014年	2013年
可弥补亏损	1,943,157,048.36	1,613,277,489.03
减值准备	144,916,661.48	46,579,832.80
预提成本	323,217,961.20	336,461,459.19
土地增值税清算准备	1,097,555,348.80	1,070,184,663.33
未实现内部交易利润	390,296,586.08	362,616,230.27
其他	117,056,708.92	96,142,377.33
递延所得税资产小计	4,016,200,314.84	3,525,262,051.95
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动	-	289,600.00
收购公司公允价值变动	502,704,766.56	604,253,364.13
代扣代缴所得税	87,594,555.29	68,172,723.31
递延所得税负债小计	590,299,321.85	672,715,687.44

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2014年		2013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	519,913,061.05	129,978,265.26	630,761,452.83	157,690,363.21
可抵扣暂时性 差异	499,889,491.00	124,972,372.75	91,519,330.71	22,244,085.30
合计	1,019,802,552.05	254,950,638.01	722,280,783.54	179,934,448.51



(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

<u>年份</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
2014	-	78,847,871.43
2015	54,032,962.90	131,050,216.54
2016	13,022,931.80	48,023,238.24
2017	200,871,171.21	219,302,097.89
2018	118,391,979.19	153,538,028.73
2019	133,594,015.95	-
合计	519,913,061.05	630,761,452.83

(4) 于2014年12月31日，与境外公司持有的本集团子公司的未分配利润有关的暂时性差异为人民币50亿元(2013年：人民币44亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，并已决定有关利润很可能不会在可预见的将来进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币3.5亿元(2013年：人民币2.9亿元)确认递延所得税负债。

(5) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

<u>年份</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
可弥补亏损	7,807,112,747.56	6,485,379,619.61
减值准备	584,336,337.03	188,451,443.44
预提成本	1,292,871,844.66	1,346,189,463.28
土地增值税清算准备	4,390,221,395.21	4,280,738,653.34
未实现内部交易利润	1,561,186,344.32	1,450,464,921.08
其他	472,406,274.38	391,477,295.57
可抵扣差异项目小计	16,108,134,943.16	14,142,701,396.32
可供出售金融资产公允价值变动	-	1,158,400.00
收购公司公允价值变动	2,054,310,803.21	2,462,295,590.59
代扣代缴所得税	1,310,779,348.01	1,084,714,443.86
应纳税差异项目小计	3,365,090,151.22	3,548,168,434.45

17 其他非流动资产

本年其他非流动资产主要为回收期一年以上的应收联营 / 合营企业款 (见附注 (十) 7)。

18 短期借款

(1) 短期借款分类：

种类	2014 年		2013 年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	103,029,425.90	103,029,425.90	1,476,067,783.83	1,476,067,783.83
- 港币	550,000,000.00	433,878,500.00	-	-
- 美元	6,400,000.00	39,161,778.75	-	-
抵押借款*				
- 人民币	-	-	36,513,513.98	36,513,513.98
小计		576,069,704.65		1,512,581,297.81
其他借款				
信用借款				
- 人民币	1,807,000,000.00	1,807,000,000.00	3,589,933,333.33	3,589,933,333.33
小计		1,807,000,000.00		3,589,933,333.33
合计		2,383,069,704.65		5,102,514,631.14

\* 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款 (2013 年：无)。

(2) 本集团本年末无已逾期未偿还的短期借款情况 (2013 年：无)。

19 应付票据

项目	2014 年	2013 年
商业承兑汇票	21,291,893,866.16	14,783,899,946.37

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 20 应付账款

### (1) 应付账款分类：

项目	2014年	2013年
应付地价	5,276,365,161.04	16,876,391,873.95
应付及预提工程款	60,584,448,329.52	46,129,631,721.89
质量保证金	578,294,563.79	547,156,347.48
应付及预提销售佣金	412,571,459.52	245,548,254.28
其他	195,520,250.68	159,730,941.18
合计	67,047,199,764.55	63,958,459,138.78

(2) 本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21 预收款项

### (1) 预收款项分类

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2014年	2013年
郑州万科美景万科城	2015年12月	84%	3,939,446,416.00	618,515,470.00
厦门海沧万科城	2015年12月	89%	3,660,096,639.00	3,068,981,845.00
合肥森林公园	2015年3月	82%	3,594,516,285.00	1,019,398,149.00
上海海上传奇	2015年9月	66%	3,396,665,404.11	1,019,187,138.00
深圳布吉水径项目	2015年12月	69%	3,349,177,940.00	1,004,036,815.00
上海万科城	2015年6月	66%	3,251,155,662.00	2,690,432,350.00
广州新光城市花园	2015年11月	65%	3,109,962,302.59	2,021,580,631.00
北京金域华府	2015年10月	56%	3,091,896,955.00	3,526,771,629.00
杭州北宸之光	2015年6月	80%	2,879,921,506.00	1,472,803,340.00
昆山魅力花园	2015年6月	45%	2,837,383,849.88	996,789,048.88
杭州西庐一期	2015年12月	83%	2,421,456,075.38	311,364,268.90
西安金色悦城	2015年1月	67%	2,290,605,343.00	1,329,265,288.00
厦门万科广场	2016年12月	67%	2,242,049,307.00	784,459,674.00
福州金域花园	2015年12月	85%	2,237,106,751.00	1,278,843,736.00
重庆金色悦城	2015年5月	91%	2,208,695,916.95	636,469,679.00
深圳天誉	2016年1月	95%	2,170,314,471.89	1,163,074,991.00
上海虹桥时一区	2015年5月	77%	2,146,400,196.63	969,180,626.00
郑州万科美景龙门龙堂	2015年5月	88%	2,093,861,888.00	635,267,673.00
广州东荟城	2015年11月	90%	2,034,012,427.30	1,661,031,314.00
莆田万科城	2015年12月	88%	2,025,886,241.00	2,255,073,184.00
昆明魅力之城	2015年12月	80%	1,968,300,270.00	779,149,329.00
北京万科橙	2016年9月	59%	1,896,496,047.00	-
深圳翡丽郡	2015年6月	88%	1,894,750,513.69	2,420,828,650.50

项目	预计首批 结算日期	项目预售 预售比例	2014年	2013年
杭州璞悦湾	2016年6月	78%	1,822,886,523.30	217,270,658.00
南京金域蓝湾	2015年3月	74%	1,786,616,990.90	1,778,548,410.00
太原蓝山	2015年6月	86%	1,776,365,004.00	755,976,027.00
深圳万科红	2015年12月	97%	1,602,615,981.00	1,432,961,319.90
温州金域中央	2015年4月	74%	1,592,643,976.00	949,907,675.00
大连蓝山	2015年6月	67%	1,575,694,482.80	475,839,125.00
深圳金域缙香	2015年2月	96%	1,541,552,503.00	1,843,932,746.00
南京九都荟	2015年4月	76%	1,517,844,708.00	28,200,000.00
北京朗润园	2015年11月	44%	1,506,698,560.00	2,085,672,153.00
天津四季花城	2015年7月	91%	1,493,965,333.00	458,062,590.00
徐州万科城	2015年12月	92%	1,456,362,141.00	1,534,634,637.50
济南金域国际	2015年12月	59%	1,439,012,164.00	993,391,558.00
温州龙湾花园	2015年6月	65%	1,426,896,273.00	787,955,936.00
杭州良渚文化村	2015年6月	60%	1,426,087,303.53	2,942,717,581.41
上海城花新园	2015年3月	76%	1,404,377,505.45	1,030,645,137.23
成都金色乐府音乐广场	2016年7月	76%	1,377,271,205.00	144,843,869.00
上海松江商务区14#	2015年9月	80%	1,354,845,099.33	831,360,584.00
重庆万科城	2015年6月	78%	1,330,540,586.03	2,035,386,320.93
武汉金域蓝湾	2015年5月	77%	1,325,965,383.00	800,728,295.00
成都海悦江城	2015年4月	89%	1,306,010,276.00	1,776,634,240.00
长沙白鹭郡	2015年5月	64%	1,282,669,775.12	570,156,817.00
东莞虎门万科城	2015年12月	69%	1,271,591,818.00	-
北京金域缙香	2015年11月	77%	1,220,098,460.00	1,653,797,644.00
合肥蓝山花园	2015年6月	67%	1,202,783,666.00	1,310,578,327.80
贵阳大都会	2015年6月	76%	1,178,039,349.00	678,083,192.98
无锡魅力之城	2015年6月	91%	1,177,569,269.00	1,152,785,507.00
南昌海上传奇	2015年9月	78%	1,168,704,740.49	240,262,548.00
深圳公园里	2016年12月	70%	1,143,533,562.97	1,773,686,477.00
厦门金域华府	2015年12月	88%	1,122,909,529.69	2,715,055,299.08
合肥万科城	2015年6月	85%	1,119,625,670.00	1,141,433,721.00
大连万科城	2015年6月	78%	1,118,999,649.81	477,857,035.00
东莞朗润园	2015年5月	96%	1,070,858,867.00	1,018,125,097.00
宁波江东府	2016年7月	72%	1,056,835,294.00	-
佛山万科城	2015年2月	86%	1,051,315,930.56	877,596,370.56
西安万科城3#地	2015年12月	71%	1,046,948,150.67	1,514,500,487.50
宁波公园里	2016年6月	56%	1,045,554,583.00	-
佛山金域国际	2015年7月	48%	1,038,357,302.26	1,489,708,692.77
扬州金域华府	2015年6月	85%	1,004,337,098.00	527,925,569.00
其他			70,624,193,882.53	83,809,344,958.41
合计			181,749,337,004.86	155,518,071,436.35

- (2) 本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 上述预收款项无建造合同业务预收款(2013年:无)。

## 22 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示：

	2014年1月 1日余额	本年增加	本年减少	2014年12月 31日余额
短期薪酬	2,442,694,728.69	4,901,419,984.61	5,518,197,094.42	1,825,917,618.88
离职后福利				
- 设定提存计划	8,968,339.24	314,270,558.76	318,361,786.36	4,877,111.64
辞退福利	11,368.78	6,778,736.20	6,754,848.70	35,256.28
合计	2,451,674,436.71	5,222,469,279.57	5,843,313,729.48	1,830,829,986.80

### (2) 短期薪酬

项目	2014年1月 1日余额	本年增加	本年减少	2014年12月 31日余额
工资、奖金、 津贴和补贴	2,428,451,367.47	4,515,422,207.71	5,134,274,504.38	1,809,599,070.80
职工福利费	782,360.94	98,640,091.05	96,205,019.23	3,217,432.76
社会保险费	6,053,165.94	116,989,093.65	118,999,804.43	4,042,455.16
其中：医疗保险费	5,618,565.31	100,299,599.67	102,298,551.96	3,619,613.02
工伤保险费	158,840.80	8,839,353.94	8,769,955.19	228,239.55
生育保险费	275,759.83	7,850,140.04	7,931,297.28	194,602.59
住房公积金	5,802,635.21	158,497,979.35	158,324,517.85	5,976,096.71
其他	1,605,199.13	11,870,612.85	10,393,248.53	3,082,563.45
其中：工会经费和 职工教育 经费	1,605,199.13	11,870,612.85	10,393,248.53	3,082,563.45
合计	2,442,694,728.69	4,901,419,984.61	5,518,197,094.42	1,825,917,618.88

### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	2014年1月 1日余额	本年增加	本年减少	2014年12月 31日余额
基本养老保险	8,406,731.86	297,144,606.53	300,961,936.73	4,589,401.66
失业保险费	561,607.38	17,125,952.23	17,399,849.63	287,709.98
合计	8,968,339.24	314,270,558.76	318,361,786.36	4,877,111.64

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(2013年：无)。

本集团于2010年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例10%确定经济利润奖金额度。该部分奖金已包含于短期薪酬中。

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

## 23 应交税费

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
企业所得税	3,223,101,580.92	2,947,326,015.49
土地增值税	1,241,740,232.55	1,127,699,124.69
营业税	353,043,053.55	302,164,671.53
个人所得税	55,770,666.16	19,559,289.76
城市维护建设税	49,281,647.17	38,036,144.23
教育费附加	37,648,550.05	29,914,384.96
房产税	67,496,431.28	25,499,276.14
增值税	39,764,984.77	35,805,846.48
其他	56,325,713.74	52,200,480.31
合计	<u>5,124,172,860.19</u>	<u>4,578,205,233.59</u>

本年预缴税费人民币 14,613,475,673.95 元 (2013年：人民币 11,869,913,813.65 元) 计入预付款项。

## 24 应付利息

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	280,854,497.31	245,225,690.43
企业债券利息	55,655,304.49	46,017,871.37
合计	<u>336,509,801.80</u>	<u>291,243,561.80</u>

本集团本年未有已逾期未支付的利息情况 (2013年：无)。

25 其他应付款

(1) 其他应付款分类：

项目	2014年	2013年
应付合营/联营企业款	8,327,648,997.50	12,865,496,533.55
应付股权款与合作公司往来及其他	28,186,786,506.07	34,163,835,983.61
土地增值税清算准备金	4,390,221,395.21	4,280,738,653.34
押金及保证金	755,896,494.37	1,092,779,949.64
代收款	3,076,071,962.98	1,955,640,575.63
购房意向金	705,104,353.65	345,793,573.49
合计	45,441,729,709.78	54,704,285,269.26

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 23,188,805,132.39 元 (2013年：人民币 31,991,787,665.81 元)。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款：

单位	年末余额	未偿还的原因
成都传媒文化投资有限公司	1,254,777,139.73	没有固定还款条件
广州港捷企业管理有限公司	1,027,803,536.23	没有固定还款条件
深圳市尚衡博创投资企业 (有限合伙)	995,000,000.00	没有固定还款条件
北京金第房地产开发有限责任公司	862,279,583.33	没有固定还款条件
绿地地产集团有限公司	837,867,822.00	没有固定还款条件
佛山市保兴达房地产有限公司	824,424,897.55	没有固定还款条件
深圳市尚衡嘉鼎投资企业	675,000,000.00	没有固定还款条件
首都开发股份有限公司	667,911,273.89	没有固定还款条件
广州市思泰房地产开发有限公司	649,286,000.00	没有固定还款条件
东莞市中信投资有限公司	647,286,149.00	没有固定还款条件
合计	8,441,636,401.73	

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4,390,221,395.21元(2013年:人民币4,280,738,653.34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>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
一年内到期的长期借款	20,449,288,272.85	27,521,791,569.90



(2) 一年内到期的长期借款:

种类	2014年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	12,059,120,000.00	1.0000	12,059,120,000.00	信用
	55,000,000.00	1.0000	55,000,000.00	抵押*1
港币	32,314,909.78	0.7889	25,492,262.88	信用
	333,000,000.00	0.7889	262,693,710.00	抵押*1
美元	16,571,825.29	6.1190	101,402,998.92	信用
	61,221,599.56	6.1190	374,614,967.72	质押*2
小计			12,878,323,939.52	
其他借款				
其中：人民币	7,570,964,333.33	1.0000	7,570,964,333.33	信用
小计			7,570,964,333.33	
合计			20,449,288,272.85	
种类	2013年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	7,469,550,882.73	1.0000	7,469,550,882.73	信用
	385,951,363.18	1.0000	385,951,363.18	质押*2
	923,878,290.65	1.0000	923,878,290.65	抵押*1
港币	8,500,000.00	0.7862	6,682,700.00	抵押*1
小计			8,786,063,236.56	
其他借款				
其中：人民币	18,415,728,333.34	1.0000	18,415,728,333.34	信用
	320,000,000.00	1.0000	320,000,000.00	担保
小计			18,735,728,333.34	
合计			27,521,791,569.90	

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货以及投资性房地产作为抵押，参见附注(三)6、10。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2013年：无)。

## 27 长期借款

### (1) 长期借款分类

种类	2014年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	10,750,900,000.00	1.0000	10,750,900,000.00	信用*1
	856,900,772.66	1.0000	856,900,772.66	抵押*2
港币	544,737,050.58	0.7889	429,726,717.09	信用*1
美元	56,570,214.16	6.1190	346,153,140.45	质押*4
	279,353,626.24	6.1190	1,709,364,839.00	信用*1
小计			14,093,045,469.20	
其他借款				
其中：人民币	20,443,666,666.67	1.0000	20,443,666,666.67	信用*5
小计			20,443,666,666.67	
合计			34,536,712,135.87	

种类	2013年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	20,324,349,117.27	1.0000	20,324,349,117.27	信用*1
	557,059,953.10	1.0000	557,059,953.10	抵押*2
	445,419,621.69	1.0000	445,419,621.69	质押*4
港币	513,000,000.00	0.7862	403,320,600.00	抵押*3
	585,000,000.00	0.7862	459,927,000.00	信用*1
美元	58,646,921.22	6.0969	357,564,414.01	质押*4
	300,000,117.11	6.0969	1,829,070,714.01	信用*1
小计			24,376,711,420.08	
其他借款				
其中：人民币	12,306,417,000.00	1.0000	12,306,417,000.00	信用*5
小计			12,306,417,000.00	
合计			36,683,128,420.08	

\*1 以上信用借款的借款利率在伦敦同业拆借利率按约定比例上浮和 7.30%之间 (2013 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮和 8.00%之间)。

\*2 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押,借款利率为 5.54% 至 7.04% (2013 年：5.54% 至 7.04%)。

\*3 以上抵押借款主要由本集团的投资性房地产作为抵押,借款利率为香港同业拆借利率按约定比例上浮。

\*4 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押,借款利率为伦敦同业拆借利率按约定比例上浮 (2013 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮或 4.80%)。

\*5 以上信用借款的借款利率区间为 6.85% 至 7.90% (2013 年：6.43% 至 7.50%)。

## 28 应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)
1 美元债券 (i)	美元	800,000,000.00	2013年3月13日	5年	780,934,780.71	777,807,075.58	4,742,211,959.10	-	20,833,312.50	3,578,915.00	781,385,990.58	4,781,300,876.35
2 新加坡币债券 (ii)	新加坡币	140,000,000.00	2013年11月6日	4年	139,357,251.80	139,379,697.87	666,862,164.46	-	4,585,000.00	147,402.87	139,527,100.74	647,349,936.58
3 人民币债券 (ii)	人民币	1,000,000,000.00	2013年12月4日	5年	994,771,181.78	994,835,274.10	994,835,274.10	-	45,000,000.00	905,909.45	995,741,183.55	995,741,183.55
4 人民币债券 (ii)	人民币	1,000,000,000.00	2013年12月16日	3年	994,414,463.60	994,482,534.81	994,482,534.81	-	40,500,000.00	1,781,428.31	996,263,963.12	996,263,963.12
5 美元债券 (ii)	美元	400,000,000.00	2014年6月4日	5年	393,201,265.85	-	-	393,201,265.85	10,300,000.00	694,593.44	393,895,859.29	2,410,248,762.98
6 2014年中期 票据 (iii)	人民币	1,800,000,000.00	2014年12月24日	3年	1,781,213,300.00	-	-	1,781,213,300.00	1,645,000.00	113,814.10	1,781,327,114.10	1,781,327,114.10
							7,398,391,932.47					11,612,231,836.68

(i) Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行为美元债券 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，由公司之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

(ii) Bestgain Real Estate Lyra Limited 于 2013 年 7 月 16 日香港联合交易所有限公司已批准公司之美元 20 亿元中期票据发行计划(「发行计划」)上市，并允许该等票据在 2013 年 7 月 16 日后的十二个月内仅以向专业投资者发债的方式开展交易。截至 2014 年 12 月 31 日，公司在此发行计划进行四次提取，包括：

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面年利率</u>
第一次	2013 年 11 月 6 日	新加坡币	140,000,000	4 年	3.275%
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%

(iii) 本公司于 2014 年 12 月 24 日在中国银行间市场交易商协会获准注册并发行人人民币 18 亿元中期票据(简称“14 万科 MTN001”)，代码为“101451061”。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2017 年 12 月 26 日。票面年利率为 4.70%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

## 29 预计负债

<u>项目</u>	<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* <sup>1</sup>	3,641,611.76	323,135.89	298,168.37	3,666,579.28
酬金制项目* <sup>2</sup>	43,235,209.39	9,140,715.08	2,619,709.10	49,756,215.37
合计	46,876,821.15	9,463,850.97	2,917,877.47	53,422,794.65

\*1 客户补偿准备主要为北京公司项目后期维护所预提的客户补偿准备。

\*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

30 其他非流动负债

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
维护基金*	66,441,656.28	40,308,225.08
其他	1,999,778.71	2,646,795.77
合计	<u>68,441,434.99</u>	<u>42,955,020.85</u>

\* 系物业项目代管基金

31 股本

	年初余额	本年变动增减					年末余额
		发行新股 (注 1)	送股	公积金转股	其他	小计	
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	23,828,261.00	1,259,279.00			(9,213,061.00)	(7,953,782.00)	15,874,479.00
有限售条件股份合计(注 2)	23,828,261.00	1,259,279.00	-	-	(9,213,061.00)	(7,953,782.00)	15,874,479.00
无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,676,185,190.00	21,279,044.00	-	-	9,213,061.00	30,492,105.00	9,706,677,295.00
2、境内上市的外资股(注 3)	1,314,955,468.00	-	-	-	(1,314,955,468.00)	(1,314,955,468.00)	-
3、境外上市的外资股(注 3)	-	-	-	-	1,314,955,468.00	1,314,955,468.00	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	10,991,140,658.00	21,279,044.00	-	-	9,213,061.00	30,492,105.00	11,021,632,763.00
股份总数	11,014,968,919.00	22,538,323.00	-	-	-	22,538,323.00	11,037,507,242.00

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 22,538,323 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增加和解除董事、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减少 9,213,061 股，公司无限售条件流通股相应增加。

注 3 于 2014 年 6 月 25 日，公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司主板上市。

## 32 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,979,606,838.37	227,383,844.74	-	9,206,990,683.11
股权激励公积(注1)	190,408,560.93	2,576,139.50	(116,191,631.99)	76,793,068.44
其他资本公积(注2)	(620,881,758.84)	48,153,730.86	(217,423,501.42)	(790,151,529.40)
合计	8,549,133,640.46	278,113,715.10	(333,615,133.41)	8,493,632,222.15

注1 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。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注(十一)。

注2 年末其他资本公积主要包括本集团购买子公司少数股权、执行首期限制性股票激励计划以及股权激励失效部分形成的资本公积。



33 其他综合收益

项目	归属于 母公司股东 的其他综合 收益年初余额	本年发生额				税后归属 于母公司	税后归属 于少数股东	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	减：所得税费用				
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	-	48,000,000.00	
可供出售金融资产公允 价值变动损益	(16,910,706.89)	-	16,621,106.89	289,600.00	16,910,706.89	-	-	
现金流量套期损益的 有效部分	-	47,817,139.15	-	-	47,817,139.15	-	47,817,139.15	
外币财务报表折算差额	506,492,902.81	(40,495,068.99)	-	-	(40,495,068.99)	(7,631,968.82)	465,997,833.82	
合计	489,582,195.92	55,322,070.16	16,621,106.89	289,600.00	72,232,777.05	(7,631,968.82)	561,814,972.97	

现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额为人民币 47,817,139.15 元 (2013 年：无)。

### 34 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,716,222,233.27	1,188,673,213.94	-	4,904,895,447.21
任意盈余公积	16,419,187,486.97	4,754,692,855.75	-	21,173,880,342.72
合计	20,135,409,720.24	5,943,366,069.69	-	26,078,775,789.93

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

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	36,706,888,864.08	
加：本年归属于母公司股东的净利润	15,745,454,144.70	
减：提取法定盈余公积	1,188,673,213.94	7.55%
提取任意盈余公积	4,754,692,855.75	30.20%
分配普通股股利	4,516,137,256.79	
年末未分配利润	41,992,839,682.30	

根据2014年3月28日股东大会的批准，本公司于2014年5月8日向普通股股东派发现金股利，每股人民币0.41元（2013年：每股人民币0.18元），共人民币4,516,137,256.79元（2013年：人民币1,981,400,770.62元）。

截至2014年12月31日，本集团的未分配利润中包含了本公司的子公司盈余公积中归属于母公司的部分人民币7,320,026,071.60元（2013：人民币6,459,330,706.53元）。

### 36 营业收入及成本

#### (1) 营业收入及成本

项目	2014年		2013年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	145,518,104,529.79	102,481,827,564.46	134,258,894,520.12	92,692,066,711.24
其他业务	869,899,968.65	75,236,166.65	1,159,896,560.23	105,584,051.57
合计	146,388,004,498.44	102,557,063,731.11	135,418,791,080.35	92,797,650,762.81

其他业务收入包括本公司收取合营联营企业的运营管理费人民币 582,810,553.07 元(2013年:人民币 490,701,521.96元)。

有关主要业务的收入,费用及利润信息已包含在附注(十五)中。

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2014年		2013年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产*	143,530,092,080.20	100,805,426,559.05	132,787,685,050.71	91,528,508,900.72
物业管理	1,988,012,449.59	1,676,401,005.41	1,471,209,469.41	1,163,557,810.52
合计	145,518,104,529.79	102,481,827,564.46	134,258,894,520.12	92,692,066,711.24


\* 该收入中包括建造合同收入人民币 1,641,800,567.76 元(2013年:人民币 1,521,044,449.66元),及成本人民币 1,636,021,762.41 元(2013年:人民币 1,391,144,214.98元)。

37 营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
营业税	7,331,417,064.98	6,829,471,718.38
城市维护建设税	476,603,519.87	444,858,263.47
教育费附加	326,496,341.97	299,381,194.76
土地增值税	4,772,784,659.08	3,579,971,869.70
其他	259,444,278.00	391,315,092.51
合计	<u>13,166,745,863.90</u>	<u>11,544,998,138.82</u>

38 销售费用

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
品牌宣传推广费用*	1,703,628,579.42	1,561,486,682.92
销售代理费用及佣金	1,187,640,609.55	959,900,719.56
其他	1,630,620,289.32	1,343,326,167.96
合计	<u>4,521,889,478.29</u>	<u>3,864,713,570.44</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”、“V-HOME”、图形“”等商标），以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

39 管理费用

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
人工与行政费用	3,357,153,629.78	2,503,609,911.32
财产费用	512,763,574.19	447,409,142.39
其他	32,700,483.05	51,818,509.44
合计	<u>3,902,617,687.02</u>	<u>3,002,837,563.15</u>

40 财务费用

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
利息支出	6,834,626,786.35	6,574,830,657.04
减：资本化利息	5,287,828,561.08	5,079,328,786.11
净利息支出	1,546,798,225.27	1,495,501,870.93
减：利息收入	928,568,892.74	739,813,237.93
利息收支净额	618,229,332.53	755,688,633.00
汇兑损益	(60,604,766.35)	49,715,706.45
其他	83,214,979.20	86,310,714.04
合计	640,839,545.38	891,715,053.49

41 资产减值损失

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
坏账损失	26,018,957.68	67,201,388.97
存货跌价损失/(转回)	763,745,612.77	(7,048,022.37)
合计	789,764,570.45	60,153,366.60

42 公允价值变动收益/(损失)

<u>产生公允价值变动损失的来源</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
衍生金融工具	11,013,281.97	(572,042.22)

43 投资收益

(1) 投资收益明细情况

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
权益法核算的长期股权投资收益	1,840,369,221.27	999,397,870.95
处置长期股权投资取得的		
投资收益	1,485,817,726.28	4,644,660.07
处置衍生金融工具产生的		
投资损失	(11,686,986.02)	(1,539,218.64)
可供出售金融资产在持有期间		
的投资收益	1,968,686.76	2,684,491.94
终止确认可供出售金融资产产生		
的投资损失	(72,879,528.05)	-
其中：其他综合收益转入	(73,153,890.55)	-
丧失控制权后剩余股权按公允		
价值重新计量产生的利得	915,672,843.28	-
合计	4,159,261,963.52	1,005,187,804.32

44 营业外收入

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
非流动资产处置利得合计	1,003,021.46	2,345,354.05	1,003,021.46
其中：固定资产处置利得	1,003,021.46	2,345,354.05	1,003,021.46
罚款收入	43,963,576.91	36,137,927.85	43,963,576.91
没收订金及违约金收入	58,551,687.56	24,560,500.27	58,551,687.56
其他	248,348,099.72	55,925,774.94	248,348,099.72
合计	351,866,385.65	118,969,557.11	351,866,385.65

本年营业外收入中包含本集团持有的徽商银行股份于可供出售金融资产转为联营企业时，因初始确认成本低于其可辨认净资产公允价值形成的收益人民币202,766,127.55元。

45 营业外支出

项目	2014 年	2013 年	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,171,365.54	6,820,073.10	3,171,365.54
其中：固定资产处置损失	3,171,365.54	6,820,073.10	3,171,365.54
对外捐赠	18,644,750.95	10,086,370.00	18,644,750.95
其他	57,045,903.45	72,390,251.85	57,045,903.45
合计	<u>78,862,019.94</u>	<u>89,296,694.95</u>	<u>78,862,019.94</u>

46 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2014 年	2013 年
当期所得税费用	6,625,853,694.73	6,526,370,997.65
其中：当年产生的所得税费用	6,653,300,485.68	6,474,856,573.51
汇算清缴差异调整	(27,446,790.95)	51,514,424.14
递延所得税费用	(661,014,489.32)	(532,909,619.59)
合计	<u>5,964,839,205.41</u>	<u>5,993,461,378.06</u>

递延所得税费用分析如下：

	2014 年	2013 年
暂时性差异的产生和转回	(117,872,862.95)	56,768,895.33
土地增值税清算准备金	(27,370,685.47)	37,574,061.64
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(405,963,819.50)	(584,870,462.62)
收购公司公允价值变动	(101,548,597.57)	(60,537,086.92)
未实现内部交易利润	(27,680,355.81)	19,004,556.33
代扣代缴所得税	19,421,831.98	(849,583.35)
合计	<u>(661,014,489.32)</u>	<u>(532,909,619.59)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
税前利润	25,252,363,233.49	24,291,011,249.30
按法定税率计算的所得税费用	6,205,749,953.48	6,048,744,954.67
调整以前年度所得税的影响		
非应税收入 - 投资收益	(739,165,827.36)	(250,200,778.69)
不可抵扣的成本、费用和 损失的影响	423,238,889.79	257,656,075.87
本年未确认递延所得税资产 的可抵扣暂时性差异	157,852,167.99	45,190,865.42
使用前期未确认递延所得税 资产的可抵扣亏损	(82,835,978.49)	(107,929,739.21)
	<hr/>	<hr/>
本年所得税费用	<u>5,964,839,205.41</u>	<u>5,993,461,378.06</u>

47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
归属于母公司普通股股东的合并净利润	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,016,871,779.25	11,012,915,706.42
基本每股收益(元/股)	1.43	1.37
	<hr/>	<hr/>

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。因该期权计划而存在的潜在普通股于列报期间不具有稀释性,详见附注(十一)。

普通股的加权平均数计算过程如下:

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
年初已发行普通股股数	11,014,968,919	10,995,553,118
已行权股份期权的影响(附注(十一))	1,902,860	17,362,588
	<hr/>	<hr/>
年末普通股的加权平均数	<u>11,016,871,779</u>	<u>11,012,915,706</u>



48 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
营业收入	146,388,004,498.44	135,418,791,080.35
减：存货变动	99,169,396,931.89	90,130,316,663.37
营业税金及附加	13,166,745,863.90	11,544,998,138.82
职工薪酬费用	2,009,586,916.30	1,575,690,710.93
折旧和摊销费用	548,904,324.49	179,235,500.15
租金费用	133,909,727.16	88,199,670.19
财务费用	640,839,545.38	891,715,053.49
其他净费用	5,739,262,321.54	6,747,296,956.27
营业利润	<u>24,979,358,867.78</u>	<u>24,261,338,387.14</u>

49 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
按政策允许收取的购房诚意金	4,392,416,726.39	5,263,215,611.78
收到联营/合营企业及集团外部 单位往来款项	12,626,132,811.62	16,976,467,888.37
合计	<u>17,018,549,538.01</u>	<u>22,239,683,500.15</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2014 年</u>	<u>2013 年</u>
经营租赁所支付的现金	107,907,606.94	88,199,670.19
支付的各种保证金、押金	5,768,872,406.75	5,024,677,298.10
支付代垫费用	359,657,742.67	947,934,256.21
支付联营/合营企业及集团外部 单位往来款项	13,961,708,516.71	14,348,505,781.36
合计	<u>20,198,146,273.07</u>	<u>20,409,317,005.86</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2014 年</u>	<u>2013 年</u>
收到的银行利息	562,564,789.01	425,245,138.30
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) 50(4) 注 1)	212,375,268.52	179,681,609.19
合计	<u>774,940,057.53</u>	<u>604,926,747.49</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2014 年</u>	<u>2013 年</u>
其他投资性支出	4,076,000,000.00	-
从“处置子公司及其他营业 单位收到的现金净额”重 分类至本科目列示的金额(详 见附注(五) 50(4) 注 2)	1,094,496,136.97	-
合计	<u>5,170,496,136.97</u>	<u>-</u>

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2013 年: 无)。

50 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
净利润	19,287,524,028.08	18,297,549,871.24
加：资产减值损失	789,764,570.45	60,153,366.60
固定资产及投资性房地产的折旧	376,028,622.62	153,444,254.50
无形资产及长期待摊费用摊销	172,875,701.87	25,791,245.65
处置固定资产的净损失	2,168,344.08	4,474,719.05
处置长期资产的收益	(202,766,127.55)	-
公允价值变动(收益)/损失	(11,013,281.97)	572,042.22
财务费用	640,839,545.38	891,715,053.49
投资收益	(4,159,261,963.52)	(1,005,187,804.32)
递延所得税资产增加	(578,598,123.74)	(472,102,149.32)
递延所得税负债减少	(82,416,365.59)	(60,807,470.27)
存货的增加	(6,039,623,523.17)	(75,798,277,962.97)
本年股权激励摊销	2,576,139.50	35,814,145.08
经营性应收项目的增加	(26,988,298,650.75)	(14,459,729,664.00)
经营性应付项目的增加	58,515,020,197.67	74,250,459,242.94
经营活动产生的现金流量净额	<u>41,724,819,113.36</u>	<u>1,923,868,889.89</u>

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本年度少数股东投入包括共计人民币7亿元(2013年：37亿元)于以前年度投入而于年内确认为权益的资金。

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
现金及现金等价物年末余额	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
减：现金及现金等价物年初余额	43,004,149,172.53	51,120,223,950.88
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>18,649,170,493.77</u>	<u>(8,116,074,778.35)</u>

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013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	830,416,788.69	2,674,023,738.98
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	735,478,112.69	1,852,180,391.82
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	401,310,233.95	888,505,894.17
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	136,664,663.07	95,267,553.41
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)	212,375,268.52	179,681,609.19
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	683,207,810.33	1,238,623,660.25
6. 取得子公司的净资产	893,244,698.09	3,356,592,759.66
流动资产	4,676,248,489.18	14,825,850,771.94
非流动资产	714,100,573.76	724,281,680.79
流动负债	4,417,096,133.36	10,191,492,302.55
非流动负债	80,008,231.49	2,002,047,390.52

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013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	6,126,985,800.79	230,701,632.65
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	6,097,793,400.79	230,701,632.65
减：子公司及其他营业单位		
持有的现金和		
现金等价物	1,534,010,389.93	40,605,823.02
3. 重分类至“支付其他与		
投资活动有关的现金”		
列示的金额(注2)	1,094,496,136.97	-
4. 处置子公司及其他		
营业单位收到		
的现金净额	5,658,279,147.83	190,095,809.63
5. 处置子公司的净资产	8,027,163,757.52	1,801,032,480.65
流动资产	35,202,434,470.10	18,203,497,728.62
非流动资产	4,324,182,634.97	374,114,915.83
流动负债	31,499,453,347.55	16,776,580,163.80
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。

(5) 现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
一、现金		
其中：库存现金	1,775,092.54	1,116,683.63
可随时用于支付的银行存款	61,651,544,573.76	43,003,032,488.90
使用受限制的货币资金	1,061,933,709.64	1,361,260,622.70
	<hr/>	<hr/>
二、年末货币资金及现金 等价物余额	62,715,253,375.94	44,365,409,795.23
减：使用受限制的货币资金	1,061,933,709.64	1,361,260,622.70
	<hr/>	<hr/>
三、年末可随时变现的现金及 现金等价物	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

51 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

52 套期

2014年12月31日，本集团未到期的无本金交割远期外汇合约账面金额为人民币36,405,000元(2013年：无)，被对冲的外币借款金额为美元325,000,000.00元，等值人民币1,988,675,000元。2014年12月31日，无本金交割远期外汇合约约定的美元兑人民币的汇率范围为6.2655至6.3160。截止2014年12月31日，符合套期会计要求的无本金交割远期合约公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

## 53 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	说明
1	南昌地铁时代置业有限公司	60%	2014年2月19日	本公司持股50%的子公司以现金对价人民币4,097万元收购了南昌地铁时代置业有限公司60%的股权。
2	深圳市万疆城投资发展有限公司	90%	2014年3月7日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币7,200万元收购了深圳市万疆城投资发展有限公司90%的股权。
3	广州市腾创贸易有限公司	70%	2014年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币18,665.33万元收购了广州市腾创贸易有限公司70%的股权。
4	大连合众房地产开发有限公司	100%	2014年4月17日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币13,157.30万元收购了大连合众房地产开发有限公司100%的股权。
5	Radiant Merit Limited	100%	2014年4月28日	本公司持股100%的子公司以现金对价港币21,840.16万元收购了Radiant Merit Limited 100%的股权，Radiant Merit Limited 持有 Honour Vantage Limited 100% 股权，Honour Vantage Limited 持有 Champ Shine Limited 和 Kong Fortune Investment Ltd 100% 股权。
6	北京万科东方房地产开发有限公司	65%	2014年6月20日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币650万元收购了北京万科东方房地产开发有限公司65%的股权。
7	深圳市世基房地产开发有限公司	90%	2014年6月24日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币900万元增资收购了深圳市世基房地产开发有限公司90%的股权。
8	深圳市安泰新城投资发展有限公司	100%	2014年6月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币100万元收购了深圳市安泰新城投资发展有限公司100%的股权。
9	上海上房现代物流有限公司	100%	2014年12月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1.6亿元收购了上海上房现代物流有限公司100%的股权。
10	温州万鑫置业有限公司	49%	2014年11月21日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币4,900万元收购了原合营公司温州万鑫置业有限公司49%的股权，收购后持股比例100%。
11	东莞市七六九创意谷产业园有限公司	51%	2014年9月29日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币25.5万元收购了东莞市七六九创意谷产业园有限公司51%的股权。

## 六 合并范围的变更

### 1 非同一控制下企业合并

(1) 本集团本年没有发生非同一控制企业合并(2013年：无)。

### 2 同一控制下企业合并

(1) 本集团本年没有发生同一控制下企业合并(2013年：无)。

### 3 处置子公司

#### (1) 重要单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位名称	股权 处置价款	股权 处置比例 (%)	股权 处置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面 享有该子公司净 资产份额的差额	丧失控制权 之日剩余 股权的比例	丧失控制权之 日剩余股权 的账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的 利得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允 价值的确定方 法及主要假设	与原子公司 股权投资相关 的其他综合 收益转入投资 损益的金额
上海万狮置业有限公司	1,651,040,336.00	90%	股权转让	2014 年 8 月 26 日	董事会成员变更	199,467,201.54	10%	161,285,903.83	183,448,926.22	22,163,022.39	未来收益法评估	-
上海中房滨江房产有限公司	615,400,000.00	50%	股权转让	2014 年 12 月 1 日	董事会成员变更	549,825,462.10	50%	65,574,537.90	629,987,621.74	564,413,083.84	未来收益法评估	-
上海新宝置业有限公司	874,075,970.65	50%	股权转让	2014 年 2 月 1 日	董事会成员变更	329,096,737.05	50%	544,979,233.60	874,075,970.65	329,096,737.05	未来收益法评估	-

本集团由于丧失对上述公司的控制权而产生的利得为 1,994,062,243.97 元，列示在合并财务报表的投资收益项目中。



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

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
北京万科新江商业发展有限公司	新设
成都万橙教育咨询有限公司	新设
成都万橙餐饮管理有限公司	新设
成都万科蜀西置业有限公司	新设
重庆万科商业管理有限公司	新设
重庆四季流辉置业有限公司	新设
长沙市万科商业管理有限公司	新设
东莞市万科商办物业发展有限公司	新设
大连万科蓝山开发有限公司	新设
佛山市万俞投资有限公司	新设
佛山市万悦投资有限公司	新设
佛山市南海区万凯置业有限公司	新设
福州市万坤房地产有限公司	新设
广州市万旭房地产有限公司	新设
广州市万科商业管理有限公司	新设
广德南海智赢投资合伙企业(有限合伙)	新设
广德盈达农银投资管理有限公司	新设
贵州龙里维乐物流园有限公司	新设
贵阳万科商业管理有限公司	新设
合肥万科商业管理有限公司	新设
杭州万臻置业有限公司	新设
杭州嘉树置业有限公司	新设
杭州锦德投资有限公司	新设
海南万科商业管理有限公司	新设
嘉兴万城房地产开发有限公司	新设
南京凯瑞置业有限公司	新设
南京源辉置业有限公司	新设
南宁市万科朗润房地产有限公司	新设
宁波万科商业管理有限公司	新设
青岛万科商业管理有限公司	新设
青岛万科生态城置业有限公司	新设
青岛万科长者公寓运营管理有限公司	新设
青岛桃花源置业有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
上海万仓物流有限公司	新设
上海万枫资产管理有限公司	新设
上海向嘉投资管理有限公司	新设
上海坤畅投资管理有限公司	新设
上海库博投资管理有限公司	新设
上海筑万投资管理有限公司	新设
上海筑仓投资管理有限公司	新设
上海筑浦投资管理有限公司	新设
沈阳万科朗丰置地有限公司	新设
沈阳万科浑河天地商业管理有限公司	新设
沈阳万科紫台置地有限公司	新设
深圳市万科云城商业有限公司	新设
深圳市万科坂银房地产开发有限公司	新设
深圳市领万投资有限公司	新设
太原万科长风房地产开发有限公司	新设
武汉万物仓储管理有限公司	新设
武汉万科商业管理有限公司	新设
厦门市万科商业管理有限公司	新设
徐州万科城投资管理有限公司	新设
西安万科中恺置业有限公司	新设
西安万科中轩置业有限公司	新设
西安万科商业运营管理有限公司	新设
珠海市万科联合投资有限公司	新设
郑州万科商业管理有限公司	新设
郑州安汇置业有限公司	新设
Advance Path Limited	新设
Alliance Grace Limited	新设
Ascent Win Limited	新设
East Crest Limited	新设
East Mind Limited	新设
Glorious Falcon Limited	新设
Graceful Winner Limited	新设
Keen Park Limited	新设
Kind Cheerful Limited	新设
Logistics Investment Company Limited	新设
Logistics Operation Company Limited	新设
Logistics Property Company Limited	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
Main Full Limited	新设
Mainland Logistics Investment Company Limited	新设
Mainland Logistics Operation Company Limited	新设
Mainland Logistics Property Company Limited	新设
Mainlandcn Eight Company Limited	新设
Mainlandcn Nine Company Limited	新设
Mainlandcn Seven Company Limited	新设
Mainlandcn Six Company Limited	新设
Mainlandcn V Company Limited	新设
New Glory Limited	新设
Ocean Rainbow Limited	新设
Vanke 610 Lexington LP LLC	新设
Vanke Block One GP LLC	新设
Vanke Block One LP LLC	新设
Vanke Holdings (UK) Limited	新设
Vanke Logistics Holding Company Limited	新设
Vanke Property Agency Limited	新设
Vanke Property Management Holdings Limited	新设
Vanke Velocity Operation I Holding Company Limited	新设
Vanke Velocity Operation I Investment Company Limited	新设
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	新设
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	新设
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	新设
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	新设
V-in Logistic Property I Holding Limited	新设
V-in Logistic Property II Holding Limited	新设
VL Logistic Management HK Holding Limited	新设
VL Logistic Management Holding Limited	新设
VL Logistic Platform Holding Limited	新设
VL Logistic Property HK I Holding Limited	新设
VL Logistic Property HK II Holding Limited	新设
VL Logistic Property HK III Holding Limited	新设
VL Logistic Property I Holding Limited	新设
VL Logistic Property II Holding Limited	新设
VL Logistic Property III Holding Limited	新设
Win Genius Limited	新设
Wkinv HK I Limited	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
Wkinv HK II Limited	新设
Wkland Investments III Limited	新设
北京万科东方房地产开发有限公司	收购
大连合众房地产开发有限公司	收购
东莞市七六九创意谷产业园有限公司	收购
广州市腾创贸易有限公司	收购
南昌地铁时代置业有限公司	收购
上海上房现代物流有限公司	收购
深圳市安泰新城投资发展有限公司	收购
深圳市世基房地产开发有限公司	收购
深圳市万疆城投资发展有限公司	收购
温州万鑫置业有限公司	收购
Champ Shine Limited	收购
Honour Vantage Limited	收购
Kong Fortune Investment Limited	收购
Radiant Merit Limited	收购

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

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

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>不再纳入合并范围的原因</u>
成都四季流辉投资有限公司	出售
重庆溪畔置业有限公司	出售
东莞市万悦房地产有限公司	出售
东莞市万益房地产有限公司	出售
佛山市南海区万瑞投资有限公司	出售
杭州东普投资管理有限公司	出售
杭州万爵置业有限公司	出售
杭州万霆置业有限公司	出售
昆明万宝房地产开发有限公司	出售
闽侯县万科汇开发有限公司	出售

<u>名称</u>	<u>不再纳入 合并范围的原因</u>
南京龙西置业有限公司	出售
南京富春东方房地产开发有限公司	出售
上海新宝置业有限公司	出售
上海万之江房地产开发有限公司	出售
上海中房滨江房产有限公司	出售
上海祥大房地产发展有限公司	出售
上海万狮置业有限公司	出售
山东乐水置业有限公司	出售
深圳市万科云城置地有限公司	出售
深圳富春东方(集团)有限公司	出售
深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	出售
苏州汇华投资置业有限公司	出售
武汉万科锦程房地产有限公司	出售
西安万科中启置业有限公司	出售
漳州市万科滨江置业有限公司	出售
保亭恒坤旅游地产置业有限公司	注销
大连万科房地产开发有限公司	注销
南京同泽置业有限公司	注销
厦门市金色万味餐饮有限公司	注销

## 七 在其他主体中的权益

### 1 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司

##### A 主要房地产公司

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册 资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
2	广州市万科房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	人民币	1,000,000	90%	10%	100%	设立
3	上海万科房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	人民币	800,000	-	100%	100%	设立
4	北京万科企业有限公司	北京	北京	房地产开发	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
5	佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
6	东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	房地产开发	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
7	珠海市万科房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
8	厦门市万科房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	人民币	50,000	100%	-	100%	设立
9	福州市万科房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
10	海南万科房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
11	南京万科置业有限公司	南京	南京	房地产开发	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
12	江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
13	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
14	合肥万科置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
15	唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
16	天津万科房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
17	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
18	大连万科置业有限公司	大连	大连	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册 资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
19	长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
20	烟台万科房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
21	太原万科房地产有限公司	太原	太原	房地产开发	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
22	青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
23	成都万科房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	人民币	80,000	90%	10%	100%	设立
24	武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
25	万科(重庆)房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
26	西安万科企业有限公司	西安	西安	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
27	贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
28	昆明万科房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
29	新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
30	浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	房地产开发	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
31	中山市万科房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	美元	12,000	-	100%	100%	设立
32	长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
33	芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	房地产开发	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
34	扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
35	郑州万科房地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
36	徐州万科房地产有限公司	徐州	徐州	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
37	济南万科房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
38	南宁市万科房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
39	常州万科房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	人民币	500,000	-	100%	100%	设立
40	Vanke Property (Overseas) Limited	香港	开曼群岛	房地产投资及开发	港币	7,500,000	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册 资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
1	万科物业发展有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	419,000	100%	-	100%	设立
2	深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
3	广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
4	东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
5	佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
6	南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
7	上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	100%	100%	设立
8	北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	22,000	-	100%	100%	设立
9	天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	100%	100%	设立
10	沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	100%	100%	设立
11	成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
12	武汉万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	100%	100%	设立
13	长春万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
14	深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	10,000	-	100%	100%	设立



C 非主要经营子公司

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册 资本(千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
1	万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	15,600	80%	20%	100%	设立
2	永达中国投资有限公司	香港	香港	投资	港币	10	-	100%	100%	设立
3	万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	100,000	-	100%	100%	设立
4	万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
5	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
6	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	深圳	咨询服务	人民币	15,000	95%	5%	100%	设立
7	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	深圳	游艇服务	人民币	57,100	-	100%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	宁波万明置业有限公司	2014年1月	5.14%	76.58%
处置少数股权	贵阳万科大都会商业置业有限公司	2014年5月	49%	51%
处置少数股权	天津万科疆建置业投资有限公司	2014年9月	40%	60% <sup>*1</sup>
收购少数股权	长沙四海置业有限公司	2014年1月	5%	100%
收购少数股权	长沙礼和房地产开发有限公司	2014年1月	22%	100%
收购少数股权	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	2014年1月	50%	100%
收购少数股权	Bonus Plus Holdings Limited	2014年1月	16.33%	100%
收购少数股权	天津万科疆建置业投资有限公司	2014年3月	49%	60% <sup>*1</sup>
收购少数股权	沈阳万科朗程置地有限公司	2014年4月	30%	100%
收购少数股权	大连吉森置业有限责任公司	2014年5月	29%	100%
收购少数股权	上海祥大房地产发展有限公司	2014年7月	25%	0% <sup>*2</sup>

\*1 本集团于2014年3月收购天津万科疆建置业投资有限公司少数股权后，对天津万科疆建置业投资有限公司的持股比例为100%。2014年9月，本集团处置了天津万科疆建置业投资有限公司40%的少数股权，故年末持股比例为60%。

\*2 上海祥大房地产发展有限公司收购少数股权后为上海中房滨江房产有限公司的全资子公司，本集团已于2014年12月处置上海中房滨江房产有限公司，上海祥大房地产发展有限公司随之不再纳入合并范围，见附注(六)1。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的重要影响：

	宁波万明置 业有限公司	贵阳万科大都 会商业置 业有限公司	天津万科疆 建置业投资 有限公司
处置对价 - 现金	2,570,000.00	44,513,658.00	37,193,200.00
减：按处置的股权比例 计算的子公司净 资产份额	2,518,962.04	44,226,069.16	36,445,903.56
差额	51,037.96	287,588.84	747,296.44
其中：调整资本公积	(51,037.96)	(287,588.84)	(747,296.44)

	上海祥大 房地产发展 有限公司	Bonus Plus Holdings Limited	天津万科疆 建置业投资 有限公司	贵阳万科劲 嘉房地产 有限公司	长沙四海置 业有限公司	长沙礼和房 地产开发 有限公司	大连吉森 置业有限 责任公司	沈阳万科 朗程置地 有限公司
购买成本 - 现金	954,493,750.00	35,318,193.85	224,563,157.83	26,399,800.00	37,203,441.89	2,000,000.00	29,000,000.00	3,000,000.00
减：按取得的股权比例 计算的子公司净 资产份额	940,713,845.19	19,422,966.09	45,240,264.82	12,667,748.36	11,388,592.96	1,516,575.12	18,907,449.78	11,944,310.67
差额	13,779,904.81	15,895,227.76	179,322,893.01	13,732,051.64	25,814,848.93	483,424.88	10,092,550.22	(8,944,310.67)
其中：调整资本公积	13,779,904.81	15,895,227.76	179,322,893.01	13,732,051.64	25,814,848.93	483,424.88	10,092,550.22	(8,944,310.67)

3 在合营企业或联营企业中的权益

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
合营企业：		
- 重要的合营企业	2,911,722,571.33	2,345,811,572.22
- 不重要的合营企业	8,333,251,727.55	4,552,157,471.97
联营企业：		
- 重要的联营企业	532,588,874.90	444,086,565.70
- 不重要的联营企业	7,456,094,183.93	3,189,370,098.45
小计	<u>19,233,657,357.71</u>	<u>10,531,425,708.34</u>
减：减值准备	-	-
合计	<u><u>19,233,657,357.71</u></u>	<u><u>10,531,425,708.34</u></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。

(1) 重要的合营企业或联营企业：

企业名称	主要		业务性质	持股比例		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法	对本集团 活动是 否具有 战略性
	经营地	注册地		直接	间接		
合营企业							
中航万科有限公司* <sup>1</sup>	中国	中国	房地产开发	40%	-	权益法人民币 3,820,030,000	是
201 Folsom Acquisition JV, L.P.* <sup>2</sup>	美国	美国	房地产开发	-	71.5%	权益法 美元 227,068,669	是
联营企业							
深圳市万科滨海房地产有限公司* <sup>3</sup>	中国	中国	房地产开发	-	50%	权益法人民币 1,000,000,000	是

\*1 中航万科有限公司于武汉、成都、合肥、上海、苏州、佛山、广州、宁波、重庆等地开发多个房地产项目。

\*2 201 Folsom Acquisition JV, L.P.于美国旧金山开发 Lumina 项目。

\*3 深圳市万科滨海房地产有限公司于深圳开发壹海城项目。

(2) 重要合营企业的主要财务信息：

下表列示了对本集团主营业务重要的合营企业的主要财务信息，这些合营企业的主要财务信息是在按投资时公允价值为基础的调整以及统一会计政策调整后的金额。此外，下表还列示了这些财务信息按照权益法调整至本集团对合营企业投资账面价值的调节过程：

	中航万科有限公司(合并)		201 Folsom Acquisition JV, L.P.	
	2014年	2013年	2014年	2013年
流动资产	16,258,295,071.97	19,601,460,059.76	2,396,467,298.54	85,777,750.24
其中：现金和现金等价物	1,688,833,600.97	2,727,121,396.61	10,007,704.05	15,838,782.89
非流动资产	309,676,034.27	258,142,413.02	-	829,726,901.51
资产合计	16,567,971,106.24	19,859,602,472.78	2,396,467,298.54	915,504,651.75
流动负债	10,646,145,497.41	12,766,523,552.17	379,763,931.45	(124,595,949.13)
非流动负债	6,501,523.99	1,261,297,293.27	646,355,874.84	(165,308,086.06)
负债合计	10,652,647,021.40	14,027,820,845.44	1,026,119,806.28	(289,904,035.19)
净资产	5,915,324,084.84	5,831,781,627.34	1,370,347,492.26	625,600,616.56
少数股东权益	890,050,288.39	1,015,836,333.62	-	-
归属于母公司股东权益	5,025,273,796.45	4,815,945,293.72	1,370,347,492.26	625,600,616.56
按持股比例计算的净资产份额	2,010,109,518.58	1,926,378,117.49	979,798,456.96	447,304,440.85
减：内部交易抵消	78,185,404.21	27,870,986.12	-	-
对合营企业投资的账面价值	1,931,924,114.37	1,898,507,131.37	979,798,456.96	447,304,440.85
营业收入	6,349,414,071.34	6,782,091,698.07	-	-
财务净收益	(19,084,234.73)	(14,091,213.84)	(1,970.32)	(18,473.61)
其中：利息收入	(79,579,976.23)	(36,148,818.15)	(1,970.32)	(18,473.61)
利息费用	57,188,952.80	17,620,796.31	-	-
所得税费用	234,623,270.09	261,866,758.25	-	-
归属于母公司的净利润	471,542,457.50	604,154,634.06	(9,107,482.89)	(6,892,172.15)
归属于母公司的综合收益总额	471,542,457.50	604,154,634.06	(9,107,482.89)	(6,892,172.15)
本年收到的来自合营企业的股利	(155,200,000.00)	(213,084,440.00)	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息:

下表列示了本集团重要的联营企业的主要财务信息，这些联营企业的主要财务信息是在按投资时公允价值为基础的调整以及统一会计政策调整后的金额。此外，下表还列示了这些财务信息按照权益法调整至本集团对联营企业投资账面价值的调节过程:

	深圳市万科滨海房地产有限公司	
	2014年	2013年
流动资产	3,406,559,759.86	5,381,861,543.48
非流动资产	187,694.31	5,985,259.96
资产合计	3,406,747,454.17	5,387,846,803.44
流动负债	1,764,461,219.80	4,244,404,671.10
非流动负债	544,539,621.60	190,131,275.02
负债合计	2,309,000,841.40	4,434,535,946.12
净资产	1,097,746,612.77	953,310,857.32
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	1,097,746,612.77	953,310,857.32
按持股比例计算的净资产份额	548,873,306.39	476,655,428.66
减：内部交易抵消	16,284,431.48	32,568,862.96
对联营企业投资的账面价值	532,588,874.90	444,086,565.70
营业收入	3,712,902,466.00	-
净利润/(亏损)	732,135,467.07	(31,567,287.79)
综合收益总额	732,135,467.07	(31,567,287.79)
本年收到的来自联营企业的股利	(293,849,855.81)	-

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
合营企业：		
投资账面价值合计	8,333,251,727.55	4,552,157,471.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	216,518,746.04	223,179,041.28
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	216,518,746.04	223,179,041.28
联营企业：		
投资账面价值合计	7,456,094,183.93	3,189,370,098.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	981,207,773.27	494,828,673.96
- 其他综合收益	48,000,000.00	-
- 综合收益总额	1,029,207,773.27	494,828,673.96

(5) 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 本集团无共同经营主体(2013年：无)。

5 本集团无结构化主体的权益(2013年：无)。

八 与金融工具相关的风险

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

(a) 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2014年12月31日，利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币48,688,673.10元(2013年：人民币59,117,148.92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其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2013年的分析基于同样的假设和方法。

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

(b) 信用风险

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

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

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

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



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

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额21.12% (2013年：23.49%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注(十)4所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注(十)4披露。

(c) 流动性风险

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

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

	2014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	57,369,070,113.37	65,497,021,762.80	27,381,588,852.36	18,961,226,895.59	17,958,974,806.22	1,195,231,208.63
应付债券	11,612,231,836.68	13,435,667,698.00	430,013,566.00	1,430,013,566.00	11,575,640,566.00	-
应付款项	135,611,653,327.29	135,699,446,225.01	135,121,151,661.22	578,294,563.79	-	-
应付利息	336,509,801.80	336,509,801.80	336,509,801.80	-	-	-
其他非流动负债	68,441,434.99	68,441,434.99	-	-	68,441,434.99	-
合计	204,997,906,514.13	215,037,086,922.60	163,269,263,881.38	20,969,535,025.38	29,603,056,807.21	1,195,231,208.63

	2013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	69,307,434,621.12	77,401,936,653.81	36,114,292,743.22	20,645,219,607.07	20,642,424,303.52	-
应付债券	7,398,391,932.47	8,621,772,230.00	235,471,832.50	235,471,832.50	8,150,828,565.00	-
应付款项	135,898,318,791.12	137,098,856,464.47	135,668,156,864.31	921,047,570.83	509,652,029.33	-
衍生金融负债	11,686,986.02	11,686,986.02	11,686,986.02	-	-	-
应付利息	291,243,561.80	291,243,561.80	291,243,561.80	-	-	-
其他长期负债	42,955,020.85	42,955,020.85	-	-	42,955,020.85	-
合计	212,950,030,913.38	223,468,450,916.95	172,320,851,987.85	21,801,739,010.40	29,345,859,918.70	-

(d) 汇率风险

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

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

	2014年						2013年					
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		美元项目		港币项目		新加坡币项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	6,400,000.00	39,161,778.75	550,000,000.00	433,878,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动负债	77,793,424.85	476,017,966.64	365,314,909.78	288,185,972.88	-	-	-	-	8,499,675.67	6,682,700.00	-	-
长期借款	10,923,840.41	66,842,979.44	544,737,050.58	429,726,717.09	-	-	358,647,038.33	2,186,635,128.02	1,097,958,103.86	863,247,600.00	-	-
其他应付款	17,898,081.68	109,518,361.88	214,004,990.04	168,785,735.64	-	-	-	-	-	-	-	-
应付债券	1,175,281,849.87	7,191,549,639.33	-	-	139,527,100.74	647,349,936.58	777,807,075.58	4,742,211,959.10	-	-	139,379,697.87	666,862,164.46
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,129,191,035.61)	(2,460,263,867.93)	-	-
其他应收款	(1,057,854.49)	(6,473,011.63)	(13,614,753.93)	(12,310,459.93)	(3,677,863.24)	(17,063,814.29)	-	-	(730,552,512.41)	(574,382,301.83)	(59,359,398.25)	(284,005,040.93)
货币资金	(252,012,547.01)	(1,542,064,775.17)	(973,436,560.13)	(767,914,899.19)	(20,211.58)	(93,773.64)	(202,548,150.65)	(1,234,915,819.72)	(513,569,707.27)	(403,783,910.95)	(1,214,342.28)	(5,810,020.64)
合计	1,035,226,795.31	6,334,552,939.24	687,005,636.34	540,351,566.49	135,829,025.92	630,192,348.65	933,905,963.26	5,693,931,267.40	(3,266,855,475.76)	(2,568,499,780.71)	78,805,957.34	377,047,102.89

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 / 升值 1% (2013: 3%)，对本集团的利润影响分别为增加 / 减少人民币 10,802,665.08 元 (2013: 人民币 50,635,881.18 元)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加人民币 61,121,126.55 元 (2013 年: 增加 / 减少人民币 93,762,944.60 元)。

同时，管理层预计人民币相对新加坡币贬值 / 升值 1% (2013: 3%)，对本集团的利润影响分别为增加 / 减少人民币 6,472,541.88 元 (2013: 无)，而对本集团的股东权益影响为增加 / 减少人民币 6,301,923.49 元 (2013: 人民币 11,620,815.94)。

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。2013 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	-	36,404,522.58	-	36,404,522.58
持续以公允价值计量的资产总额	-	36,404,522.58	-	36,404,522.58

2014年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2014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同为本集团与金融机构签订的多个外汇远期合约，本集团使用金融机构提供的报价作为各个外汇远期合约的估值。

十 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注(七)1的子公司情况。
- (3) 其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
华润深国投信托有限公司	本公司单一最大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)	本公司单一最大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	本公司单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司
华润万家有限公司	本公司单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司
徽商银行	本集团联营企业

(4) 关联方担保情况

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	5,344,946,500.00	2013年3月13日	2018年3月13日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wkdeveloper Sig I Limited	全资子公司	628,725,677.56	2013年4月16日	项目公司清算或项目退出	尚未到期
万科置业(海外)有限公司	WK Property Financial Limited	控股子公司	262,703,700.00	2013年3月28日	2015年12月28日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	邦才有限公司	全资子公司	2,297,206,500.00	2013年9月12日	2017年3月12日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	713,361,698.00	2013年11月6日	2017年11月6日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,180,000,000.00	2013年12月4日	2018年12月4日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,081,000,000.00	2013年12月16日	2016年12月16日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	2,943,239,000.00	2013年6月4日	2019年6月4日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	473,056,600.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	400,000,000.00	2013年5月17日	2016年5月17日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	2013年12月6日	2016年12月5日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	2014年6月12日	2017年6月11日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	360,000,000.00	2014年6月13日	2019年6月12日	尚未到期
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	联营企业	14,700,000.00	2014年9月5日	2017年9月4日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	66,150,000.00	2014年12月1日	2017年9月4日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	2014年9月1日	2017年8月20日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深证市万科滨海房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	2014年4月29日	2017年4月28日	尚未到期

(5) 关联方资金借款

关联方	借款金额	起始日	到期日	2014年确认的利息支出
拆入				
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012年2月24日	2014年2月24日	16,194,444.44
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012年3月15日	2014年3月7日	19,250,000.00
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012年3月21日	2014年3月14日	21,291,666.67
- 华润深国投信托有限公司	1,100,000,000.00	2012年11月21日	2014年5月21日	29,081,250.00
- 华润深国投信托有限公司	750,000,000.00	2014年4月17日	2016年4月16日	40,371,625.00

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

(6) 关联方资产转让

2014年本集团未发生关联方资产转让。

(7) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2014年	2013年
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,703,658,046.71	-
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	852,420,768.56	906,420,768.56
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	662,601,518.41	1,599,649,345.56
上海万狮置业有限公司	联营企业	507,615,546.46	
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	402,602,935.85	408,982,100.00
重庆云畔置业有限公司	联营企业	360,611,720.04	149,831,750.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	337,825,144.05	574,382,301.83
宁波中万置业有限公司	联营企业	307,034,213.41	241,647,815.98
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	302,299,645.72	211,713,753.00
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	266,194,014.19	458,998,830.23
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	251,643,264.83	256,099,326.20
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	240,532,656.66	274,196,866.36
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营企业	202,825,498.41	254,276,627.84
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	150,441,186.93	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	142,662,282.97	131,633,456.32
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	130,100,433.34	70,512,438.10
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	60,231,911.06	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	42,513,120.36	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	27,423,312.40	-
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	27,325,189.43	-
苏州科建房地产有限公司	联营企业	25,316,597.94	65,885,787.14
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	23,743,200.04	62,351,274.66
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	16,016,378.23	-
上海重万置业有限公司	联营企业	15,264,119.89	30,087,429.44
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
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	8,802,743.84	8,776,449.25
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	2,169,540.47	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	1,835,463.62	4,816.55
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,402,086.60	1,160,000.00
陕西得泰房地产开发有限公司	联营企业	477,636.00	-
成都金碧满堂投资有限公司	联营企业	-	7,960,101.43
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	-	222,775.90
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	62,858,192.94
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	-	37,555,641.37
小计		7,090,231,070.82	5,827,703,843.06

单位名称	与本公司关系	2014年	2013年
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	4,636,001,567.11	-
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,594,737,389.85	2,195,052,440.94
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	2,102,850,563.99	1,282,308,350.99
杭州东尚置业有限公司	合营企业	1,510,158,151.53	463,454,696.41
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	1,404,655,000.00	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	1,309,781,062.95	820,758,455.90
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业	1,023,400,000.00	1,023,400,000.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,008,297,220.42	-
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	817,342,409.86	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	736,536,494.26	-
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	735,000,000.00	735,000,000.00
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	600,000,000.00	-
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	551,549,449.15	1,056,925,962.15
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	549,233,274.14	-
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	521,732,016.45	121,609,328.61
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	519,402,159.04	476,132,593.00
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	457,367,940.41	744,688,338.61
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	432,680,393.90	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	421,650,132.31	367,892,229.25
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	378,291,733.31	-
昆明万宝房地产开发有限公司	合营企业	325,571,849.43	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	300,423,324.95	-
杭州万霆置业有限公司	合营企业	286,768,364.18	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	265,812,718.84	-
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	265,305,809.56	284,005,040.93
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	261,403,553.08	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	249,500,891.75	110,458,474.99
成都万科南城置业有限公司	合营企业	232,992,964.73	288,939,702.51
苏州万江房地产有限公司	合营企业	231,510,917.28	108,079,292.97
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	229,452,468.15	139,512,187.15
上海张江万科房地产开发有限公司	合营企业	226,934,306.15	-
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	218,068,502.00	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	192,145,237.93	593,041,053.57
中航万科有限公司	合营企业	176,274,825.17	124,498,338.30
杭州万爵置业有限公司	合营企业	157,860,940.48	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	154,985,986.66	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	153,180,305.38	-
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	147,229,042.43	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	145,223,947.49	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	100,422,895.00	46,889,695.00
平度万科置业有限公司	合营企业	99,239,706.85	107,904,505.98
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	94,861,506.97	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	93,058,034.09	454,535,634.15
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	83,670,690.11	69,856,657.26
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	78,514,425.78	12,448,242.94



<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	74,044,655.53	45,379,825.93
上海万之江房地产开发有限公司	合营企业	56,819,721.08	-
东莞市万科置地有限公司	合营企业	31,825,350.37	429,414,413.17
长沙市领域投资有限公司	合营企业	29,867,700.51	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	25,391,983.13	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	16,109,000.00	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	15,391,283.63	-
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	2,688,210.52	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	1,001,688.63	748,005.37
广州市建瓴房地产开发有限公司	合营企业	6,000.00	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	10.00
温州万鑫置业有限公司	合营企业	-	741,469,285.14
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	-	245,726,810.83
北京万科东方房地产开发有限公司	合营企业	-	1,155,007,500.00
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	278,458,767.01
广州市万轩房地产有限公司	合营企业	-	180,722,430.82
富阳东和置业有限公司	合营企业	-	121,826,000.00
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	5,243,840.00
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	-	12,701,062.32
苏州万康房地产有限公司	合营企业	-	365,708,927.34
小计		27,445,459,083.61	15,209,798,099.54
合计		34,535,690,154.43	21,037,501,942.60

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 6,674,672,047.43 元 (2013 年: 人民币 4,369,129,484.83 元) (见附注(五) 17))。本年对关联方的利息收入为人民币 728,294,480.44 (2013 年: 人民币 537,346,194.77 元)。

应付关联方款项：

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	837,300,583.23	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	830,523,659.06	953,473,213.04
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业	685,442,430.76	1,589,541,494.11
长沙市领域投资有限公司	合营企业	564,679,263.41	593,405,427.66
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	374,716,903.30	500,838,941.45
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	346,613,935.45	375,993,985.15
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	253,002,850.89	437,146,579.88
广州市万轩房地产有限公司	合营企业	252,799,871.95	-
苏州万康房地产有限公司	合营企业	245,742,860.20	782,095,764.19
上海乐都置业有限公司	合营企业	230,000,686.79	235,800,837.39
闽侯县万科汇开发有限公司	合营企业	228,536,693.61	-
杭州万业置业有限公司	合营企业	225,846,018.20	41,394,000.00
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	216,072,305.86	928,248,699.97
天津松科房地产有限公司	合营企业	166,649,082.88	210,765,335.80
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	154,891,333.85	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	86,457,849.55	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	36,524,328.90	-
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	34,756,009.27	2,752,281,379.43
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	28,010,723.43	28,151,723.43
南京龙西置业有限公司	合营企业	27,443,867.53	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	22,301,177.43	-
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	10,037,265.44	20,039,532.57
成都科甲龙兴盛房地产开发有限公司	合营企业	9,806,852.00	10,000,000.00
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	5,725,594.52	432,000.00
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	3,278,401.65	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	1,800,524.74	-
山东乐水置业有限公司	合营企业	553,314.28	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	407,557.78	-
SEVEN TREASURE RETAIL PTE. LTD	合营企业	6.12	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	-	142,855,242.66
上海张江万科房地产开发有限公司	合营企业	-	100,077,990.56
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	-	603,598,474.22
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	40,000,000.00
小计		5,879,921,952.08	10,346,140,621.51

厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	808,054,015.77	781,054,015.77
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	646,447,728.16	43,323,904.95
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	416,285,320.53	130,576,891.32
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	200,672,896.23	421,272,878.77
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	194,417,850.57	-
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	67,777,105.72	67,799,159.01
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	41,218,636.50	60,403,692.08
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	32,474,364.90	-
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	16,561,110.66	17,701,924.74
苏州汇华投资置业有限公司	联营企业	9,587,912.83	-
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	9,449,545.60	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	4,072,353.97	-
陕西得泰房地产开发有限公司	联营企业	458,186.48	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	250,017.50	-
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	-	893,653,364.32
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	103,570,081.08
小计		2,447,727,045.42	2,519,355,912.04
深圳市华威欣城一号 投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方	554,074,368.90	892,448,047.66
合计		8,881,723,366.40	13,757,944,581.21

本年对关联方的利息支出为人民币 139,155,886.16 元 (2013 年: 人民币 53,076,580.30 元)。

(8) 本集团与其他关联方之间的交易

除已于附注(五)1披露的事项以外,本集团于2014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 10,908,218.50 元 (2013 年: 人民币 3,259,063.60 元)。

(9) 本集团与关键管理人员之间的交易:

	<u>2014 年</u>	<u>2013 年</u>
支付关键管理人员薪酬(注1)	51,104,394.48	112,717,082.57
已提取尚未明确至个人的经济 利润奖金(注2)	79,565,000.00	100,465,000.00
销售商品房	1,701,230.00	-

注1 其中未包括计入损益的股份支付总额。截至2014年12月31日关键管理人员持有的A股股票期权合计1,510万股(2013年: 2,268万股)。股份支付相关情况请参考附注(十一)。

注2 根据万科企业股份有限公司经济利润奖金方案获授的年终积分于各年度分配年终积分时模拟计算的奖金额度。个人最终可获得的金额受年终积分总额变化、个人积分数量的变化以及公司未来能否为股东创造价值等情况影响, 因此, 于报告期末, 该等奖金未能明确至个人。

## 十一 股份支付

### 1 股份支付总体情况

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
公司本年行权的各项权益工具总额	22,538,323 份	19,415,801 份
公司本年失效的各项权益工具总额	23,770,599 份	2,813,112 份
公司年末发行在外的股票		
期权行权价格	8.07 元	8.48 元
公司年末发行在外的股票期权		
的合同剩余期限	1 年	2 年

本年发生的股份支付费用如下:

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
以权益结算的股份支付	2,576,139.50	35,814,145.08

## 2 以权益结算的股份支付情况

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

根据《万科企业股份有限公司关于A股股票期权激励计划第三个行权期期权开始行权的公告》，经公司董事会审议通过，公司第三批期权行权条件达成，第三批期权于2014年9月19日开始进入行权期。报告期内，激励对象共行权期权2,253.8万份，此外因部分激励对象离职以及第一批期权到期失效等原因，有2,377.1万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为2,462.9万份。公司实施分红派息方案后，对A股股票期权行权价格调整为8.07元。

截至2014年12月31日，资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币232,856,860.87元(2013年：人民币230,280,721.37元)。本年以权益结算的股份支付确认的费用总额为人民币2,576,139.50元(2013年：人民币35,814,145.08元)，其中属于关键管理人员总额为人民币346万元(2013年：人民币1,481万元)，未包括在附注(十)(9)所述的支付关键管理人员薪酬内。

对可行权权益工具数量的确定依据如下：

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

本年行权的股份期权在行权期的加权平均每股行权价格为人民币10.85元。(2013年：人民币11.56元)。

## 十二 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	附注	本集团		本公司	
		2014年	2013年	2014年	2013年
流动负债					
短期借款	(五) 18	2,383,069,704.65	5,102,514,631.14	2,910,029,425.90	5,066,001,117.16
一年内到期的					
长期借款	(五) 26	20,449,288,272.85	27,521,791,569.90	18,975,084,333.33	24,304,279,216.07
小计		22,832,357,977.50	32,624,306,201.04	21,885,113,759.23	29,370,280,333.23
非流动负债					
长期借款	(五) 27	34,536,712,135.87	36,683,128,420.08	28,989,566,666.67	30,080,766,117.27
应付债券	(五) 28	11,612,231,836.68	7,398,391,932.47	1,781,327,114.10	-
小计		46,148,943,972.55	44,081,520,352.55	30,770,893,780.77	30,080,766,117.27
总债务合计		68,981,301,950.05	76,705,826,553.59	52,656,007,540.00	59,451,046,450.50
减：货币资金	(五) 1	62,715,253,375.94	44,365,409,795.23	31,910,176,816.37	16,380,579,132.34
经调整的净债务		6,266,048,574.11	32,340,416,758.36	20,745,830,723.63	43,070,467,318.16
所有者权益		115,893,616,919.97	105,439,423,398.63	53,136,059,328.84	45,581,004,040.15
净债务资本率		5.41%	30.67%	39.04%	94.49%

### 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：

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	765.35 亿元	765.75 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	77.07 亿元	104.41 亿元
合计	<u>842.42 亿元</u>	<u>870.16 亿元</u>

截止2014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>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013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	104,008,480.91	62,147,897.90
资产负债表日后第2年	87,760,226.67	85,137,499.75
资产负债表日后第3年以后年度	20,980,261.71	63,749,975.26
	38,678,403.02	27,398,555.93
合计	<u>251,427,372.31</u>	<u>238,433,928.84</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2014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557.76亿元及人民币0.73亿元(2013：阶段性担保额为人民币408.60亿元，全程担保额为人民币0.89亿元)。

## 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	5,518,753,621.00 元
--------	--------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币0.50元(2013年：每股人民币0.41元)，共人民币5,518,753,621.00元(2013年：人民币4,516,137,256.79元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。



## 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、上海区域和成都区域四个分部。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公司：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、济南、日照、营口。

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

上海区域包含如下城市公司：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、徐州、无锡、昆山。

成都区域包含如下城市公司：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、郑州、南充。

### (1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，未分配项目主要包括总部负债和递延所得税负债。

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。

项目	2014年							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	成都区域				
分部收入	35,982,018,983.25	44,782,589,434.44	39,624,641,725.03	23,774,122,219.75	3,302,978,642.21	757,887,067.45	(1,836,233,573.69)	146,388,004,498.44
其中：外部销售收入	35,921,320,683.25	44,782,589,434.44	39,624,641,725.03	23,774,122,219.75	2,159,593,900.94	125,736,535.03	-	146,388,004,498.44
分部间销售收入	60,698,300.00	-	-	-	1,143,384,741.27	632,150,532.42	(1,836,233,573.69)	-
分部费用	32,229,162,116.30	35,600,805,271.15	33,592,865,451.88	21,158,209,336.02	2,883,386,936.11	1,682,250,364.56	(1,567,758,599.87)	125,578,920,876.15
分部利润(注)	3,752,856,866.95	9,181,784,163.29	6,031,776,273.15	2,615,912,883.73	419,591,706.10	(924,363,297.11)	(268,474,973.82)	20,809,083,622.29
分部资产	127,920,973,493.71	158,188,075,708.87	146,596,483,305.08	96,185,819,741.37	5,125,195,597.86	221,518,119,475.46	(247,125,911,906.70)	508,408,755,415.65
分部负债	103,001,963,164.49	137,459,597,886.27	124,530,418,654.33	84,998,869,797.36	4,587,320,040.18	161,948,898,656.17	(224,011,929,703.12)	392,515,138,495.68

项目	2013年							
	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	成都区域				
分部收入	34,161,220,280.62	44,493,753,801.65	28,473,986,075.93	26,451,543,857.55	2,459,666,833.92	1,042,413,151.52	(1,663,792,920.84)	135,418,791,080.35
其中：								
外部销售收入	34,161,220,280.62	44,486,731,698.06	28,437,284,501.62	26,366,506,121.67	1,496,548,933.88	470,499,544.50	-	135,418,791,080.35
分部间销售收入	-	7,022,103.59	36,701,574.31	85,037,735.88	963,117,900.04	571,913,607.02	(1,663,792,920.84)	-
分部费用	29,880,633,953.90	34,679,480,450.38	24,309,572,557.86	21,231,870,658.62	2,192,183,644.41	1,330,986,179.70	(1,462,658,989.56)	112,162,068,455.31
分部利润(注)	4,280,586,326.72	9,814,273,351.27	4,164,413,518.07	5,219,673,198.93	267,483,189.51	(288,573,028.18)	(201,133,931.28)	23,256,722,625.04
分部资产	128,235,136,608.25	149,990,834,512.11	143,642,921,132.45	93,395,165,104.12	4,229,476,221.69	208,349,778,181.55	(248,637,988,269.63)	479,205,323,490.54
分部负债	105,186,108,466.73	127,572,661,221.82	124,097,765,893.86	83,246,699,761.39	3,634,334,788.77	159,061,864,155.47	(229,033,534,196.13)	373,765,900,091.91

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：

项目	2014年	2013年
分部利润	20,809,083,622.29	23,256,722,625.04
加：投资收益	4,159,261,963.52	1,005,187,804.32
加：公允价值变动净收益	11,013,281.97	(572,042.22)
营业利润	24,979,358,867.78	24,261,338,387.14

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

## 十六 母公司财务报表主要项目附注

### 1 货币资金

项目	2014年12月31日			2013年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	31,882,405,731.75	1.0000	31,882,405,731.75	人民币	16,362,187,356.28	1.0000	16,362,187,356.28
	美元	66,207.55	6.1190	405,124.00	美元	66,297.76	6.0969	404,210.81
	港币	34,690,076.46	0.7889	27,365,960.62	港币	22,879,121.41	0.7862	17,987,565.25
合计			31,910,176,816.37			16,380,579,132.34		

## 2 其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

类别	2014年				2013年					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款组合一	122,583,186,864.53	99.99	-	-	122,583,186,864.53	130,145,069,499.59	99.99	-	-	130,145,069,499.59
组合小计	122,583,186,864.53	99.99	-	-	122,583,186,864.53	130,145,069,499.59	99.99	-	-	130,145,069,499.59
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收账款	1,223,748.24	0.01	1,223,748.24	100.00	-	1,223,748.24	0.01	1,223,748.24	100.00	-
合计	122,584,410,612.77	100.00	1,223,748.24		122,583,186,864.53	130,146,293,247.83	100.00	1,223,748.24		130,145,069,499.59

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2013年：无)。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
年初余额	1,223,748.24	1,223,748.24
本年计提	-	-
本年收回或转回	-	-
本年核销	-	-
	<hr/>	<hr/>
年末余额	<u>1,223,748.24</u>	<u>1,223,748.24</u>

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况:

<u>单位名称</u>	<u>款项的性质</u>	<u>年末余额</u>	<u>账龄</u>	<u>2014年</u>	
				占其他应 收款年末 余额合计数 的比例 (%)	坏账准备 年末余额
沈阳万科房地产开发 有限公司	子公司	7,416,048,368.33	1年以内	6.05%	-
上海万科房地产有限公司	子公司	5,403,002,998.95	1年以内	4.41%	-
北京万科企业有限公司	子公司	5,086,755,758.13	1年以内	4.15%	-
万科(重庆)房地产有限公司	子公司	4,693,601,186.89	1年以内	3.83%	-
上海万科投资管理有限公司	子公司	4,364,515,712.35	1年以内	3.56%	-
		<hr/>			
合计		<u>26,963,924,024.65</u>		22.00%	

(4) 本公司本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2013年: 无)。

3 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
理财产品	<u>3,050,000,000.00</u>	<u>-</u>

4 可供出售金融资产

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	53,560,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	52,500,000.00
合计	128,560,000.00	106,060,000.00

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:

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
对子公司的投资	14,305,969,173.19	14,807,969,173.19
对联营/合营企业的投资	2,403,095,501.64	2,152,084,515.99
合计	16,709,064,674.83	16,960,053,689.18

(2) 对子公司投资

单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
深圳市万科房地产有限公司	1,641,739,901.38	-	-	1,641,739,901.38	-	-
北京万科企业有限公司	1,504,311,937.16	-	-	1,504,311,937.16	-	-
上海万科投资管理有限公司	2,172,829,131.39	-	-	2,172,829,131.39	-	-
其他	9,489,088,203.26	20,000,000.00	522,000,000.00	8,987,088,203.26	-	-
合计	14,807,969,173.19	20,000,000.00	522,000,000.00	14,305,969,173.19	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注(七)。

(3) 对联营、合营企业投资:

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	合并抵消		
合营企业	2,144,938,763.79	-	-	227,079,319.75	-	(155,200,000.00)	-	(4,113,569.44)	2,212,704,514.10	-
联营企业	7,145,752.20	183,448,926.23	-	(203,690.89)	-	-	-	-	190,390,987.54	-
合计	2,152,084,515.99	183,448,926.23	-	226,875,628.86	-	(155,200,000.00)	-	(4,113,569.44)	2,403,095,501.64	-

6 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
可弥补亏损	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>年份</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
可弥补亏损	643,337,130.56	-

7 短期借款

<u>种类</u>	<u>2014年</u>		<u>2013年</u>	
	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>
银行借款				
信用借款				
- 人民币	103,029,425.90	103,029,425.90	1,476,067,783.83	1,476,067,783.83
小计		103,029,425.90		1,476,067,783.83
其他借款				
信用借款				
- 人民币	2,807,000,000.00	2,807,000,000.00	3,589,933,333.33	3,589,933,333.33
小计		2,807,000,000.00		3,589,933,333.33
合计		2,910,029,425.90		5,066,001,117.16

8 应付票据

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
商业承兑汇票	17,333,784,684.93	13,209,198,137.24

上述金额均为一年内到期的应付票据。



## 9 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示：

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
短期薪酬	961,676,491.20	1,087,342,370.77	1,136,085,364.50	912,933,497.47
离职后福利				
- 设定提存计划	5,117.33	3,381,823.13	3,379,927.95	7,012.51
辞退福利	-	-	-	-
合计	<u>961,681,608.53</u>	<u>1,090,724,193.90</u>	<u>1,139,465,292.45</u>	<u>912,940,509.98</u>

### (2) 短期薪酬

<u>项目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
工资、奖金、 津贴和补贴	961,669,402.08	1,079,003,829.11	1,127,749,862.66	912,923,368.53
职工福利费	-	9,300.00	9,300.00	-
社会保险费	295.08	1,704,728.75	1,704,260.67	763.16
其中：医疗保险费	295.08	1,490,543.06	1,490,074.98	763.16
工伤保险费	-	96,136.98	96,136.98	-
生育保险费	-	118,048.71	118,048.71	-
住房公积金	6,794.04	6,624,512.91	6,621,941.17	9,365.78
合计	<u>961,676,491.20</u>	<u>1,087,342,370.77</u>	<u>1,136,085,364.50</u>	<u>912,933,497.47</u>

### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	<u>2014年1月 1日余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>2014年12月 31日余额</u>
基本养老保险	4,936.46	3,322,912.57	3,321,052.47	6,796.56
失业保险费	180.87	58,910.56	58,875.48	215.95
合计	<u>5,117.33</u>	<u>3,381,823.13</u>	<u>3,379,927.95</u>	<u>7,012.51</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(2013年：无)。

10 应交税费

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
营业税	48,417,886.15	59,678,705.16
城市维护建设税	3,473,036.98	4,374,345.48
教育费附加	906,558.32	2,617,264.10
房产税	90,539.26	224,877.31
个人所得税	16,278,822.61	1,770,394.69
合计	69,166,843.33	68,665,586.74

11 应付利息

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	108,397,687.07	205,329,620.90
应付企业债券利息	1,645,000.00	-
合计	110,042,687.07	205,329,620.90

12 其他应付款

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
应付内部子公司款	44,846,874,327.98	34,452,603,721.05
应付合营联营企业款	5,573,798,016.31	9,407,484,214.97
其他	-	321,293,761.76
合计	50,420,672,344.29	44,181,381,697.78

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>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
一年内到期的长期借款	18,975,084,333.33	24,304,279,216.07
合计	18,975,084,333.33	24,304,279,216.07

(2) 一年内到期的长期借款：

<u>种类</u>	<u>2014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	11,682,584,333.33	1.0000	11,682,584,333.33	信用
其他借款				
其中：人民币	7,292,500,000.00	1.0000	7,292,500,000.00	信用
合计			18,975,084,333.33	

<u>种类</u>	<u>2013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	7,049,550,882.73	1.0000	7,049,550,882.73	信用
其他借款				
其中：人民币	17,254,728,333.34	1.0000	17,254,728,333.34	信用
合计			24,304,279,216.07	

14 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2014年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	9,065,566,666.67	1.0000	9,065,566,666.67	信用
其他借款				
其中：人民币	19,924,000,000.00	1.0000	19,924,000,000.00	信用
合计			28,989,566,666.67	

种类	2013年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	18,774,349,117.27	1.0000	18,774,349,117.27	信用
其他借款				
其中：人民币	11,306,417,000.00	1.0000	11,306,417,000.00	信用
合计			30,080,766,117.27	

15 应付债券

项目	2014年	2013年
中期票据	1,781,327,114.10	-

见附注(五)28(iii)。

16 股本

见附注(五)31。

17 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	8,979,606,838.37	227,383,844.74	-	9,206,990,683.11
股权激励公积(注1)	190,408,560.93	2,576,139.50	(116,191,631.99)	76,793,068.44
其他资本公积(注2)	288,717,649.53	48,153,730.86	-	336,871,380.39
合计	9,458,733,048.83	278,113,715.10	(116,191,631.99)	9,620,655,131.94

注1 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。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注(十一)。

注2 年末其他资本公积主要为执行首期限制性股票激励计划以及股权激励失效部分形成的资本公积。

18 盈余公积

见附注(五)34。

19 未分配利润

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
年初未分配利润	4,971,892,352.08	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	11,886,732,139.37	
减：提取法定盈余公积	1,188,673,213.94	10%
提取任意盈余公积	4,754,692,855.75	40%
分配普通股股利	4,516,137,256.79	
	6,399,121,164.97	
年末未分配利润	6,399,121,164.97	

本年末对年初未分配利润进行过调整。

20 营业收入及成本

<u>项目</u>	<u>2014年</u>		<u>2013年</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
主营业务	689,670,532.42	-	718,447,425.02	-
其他业务	2,940,338.90	1,679,363.40	3,880,754.43	1,071,314.40
合计	692,610,871.32	1,679,363.40	722,328,179.45	1,071,314.40

21 营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
营业税	35,353,799.16	52,426,134.94
城市维护建设税	2,399,457.22	3,669,829.46
教育费附加	887,324.64	2,621,306.75
其他	145,627.77	130,439.82
合计	38,786,208.79	58,847,710.97

22 财务费用

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
利息支出	4,769,975,907.21	5,085,465,459.13
减：资本化利息	-	-
净利息支出	4,769,975,907.21	5,085,465,459.13
减：利息收入	4,013,426,251.98	4,947,633,290.67
利息收支净额	756,549,655.23	137,832,168.46
汇兑损益	(57,099.11)	(3,257,550.85)
其他	7,461,308.05	2,440,276.21
合计	763,953,864.17	137,014,893.82

23 投资收益

(1) 投资收益明细

<u>项目</u>	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
成本法核算的长期股权投资收益	12,191,865,031.57	7,571,175,540.98
权益法核算的长期股权投资收益	226,875,628.86	237,444,868.03
可供出售金融资产在持有期间 的投资收益	1,957,686.76	1,405,238.94
处置长期股权投资产生 的投资收益	145,553,839.83	-
丧失控制权后剩余股权 按公允价值重新 计量产生的利得	22,163,022.39	-
合计	<u>12,588,415,209.41</u>	<u>7,810,025,647.95</u>

十七 补充资料

1 会计政策变更相关补充资料

根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，如下：

	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2013年 1月1日
资产			
流动资产：			
货币资金	62,715,253,375.94	44,365,409,795.23	52,291,542,055.49
衍生金融资产	36,404,522.58	-	-
应收账款	1,894,071,801.08	3,078,969,781.37	1,886,548,523.49
预付款项	29,433,125,588.58	28,653,665,102.61	33,373,611,935.08
其他应收款	48,924,463,696.78	34,815,317,241.41	20,057,921,836.24
存货	317,726,378,468.22	331,133,223,278.99	255,164,112,985.07
其他流动资产	4,076,000,000.00	-	-
流动资产合计	464,805,697,453.18	442,046,585,199.61	362,773,737,335.37
非流动资产：			
可供出售金融资产	133,180,000.00	2,572,245,867.93	85,978,838.88
长期股权投资	19,233,657,357.71	10,531,425,708.34	6,959,091,225.41
投资性房地产	7,980,879,614.55	11,710,476,284.30	2,375,228,355.79
固定资产	2,308,351,663.13	2,129,767,863.36	1,612,257,202.22
在建工程	1,833,480,603.35	913,666,777.10	1,051,118,825.93
无形资产	877,547,482.32	430,074,183.12	426,846,899.52
商誉	201,689,835.80	201,689,835.80	201,689,835.80
长期待摊费用	338,999,043.34	63,510,505.21	42,316,652.03
递延所得税资产	4,016,200,314.84	3,525,262,051.95	3,054,857,904.42
其他非流动资产	6,679,072,047.43	5,080,619,213.82	218,492,000.00
非流动资产合计	43,603,057,962.47	37,158,738,290.93	16,027,877,740.00
资产总计	508,408,755,415.65	479,205,323,490.54	378,801,615,075.37



	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2013年 1月1日
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款	2,383,069,704.65	5,102,514,631.14	9,932,400,240.50
衍生金融负债	-	11,686,986.02	25,761,017.27
应付票据	21,291,893,866.16	14,783,899,946.37	4,977,131,435.22
应付账款	67,047,199,764.55	63,958,459,138.78	44,860,995,716.97
预收款项	181,749,337,004.86	155,518,071,436.35	131,023,977,530.61
应付职工薪酬	1,830,829,986.80	2,451,674,436.71	2,177,748,944.37
应交税费	5,124,172,860.19	4,578,205,233.59	4,515,588,914.24
应付利息	336,509,801.80	291,243,561.80	649,687,938.74
其他应付款	45,441,729,709.78	54,704,285,269.26	36,045,315,768.94
一年内到期的非流动负债	20,449,288,272.85	27,521,791,569.90	25,624,959,204.23
流动负债合计	345,654,030,971.64	328,921,832,209.92	259,833,566,711.09
非流动负债：			
长期借款	34,536,712,135.87	36,683,128,420.08	36,036,070,366.26
应付债券	11,612,231,836.68	7,398,391,932.47	-
预计负债	53,422,794.65	46,876,821.15	44,292,267.15
其他非流动负债	68,441,434.99	42,955,020.85	15,677,985.06
递延所得税负债	590,299,321.85	672,715,687.44	733,812,757.71
非流动负债合计	46,861,107,524.04	44,844,067,881.99	36,829,853,376.18
负债总计	392,515,138,495.68	373,765,900,091.91	296,663,420,087.27
股东权益：			
股本	11,037,507,242.00	11,014,968,919.00	10,995,553,118.00
资本公积	8,493,632,222.15	8,549,133,640.46	8,711,236,261.16
其他综合收益	561,814,972.97	489,582,195.92	413,614,596.98
盈余公积	26,078,775,789.93	20,135,409,720.24	17,017,051,382.39
未分配利润	41,992,839,682.30	36,706,888,864.08	26,688,098,566.77
归属于母公司股东权益合计	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30
少数股东权益	27,729,047,010.62	28,543,440,058.93	18,312,641,062.80
股东权益合计	115,893,616,919.97	105,439,423,398.63	82,138,194,988.10
负债和股东权益总计	508,408,755,415.65	479,205,323,490.54	378,801,615,075.37

2 当期非经常损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>
非流动资产处置损益	(2,168,344.08)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外， 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生 的公允价值变动损益，以及处置交易性 金融资产、交易性金融负债和可供 出售金融资产取得的投资收益	(73,553,232.10)
除上述各项之外的其他营业外净收入	275,172,709.79
出售、处理部门或投资单位收益	11,532,549.63
所得税影响额	(37,786,252.19)
少数股东权益影响额(税后)	(4,339,388.01)
合计	168,858,043.04

各非经常性损益项目以税前金额列示。

3 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所有者的净利润和净权益差异情况

	<u>归属于母公司所有者的净利润</u>		<u>归属于母公司所有者的净权益</u>	
	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>	<u>2014年</u>	<u>2013</u>
按中国企业 会计准则	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70
按国际财务 报告准则	15,745,454,144.70	15,118,549,405.78	88,164,569,909.35	76,895,983,339.70

- (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>每股收益</u>	
	<u>收益率(%)</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	19.17%	1.43	1.43
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	18.96%	1.41	1.41