

vanke 万科  
万科企业股份有限公司  
二〇一五年半年度报告  
(截至2015年6月30日止)

公告编号：〈万〉2015-52

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

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

公司2015年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

文中金额货币币种未做特别说明均指人民币。

公司2015年半年度财务报告未经审计。

董事会主席王石，董事、总裁郁亮，董事、执行副总裁、财务负责人王文金声明：保证2015年半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况.....	2
主要财务数据和指标.....	3
董事会报告.....	4
重要事项.....	10
股本变动和主要股东持股情况.....	17
董事、监事、高级管理人员情况.....	19
财务报告（未经审计）.....	20

## 一、公司基本情况

1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

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

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

3、法定代表人：王石

授权代表：王文金、谭华杰

替代授权代表：陆治中

4、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

5、A 股股票上市地：深圳证券交易所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：香港联合交易所有限公司

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

H 股股票代码：2202、299903<sup>注</sup>

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

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

登载半年度报告的国际互联网网址

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

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

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

## 二、主要财务数据和指标

### 1、主要财务指标

单位：人民币元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	比年初数增减
总资产	536,937,642,517.23	508,408,755,415.65	5.61%
流动资产	489,991,533,467.29	464,805,697,453.18	5.88%
流动负债	378,967,586,452.18	345,654,030,971.64	9.64%
归属于上市公司股东的所有者权益	87,272,694,622.76	88,164,569,909.35	-0.97%
股本	11,048,058,100.00	11,037,507,242.00	0.10%
归属于上市公司股东的每股净资产	7.90	7.99	-1.13%
资产负债率	78.06%	77.20%	0.86 个百分点
项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	50,266,797,992.53	40,961,902,094.71	22.72%
营业利润	8,718,934,358.80	6,856,260,391.03	27.17%
利润总额	8,777,007,697.39	7,122,474,745.79	23.23%
归属于上市公司股东的净利润	4,846,279,065.45	4,809,238,120.15	0.77%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	4,814,204,105.35	4,561,343,579.45	5.54%
基本每股收益	0.44	0.44	0.46%
稀释每股收益	0.44	0.44	0.46%
净资产收益率（全面摊薄）	5.55%	6.25%	-0.7 个百分点
净资产收益率（加权平均）	5.41%	6.13%	-0.72 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.38%	5.82%	-0.44 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(6,808,355,734.53)	3,432,682,161.49	-298.34%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.62)	0.31	-298.34%

### 2、非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月
非流动资产处置损益	402,914.00	(1,279,794.18)
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	2,894,705.73
出售、处理部门或投资单位收益	1,008,427.35	(1,689,237.30)
除上述各项之外的其他收入	57,670,424.59	267,494,148.94
所得税影响	(18,661,669.59)	(16,609,424.04)
少数股东损益影响	(8,345,136.25)	(2,915,858.45)
<b>合计</b>	<b>32,074,960.10</b>	<b>247,894,540.70</b>

### 3、境内外会计准则差异

单位：人民币元

	中国会计准则	国际财务报告准则
归属于上市公司股东的净利润	4,846,279,065.45	4,846,279,065.45
归属于上市公司股东的所有者权益	87,272,694,622.76	87,272,694,622.76
差异说明	无差异	

## 三、董事会报告

### 1、管理层讨论与分析

#### 经营环境变化和分析

报告期内，全国（中国大陆地区，下同）商品住宅成交面积逐步恢复增长，其中 1 季度同比下降 9.8%，2 季度同比上升 14.8%，结束了自 2014 年年初以来的连续 5 个季度的下调。上半年全国商品住宅成交面积同比增长 4.5%（2014 年上半年：同比下降 7.8%）

公司长期观察的 14 个主要城市（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），商品住宅成交面积从去年 4 季度开始有所好转，今年 1、2 季延续增长态势，同比分别上升 5.9%和 56.7%。

在成交回升的同时，新房供应开始趋缓。今年 1、2 季度，上述 14 城市的商品住宅批准预售面积同比分别下降 4.0%和 14.8%。过去一年，受市场调整影响，企业的开工、投资活动普遍收缩，导致今年以来的新房供应相应减少。上半年 14 城市新房成交面积与同期批准预售面积的比值由 2014 年下半年的 0.81 倍上升至 1.15 倍，市场库存开始逐渐减少。截至 6 月底，上述 14 城市的新房库存面积（已取得销售许可而尚未售出的商品住宅面积）由 2014 年底的 1.52 亿平方米下降至 1.48 亿平方米，库存去化周期（按最近三月移动平均成交面积计算）由 2014 年底的 11.3 个月下降至 10.4 个月。

报告期内，全国住宅开发投资完成额同比增长 2.8%，增幅为十年来最低；全国商品住宅新开工面积继 2014 年同比下滑后，上半年再次减少 17.3%。相对于住宅成交的好转，行业整体的开发、投资活动仍在低位，预示着未来一段时期，市场的新增供应能力依然有限，这在一定程度上有助于缓解未来的库存压力，推动企业盈利能力的改善。

上半年，主要城市土地供应、成交依然低迷，上述 14 城市的住宅（含商住）土地供应面积同比下降 50.9%，成交面积同比下降 40.6%。随着住宅成交的回升，2 季度部分热点城市土地市场竞争加剧。相比 1 季度，2 季度土地流拍宗数占比由 23.1%下降至 13.8%，溢价成交的宗数占比由 29.9%上升至 44.2%，土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）由 1.18 上升至 1.23。

自去年以来，政府逐渐加大了对居民合理住房需求的支持力度。今年 3 月，个人住房转让营业税征税时限由此前的 5 年下调为 2 年；央行、住建部、银监会联合发布通知，放松信贷门槛，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。上述政策的调整有助于住房需求的释放，促进市场平稳健康发展。此外，今年以来，央行连续三次下调存贷款基准利率，两次下调存款准备金率，也有助于降低购房者成本，巩固市场回暖趋势。

#### 上半年经营管理回顾

公司 1-6 月累计实现销售面积 902.6 万平方米，销售金额 1099.6 亿元，同比分别上升 9.9%和 9.0%。

分区域看，公司在以珠三角为核心的广深区域实现销售面积 226.1 万平方米，销售金额 329.2 亿

元；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 234.3 万平方米，销售金额 357.9 亿元；在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积 217.1 万平方米，销售金额 233.0 亿元；在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 225.1 万平方米，销售金额 179.5 亿元。上半年有销售的城市，广深区域包括深圳、广州、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、莆田、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、苏州、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通、镇江、常州；北京区域包括北京、天津、沈阳、大连、长春、吉林、青岛、济南、烟台、太原、唐山、鞍山；成都区域包括成都、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

1-6 月，公司实现新开工面积 1011.9 万平方米，较去年同期增长 5.2%，占全年计划开工面积的比例为 60.2%；实现竣工面积 517.2 万平方米，较去年同期增长 29.9%，占全年计划竣工面积的比例为 32.7%。根据截至目前的项目运营情况，预计全年开竣工面积将超过年初计划。

上半年公司实现结算面积 455.7 万平方米，实现结算收入 484.2 亿元，同比分别增长 25.5% 和 21.2%。

公司实现营业收入 502.7 亿元，同比增长 22.7%。实现净利润（含少数股东损益）67.9 亿元，同比增长 23.6%。过去几年，公司加大了合作力度。报告期内，一批合作比例较高的项目进入结算，公司所结算的项目中，合作方权益占比超过 35% 的项目超过 20 个，该等项目贡献当期公司整体净利润（含少数股东损益）的 47%。受此影响，上半年公司净利润中少数股东损益占比大幅上升，扣除少数股东损益后，归属于上市公司股东的净利润为 48.5 亿元，同比增长 0.8%。

截至报告期末，公司合并报表范围内有 1948.2 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 2303.3 亿元，较上年末分别增长 16.7% 和 18.4%。

期内，公司根据市场环境和实际发展需要合理补充项目资源。上半年新增加开发项目 26 个，总建筑面积为 688.1 万平方米，其中按万科权益计算的规划建筑面积约 507.5 万平方米，较 2014 年同期增长 92.2%。截至报告期末，规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 3678.3 万平方米，保持在两年以上的开发水平。此外，公司还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 270.8 万平方米。

截至期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）231.1 亿元，占比 6.94%。

公司财务、资金状况良好。截至报告期末，公司持有货币资金 446.1 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 237.7 亿元。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 38.86%，较 2014 年底减少 2.59 个百分点。公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 15.76%，继续保持在行业较低水平。

为加快物业业务发展，报告期内，公司明确了万科物业的市场化发展方向。未来几年，万科物业业务新承接项目将大部分来自非万科开发的楼盘，但原则上不承接与万科自身在售楼盘存在直接竞争关系的在售项目。公司鼓励万科物业业务通过并购与合作实现快速增长，开展更多物业服务的创新，做深社区服务，提升物业服务竞争力。公司还将在物业业务中引入事业合伙人机制。

公司在住宅和传统商办地产之外，积极拓展消费地产、产业地产，以及地产延伸业务。期内，公司成立了万科物流地产发展有限公司，目前已在贵阳、武汉正式获取两个物流地产项目，物流地产进入开发运作阶段。

“金融化”是公司未来的发展方向之一。报告期内，公司携手资本市场各类合作方，积极进行金融创新。以前海万科企业公馆为投资标的的鹏华前海万科 REITs 成为国内首只公募 REITs。相关金融产品的推出，有助于公司盘活存量资源，提高资金利用效率。未来公司将继续深化合作，积极探索各类金融工具，充分利用资本市场，优化资源配置。

## 未来发展展望

短期来看，主要城市已经走出成交低谷，市场信心逐步回升，相对宽松的行业、货币政策也为市场复苏提供了稳定基础。长期来看，房地产行业已经进入白银时代，随着经济转型和城市功能升级，大量新的物业需求正在浮现和生长，为行业的持续发展注入了新的动力。

未来十年，公司将以“三好住宅”和“城市配套服务商”为业务蓝图，积极推动业务转型，重新构建组织竞争力。公司将由提供单一住宅产品，转向提供基于生活幸福感的全系列服务；由单一即售型不动产开发，转向多种资产管理与价值提升；公司将依靠制度创新重构组织竞争力，为转型奠定基础，由职业经理人制度，转向事业合伙人制度；由金字塔科层结构，转向扁平化平行架构。

下半年交付规模进一步扩大，公司将严守“质量第一”的原则，持续强化质量管控，提供令客户满意的产品。

公司将继续贯彻积极销售的策略，抓住有利的市场时机，实现良好的销售增长，确保健康合理的库存结构。在此基础上，公司将努力提升盈利能力。

鉴于当前市场仍处在去库存阶段，而部分城市的地价处在较高水平，公司将继续坚持审慎的投资策略，理性分析，合理甄选，保持良好的投资质量。

公司将密切关注下半年流动性环境，强化现金流管控，提高资金利用效率，灵活把握时机，优化债务结构。同时公司将以“金融化、重运营”为发展思路，积极寻求和各类机构的合作机会，尝试和探索证券化产品，为公司未来进行资产管理提供金融支持。

公司将坚持“勇敢探路、坚定转型”的发展思路，加大对养老、教育、度假、租赁公寓、物流地产等房地产业务、以及装修与智能家居、建筑产业化等地产延伸业务方面的探索力度。

公司将积极探索合伙人制度，推进项目跟投，通过制度创新，激发内部活力，提高公司管理效率，完善员工和股东的利益分享机制，强化公司对优秀人才的吸引力。

## 管理层分析

### 整体表现

2015年上半年，公司实现营业收入502.7亿元，同比增长22.7%；归属于上市公司股东的净利润为48.5亿元，同比增长0.8%。公司每股基本盈利为0.44元，同比增长0.5%。

公司2015年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

### 分业务类型的营业收入和利润情况

公司为专业化房地产公司，收入主要来自房地产开发和销售。2015年上半年，公司全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为96.3%。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	4,952,612.82	21.43%	3,482,266.43	23.40%	20.86%	-0.85个百分点
其中：房地产	4,841,852.37	21.22%	3,391,895.25	23.15%	21.04%	-0.84个百分点
物业管理	110,760.45	31.77%	90,371.18	33.55%	13.16%	-0.41个百分点
2. 其他业务	74,066.98	317.63%	13,815.05	76.83%	76.09%	36.09个百分点
合计	<b>5,026,679.80</b>	<b>22.72%</b>	<b>3,496,081.48</b>	<b>23.54%</b>	<b>21.67%</b>	<b>-0.11个百分点</b>

注：营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

上半年公司房地产业务的结算均价为10,626元/平方米，较2014年同期下降3.4%。房地产业务毛利率为21.04%，较2014年同期减少0.84个百分点。

上半年一批合作比例较高的项目进入结算，导致净利润中归属于少数股东的比例大幅上升。受此

影响，上半年归属于上市公司股东的结算净利润率较去年同期有所下降，为 9.60%。

### 分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (万元)	比例	净利润 (万元)	比例
广深区域	1,058,359	23.23%	1,216,808.31	25.13%	143,033.73	30.76%
上海区域	1,018,560	22.35%	1,372,347.98	28.34%	125,842.64	27.07%
北京区域	1,419,608	31.15%	1,406,551.73	29.05%	89,949.16	19.35%
成都区域	1,060,208	23.27%	846,144.35	17.48%	106,072.75	22.82%
<b>合计</b>	<b>4,556,735</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,841,852.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>464,898.28</b>	<b>100.00%</b>

注：报告期内有项目结算的城市，广深区域包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、三亚、惠州、清远、莆田；上海区域包括：上海、杭州、苏州、无锡、扬州、合肥、南京、镇江、宁波、南昌、芜湖、南通、富阳、嘉兴、徐州；北京区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、晋中；成都区域包括：成都、重庆、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐。

### 销售和管理费用

报告期内，公司销售费用占销售金额的比例为 1.41%，较去年同期下降 0.12 个百分点；管理费用占销售金额的比例为 1.29%，较去年同期下降 0.11 个百分点。

### 新增项目情况

报告期内，公司新增项目 26 个，按万科权益计算的占地面积约 200.2 万平方米（对应规划建筑面积约 507.5 万平方米，项目权益地价总额约 202.2 亿元，均价 3984 元/平方米。项目详细情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益比例	占地面积	当前规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
深圳正顺广场项目	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	84,494	在建
广州岭头项目	萝岗区	100.0%	192,923	373,634	373,634	前期
珠海万科城	香洲区	46.7%	193,150	625,358	291,730	前期
福州海峡金融街 WX 地块	台江区	98.5%	41,760	105,600	104,016	前期
福州莆田万科城 G 地块	荔城区	70.0%	78,420	258,742	181,119	在建
南宁万科城南区	青秀区	98.2%	174,894	669,564	657,244	前期
杭州未来城二期项目	余杭区	98.8%	99,814	249,535	246,416	前期
杭州世纪之光	萧山区	31.6%	123,505	244,094	77,017	在建
嘉兴吴越	秀洲区	95.0%	26,457	39,685	37,701	前期
南京璞悦山	浦口区	96.6%	122,645	168,436	162,726	在建
南京翡翠公园	江宁区	50.1%	94,624	262,285	131,405	在建
宁波江湾府	鄞州区	67.1%	38,907	97,266	65,217	在建
宁波公园里二期项目	高新区	46.1%	30,995	68,181	31,438	在建
扬州金色梦想	邗江区	70.0%	87,325	218,313	152,819	在建
常熟公望	文化片区	40.0%	82,469	197,926	79,170	前期
南昌金域国际	经开区	69.5%	129,142	322,849	224,380	在建
天津民和巷花园	东丽区	95.3%	180,880	282,481	269,176	在建
沈阳紫台	皇姑区	53.8%	67,720	199,883	107,577	在建
大连金域华府	甘井子区	95.1%	43,900	80,337	76,417	在建
济南金域华府	历下区	37.0%	103,905	304,502	112,666	在建
济南金色悦城	天桥区	56.0%	74,722	245,075	137,144	在建
太原金域华府	万柏林区	95.1%	55,036	190,657	181,219	前期
太原新都心	小店区	99.6%	26,433	79,298	78,949	前期
太原万科城	小店区	99.6%	323,776	787,952	784,485	前期

成都翡翠洋房	新都区	100.0%	65,858	118,564	118,564	前期
成都万科城	郫县	55.0%	167,375	560,963	308,530	前期
<b>合计</b>			<b>2,639,476</b>	<b>6,881,170</b>	<b>5,075,253</b>	

截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 3678.3 万平方米。

报告期末至本报告披露日，公司新增加 5 个项目，按万科权益计算的占地面积约 61.8 万平方米（对应规划建筑面积约 86.6 万平方米），具体情况如下：

项目名称	位置	权益比例	占地面积(平方米)	当前规划建筑面积(平方米)	万科权益建筑面积(平方米)	项目进度
上海安亭新镇项目	嘉定区	40.0%	1,168,581	1,180,000	472,000	前期
无锡南长万迪项目	南长区	95.0%	18,297	37,067	35,214	前期
南昌广电项目	青山湖区	50.0%	110,163	176,261	88,131	前期
南通公园里项目	港闸区	95.0%	65,009	210,196	199,686	前期
贵阳三桥项目	云岩区	22.9%	71,834	311,941	71,372	前期
<b>合计</b>			<b>1,433,884</b>	<b>1,915,465</b>	<b>866,403</b>	

此外，报告期内公司获得 2 个物流地产项目。其中，贵阳龙里物流项目建筑面积约 10.1 万平方米，公司拥有 50% 权益；武汉阳逻物流项目建筑面积约 7.6 万平方米，公司拥有 100% 权益。本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此万科在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

### 现金和有息负债状况

截至报告期末，公司共有货币资金人民币 446.1 亿元，其中人民币占比 96.14%，美元、港币和新加坡币占比 3.86%。

公司有息负债合计人民币 631.8 亿元，其中人民币负债占比 78.13%，外币负债占比 21.87%。有息负债中固定利率负债占比 18.38%，浮动利率负债占比 81.62%。报告期内，公司实际利息支出合计人民币 25.8 亿元，其中资本化的利息合计人民币 17.9 亿元。

报告期末，公司有抵押的有息负债人民币 9.8 亿元，仅占总体有息负债的 1.55%。

在报告期末的有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 237.7 亿元，远低于报告期末公司货币资金总额。一年以上有息负债人民币 394.1 亿元，占总体有息负债的比例为 62.37%。

从负债类型上看，在有息负债中银行借款占比 45.14%，应付债券占比 18.38%，其他借款占比 36.48%。

公司经营稳健，财务状况良好。报告期内，标准普尔、惠誉维持公司 BBB+ 的长期企业信用评级，评级展望为稳定。今年 7 月，穆迪将公司的信用评级由 Baa2 上调至 Baa1，评级展望为稳定。

2014 年第二次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。报告期内，中国银行间市场交易商协会接受公司金额合计为 90 亿元的中期票据注册，公司将根据资金需求和市场情况，根据相关约定择机发行中期票据。

### 或然负债

公司按照行业惯例为使用按揭方式购买公司产品客户的按揭贷款提供阶段性担保。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 619.6 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

公司绝大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响十分有限。2015 年上半年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司产生汇兑损失约人民币 0.43 亿元。

为锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对 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 价值变动减少公司资



本公积人民币 5,809.9 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。

## 2、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：人民币万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	变动幅度	说明
资产总额	53,693,764.25	50,840,875.54	5.61%	经营规模扩大
其他应收款	6,469,519.00	4,892,446.37	32.23%	合作方往来增加
短期借款	47,664.54	238,306.97	-80.00%	融资结构变化
预收款项	21,047,762.04	18,174,933.70	15.81%	预售总额增加
一年内到期的非流动负债	2,329,789.33	2,044,928.83	13.93%	融资结构变化
长期借款	2,779,440.32	3,453,671.21	-19.52%	融资规模减少
项目	2015年1-6月	2014年1-6月	变动幅度	说明
营业收入	5,026,679.80	4,096,190.21	22.72%	结算收入增加
营业成本	3,496,081.48	2,829,841.41	23.54%	结算成本增加
营业税金及附加	441,173.56	374,022.74	17.95%	结算规模增加
投资收益	91,569.05	130,913.37	-30.05%	股权转让收益减少
营业外收入	9,829.71	30,474.86	-67.74%	14年确认徽商银行行负商誉
所得税费用	198,752.58	162,999.48	21.93%	利润总额增加

## 3、公司投资情况

### (1) 募集资金使用情况

#### 2007年公开发行A股情况

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

上述募集资金投资于11个项目，截至2015年6月30日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660		本年度投入募集资金总额				53	
变更用途的募集资金总额	0		已累计使用募集资金总额				984,606	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否可达预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城H3项目）	否	60,000	0	60,000	100%	14,088	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0	80,000	100%	118,797	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0	90,000	100%	73,824	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	0	65,000	100%	89,012	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0	70,000	100%	182,052	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	135,663	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	87,406	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	0	120,000	100%	67,475	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	0	70,000	100%	26,643	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	53	55,946	86%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	0	40,000	100%	5,209	否	否
合计	否	993,660	53	984,606	99%	800,169	-	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8.87%，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 2015 年 6 月 30 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 984,606 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 99.09%，余额人民币 9,054 万元将随着项目的后续开发全部投入。

## (2) 主要权益投资情况

1) 报告期内，公司发起设立实际投资在人民币 3000 万元以上并已实际投资的子公司 10 家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（原币）	万科实际投资额（折合人民币）	经营范围
1	上海万上星安投资管理有限公司	人民币	500,000,000.0	500,000,000.00	房地产开发
2	扬州万筑置业有限公司	人民币	340,000,000.0	255,000,000.00	房地产开发
3	嘉兴万宏房地产开发有限公司	人民币	220,312,800.0	220,312,800.00	房地产开发
4	广州市万畅房地产有限公司	人民币	150,000,000.0	150,000,000.00	房地产开发
5	深圳市誉鹰物业服务有限公司	人民币	100,000,000.0	10,000,000.00	物业管理
6	杭州万鼎置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
7	天津万科民和巷有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
8	珠海市万有引力房地产有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发
9	130W42 Offshore Member LLC.	美元	25,406,500.00	155,325,178.40	投资
10	130W42 Onshore Member LLC.	美元	24,369,500.00	148,985,375.20	投资
合计				<b>1,565,123,353.60</b>	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 43 家，合计投资金额人民币 1.29 亿元。

2) 报告期内，公司收购的主要公司情况如下：

2015 年 3 月 27 日，本公司持股 100% 子公司以现金对价人民币 1.20 亿元收购了合营公司杭州东尚置业有限公司 50% 股权，收购后持股比例为 100%。

期内公司还收购了其他 5 家公司，合计支付收购对价人民币 0.92 亿元。

3) 报告期内，公司对 17 家子公司合计增资人民币 23.34 亿元，其中广德南海智赢投资合伙企业（有限合伙）增资 10.02 亿元，深圳市万科财务顾问有限公司增资 4.86 亿元，沈阳万科紫台置地有限公司增资 3.40 亿元，杭州万科酒店管理有限公司增资 1.74 亿元，徐州万汇置业有限公司增资 1.50 亿元，其他公司增资合计 1.83 亿元。

## 4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实际经营成果与期初计划无重大差异。

## 四、重要事项

### 1、公司治理情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司一直遵循简单、透明、规范、责任的价值观，不断完善公司治理。以良好的公司治理为基础，公司与投资者建立了长期信任与共赢关系。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。

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

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

报告期内，公司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，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。

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

## 2、员工及薪酬政策

截至 2015 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 38,826 人，平均年龄为 30.4 岁，平均司龄 3.1 年。其中房地产开发系统共有员工 6,700 人，平均年龄 32.5 岁，平均司龄 4.3 年。学历构成如下：博士占 0.26%，硕士占 18.46%，本科占 69.00%，大专占 10.09%，大专以下占 2.20%。物业管理系统共有员工 30,700 人，平均年龄 29.8 岁，平均司龄 2.4 年。员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 10.4%，大专占 20.4%，大专以下占 68.9%。商业服务系统共有员工 633 人，平均年龄 22.2 岁，平均司龄 2.0 年。员工学历构成如下：硕士占 9.8%，本科占 54.0%，大专占 25.9%，大专以下占 10.3%。酒店服务系统共有员工 793 人，平均年龄 32.4 岁，平均司龄 1.8 年。员工学历构成如下：硕士占 1.64%，本科占 18.16%，大专占 20.43%，大专以下占 59.77%。公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。报告期内，公司计提职工薪酬福利合计人民币 19.5 亿元。人才是最宝贵的财富。公司将继续致力于为优秀人才提供充足的发展空间，创造良好的工作氛围。

## 3、A 股股票期权激励计划实施情况

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

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

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

报告期内，共有 10,550,858 份股票期权行权，行权价格为 8.07 元，紧接期权行使日期之前的公司 A 股股票加权平均收市价为 12.38 元。此外，报告期内因期权激励计划第二期行权期结束，第二期未行权的期权注销，共有 5,828,000 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 8,250,519 份。

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

根据评估结果，第一个行权期的期权公允价值为人民币 8,879 万元，第二个行权期的期权公允价值为人民币 9,428 万元，第三个行权期的期权公允价值为人民币 11,098 万元。本报告期前，有关成本费用已经摊销完毕。本报告期内，共有 10,550,858 份期权在报告期内行权，公司股本因此增加人民币

10,550,858.00元，公司资本公积因此增加人民币74,594,566.06元。

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，有助于完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

详细情况请见公司2015年4月26日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）、巨潮网（www.cninfo.com.cn）发布，以及4月27日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的公告。

#### 4、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2015年5月22日召开的公司2014年度股东大会通过了公司2014年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币5.0元（含税）。H股现金股息以本公司2014年度股东大会决议日后第一个工作日（2015年5月25日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.7890人民币）折合港币兑付。

派息时，A股个人股东、证券投资基金股东暂时按5%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币4.755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股非居民企业股东（包含A股合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者股东）按10%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币4.5元。H股个人股东按10%税率代为扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率低于10%的国家居民，本公司将按照《国家税务总局关于印发〈非居民享受税收协议待遇管理办法（试行）〉的通知》（国税发[2009]124号）代为办理享受有关协议优惠待遇申请。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率高于10%但低于20%的国家居民，本公司将按协议的实际税率扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国并无达成任何税收协议的国家居民或与中国协议股息个人所得税率为20%的国家居民或属其他情况，本公司按20%税率扣缴个人所得税。H股非居民企业股东，公司按10%税率代扣代缴企业所得税。

报告期后上述方案实施：A股股权登记日为2015年7月20日，除息日为2015年7月21日；H股除净日为2015年6月22日，股东记录日期为2015年6月30日。实施方案详见2015年6月9日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布的公告，以及7月13日晚在巨潮网（www.cninfo.com.cn）发布、并于7月14日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的公告。

2015年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

#### 5、重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁及媒体质疑事项。

#### 6、重大收购及出售资产事项

报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

#### 7、其他投资事项

##### 7.1 证券投资情况

适用 不适用

##### 7.2 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	3,108,691,139.44	227,054,320.00	-
	合计	2,499,291,176.48	-	3,108,691,139.44	227,054,320.00	-

### 7.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

### 7.4 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
中海汇银 2015-14	中国银行股份有限公司	30,000	2015/5/29	2015/8/21	84	5.32%
56023 号理财计划	招商银行股份有限公司	10,200	2015/6/2	2015/8/27	86	4.80%
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	13,000	2015/5/27	滚动投资，周期为 14 天，如有资金需要可部分或全部赎回，若无其他用途继续投资	14	4.7%-6.0%
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	11,390	2015/6/10		14	
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	7,010	2015/7/8		14	
多添富 4 号	广发证券资产管理有限公司	13,000	2015/6/25	2015/10/8	105	6.30%
多添富 5 号	广发证券资产管理有限公司	13,000	2015/6/26	2015/10/9	105	6.30%
博时资本-铂锭 87 号专项资产管理计划	博时基金管理有限公司	15,000	2015/6/12	2015/9/14	94	6.10%
稳健系列人民币 35 天期限现金流保证收益理财产品	北京银行股份有限公司	1,000	2015/6/10	2015/7/15	35	3.90%
卓越计划滚动型保本人民币公司理财产品	平安银行股份有限公司	100,000	2015/6/3	2015/7/2	29	5.00%
卓越计划滚动型保本人民币公司理财产品	平安银行股份有限公司	100,000	2015/6/4	2015/7/2	28	5.00%
“点金公司理财”之鼎鼎成金 69717 号理财计划	招商银行股份有限公司	100,000	2015/6/9	2015/7/13	34	4.80%
对公利率挂钩产品	平安银行股份有限公司	150,000	2015/6/11	2015/7/10	29	4.21%

### 8、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 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内 NDF 价值变动对公司本报告期无损益影响。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 NDF 避免了外币借款由于汇率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

### 报告期末衍生品投资的持仓情况

（单位：人民币万元）

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约占公司报告期末净资产比例(%)
无本金交割远期外汇契约（NDF）	198,867.50	199,505.50	0.00	1.69%
合计	198,867.50	199,505.50	0.00	1.69%

### 9、重大关联交易事项

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

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

报告期内，在股东大会授权范围内还没有合作事项发生。

## 10、 发行债券的情况

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

根据2014年第二次临时股东大会授权，报告期内，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90亿元中期票据。公司将在注册有效期内择机发行中期票据。

2015年5月22日，公司2014年度股东大会进一步授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。报告期后，董事会决议公开发行不超过人民币90亿元的公司债券。截至本报告披露日公司向合格投资者公开发行公司债券的申请已获得中国证监会核准。

## 11、 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	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币 1,250万元	为人民币5,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015年2月9日至 2017年2月8日	
2	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币750 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	2015年6月1日至 2017年2月8日	
3	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 2,450万元	为人民币5,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015年6月2日至 2018年6月2日	
4	厄尔布鲁斯投资有限公司(100%)	上海郡科投资管理有限公司(70%)	人民币 30,000万元	为人民币30,000万元银行借款提供担保	2015年6月25日至 2016年6月24日	

截止2015年6月30日公司担保余额184.50亿元，占公司2014年末经审计归属于上市公司股东的股东权益比重为20.93%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额181.24亿元，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3.26亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保，亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

## 12、 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管理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

## 13、 承诺事项

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。

#### 14、 接待投资者情况

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
星展唯高达活动	2015.1	新加坡	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。
巴克莱活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2015.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
方正证券活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券香港活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东英证券活动	2015.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.3	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2015.3	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	2015.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信活动	2015.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2015.5	宁波	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2015.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2015.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2015.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2015.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2015.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
银河证券活动	2015.6	湘潭	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
联昌证券活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、珠	小组或一对一	国信证券、银河证券、渣打银行、法国巴黎银行、花旗银行、富邦金控、美林证	

		海、厦门、福州、长沙、三亚、上海、杭州、南京宁波、南昌、合肥、北京、唐山、天津、秦皇岛、沈阳、长春、太原、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地		券、招商证券、国泰君安、野村证券、中金、瑞银证券、兴业证券、申银万国、海通证券、中银国际、元大证券、德意志银行、中信证券国际、广发证券、摩根大通、长江证券、瑞士信贷、中信建投、光大证券、汇丰银行、三菱日联证券、广州证券、里昂证券、摩根斯坦利、高盛高华、麦格理、东兴证券、平安证券、瑞穗证券、建银国际、韩国现代证券、巴克莱、Maybank Kim Eng Securities、DBS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、珠海、厦门、福州、长沙、三亚、上海、杭州、南京、宁波、南昌、合肥、北京、唐山、秦皇岛、天津、沈阳、长春、太原、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地	小组或一对一	索罗斯基金、博时基金、交银施罗德基金、汇丰晋信基金、华夏基金、华安基金、太保集团、平安资产管理有限责任公司、兴业全球基金、大成基金、南方基金、前海人寿、融通基金、易方达基金、广发基金、日本国际投信投资顾问株式会社、嘉实基金、海富通基金、华泰柏瑞基金、申万巴黎基金、光大保德信基金、国投瑞银基金、淡水泉、泰康资产、中兵投资、银华基金、双鹰资本、中国人寿、五牛基金、长城基金、鹏华基金、中信资管、阳光保险、工银瑞信基金、国泰基金、东方资管、中欧基金、East Capital、Tiaa、Sumitomo Mitsui Asset Management、Kingdon Capital、JM Finn & Co、Ecclesiastical、APS Asset、Public Mutual、GIC、Blackrock、Fidelity Worldwide Investment、Allianz Global Investors Hong Kong Ltd、UBS Global Asset Management Hong Kong、Hillhouse Capital Management Ltd、OCH - Ziff Capital Management Hong Kong Ltd、Pictet Asset Management Asia、Goldman Sachs Asset Management Hong Kong、T Rowe Price Asset Mgmt Asia、Amp Capital Investors Hong Kong、Chinarock Capital Management Ltd、Csop Asset Mgmt Ltd、Standard Pacific Capital LLC、RHB Asset Management Sdn Bhd、CIC International (HK) Co., Ltd、Citadel、GLG Partners、GMO、Everpoint、Wellington、GE Asset Management、Pioneer Investments、FIL Investment Management (Hong Kong) Limited、First State Inv.、Macquarie Funds Group、Jupiter Asset Management、Brookfield、Perennial Value Management、Northcape Capital、Jennison Associates、City National Rochdale Investment Management、Cohen& Steers、Oaktree Capital Management、Cbre Clarion Securities、Northwood Securities、Aew Global Advisors、AIA、GCIS、Amundi Hong Kong Limited、Eastspring Investments Singapore、Eastspring Investments Singapore、Standard Life、Columbia Mgt Inv Advisers、Daiwa Asset Management、Janus Capital Management LLC、Invesco、Viking Global、Barclays Wealth Management、NORGES BANK、STATE STREET GLOBAL ADVISOR、ROBECO GROUP、LAZARD ASSET MANAGEMENT、Kynikos Associates、Brunner Capital、Sanford C. Bernstein、Forsyth Barr Asia Limited等	

15、 审计委员会审阅了公司 2015 年半年度报告



## 五、股本变动和主要股东持股情况

### 1、公司股份变动情况表（截至 2015 年 6 月 30 日）

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1、国家及国有法人持股					
2、境内非国有法人持股					
3、境内自然人持股	15,874,479	0.144%	-487,480	15,386,999	0.14%
4、外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>15,874,479</b>	<b>0.144%</b>	<b>-487,480</b>	<b>15,386,999</b>	<b>0.14%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1、人民币普通股	9,706,677,295	87.942%	+11,038,338	9,717,715,633	87.96%
2、境内上市外资股					
3、境外上市外资股	1,314,955,468	11.914%	0	1,314,955,468	11.90%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>11,021,632,763</b>	<b>99.856%</b>	<b>+11,038,338</b>	<b>11,032,671,101</b>	<b>99.86%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,037,507,242</b>	<b>100.00%</b>	<b>+10,550,858</b>	<b>11,048,058,100</b>	<b>100.00%</b>

注：报告期内，公司 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 10,550,858 份期权在报告期内行权，公司总股份数相应增加 10,550,858 股。部分高级管理人员持有的 A 股股票激励计划期权行权或通过二级市场买卖公司 A 股股份，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定调整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和无限售条件流通股相应变动。

### 2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2015 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数	479,264 户（其中 A 股 479,246 户，H 股 18 户）					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.89%	1,645,494,720	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注1</sup>	外资股东	11.90%	1,314,934,677	-5,200	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	4.14%	456,993,190	92,957,117	0	0
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.38%	151,920,952	6,585,187	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	0
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	其他	1.12%	124,049,036	69,918,429	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.87%	95,999,739	95,999,739	0	0
万科企业股份有限公司工会委员会	其他	0.61%	67,168,517	0		
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	其他	0.57%	63,399,921	63,399,921	0	0
UBS AG	其他	0.54%	59,198,577	-60,528,148	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
华润股份有限公司	1,645,494,720		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注1</sup>	1,314,934,677		境外上市外资股（H 股）			
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 <sup>注2</sup>	456,993,190		人民币普通股（A 股）			
GIC PRIVATE LIMITED	151,920,952		人民币普通股（A 股）			
刘元生	133,791,208		人民币普通股（A 股）			
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	124,049,036		人民币普通股（A 股）			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	95,999,739		人民币普通股（A 股）			
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517		人民币普通股（A 股）			
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	63,399,921		人民币普通股（A 股）			
UBS AG	59,198,577		人民币普通股（A 股）			

上述股东关联关系或一致行动的说明	管理“中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深”的中国人寿保险股份有限公司，是管理“中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品”的中国人寿保险（集团）公司附属公司。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

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：国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划是代表公司事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）认购的集合资产管理计划之一。

### 3、控股股东及实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

### 4、香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2015 年 6 月 30 日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司 A 股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第 571 章第 336 条存置的登记册之权益及淡仓，根据《香港联合交易所股份有限公司证券上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理管理人员以外的其他人士拥有的权益或淡仓情况如下：

1) 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 16.98%，占公司总股份的比例为 14.96%，全部为好仓。

2) JP Morgan Chase & Co. 以实益持有人的身份间接对 74,488,851 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 23,916,030 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以投资经理的身份间接对 84,439,822 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以保管人身份间接对 62,512,507 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。JPMorgan Chase & Co. 合计对 221,441,180 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 16.84%，占公司总股份的比例为 2.00%；合计对 23,916,030 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 1.81%，占公司总股份的比例为 0.22%；合计对 62,512,507 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 4.75%，占公司总股份的比例为 0.57%。

3) UBS Group AG 以对股份持有保证权益人的身份间接对 6,724,234 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 109,302,345 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 52,524,823 股公司 H 股（淡仓）拥有权益。UBS Group AG 合计对 116,026,579 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 8.82%，占公司总股份的比例为 1.05%；合计对 52,524,823 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 3.99%，占公司总股份的比例为 0.48%。

4) Bank of America Corporation 以控制的法团的权益身份间接对 113,029,381 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 8.60%，占公司总股份的比例为 1.02%；以控制的法团的权益身份间接对 102,499,127（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 7.79%，占公司总股份的比例为 0.93%

5) Commonwealth Bank of Australia 以控制的法团的权益身份间接对 106,597,706 股公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 8.11%，占公司总股份的比例为 0.97%，为好仓。

6) Value Partners Limited 以控制的法团的权益身份直接对 104,823,760 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 104,823,760 股公司 H 股拥有权益。有关股份占公司 H 股股份的比例为 7.97%，占公司总股份的比例为 0.95%，为好仓。

7) BlackRock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 90,589,073 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 6.89%，占公司总股份的比例为 0.82%。

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

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

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

报告期后至本报告披露前，本公司附属公司万科置业（海外）有限公司（香港联合证券交易所证券代码 1036）通过供股的方式发行 129,842,644 股股份。

## 六、董事、监事、高级管理人员情况

### 1、报告期内董事、监事和高级管理人员持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例	变动原因	授予股票期权情况(份)	报告期内股票期权行权情况(份)	报告期末还未行使的股票期权数量(份)
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	1,980,000
郁亮	董事、总裁	7,306,245	7,306,245	0.066%	-	5,500,000	0	1,650,000
孙建一	董事	519,177	519,177	0.005%	-	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	1,923,591	1,623,591	0.015%	二级市场卖出	2,200,000	0	660,000
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.013%	-	2,200,000	-	-
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	679,039	679,039	0.006%	-	75,000	0	225,000
谭华杰	董事会秘书	480,000	960,000	0.009%	股票期权行权	1,600,000	480,000	0

注 1：截至 2015 年 6 月 30 日，公司 A 股股票期权的行权价 8.07 元，A 股股票收盘价 14.52 元。

注 2：报告期末，董事会副主席乔世波先生的配偶吴学先女士持有公司 A 股股票 60,000 股，报告期内，有关情况没有发生变化。

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

### 2、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

无

## 七、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2015 年 1 月 1 日  
至 2015 年 6 月 30 日止期间财务报表

财务报表

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2015年06月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2015年6月30日	2014年12月31日	负债及所有者权益	附注五	2015年6月30日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	44,612,562,238.72	62,715,253,375.94	短期借款	18	476,645,418.03	2,383,069,704.65
衍生金融资产	2	-	36,404,522.58	衍生金融负债	2	17,577,677.89	-
应收账款	3	1,897,732,013.09	1,894,071,801.08	应付票据	19	21,633,882,194.55	21,291,893,866.16
预付款项	4	40,103,349,403.96	29,433,125,588.58	应付账款	20	63,623,926,045.13	67,047,199,764.55
其他应收款	5	64,695,190,014.50	48,924,463,696.78	预收款项	21	210,477,620,408.01	181,749,337,004.86
存货	6	333,046,699,797.02	317,726,378,468.22	应付职工薪酬	22	485,323,493.33	1,830,829,986.80
其他流动资产	7	5,636,000,000.00	4,076,000,000.00	应交税费	23	3,502,479,925.56	5,124,172,860.19
<b>流动资产合计</b>		<b>489,991,533,467.29</b>	<b>464,805,697,453.18</b>	应付利息	24	232,642,791.33	336,509,801.80
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	25	55,219,595,232.70	45,441,729,709.78
可供出售金融资产	8	133,180,000.00	133,180,000.00	一年内到期的非流动负债	26	23,297,893,265.65	20,449,288,272.85
长期股权投资	9	22,131,285,556.59	19,233,657,357.71	<b>流动负债合计</b>		<b>378,967,586,452.18</b>	<b>345,654,030,971.64</b>
投资性房地产	10	8,465,948,084.46	7,980,879,614.55	<b>非流动负债：</b>			
固定资产	11	3,767,589,119.19	2,308,351,663.13	长期借款	27	27,794,403,218.84	34,536,712,135.87
在建工程	12	790,161,713.67	1,833,480,603.35	应付债券	28	11,614,241,705.86	11,612,231,836.68
无形资产	13	953,212,984.14	877,547,482.32	预计负债	29	89,293,364.19	53,422,794.65
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	其他非流动负债	30	83,303,698.41	68,441,434.99
长期待摊费用	15	372,521,176.59	338,999,043.34	递延所得税负债	16	588,957,412.53	590,299,321.85
递延所得税资产	16	4,475,623,460.62	4,016,200,314.84	<b>非流动负债合计</b>		<b>40,170,199,399.83</b>	<b>46,861,107,524.04</b>
其他非流动资产	17	5,654,897,118.88	6,679,072,047.43	<b>负债合计</b>		<b>419,137,785,852.01</b>	<b>392,515,138,495.68</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>46,946,109,049.94</b>	<b>43,603,057,962.47</b>	<b>所有者权益：</b>			
				股本	31	11,048,058,100.00	11,037,507,242.00
				资本公积	32	8,329,106,450.52	8,493,632,222.15
				其他综合收益	33	498,183,615.04	561,814,972.97
				盈余公积	34	26,078,775,789.93	26,078,775,789.93
				未分配利润	35	41,318,570,667.27	41,992,839,682.30
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>87,272,694,622.76</b>	<b>88,164,569,909.35</b>
				少数股东权益		30,527,162,042.46	27,729,047,010.62
				<b>所有者权益合计</b>		<b>117,799,856,665.22</b>	<b>115,893,616,919.97</b>
<b>资产总计</b>		<b>536,937,642,517.23</b>	<b>508,408,755,415.65</b>	<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>536,937,642,517.23</b>	<b>508,408,755,415.65</b>

此财务报表已于2015年8月14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

2015年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注 十六	2015年6月30日	2014年12月31日	负债及股东权益	附注 十六	2015年6月30日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	20,544,747,976.72	31,910,176,816.37	短期借款	7	2,166,645,418.03	2,910,029,425.90
预付款项		3,863,072.00	3,863,072.00	应付票据	8	17,210,862,722.09	17,333,784,684.93
其他应收款	2	147,983,405,942.84	122,583,186,864.53	应付职工薪酬	9	39,447,776.98	912,940,509.98
其他流动资产	3	4,660,000,000.00	3,050,000,000.00	应交税费	10	23,905,466.23	69,166,843.33
<b>流动资产合计</b>		<b>173,192,016,991.56</b>	<b>157,547,226,752.90</b>	应付利息	11	172,237,623.56	110,042,687.07
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	12	72,153,669,482.01	50,420,672,344.29
可供出售金融资产	4	128,560,000.00	128,560,000.00	一年内到期的 非流动负债	13	20,563,488,325.00	18,975,084,333.33
长期股权投资	5	17,115,337,867.23	16,709,064,674.83	<b>流动负债合计</b>		<b>112,330,256,813.90</b>	<b>90,731,720,828.83</b>
投资性房地产		3,428,717.02	3,660,349.72	<b>非流动负债：</b>			
固定资产		96,516,876.27	89,327,878.35	长期借款	14	21,131,900,000.00	28,989,566,666.67
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	应付债券	15	1,784,178,093.24	1,781,327,114.10
<b>非流动资产合计</b>		<b>17,504,677,743.16</b>	<b>17,091,447,185.54</b>	<b>非流动负债合计</b>		<b>22,916,078,093.24</b>	<b>30,770,893,780.77</b>
				<b>负债合计</b>		<b>135,246,334,907.14</b>	<b>121,502,614,609.60</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	16	11,048,058,100.00	11,037,507,242.00
				资本公积	17	9,695,249,698.00	9,620,655,131.94
				其他综合收益		-	-
				盈余公积	18	26,078,775,789.93	26,078,775,789.93
				未分配利润	19	8,628,276,239.65	6,399,121,164.97
				<b>股东权益合计</b>		<b>55,450,359,827.58</b>	<b>53,136,059,328.84</b>
<b>资产总计</b>		<b>190,696,694,734.72</b>	<b>174,638,673,938.44</b>	<b>负债及股东权益 总计</b>		<b>190,696,694,734.72</b>	<b>174,638,673,938.44</b>

此财务报表已于2015年8月14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

2015年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2015年1-6月	2014年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	36	<b>50,266,797,992.53</b>	<b>40,961,902,094.71</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>42,463,554,178.34</b>	<b>35,417,670,139.08</b>
其中：营业成本	36	34,960,814,798.91	28,298,414,139.65
营业税金及附加	37	4,411,735,616.20	3,740,227,449.78
销售费用	38	1,548,692,385.89	1,542,285,908.15
管理费用	39	1,418,226,266.60	1,409,092,634.14
财务费用	40	99,727,337.78	396,758,461.31
资产减值损失	41	24,357,772.96	30,891,546.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	42	-	2,894,705.74
投资收益	43	915,690,544.61	1,309,133,729.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		911,043,537.60	568,440,403.69
<b>三、营业利润</b>		<b>8,718,934,358.80</b>	<b>6,856,260,391.03</b>
加：营业外收入	44	98,297,119.41	304,748,592.97
其中：非流动资产处置利得		879,479.28	1,046,960.38
减：营业外支出	45	40,223,780.82	38,534,238.21
其中：非流动资产处置损失		476,565.28	2,326,754.56
<b>四、利润总额</b>		<b>8,777,007,697.39</b>	<b>7,122,474,745.79</b>
减：所得税费用	46	1,987,525,828.14	1,629,994,819.27
<b>五、净利润</b>		<b>6,789,481,869.25</b>	<b>5,492,479,926.52</b>
归属于母公司所有者的净利润		4,846,279,065.45	4,809,238,120.15
少数股东损益		1,943,202,803.80	683,241,806.37
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	47	0.44	0.44
(二) 稀释每股收益	47	0.44	0.44
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	33	<b>(54,847,617.24)</b>	<b>(67,425,075.94)</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(63,631,357.93)	(67,425,075.94)
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	16,910,706.88
3. 现金流量套期损益的有效部分		(58,098,689.77)	(3,249,104.01)
4. 外币财务报表折算差额		(5,532,668.16)	(81,086,678.81)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,783,740.69	-
<b>八、综合收益总额</b>		<b>6,734,634,252.01</b>	<b>5,425,054,850.58</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,782,647,707.52	4,741,813,044.21
归属于少数股东的综合收益总额		1,951,986,544.49	683,241,806.37

此财务报表已于2015年8月14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

2015年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	2015年1-6月	2014年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	20	<b>35,981,770.62</b>	<b>1,630,748.40</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>177,846,974.73</b>	<b>649,177,680.60</b>
其中：营业成本	20	536,207.28	1,029,582.40
营业税金及附加	21	3,584,731.94	138,586.74
管理费用		152,134,563.22	225,689,723.44
财务费用	22	21,591,472.29	422,319,788.02
加：投资收益	23	7,891,462,055.07	12,085,375,915.16
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		140,123,192.40	83,063,421.75
<b>三、营业利润</b>		<b>7,749,596,850.96</b>	<b>11,437,828,982.96</b>
加：营业外收入		106,304.20	-
减：营业外支出		-	795,168.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
<b>四、利润总额</b>		<b>7,749,703,155.16</b>	<b>11,437,033,814.96</b>
减：所得税费用	6	-	-
<b>五、净利润</b>		<b>7,749,703,155.16</b>	<b>11,437,033,814.96</b>
<b>六、其他综合收益</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>7,749,703,155.16</b>	<b>11,437,033,814.96</b>

此财务报表已于2015年8月14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

2015年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2015年1-6月	2014年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,712,394,624.75	65,222,814,535.32
收到其他与经营活动有关的现金	49(1)	2,973,834,028.97	5,262,789,746.31
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>78,686,228,653.72</b>	<b>70,485,604,281.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		49,387,967,872.82	43,050,167,271.88
支付给职工以及为职工支付的现金		3,020,992,902.77	3,678,978,494.55
支付的各项税费		14,162,314,590.30	13,954,230,893.69
支付其他与经营活动有关的现金	49(2)	18,923,309,022.36	6,369,545,460.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>85,494,584,388.25</b>	<b>67,052,922,120.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	50(1)	<b>(6,808,355,734.53)</b>	<b>3,432,682,161.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		327,125,244.22	49,306,069.16
取得投资收益收到的现金		486,814,224.93	103,751,010.12
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		989,101.15	118,034.74
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	50(4)	-	1,419,168,347.33
收到其他与投资活动有关的现金	49(3)	592,238,771.98	561,737,250.91
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,407,167,342.28</b>	<b>2,134,080,712.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		271,076,436.91	820,216,707.93
投资支付的现金		2,675,632,901.73	1,471,796,889.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50(4)	429,439,669.11	497,572,153.19
支付的其他与投资活动有关的现金	49(4)	1,561,676,137.06	891,387,943.76
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,937,825,144.81</b>	<b>3,680,973,693.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(3,530,657,802.53)</b>	<b>(1,546,892,981.67)</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

2015年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2015年1-6月	2014年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,550,679,485.07	887,091,754.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,550,679,485.07	887,091,754.40
取得借款收到的现金		5,327,115,641.24	27,672,443,553.50
发行债券所收到的现金		-	2,423,266,007.66
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>6,877,795,126.31</b>	<b>30,982,801,315.56</b>
归还投资支付的现金		558,983,086.15	-
偿还债务支付的现金		10,993,516,043.94	25,572,782,916.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,869,612,382.84	8,606,663,018.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		586,390,231.78	946,155,853.65
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>14,422,111,512.93</b>	<b>34,179,445,935.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(7,544,316,386.62)</b>	<b>(3,196,644,619.98)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		535,523.48	19,030,483.10
五、现金及现金等价物净减少额	50(3)	<b>(17,882,794,400.20)</b>	<b>(1,291,824,957.06)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	50(5)	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
六、期末现金及现金等价物余额	50(5)	<b>43,770,525,266.10</b>	<b>41,712,324,215.47</b>

此财务报表已于2015年8月14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

2015年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	2015年1-6月	2014年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,930,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		74,523,362,628.05	44,088,803,312.76
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>74,558,292,628.05</b>	<b>44,088,803,312.76</b>
支付给职工以及为职工支付的现金		945,539,253.17	1,451,757,451.50
支付的各项税费		41,227,116.93	53,213,134.56
支付其他与经营活动有关的现金		81,909,380,644.75	41,002,043,004.58
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>82,896,147,014.85</b>	<b>42,507,013,590.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	24	<b>(8,337,854,386.80)</b>	<b>1,581,789,722.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益收到的现金		7,183,662,552.88	4,695,937,278.67
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		343,295,065.02	77,954,981.48
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,526,957,617.90</b>	<b>4,773,892,260.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,083,235.98	12,180,698.70
投资支付的现金		466,150,000.00	22,500,006.15
支付的其他与投资活动有关的现金		1,610,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,078,233,235.98</b>	<b>34,680,704.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,448,724,381.92</b>	<b>4,739,211,555.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		2,432,978,084.36	25,488,222,474.16
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,432,978,084.36</b>	<b>25,488,222,474.16</b>
偿还债务支付的现金		9,250,322,474.16	22,900,818,616.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,658,945,600.90	6,821,149,897.52
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,909,268,075.06</b>	<b>29,721,968,513.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(8,476,289,990.70)</b>	<b>(4,233,746,039.82)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(8,844.07)	151,152.15
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>		<b>(11,365,428,839.65)</b>	<b>2,087,406,389.75</b>
加：期初现金及现金等价物余额		31,910,176,816.37	16,380,579,132.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>20,544,747,976.72</b>	<b>18,467,985,522.09</b>

此财务报表已于2015年8月14日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**合并股东权益变动表**  
**2015年1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益					小计	少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、本年期初余额		11,037,507,242.00	8,493,632,222.15	561,814,972.97	26,078,775,789.93	41,992,839,682.30	88,164,569,909.35	27,729,047,010.62	115,893,616,919.97
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		10,550,858.00	(164,525,771.63)	(63,631,357.93)	-	(674,269,015.03)	(891,875,286.59)	2,798,115,031.84	1,906,239,745.25
(一)综合收益总额		-	-	(63,631,357.93)	-	4,846,279,065.45	4,782,647,707.52	1,951,986,544.49	6,734,634,252.01
(二)股东投入和减少资本		10,550,858.00	(164,525,771.63)	-	-	-	(153,974,913.63)	1,819,089,611.72	1,665,114,698.09
1、股东投入的普通股	31.32	10,550,858.00	74,594,566.06	-	-	-	85,145,424.06	1,726,703,806.70	1,811,849,230.76
2、股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
3、股东增加资本		-	-	-	-	-	-	101,169,545.71	101,169,545.71
4、其他	32	-	(239,120,337.69)	-	-	-	(239,120,337.69)	(8,783,740.69)	(247,904,078.38)
(三)利润分配		-	-	-	-	(5,520,548,080.48)	(5,520,548,080.48)	(972,961,124.37)	(6,493,509,204.85)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	35	-	-	-	-	(5,520,548,080.48)	(5,520,548,080.48)	(972,961,124.37)	(6,493,509,204.85)
三、本期末余额		11,048,058,100.00	8,329,106,450.52	498,183,615.04	26,078,775,789.93	41,318,570,667.27	87,272,694,622.76	30,527,162,042.46	117,799,856,665.22

此财务报表已于2015年8月14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	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	11,014,968,919.00	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、本期增减变动金额(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	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	-	(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	-	(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	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)	(2,932,173,052.13)	(7,448,310,308.92)
三、本期期末余额	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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**母公司股东权益变动表**  
**2015年1-6月**

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十六	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额		11,037,507,242.00	9,620,655,131.94	-	26,078,775,789.93	6,399,121,164.97	53,136,059,328.84
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		10,550,858.00	74,594,566.06	-	-	2,229,155,074.68	2,314,300,498.74
(一)综合收益总额		-	-	-	-	7,749,703,155.16	7,749,703,155.16
(二)股东投入和减少资本		10,550,858.00	74,594,566.06	-	-	-	85,145,424.06
1、股东投入的普通股	16,17	10,550,858.00	74,594,566.06	-	-	-	85,145,424.06
2、股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-
3、其他		-	-	-	-	-	-
(三)利润分配		-	-	-	-	(5,520,548,080.48)	(5,520,548,080.48)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	-	(5,520,548,080.48)	(5,520,548,080.48)
三、本期期末余额		11,048,058,100.00	9,695,249,698.00	-	26,078,775,789.93	8,628,276,239.65	55,450,359,827.58

此财务报表已于2015年8月14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**  
**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	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、本期期初余额	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、本期增减变动金额(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	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	-	(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	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)
三、本期期末余额	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

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”)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交所(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51家子公司,减少9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2015年6月30日的合并财务状况和财务状况、2015年1-6月的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

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

### 2 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。



### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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(参见附注(三)12(1)(b))于购买日转入当期投资收益。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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，其余部分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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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：

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 9 金融工具（续）

- 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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 9 金融工具（续）

##### (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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 10 应收款项的坏账准备（续）

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

#### 11 存货

##### (1) 存货的分类和成本

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

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

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

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

##### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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



### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 12 长期股权投资（续）

##### (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法（续）

###### (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”)他所，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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 12 长期股权投资（续）

##### (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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 14 固定资产及在建工程（续）

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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 15 借款费用（续）

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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

#### 22 预计负债

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

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

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

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

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

#### 23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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。

#### 25 所得税

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

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

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。





### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 25 所得税（续）

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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 26 收入（续）

##### (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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 28 经营租赁、融资租赁（续）

##### (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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 29 套期会计（续）

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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 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。



### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 33 主要会计估计及判断（续）

##### (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。

### 三 公司重要会计政策、会计估计（续）

#### 33 主要会计估计及判断（续）

##### (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。

### 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	2015年6月30日				2014年12月31日			
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	1,747,682.09	1.0000	1,747,682.09	人民币	1,764,367.06	1.0000	1,764,367.06
	港币	38,855.47	0.7886	30,641.42	港币	13,595.49	0.7889	10,725.48
小计			1,778,323.51				1,775,092.54	
银行存款	人民币	42,806,595,917.93	1.0000	42,806,595,917.93	人民币	60,336,973,904.60	1.0000	60,336,973,904.60
	美元	82,932,059.07	6.1136	507,013,436.32	美元	252,012,547.01	6.1190	1,542,064,775.17
	港币	1,541,373,801.24	0.7886	1,215,527,379.66	港币	973,385,947.15	0.7889	767,904,173.71
	新加坡币	16,263.23	5.6506	91,897.01	新加坡币	20,211.58	4.6396	93,773.64
小计			44,529,228,630.92				62,647,036,627.12	
其他货币资金	人民币	81,555,284.29	1.0000	81,555,284.29	人民币	66,441,656.28	1.0000	66,441,656.28
小计			81,555,284.29				66,441,656.28	
合计			44,612,562,238.72				62,715,253,375.94	

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842,036,972.62元(2014年:人民币1,061,933,709.64元)和募集专项资金人民币90,541,903.27元(2014年:人民币91,071,111.59元)。存放境外货币资金共计折合人民币2,066,012,263.35元(2014年:人民币2,237,822,829.89元)。本集团无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

本集团期末存于珠海华润银行、徽商银行及平安银行的存款分别为人民币55,182,497.27元(2014年:人民币250,491,871.34元),人民币111,464,460.00元(2014年:人民币7,037,102.12元)和人民币1,049,067,876.20元(2014年:人民币4,298,313,510.64元)。

### 2 衍生金融资产 / 负债

本集团持有的衍生金融资产 / 负债为未到期的无本金交割远期外汇估值变动形成的以公允价值计价的资产 / 负债。

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 3 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露:

类别	注	2015年6月30日				2014年12月31日					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款											
组合一		915,282,570.43	47.40	-	-	915,282,570.43	765,402,825.92	39.72	-	-	765,402,825.92
组合二	(a)	1,007,133,302.04	52.17	29,819,561.95	2.96	977,313,740.09	1,159,309,423.66	60.16	30,669,416.09	2.65	1,128,640,007.57
组合小计		1,922,415,872.47	99.57	29,819,561.95		1,892,596,310.52	1,924,712,249.58	99.88	30,669,416.09		1,894,042,833.49
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的应收账款		8,234,853.50	0.43	3,099,150.93	37.63	5,135,702.57	2,296,913.99	0.12	2,267,946.40	98.74	28,967.59
合计		1,930,650,725.97	100.00	32,918,712.88		1,897,732,013.09	1,927,009,163.57	100.00	32,937,362.49		1,894,071,801.08

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 279,905,973.80 元 (2014 年：人民币 277,478,894.94 元)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 3 应收账款（续）

(a) 组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	832,522,823.20	8,327,958.70	1%
1-3年(含3年)	123,566,161.74	6,178,308.10	5%
3年以上	51,044,317.10	15,313,295.15	30%
合计	1,007,133,302.04	29,819,561.95	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2015年1-6月	2014年1-6月
期初余额	32,937,362.49	36,748,861.36
本期计提	1,468,150.31	13,372,030.60
本期收回或转回	(1,481,799.92)	(5,025,579.56)
本期转销	(5,000.00)	(60,779.28)
期末余额	32,918,712.88	45,034,533.12

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团 2015 年应收账款前五名总额为人民币 378,184,078.75 元 (2014：人民币 406,936,962.14 元)，占应收账款总额比例为 19.44% (2014：21.12%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 1,316,248.67 元 (2014：人民币 3,835,000.00 元)。

本集团本期无终止确认的应收款项情况 (2014 年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2015年6月30日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	36,176,147,243.15	90.21	25,267,836,369.41	85.85
1-2年(含2年)	1,104,410,519.83	2.75	1,820,926,416.12	6.19
2-3年(含3年)	1,014,997,634.30	2.53	1,124,560,401.95	3.82
3年以上	1,807,794,006.68	4.51	1,219,802,401.10	4.14
合计	40,103,349,403.96	100.00	29,433,125,588.58	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。

本集团本期末超过一年且金额重大的预付账款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 14.76 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 2015 年预付款项前五名总额为人民币 7,261,360,952.46 元 (2014：人民币 4,479,827,488.66 元)，占预付款项总额比例 18.11% (2014：15.22%)。

### 5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
土地保证金等政府部门保证金	8,621,883,260.21	7,026,834,041.75
合作方经营往来款	17,936,734,845.86	12,699,305,281.95
应收联营/合营企业款	36,298,784,519.62	27,861,018,107.00
其他	2,245,334,341.69	1,720,481,796.39
小计	65,102,736,967.38	49,307,639,227.09
减：坏账准备	(407,546,952.88)	(383,175,530.31)
合计	64,695,190,014.50	48,924,463,696.78

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 5 其他应收款（续）

#### (2) 其他应收款分类披露

类别	注	2015年6月30日				2014年12月31日					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款											
组合一		58,924,062,629.14	90.50	-		58,924,062,629.14	45,061,580,215.60	91.39	-		
组合二	(a)	5,889,297,788.29	9.05	187,690,872.22	3.19	5,701,606,916.07	3,944,830,920.30	8.00	168,726,365.88	4.28	
组合小计		64,813,360,417.43	99.55	187,690,872.22	0.29	64,625,669,545.21	49,006,411,135.90	99.39	168,726,365.88		
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		289,376,549.95	0.45	219,856,080.66	75.98	69,520,469.29	301,228,091.19	0.61	214,449,164.43	71.19	
合计		65,102,736,967.38	100.00	407,546,952.88		64,695,190,014.50	49,307,639,227.09	100.00	383,175,530.31		

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 3,000 万元以上 (含人民币 3,000 万元) 的其他应收款, 该等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单项金额小于人民币 3,000 万元, 但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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 5 其他应收款（续）

#### (2) 其他应收款分类披露（续）

##### (a) 组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	4,427,917,574.58	43,095,131.45	1%
1-3年(含3年)	1,175,272,992.55	58,763,574.42	5%
3年以上	286,107,221.16	85,832,166.35	30%
合计	5,889,297,788.29	187,690,872.22	

##### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2015年1-6月	2014年1-6月
期初余额	383,175,530.31	366,048,574.16
本期计提	37,295,875.12	36,873,597.29
本期收回或转回	(12,924,452.55)	(14,328,913.06)
本期核销	-	(101,388.29)
期末余额	407,546,952.88	388,491,870.10



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 5 其他应收款（续）

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

2015年6月30日					
单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款		
			账龄	期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业往来	2,531,217,299.92	1年以内/1-2年	3.91	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业往来	2,362,626,332.17	1年以内	3.65	-
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业往来	2,002,179,074.84	1年以内/ 1-2年/2-3年	3.09	-
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业往来	1,908,175,796.35	1年以内	2.95	-
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业往来	1,893,148,968.24	1年以内	2.93	-
合计		10,697,347,471.52		16.53	

(5) 本集团本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况(2014年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 6 存货

#### (1) 存货分类

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	23,461,473,876.89	347,160,467.56	23,114,313,409.33	23,149,705,591.97	454,917,696.49	22,694,787,895.48
在建开发产品	212,352,200,514.89	272,338,167.58	212,079,862,347.31	196,563,415,696.98	272,338,167.58	196,291,077,529.40
拟开发产品	94,728,925,402.95	36,489,748.70	94,692,435,654.25	95,240,200,065.08	36,489,748.70	95,203,710,316.38
建造合同形成的已完工未结算资产	2,732,833,799.00	-	2,732,833,799.00	3,027,311,393.70	-	3,027,311,393.70
其他	427,254,587.13	-	427,254,587.13	509,491,333.26	-	509,491,333.26
合计：	333,702,688,180.86	655,988,383.84	333,046,699,797.02	318,490,124,080.99	763,745,612.77	317,726,378,468.22

本集团存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 14,528,414,391.20 元 (2014 年：人民币 14,169,564,945.69 元)，本期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 2,016,553,431.72 元 (2014 年：人民币 2,488,494,829.50 元)。本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 6.07% (2014 年：7.59%)。

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 144,908,213,625.87 元 (2014 年：人民币 128,896,629,718.40 元)。

于 2015 年 6 月 30 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币 58 亿元 (2014 年：人民币 78 亿元)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 6 存货（续）

#### (2) 存货跌价准备

	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
唐山红郡	83,068,698.14	-	-	15,398,550.24	67,670,147.90
抚顺金城蓝湾	87,170,765.43	-	-	82,660,642.75	4,510,122.68
烟台海云台	105,090,353.95	-	-	9,181,507.01	95,908,846.94
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	-	-	516,528.93	403,712,801.30
合计	763,745,612.77	-	-	107,757,228.93	655,988,383.84

本集团按照目前市场价格状况和项目实际结算情况，对项目可变现净值进行测试后，上述项目共转销了存货跌价准备人民币 107,757,228.93 元。(2014 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	最近一期的 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
北京北河沿甲 77 号	2013 年 11 月	765,303,918.97	-	-	765,303,918.97	-
北京大都会	2013 年 5 月	245,683,980.13	-	34,646,063.33	211,037,916.80	-
北京公园 5 号	2011 年 11 月	101,326,057.04	-	799,028.16	100,527,028.88	-
北京金城公园	2014 年 11 月	256,236,686.89	32,478,349.23	32,478,349.24	256,236,686.88	-
北京金城华府	2015 年 6 月	77,699,874.06	746,118,387.90	702,530,621.97	121,287,639.99	-
成都海悦汇城	2014 年 10 月	123,669,472.88	-	2,928,713.23	120,740,759.65	-
成都五龙山公园	2014 年 10 月	937,105,419.50	-	139,801,275.77	797,304,143.73	-
大连海港城	2015 年 5 月	220,076,182.67	7,524,185.51	20,606,271.05	206,994,097.13	-
大连西山项目	2015 年 5 月	180,713,947.85	45,823,858.73	50,558,722.25	175,979,084.33	-
大连樱花园	2015 年 5 月	89,360,414.18	68,295,428.10	30,844,681.38	126,811,160.90	-
东莞金城国际	2014 年 9 月	282,177,514.52	25,258,235.22	42,651,708.50	264,784,041.24	-
东莞双城水岸	2015 年 6 月	291,106,034.00	91,134,513.68	223,261,390.65	158,979,157.03	-
东莞松湖中心	2014 年 10 月	216,889,351.80	3,390,997.45	19,491,102.96	200,789,246.29	-
东莞长安万科中心	2014 年 6 月	293,700,175.93	9,665,265.70	22,701,436.55	280,664,005.08	-
佛山万科广场	2014 年 12 月	243,866,347.66	-	3,464,776.26	240,401,571.40	-
福州万科广场	2014 年 12 月	249,755,312.26	4,349,677.37	2,113,416.62	251,991,573.01	-
广州东荟城	2015 年 1 月	101,608,884.59	97,919,222.91	19,118,990.36	180,409,117.14	-
杭州北宸之光	2015 年 6 月	-	1,335,580,631.63	1,210,826,331.60	124,754,300.03	-
杭州草庄	2014 年 10 月	197,904,052.23	20,728,984.67	107,241,099.55	111,391,937.35	-
杭州公望	2014 年 12 月	244,539,519.06	5,000,005.98	88,864,536.67	160,674,988.37	-
杭州良渚文化村	2015 年 1 月	524,652,953.63	332,482,248.92	175,550,278.70	681,584,923.85	-
合肥蓝山花园	2014 年 12 月	154,800,929.75	-	38,065,231.77	116,735,697.98	-
吉林万科城	2015 年 6 月	140,853,974.12	247,032,927.12	214,231,145.87	173,655,755.37	-
济南金城国际	2014 年 12 月	162,296,550.59	-	19,965,136.36	142,331,414.23	-
宁波金色城市	2013 年 12 月	133,198,437.30	12,006,134.49	12,000,337.91	133,204,233.88	-
昆明白沙润园	2015 年 1 月	60,564,468.04	81,977,443.93	8,403,160.82	134,138,751.15	-
昆明金色领城	2013 年 11 月	138,797,350.19	10,939,079.22	22,062,020.54	127,674,408.87	-

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 6 存货（续）

#### (3) 存货明细表(续):

##### i 已完工开发产品（续）

项目名称	最近一期的					跌价准备
	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
南京金陵蓝湾	2015年3月	324,619,766.55	237,411,255.72	307,856,674.04	254,174,348.23	-
南通金陵蓝湾	2014年12月	303,507,026.18	10,370,798.56	15,091,880.18	298,785,944.56	-
宁波云鹭湾	2015年6月	430,325,521.40	757,675,946.51	328,495,116.11	859,506,351.80	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	204,519,428.23	354,643,650.66	192,354,895.34	366,808,183.55	-
青岛东郡	2014年11月	161,437,685.97	-	54,670,162.13	106,767,523.84	-
青岛玫瑰里	2015年6月	164,282,631.28	300,973,624.28	108,013,014.61	357,243,240.95	-
青岛生态城	2013年12月	166,223,497.18	16,298,515.35	34,977,468.10	147,544,544.43	-
清远万科城	2014年11月	151,946,005.55	-	4,720,559.83	147,225,445.72	-
三亚湖畔度假公园	2014年11月	569,113,759.96	67,094,154.79	82,511,402.30	553,696,512.45	-
三亚森林度假公园	2015年6月	64,758,641.16	481,611,961.01	68,456,247.27	477,914,354.90	-
上海海上传奇	2015年1月	-	1,865,456,576.63	1,596,684,433.23	268,772,143.40	-
上海金色城市	2014年11月	371,077,056.83	-	196,593,946.11	174,483,110.72	-
深圳第五园	2014年5月	152,180,422.90	28,382,659.58	-	180,563,082.48	-
深圳千林山居	2013年3月	112,636,588.41	-	-	112,636,588.41	-
深圳天琴湾	2012年12月	881,997,143.93	-	-	881,997,143.93	-
深圳万科红	2013年12月	249,063,440.41	30,953,956.72	30,953,956.72	249,063,440.41	-
沈阳柏翠园	2015年6月	396,698,591.61	6,814,911.42	241,404,078.40	162,109,424.63	-
沈阳春河里	2015年6月	334,117,558.43	43,198,360.56	189,696,036.62	187,619,882.37	-
沈阳惠斯勒小镇	2013年12月	315,596,439.66	-	140,315,109.15	175,281,330.51	-
沈阳明天广场	2014年6月	532,452,144.50	32,339,283.53	205,411,681.05	359,379,746.98	-
苏州金陵缙香	2013年12月	302,560,131.97	-	2,258,992.00	300,301,139.97	-
苏州玲珑湾	2014年12月	117,374,215.38	-	7,867,000.44	109,507,214.94	-
唐山红郡	2013年10月	596,824,155.90	1,654,056.31	70,272,489.86	528,205,722.35	67,670,147.90
天津东海岸	2014年10月	151,927,047.30	1,945,594.36	970,331.32	152,902,310.34	-
天津东丽湖	2015年5月	273,521,096.24	263,343,096.70	247,181,787.20	289,682,405.74	-
天津金陵国际	2014年8月	138,017,787.21	-	5,546,722.37	132,471,064.84	-
温州龙湾花园	2013年12月	1,056,858,024.82	-	519,368,881.00	537,489,143.82	226,035,688.00
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	-	358,272,951.26	-	358,272,951.26	-
无锡金陵蓝湾	2015年6月	29,711,969.32	265,875,750.80	76,294,785.83	219,292,934.29	-
无锡金陵缙香	2014年9月	188,397,691.20	-	19,849,362.51	168,548,328.69	-
无锡魅力之城	2015年6月	177,135,322.29	457,032,294.93	466,521,249.95	167,646,367.27	-
芜湖万科城	2015年1月	323,806,681.86	53,309,796.32	144,500,709.72	232,615,768.46	-
武汉金色城市	2014年12月	430,058,899.30	-	89,608,062.52	340,450,836.78	-
武汉金陵蓝湾	2015年5月	56,250,842.86	421,641,665.04	284,745,213.93	193,147,293.97	-
西安金城曲江	2015年6月	109,756,260.74	423,633,790.57	394,149,772.31	139,240,279.00	-
烟台海云台	2015年6月	288,824,587.43	374,683,955.02	417,804,775.39	245,703,767.06	48,944,508.99
烟台假日风景	2014年9月	142,102,512.30	-	-	142,102,512.30	-
烟台假日润园	2014年12月	278,127,967.50	4,997,049.64	167,363,091.95	115,761,925.19	-
长春柏翠园	2015年6月	116,498,890.43	227,191,064.50	238,284,458.82	105,405,496.11	-
长春蓝山	2015年6月	240,427,430.97	163,613,790.31	168,327,864.64	235,713,356.64	-
长沙万科城	2015年6月	43,727,978.77	277,512,094.42	84,001,837.42	237,238,235.77	-
镇江蓝山花园	2015年5月	147,582,078.92	66,625,167.48	62,331,483.53	151,875,762.87	-
镇江魅力之城	2015年6月	162,653,723.53	119,616,014.58	109,899,528.72	172,370,209.39	-
重庆锦程	2014年12月	164,365,316.31	415,710.19	-	164,781,026.50	-
重庆万科城	2015年6月	238,601,828.56	832,094,490.82	811,343,541.93	259,352,777.45	-
重庆悦府	2014年12月	158,919,499.46	83,799,437.52	68,015,021.95	174,703,915.03	-
其他		4,895,232,491.42	20,852,277,222.18	20,848,778,486.54	4,898,731,227.06	4,510,122.67
合计		23,149,705,591.97	32,660,466,226.03	32,348,697,941.11	23,461,473,876.89	347,160,467.56

##### ii 在建开发产品

项目名称	最近一期		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
鞍山金陵国际	2013年8月	2016年8月	686,559,129.27	459,992,605.07	141,090,080.36	-
北京公园里 005、008、009号地块	2014年11月	2017年4月	2,561,135,765.00	302,396,650.74	1,503,480,578.88	-
北京金城东郡	2013年11月	2015年11月	2,899,066,323.24	2,381,425,008.21	2,294,986,814.06	-
北京金城公园	2013年7月	2015年11月	1,108,986,013.61	481,763,680.99	479,639,947.12	-
北京金城华府	2013年12月	2015年12月	5,449,381,504.29	1,891,734,084.38	1,902,553,524.13	-
北京金陵缙香	2014年8月	2015年11月	1,824,846,200.00	690,902,261.24	291,961,095.39	-

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### ii 在建开发产品 (续)

项目名称	最后一期 开工时间	最近一期 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
北京朗润园	2013年12月	2015年8月	2,749,132,025.04	1,340,725,342.69	110,554,917.62	-
北京首开万科中心	2014年12月	2017年4月	2,831,110,892.98	803,571,939.83	1,453,806,426.44	-
北京天竺悦城	2014年6月	2015年8月	463,854,960.88	376,471,098.69	310,961,875.37	-
北京万科橙	2013年12月	2015年11月	2,346,703,920.63	1,758,890,557.70	1,761,172,510.12	-
北京幸福汇	2014年9月	2016年1月	1,417,099,031.26	445,999,320.28	215,603,565.95	-
北京云湾家园	2014年6月	2015年9月	2,038,950,221.20	48,916,134.28	160,086,737.83	-
常州万科城	2014年7月	2016年11月	974,509,100.00	389,060,655.88	453,586,490.21	-
成都海悦汇城	2013年4月	2015年10月	1,221,096,186.95	1,012,236,297.18	448,376,721.57	-
成都金色城品	2013年5月	2015年9月	1,243,239,233.65	890,999,983.29	944,132,223.84	-
成都金色城市	2013年4月	2015年11月	1,181,007,898.09	966,314,350.70	991,964,661.21	-
成都金色乐府音乐广场	2013年7月	2016年3月	2,742,968,285.54	1,799,238,970.81	2,075,676,019.98	-
成都金域缙香	2013年12月	2016年8月	1,486,480,759.64	871,063,111.48	848,660,666.39	-
成都万科华茂广场	2013年7月	2015年12月	2,082,978,900.93	1,563,467,164.76	1,732,336,630.13	-
大连公园里	2014年6月	2016年6月	428,342,700.00	280,654,733.10	325,092,709.50	-
大连海港城	2014年5月	2015年9月	1,751,160,801.79	1,081,459,168.84	1,283,026,659.10	-
大连金域华府	2015年5月	2016年12月	859,262,537.80	-	391,617,089.27	-
大连蓝山	2013年9月	2015年9月	1,754,223,769.38	1,767,038,590.22	1,310,818,465.00	-
大连朗润园	2013年6月	2015年12月	508,567,828.35	676,559,401.52	346,913,474.81	-
大连万科城	2013年7月	2015年10月	2,106,649,700.00	1,503,319,412.97	1,120,085,281.52	-
大连西山项目	2013年9月	2015年12月	601,943,200.00	536,898,561.23	556,192,950.71	-
大连现在城	2014年5月	2015年12月	551,154,189.57	392,341,250.44	483,712,479.31	-
大连樱花园	2014年4月	2016年12月	547,119,847.95	529,310,571.53	464,539,162.76	-
东莞厚街广场	2013年10月	2015年11月	981,880,867.84	811,235,523.58	800,468,781.72	-
东莞虎门万科城	2014年10月	2015年12月	6,654,888,100.00	3,623,562,505.24	4,081,949,828.69	-
东莞金色城市	2013年4月	2015年9月	230,684,152.75	297,850,326.87	161,727,269.23	-
东莞金色里程	2013年11月	2015年10月	727,316,229.83	584,656,770.79	663,862,426.92	-
东莞金色悦府	2014年9月	2016年5月	842,125,607.52	460,279,173.73	567,441,925.66	-
东莞金域华庭	2013年9月	2015年11月	348,677,974.99	245,468,803.10	265,669,741.49	-
东莞朗润园	2013年5月	2015年9月	472,498,421.71	326,939,666.21	211,106,779.40	-
东莞双城水岸	2013年6月	2015年8月	1,066,781,331.97	963,869,160.50	871,535,287.13	-
东莞四季花城	2013年6月	2015年8月	226,644,342.02	366,880,902.84	221,842,722.61	-
东莞松湖传奇	2014年1月	2015年9月	1,197,553,409.32	730,467,476.35	903,369,061.52	-
东莞松湖中心	2013年6月	2015年11月	353,746,265.42	251,182,632.80	309,028,426.86	-
东莞万科大厦	2012年12月	2015年9月	353,071,875.22	318,713,841.74	337,467,555.30	-
东莞万科中心	2014年5月	2015年12月	1,548,897,414.75	625,731,369.39	785,928,597.76	-
东莞长安万科中心	2013年6月	2015年10月	1,354,172,217.28	1,011,330,438.27	1,159,211,177.90	-
佛山缤纷西园	2013年7月	2015年12月	799,680,886.64	630,566,380.86	414,311,472.32	-
佛山金色领悦广场	2013年12月	2015年7月	1,817,938,974.94	715,764,576.03	610,804,034.75	-
佛山金域城东	2015年2月	2016年12月	1,137,965,499.30	-	644,810,899.41	-
佛山金域国际	2015年5月	2015年8月	3,740,887,878.25	1,921,654,408.31	2,335,420,403.85	-
佛山金域蓝湾	2012年9月	2015年7月	207,965,356.70	405,951,177.81	192,111,744.82	-
佛山天傲湾	2014年2月	2015年9月	445,255,269.40	241,316,391.67	282,315,926.56	-
佛山万科城	2013年2月	2015年10月	1,525,226,641.22	826,774,599.69	709,135,387.65	-
佛山万科广场	2012年6月	2015年12月	2,375,216,096.27	1,560,365,535.77	2,191,088,728.91	-
佛山万科金域滨江广场	2014年7月	2016年3月	1,798,060,000.00	1,009,106,265.33	432,689,521.11	-
福州金域花园	2012年1月	2015年9月	1,584,403,151.89	1,284,433,556.08	1,380,031,496.95	-
福州金域榕郡	2013年6月	2015年10月	1,110,266,500.00	974,521,505.81	961,956,661.11	-
福州莆田万科城G地块	2015年5月	2017年12月	1,098,087,200.00	-	414,333,495.35	-
福州万科广场	2015年3月	2016年6月	2,183,284,992.68	-	1,556,748,160.93	-
福州永泰万科城	2014年5月	2016年12月	331,048,893.22	111,363,766.84	110,326,900.55	-
抚顺金域国际	2015年3月	2016年10月	887,817,630.31	598,317,141.26	163,830,001.11	-
广州东荟城	2013年12月	2015年11月	2,491,177,566.13	1,677,917,384.72	1,752,623,420.26	-
广州峰境花园	2013年2月	2015年12月	2,268,210,075.71	1,973,581,979.21	2,064,874,577.48	-
广州黄埔客运站项目	2014年12月	2016年10月	939,811,380.90	445,675,783.34	541,754,918.01	-
广州金色梦想	2014年8月	2015年9月	3,227,118,184.84	-	2,505,009,261.63	-
广州金域华庭	2013年1月	2015年12月	821,305,272.85	594,450,870.46	641,381,766.71	-
广州万科南方公元花园	2014年7月	2015年12月	1,449,216,576.03	656,473,452.38	898,424,702.88	-
广州万科派广场	2013年9月	2016年9月	652,333,889.48	149,625,185.04	165,669,814.14	-
广州万科云二期	2015年5月	2017年12月	5,561,292,000.00	-	1,575,911,881.54	-
广州万科云广场	2013年10月	2015年12月	1,054,156,362.32	749,619,062.94	837,995,146.94	-
广州新光城市花园	2014年5月	2015年11月	3,009,390,532.84	2,517,705,704.32	2,789,785,416.38	-
贵阳大都会	2014年12月	2015年10月	2,157,433,900.00	1,048,334,030.43	660,193,429.71	-
贵阳公园5号	2013年9月	2015年9月	782,613,830.83	522,244,342.01	631,291,798.93	-
贵阳金域华府	2014年7月	2016年6月	703,304,900.00	547,361,562.40	517,314,113.20	-

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### ii 在建开发产品 (续)

项目名称	最后一期 开工时间	最近一期 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
贵阳玲珑湾	2014年3月	2015年12月	801,640,000.00	90,050,430.02	432,447,740.97	-
贵阳悦城	2013年12月	2016年3月	1,359,732,033.00	485,829,104.59	618,454,281.65	-
杭州北宸之光	2013年12月	2016年12月	1,818,850,887.76	2,254,278,582.23	1,219,437,819.83	-
杭州公园大道	2014年1月	2016年12月	2,694,957,086.37	-	2,212,583,075.72	-
杭州良渚文化村	2013年7月	2015年9月	2,799,413,095.20	1,468,710,357.23	1,743,878,235.06	-
杭州璞悦湾	2013年10月	2016年6月	2,530,513,240.40	1,986,615,871.83	2,053,176,598.76	-
杭州西庐	2013年10月	2015年10月	2,568,056,812.51	2,292,460,211.33	2,048,380,659.64	-
合肥蓝山花园	2013年3月	2015年12月	2,014,564,192.10	1,073,833,779.08	733,828,353.23	-
合肥森林公园	2013年4月	2015年10月	3,612,252,081.98	3,048,295,961.27	2,645,190,551.15	-
合肥万科城	2013年3月	2015年12月	1,170,118,779.58	760,013,812.91	950,566,430.45	-
惠州金域华庭	2012年10月	2015年9月	1,024,203,273.69	211,400,247.41	215,503,128.53	-
惠州双月湾	2013年10月	2016年5月	3,582,671,622.11	550,957,864.15	524,019,372.07	-
吉林松花湖项目	2013年4月	2015年7月	996,351,498.74	144,764,502.92	236,322,193.28	-
吉林万科城	2013年8月	2015年9月	2,735,528,936.56	1,084,891,512.81	1,089,512,552.32	-
济南金色悦城	2015年6月	2017年6月	664,939,113.50	-	177,475,150.59	-
济南金域国际	2014年12月	2015年12月	2,019,792,900.00	919,602,315.13	1,188,588,241.23	-
济南新里程	2014年3月	2016年12月	1,831,581,429.52	656,316,019.72	1,088,292,822.92	-
嘉兴海上传奇	2013年11月	2015年12月	487,889,807.51	297,413,225.65	329,691,094.25	-
嘉兴海上家园	2014年8月	2016年7月	401,924,152.69	144,626,720.91	192,067,381.27	-
晋中朗润园	2013年5月	2015年10月	914,069,000.00	354,155,313.26	572,298,731.86	-
昆明白沙润园	2014年5月	2015年11月	405,253,280.71	283,279,633.48	388,924,395.46	-
昆明金色领城	2014年5月	2015年9月	1,131,218,987.41	560,059,348.85	678,114,719.97	-
昆明魅力之城	2013年6月	2015年9月	2,930,702,397.90	1,501,374,662.71	1,811,169,037.67	-
昆山魅力花园	2013年7月	2015年12月	2,161,391,846.33	1,440,860,498.47	1,350,900,941.93	-
南昌粹壹园	2013年9月	2015年9月	910,000,000.00	411,269,435.85	659,310,889.68	-
南昌海上传奇	2013年10月	2015年9月	2,100,000,000.00	706,731,055.01	1,080,921,916.50	-
南昌时代广场	2014年6月	2017年6月	2,917,217,700.00	438,684,906.79	1,553,103,473.88	-
南昌万科城	2012年9月	2015年9月	636,206,716.96	568,750,687.37	607,590,146.74	-
南充金润华府	2013年12月	2015年12月	2,310,492,725.41	1,006,957,961.78	944,983,793.79	-
南京金域蓝湾	2013年10月	2015年7月	1,552,119,941.52	1,110,312,635.46	929,098,892.43	-
南京九都荟	2013年5月	2015年7月	2,538,682,634.46	1,179,763,132.88	1,801,105,053.31	-
南京溧水万科城	2014年6月	2016年11月	1,141,844,922.63	121,077,148.22	263,854,080.63	-
南京璞悦山	2015年4月	2016年8月	228,076,164.08	-	119,479,399.76	-
南宁魅力之城	2014年7月	2016年6月	1,475,216,552.00	415,443,565.49	548,303,105.22	-
南宁万科大厦	2014年2月	2016年8月	898,241,407.00	217,049,747.41	264,158,070.41	-
南通任港路地块	2013年4月	2015年9月	892,899,387.70	650,667,936.51	741,476,560.16	-
宁波公园里	2013年7月	2015年12月	1,774,237,498.00	1,342,704,157.13	1,427,949,147.20	-
宁波公园里二期项目	2015年1月	2017年5月	800,000,000.00	-	511,318,410.36	-
宁波江东府	2013年11月	2016年7月	2,568,475,400.00	1,848,709,863.59	2,023,997,674.30	-
宁波江湾府	2014年7月	2017年6月	1,295,000,000.00	-	648,811,372.08	-
宁波金域传奇	2013年11月	2015年12月	1,150,000,000.00	741,905,565.14	837,272,820.05	-
宁波云鹭湾	2014年3月	2015年12月	1,305,370,000.00	1,107,111,965.63	425,369,299.04	-
莆田万科城	2013年1月	2015年9月	2,056,068,775.92	394,065,070.86	1,136,622,502.08	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年4月	2015年12月	373,805,600.00	335,869,101.52	199,598,758.91	-
青岛春阳花园	2013年6月	2016年4月	803,975,700.00	625,733,406.01	416,086,533.41	-
青岛东郡	2013年9月	2015年10月	182,488,700.00	172,213,927.38	132,774,007.94	-
青岛福州路万科中心	2013年5月	2015年12月	1,539,493,585.95	1,050,797,065.43	1,131,487,595.18	-
青岛蓝山	2013年8月	2016年6月	243,960,774.12	179,060,769.24	239,440,774.12	-
青岛玫瑰里	2013年4月	2015年9月	801,028,957.87	435,836,181.16	181,973,843.02	-
青岛山东路万科中心	2013年6月	2015年12月	967,972,819.05	715,964,807.71	588,490,264.57	-
青岛桃花源	2014年1月	2015年12月	1,008,123,800.00	414,209,127.07	448,737,166.26	-
青岛万科城	2014年4月	2016年9月	713,367,700.00	423,958,435.55	418,321,659.60	-
青岛紫台	2014年9月	2016年12月	1,474,544,600.00	619,708,868.64	844,336,054.84	-
清远万科城	2014年6月	2015年9月	2,289,434,723.65	913,673,908.03	1,116,233,970.44	-
清远万科华府	2013年10月	2015年8月	1,043,970,513.67	444,840,116.83	523,247,781.20	-
泉州万科城	2014年12月	2016年12月	3,647,760,000.00	1,119,089,353.95	1,923,186,667.90	-
三亚湖晖度假公园	2013年1月	2015年12月	3,855,714,879.41	2,002,452,811.72	1,565,822,058.85	-
三亚森林度假公园	2013年6月	2015年7月	3,538,285,000.00	1,594,899,008.86	1,364,594,900.55	-
厦门海沧万科城	2014年11月	2015年12月	2,938,401,017.03	1,988,186,085.76	2,027,461,438.97	-
厦门湖心岛	2013年9月	2015年12月	1,371,669,980.68	635,503,326.02	797,487,501.02	-
厦门金域华府	2013年4月	2015年12月	1,042,712,533.17	465,038,385.53	429,794,311.71	-
厦门万科广场	2014年11月	2016年12月	1,772,262,388.90	540,203,143.22	1,292,062,627.44	-
上海城花新园	2013年12月	2015年12月	2,099,646,347.33	1,000,114,245.01	711,942,325.80	-

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### ii 在建开发产品 (续)

项目名称	最后一期 开工时间	最近一期 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
上海海上传奇	2013年5月	2015年7月	2,700,465,648.91	2,684,670,322.66	1,100,854,857.30	-
上海虹桥时一区	2013年3月	2015年12月	4,038,747,076.94	2,182,699,725.47	1,091,573,210.44	-
上海金色城市	2014年11月	2017年6月	1,246,786,738.06	825,709,117.99	914,628,303.14	-
上海南站商务区地块	2015年2月	2015年12月	4,236,968,326.91	1,502,132,808.18	2,480,558,678.17	-
上海松江商务区14#	2013年8月	2015年12月	1,032,490,861.35	776,251,304.46	811,042,885.10	-
上海万科城	2013年8月	2015年12月	6,658,152,649.21	4,515,874,863.26	5,170,705,942.05	-
深圳布吉水径项目	2013年6月	2015年12月	3,390,788,028.00	2,803,624,870.72	2,149,350,668.10	-
深圳翡丽郡	2013年6月	2015年9月	762,000,000.00	865,174,380.55	253,482,559.01	-
深圳公园里	2015年5月	2016年12月	4,187,000,000.00	1,426,604,245.78	2,505,895,720.77	-
深圳嘉悦山花园	2014年6月	2017年1月	966,000,000.00	246,431,956.24	368,832,234.08	-
深圳金域九悦花园	2015年3月	2016年12月	1,888,000,000.00	702,652.79	1,012,020,005.26	-
深圳金域中央	2015年3月	2018年6月	1,621,000,000.00	-	930,989,133.84	-
深圳留仙洞	2014年8月	2016年12月	1,702,000,000.00	929,611,823.29	991,511,714.00	-
深圳天琴湾	2013年6月	2016年6月	1,180,000,000.00	923,522,035.72	965,500,112.66	-
深圳天誉	2015年5月	2017年10月	7,541,000,000.00	1,626,022,370.10	3,738,853,588.88	-
深圳万科红	2013年6月	2015年12月	1,067,200,000.00	727,910,892.50	787,858,966.41	-
沈阳柏翠园	2015年4月	2015年8月	1,175,905,570.61	452,050,493.22	479,438,002.82	-
沈阳春河里	2015年4月	2015年12月	1,140,893,493.64	465,399,969.67	996,043,410.25	-
沈阳公园大道	2015年3月	2016年10月	970,435,104.44	418,932,980.88	534,022,975.42	-
沈阳假日风景	2014年4月	2016年6月	989,591,037.19	287,084,607.88	500,266,696.26	-
沈阳金域蓝湾	2013年4月	2015年9月	939,087,133.41	604,781,692.19	704,315,350.05	-
沈阳鹿特丹	2014年4月	2016年10月	1,370,802,542.29	954,623,747.66	1,116,488,118.68	-
沈阳明天广场	2015年3月	2016年10月	1,264,056,842.41	531,056,819.61	660,239,347.77	-
沈阳润园	2014年4月	2016年10月	136,052,171.09	85,086,363.53	107,829,615.63	-
沈阳铁西蓝山	2014年7月	2016年9月	750,356,519.41	403,693,071.05	466,599,976.70	-
沈阳紫台	2015年3月	2016年12月	1,051,448,498.10	-	504,548,979.94	-
苏州VC小镇	2013年12月	2015年9月	1,531,387,500.00	1,097,748,334.89	1,257,767,525.95	-
苏州玲珑湾	2013年4月	2015年9月	397,162,714.52	234,967,560.43	322,981,555.98	-
苏州万科城	2013年8月	2015年12月	1,292,435,128.00	946,107,900.69	1,036,267,568.28	-
苏州新都会	2015年2月	2016年9月	324,473,629.25	-	281,350,166.02	-
太原蓝山	2014年5月	2016年12月	2,083,871,500.00	1,320,388,742.81	1,079,800,742.66	-
太原紫台	2013年3月	2015年12月	632,070,000.00	388,732,009.61	477,334,716.56	-
唐山金域华府	2012年8月	2015年8月	112,000,001.00	25,541,416.91	109,604,985.38	-
唐山新里程	2014年3月	2015年8月	1,886,135,707.46	350,489,394.82	760,481,307.35	-
天津东丽湖	2015年2月	2015年11月	839,303,422.52	426,449,225.04	407,454,152.15	-
天津海港城	2014年4月	2016年2月	606,846,126.17	387,286,123.66	364,164,043.02	-
天津金域华府	2013年11月	2015年9月	1,101,957,096.19	529,955,664.00	659,937,791.68	-
天津锦庐	2013年9月	2015年11月	196,366,111.58	75,306,186.78	104,931,239.47	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2016年4月	2,154,843,389.14	799,485,376.73	1,353,789,779.02	-
天津四季花城	2013年7月	2015年7月	1,947,165,842.33	997,979,644.16	1,214,100,948.09	-
温州金域传奇	2014年1月	2016年9月	2,025,537,000.00	1,669,758,137.47	1,827,896,599.97	-
温州金域中央	2013年5月	2015年7月	2,700,000,000.00	2,326,124,775.20	2,410,801,110.11	-
温州龙湾花园	2013年7月	2015年9月	1,952,977,409.68	1,504,037,415.33	1,945,936,040.02	177,677,113.30
乌鲁木齐金域国际	2013年5月	2015年9月	472,217,346.67	326,176,517.31	369,533,851.80	-
乌鲁木齐金域华府	2014年4月	2015年12月	863,311,690.08	539,110,250.73	644,274,499.21	-
乌鲁木齐金域缙香	2013年8月	2015年12月	338,163,867.33	203,352,953.02	230,995,141.55	28,979,100.50
乌鲁木齐南山郡	2013年11月	2015年12月	237,654,190.99	192,510,992.89	159,464,208.44	55,207,364.52
乌鲁木齐中央公园	2015年4月	2016年12月	255,720,600.00	-	199,803,724.99	-
无锡金域缙香	2013年2月	2015年9月	1,342,609,170.48	886,618,193.93	986,168,071.03	-
无锡魅力之城	2014年6月	2015年12月	470,263,246.00	850,690,331.54	209,937,380.85	-
无锡信成道	2014年3月	2015年12月	1,670,650,828.50	1,505,550,654.07	1,356,068,657.32	-
芜湖万科城	2014年12月	2016年12月	1,296,223,678.45	467,542,653.36	508,307,859.39	-
武汉汉阳国际	2013年10月	2015年12月	2,595,660,866.77	690,478,941.20	1,132,014,317.73	-
武汉嘉园	2014年4月	2015年10月	1,160,000,000.00	861,533,300.23	915,517,672.55	-
武汉金色城市	2013年4月	2015年9月	2,571,370,387.56	826,747,679.94	934,495,685.16	-
武汉金域湖庭	2013年11月	2016年6月	1,285,299,000.00	696,825,687.93	600,142,337.40	-
武汉金域蓝湾	2013年2月	2015年9月	1,671,080,979.66	1,404,156,090.86	1,030,138,533.14	-
武汉长征村项目	2013年12月	2015年12月	1,468,984,242.00	834,395,927.00	981,613,691.33	-
西安大明宫项目	2013年12月	2015年12月	436,698,032.52	444,224,802.16	352,650,636.68	-
西安高新华府	2014年10月	2016年12月	1,368,706,764.63	368,681,874.33	649,642,734.10	-
西安金色悦城	2013年3月	2015年9月	2,591,117,544.00	2,141,247,496.73	2,307,302,759.87	-
西安金域东郡	2015年6月	2016年6月	2,126,809,925.00	505,524,614.26	1,523,559,791.04	-
西安金域华府	2013年7月	2015年9月	406,770,000.00	580,471,200.75	251,805,504.78	-

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### ii 在建开发产品 (续)

项目名称	最后一期 开工时间	最近一期 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
西安万科城 3#地	2013年9月	2015年9月	1,068,513,129.44	1,107,388,695.43	1,049,974,692.85	-
西安万科城 7#地	2014年5月	2015年12月	537,254,400.00	114,624,593.06	399,520,952.25	-
西安幸福里	2014年10月	2016年10月	682,094,000.00	356,778,682.81	404,323,942.34	-
徐州淮海天地	2013年11月	2016年10月	3,719,706,900.00	1,084,179,180.08	2,133,198,675.60	-
徐州万科城	2013年4月	2015年9月	1,793,434,250.00	766,715,224.60	853,611,235.62	-
烟台海云台	2014年3月	2015年9月	1,500,000,000.00	703,302,081.74	406,429,296.96	10,474,589.26
烟台假日风景	2015年2月	2016年12月	500,000,000.00	48,124,505.97	363,575,866.92	-
烟台万科城	2013年7月	2015年12月	1,550,380,000.00	604,217,858.47	828,339,218.75	-
烟台御龙山	2013年3月	2015年9月	1,944,000,000.00	1,738,808,261.49	1,930,369,315.41	-
扬州金色梦想	2015年5月	2016年11月	683,470,102.00	-	199,679,643.66	-
扬州金城华府	2013年5月	2015年7月	943,800,900.00	721,140,205.89	538,281,247.02	-
扬州万科城	2014年10月	2016年6月	1,081,650,600.00	524,669,831.11	840,162,571.06	-
长春柏翠园	2014年9月	2015年8月	1,699,378,409.28	907,361,858.75	769,551,377.10	-
长春蓝山	2013年3月	2015年9月	682,961,083.00	462,704,386.85	240,354,257.64	-
长春万科城	2015年6月	2015年12月	2,492,327,441.29	1,240,135,434.35	1,340,437,956.11	-
长沙白鹭郡	2013年8月	2015年12月	1,282,623,809.84	1,068,220,077.99	783,158,662.53	-
长沙金域滨江	2014年7月	2016年8月	958,650,000.00	208,112,429.87	280,632,322.00	-
长沙金域国际	2014年9月	2016年6月	1,881,060,000.00	740,445,454.91	754,771,651.39	-
长沙金域缙香	2013年9月	2015年9月	333,947,208.69	430,412,489.88	271,933,770.33	-
长沙梅溪郡	2014年9月	2015年12月	1,074,688,296.07	368,516,449.01	767,637,555.23	-
长沙紫台	2012年11月	2015年9月	817,028,079.57	268,302,919.56	271,488,029.49	-
镇江蓝山花园	2014年5月	2016年4月	359,629,525.89	98,751,450.93	156,168,666.74	-
镇江魅力之城	2013年6月	2015年9月	951,830,630.25	551,011,444.49	371,522,807.62	-
郑州万科美景龙门龙堂	2013年10月	2015年8月	1,232,262,109.01	942,382,441.43	566,181,467.58	-
郑州万科美景魅力之城	2014年9月	2016年8月	766,878,000.00	243,578,866.20	386,603,389.51	-
郑州万科美景万科城	2013年10月	2015年9月	5,171,639,500.00	2,866,512,879.01	3,802,590,204.74	-
中山柏悦湾	2013年12月	2015年8月	1,374,717,670.90	712,711,373.50	563,704,282.78	-
中山金色家园	2013年5月	2015年8月	983,287,795.09	416,499,595.62	395,635,310.14	-
中山金域蓝湾	2014年5月	2016年8月	511,509,551.26	291,615,125.66	286,562,005.07	-
重庆金色悦城	2013年6月	2015年12月	3,604,560,422.67	1,371,525,825.00	1,003,381,480.12	-
重庆锦尚	2014年10月	2016年12月	1,245,146,721.00	349,348,552.54	432,242,108.05	-
重庆万科城	2013年6月	2015年12月	2,642,100,056.22	2,275,044,139.62	1,472,072,660.00	-
重庆万科西城	2013年8月	2015年11月	1,765,315,940.86	712,804,275.36	1,125,376,335.69	-
重庆万科西九	2013年7月	2015年9月	333,160,022.88	264,210,744.70	120,193,481.52	-
珠海城市花园	2012年9月	2015年9月	1,064,940,467.33	288,400,155.01	172,056,383.66	-
珠海金域缙香	2014年10月	2015年12月	846,710,596.90	35,580,474.26	787,243,922.57	-
珠海魅力之城	2014年3月	2015年9月	1,708,051,457.47	787,251,985.10	831,848,223.06	-
其他汇总			6,488,016,594.30	4,669,981,965.78	1,045,882,379.86	-
转出至已完工			3,177,416,591.92	6,003,801,546.89	-	-
合计			373,728,539,926.07	196,563,415,696.98	212,352,200,514.89	272,338,167.58

##### iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2015年8月	2016年11月	1,748,646,082.00	364,880,684.18	363,225,905.73	-
鞍山金域国际	2016年3月	2018年9月	541,132,248.06	120,316,201.48	180,602,753.17	-
北京天竺万科中心	2015年8月	2016年9月	560,512,798.84	238,479,063.16	261,851,542.02	-
常州万科城	2016年9月	2018年6月	959,290,000.00	347,360,204.00	363,392,843.93	-
成都金色城市	2015年12月	2017年9月	1,165,582,010.52	498,523,770.54	531,819,475.82	-
成都金色华府音乐广场	2015年12月	2018年6月	5,142,490,000.00	2,532,408,067.04	3,521,733,417.37	-
成都金域缙香	2016年6月	2018年9月	1,084,526,749.52	420,777,505.71	418,542,231.38	-
成都万科城	2015年8月	2017年12月	4,790,303,957.25	-	1,892,044,401.28	-
大连城花东项目	2016年3月	2017年12月	670,470,731.56	309,820,529.07	313,551,452.01	-
大连海港城	2016年9月	2018年6月	3,804,165,200.00	663,881,956.71	795,609,769.08	-
大连万科城	2015年11月	2017年7月	1,479,548,800.00	396,047,192.61	435,665,794.63	-
大连樱花园	2015年7月	2017年12月	2,088,301,487.00	688,169,395.85	684,326,417.90	-
东莞双城水岸	2016年1月	2017年12月	2,230,000,000.00	1,282,358,255.69	1,255,151,572.29	-
佛山金色领域广场	2016年7月	2017年12月	1,050,508,449.61	352,751,974.14	527,439,198.08	-
佛山万科城	2015年8月	2016年12月	905,792,592.02	264,360,349.00	300,272,492.41	-
佛山万科大厦	2015年8月	2016年12月	1,556,559,988.50	549,296,483.02	549,359,427.02	-



## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### iii 拟开发产品 (续)

项目名称	预计 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
佛山万科金域滨江广场	2015年8月	2016年12月	2,903,022,291.35	914,182,353.37	914,182,353.37	-
福州三江口项目	2015年8月	2017年12月	3,432,427,927.48	950,518,022.05	951,075,836.05	-
福州永泰万科城	2016年9月	2018年12月	2,113,179,462.51	177,487,091.97	180,233,887.85	-
抚顺金域国际	2016年4月	2017年9月	743,419,321.21	140,144,759.33	186,396,713.62	-
抚顺金域蓝湾	2016年4月	2017年12月	2,357,179,633.03	191,237,874.58	213,699,005.48	-
广州金色悦府	2015年12月	2017年12月	3,234,870,395.18	693,130,384.14	710,304,930.30	-
广州万科云二期	2016年1月	2018年1月	5,561,292,000.00	2,750,723,142.00	1,230,686,560.58	-
广州新隆沙 AF020122 地块	2015年7月	2017年12月	1,056,068,881.93	624,985,566.50	626,694,804.73	-
贵阳大都会	2017年3月	2018年6月	1,835,540,110.00	424,651,312.00	446,300,879.75	-
贵阳悦城	2015年9月	2018年3月	116,072,986.94	133,244,226.61	109,138,990.88	-
杭州公望	2016年2月	2018年12月	1,452,111,267.32	576,126,499.05	650,627,541.15	-
杭州良渚文化村	2015年7月	2017年6月	8,071,633,521.96	1,897,328,366.02	1,952,864,988.85	-
杭州万科玉泉	2015年8月	2017年6月	1,751,369,291.18	912,587,760.00	920,155,149.60	-
杭州未来城	2015年7月	2017年12月	2,722,160,000.00	-	1,258,850,375.50	-
合肥蓝山花园	2015年8月	2016年12月	550,941,522.87	249,237,102.16	198,165,353.82	-
合肥森林公园	2015年10月	2017年12月	6,337,793,159.29	2,238,657,950.38	2,462,798,257.85	-
惠州双月湾	2016年6月	2018年12月	3,886,080,000.00	401,849,433.95	358,001,513.27	-
吉林松花湖项目	2016年8月	2018年5月	3,605,313,987.00	177,948,070.00	181,180,070.00	-
吉林万科城	2016年7月	2017年10月	7,687,865,805.80	925,254,203.90	851,292,957.50	-
济南金色悦城	2015年12月	2018年3月	764,342,789.38	-	197,925,140.65	-
济南金域国际	2015年9月	2017年9月	810,146,700.00	566,042,746.23	276,984,801.04	-
济南新里程	2016年1月	2017年7月	697,128,622.00	600,977,253.69	277,576,574.49	-
嘉兴金色梦想	2015年7月	2017年2月	413,493,117.56	133,129,888.30	144,817,011.27	-
嘉兴吴越	2015年7月	2017年6月	353,450,421.52	-	110,962,132.65	-
昆明金色领域	2015年7月	2017年3月	418,518,415.66	236,952,911.39	236,952,911.39	-
昆明魅力之城	2016年3月	2018年1月	7,870,800,563.51	2,180,979,888.11	2,180,979,888.11	-
昆山高尔夫	2015年10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7月	2017年9月	2,514,475,619.84	588,609,496.82	588,609,496.82	-
广州岭头项目	2015年7月	2017年9月	5,371,960,000.00	-	1,385,200,426.06	-
南充金润华府	2017年5月	2019年6月	527,995,200.00	137,914,326.54	315,985,828.97	-
南京安品街项目	2015年7月	2017年7月	826,966,634.40	564,244,181.28	565,009,650.92	-
南京九都荟	2015年7月	2017年5月	1,553,088,997.76	872,824,418.77	848,092,755.55	-
南京溧水万科城	2016年1月	2018年3月	2,436,643,952.36	275,129,516.24	255,265,251.42	-
南京璞悦山	2015年7月	2016年12月	1,517,247,764.65	-	769,483,429.66	-
南宁魅力之城	2015年8月	2017年6月	480,644,152.00	114,797,188.00	114,797,188.00	-
南宁万科城	2015年9月	2017年7月	12,300,000,000.00	-	1,916,740,121.98	-
宁波云鹭湾	2015年12月	2017年4月	1,018,034,400.00	546,462,724.41	558,266,222.63	-
莆田万科城 G 地块	2016年1月	2018年6月	648,239,000.00	-	251,732,128.19	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年8月	2016年11月	1,446,961,000.00	716,502,519.50	422,640,951.82	-
秦皇岛假日风景	2015年12月	2017年6月	2,114,200,800.00	-	282,930,571.99	-
青岛东郡	2016年3月	2017年12月	967,895,100.00	90,607,870.00	157,607,870.00	-
青岛玫瑰里	2016年1月	2017年4月	2,179,855,656.19	632,370,365.79	632,370,365.79	-
青岛生态新城	2015年7月	2016年12月	3,130,460,000.00	1,153,222,402.00	1,200,464,927.43	-
青岛桃花源	2016年3月	2017年11月	367,733,900.00	169,562,771.31	163,686,192.33	-
青岛桃花源二期	2015年8月	2017年3月	981,044,314.54	250,096,890.18	264,670,540.66	-
青岛紫台	2016年1月	2017年12月	547,028,200.00	-	209,631,297.65	-
清远万科城	2016年1月	2017年7月	6,182,794,518.00	848,385,767.15	891,613,536.59	-
泉州石狮金域中央	2015年8月	2017年12月	1,844,895,780.00	595,865,584.75	618,157,395.21	-
三亚湖晖度假公园	2015年7月	2017年12月	1,357,634,162.46	26,004,022.77	464,247,415.49	-
三亚森林度假公园	2015年7月	2017年12月	2,158,944,259.88	232,313,009.94	282,721,940.68	-
厦门湖心岛	2016年2月	2017年12月	1,654,084,080.00	1,046,369,029.47	948,491,051.51	-
厦门万科广场	2015年8月	2017年12月	4,702,989,280.66	1,536,973,785.99	992,008,510.54	-
上海金域南桥	2015年9月	2017年12月	1,639,712,200.00	-	931,068,183.60	-
上海南站商务区地块	2015年9月	2018年3月	7,537,789,700.00	4,958,096,527.65	4,157,409,207.27	-
深圳安托山项目	2015年10月	2016年12月	4,836,660,000.00	1,861,126,930.10	2,044,454,578.05	-
深圳布吉水径项目	2016年1月	2017年5月	2,203,000,000.00	620,963,675.18	621,573,955.71	-
深圳大甲岛	2016年12月	2018年6月	2,162,194,460.00	184,909,456.73	187,991,664.73	-
深圳浪骑项目	2016年5月	2018年10月	1,000,000,000.00	218,833,604.23	221,936,793.33	-
深圳留仙洞	2015年8月	2018年1月	1,079,000,000.00	491,737,865.00	501,134,487.63	-
深圳溪之谷	2016年12月	2018年6月	1,607,000,000.00	590,378,600.79	590,748,785.30	-
沈阳柏翠园	2015年7月	2016年12月	310,021,229.72	132,535,130.78	110,069,136.96	-
沈阳春河里	2016年3月	2017年9月	2,903,354,621.55	1,251,539,880.79	1,268,823,039.35	-

## 五 合并财务报表项目附注 (续)

### 6 存货 (续)

#### (3) 存货明细表(续):

##### iii 拟开发产品 (续)

项目名称	预计 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
沈阳公园大道	2016年3月	2017年12月	1,815,456,028.73	535,964,288.47	484,996,530.01	-
沈阳惠斯勒小镇	2017年3月	2019年12月	1,713,883,865.03	256,225,791.53	256,715,510.46	-
沈阳假日风景	2015年9月	2017年6月	1,849,000,265.60	595,603,887.06	589,536,555.52	-
沈阳明天广场	2016年4月	2018年12月	2,133,028,088.62	620,317,953.32	620,777,953.32	-
沈阳润园	2015年7月	2017年8月	516,990,952.20	225,525,559.02	395,746,920.86	-
沈阳铁西蓝山	2015年7月	2017年8月	596,926,887.53	267,586,819.56	261,389,559.09	-
沈阳香湖盛景苑南区	2016年3月	2018年3月	1,805,207,937.26	740,861,407.65	742,081,535.17	-
沈阳紫台	2016年3月	2018年12月	404,754,642.12	-	178,808,260.12	-
苏州VC小镇	2015年10月	2017年12月	2,511,569,524.72	1,327,612,117.65	1,327,612,117.65	-
苏州万科城	2015年10月	2017年12月	860,068,250.00	389,150,000.00	389,150,000.00	-
太原金域华府	2015年7月	2017年6月	1,198,910,583.11	-	359,888,085.82	-
太原蓝山	2015年10月	2017年12月	2,132,660,000.00	866,435,350.04	707,196,041.43	-
太原万科城	2015年8月	2017年6月	6,358,250,000.00	-	2,020,651,034.34	-
太原新都城	2015年10月	2017年12月	1,092,280,000.00	-	203,135,201.75	-
天津东海岸	2016年1月	2018年12月	3,116,633,672.71	910,775,588.57	916,969,423.93	-
天津东丽湖	2016年1月	2017年4月	4,584,529,180.90	750,213,213.51	530,647,662.62	-
天津金域国际	2015年8月	2016年8月	636,736,333.00	146,525,674.98	146,304,379.27	-
天津金域华府	2015年10月	2017年7月	1,993,137,860.42	527,023,469.56	557,869,288.81	-
天津民和巷花园	2015年9月	2017年7月	2,164,025,266.31	-	479,943,273.00	-
天津四季花城	2015年9月	2017年6月	2,199,629,792.28	533,390,267.09	556,546,721.36	-
乌鲁木齐齐圣菲	2016年4月	2017年12月	508,168,684.93	54,618,394.55	106,607,007.23	-
乌鲁木齐中央公园	2015年9月	2017年12月	1,162,529,800.00	527,210,433.25	359,269,890.89	-
无锡金域蓝湾	2015年11月	2017年12月	2,150,535,900.00	189,157,341.24	448,523,703.38	-
无锡金域缙香	2015年9月	2018年4月	1,274,000,200.00	479,108,824.50	480,933,298.01	-
无锡信成道	2015年11月	2017年5月	1,707,855,600.00	771,327,807.59	833,745,705.02	-
芜湖万科城	2017年6月	2019年6月	520,655,814.00	216,107,925.81	219,134,562.00	-
武汉嘉园	2015年7月	2017年1月	1,290,000,000.00	435,775,209.50	463,408,013.29	-
武汉金域湖庭	2015年8月	2018年12月	5,993,000,000.00	399,908,430.07	413,444,147.22	-
西安大明宫项目	2015年7月	2017年7月	1,203,348,352.00	408,902,117.03	365,794,378.67	-
西安高新华府	2015年10月	2017年10月	1,824,530,600.00	712,379,097.37	573,129,254.13	-
西安金色悦城	2015年9月	2017年9月	926,219,204.88	510,057,161.90	494,014,234.53	-
西安金色悦城DK1	2016年1月	2017年12月	731,119,784.00	244,757,801.72	251,785,431.19	-
西安金域东郡	2015年10月	2017年6月	2,283,232,975.00	815,328,598.35	643,863,703.75	-
西安金域国际	2015年9月	2017年2月	934,352,507.28	257,678,097.30	282,327,367.75	-
西安万科城3#地	2015年9月	2017年3月	519,947,591.76	203,534,312.09	203,616,327.89	-
西安万科城8#地	2015年8月	2017年12月	1,445,987,472.54	410,419,103.94	519,600,850.16	-
西安幸福里	2015年9月	2017年6月	927,148,939.20	371,992,424.53	262,983,552.13	-
徐州淮海天地	2015年7月	2016年10月	3,496,300,000.00	770,729,934.35	557,864,783.31	-
徐州万科城	2016年9月	2018年12月	1,338,504,100.00	-	287,008,227.20	-
徐州万科城项目B地块	2015年7月	2017年9月	3,579,221,378.00	-	469,547,491.16	-
烟台海云台	2015年9月	2017年12月	2,000,000,000.00	716,668,267.60	716,668,267.60	36,489,748.70
烟台万科城	2016年6月	2018年5月	1,732,430,000.00	272,654,898.55	272,654,898.55	-
烟台御龙山	2015年9月	2017年9月	1,726,000,000.00	571,018,692.27	571,018,692.27	-
扬州第五园	2016年10月	2017年12月	731,500,000.00	368,349,593.00	372,498,775.00	-
扬州金色梦想	2015年12月	2017年11月	663,247,122.90	-	143,125,639.61	-
营口海港城	2016年3月	2018年6月	509,241,092.51	141,271,440.30	331,433,927.36	-
长春柏翠园	2015年8月	2018年12月	2,465,278,019.74	633,565,352.59	633,565,352.59	-
长春蓝山	2015年7月	2016年12月	488,802,531.00	382,852,577.00	318,442,810.52	-
长春万科城	2016年4月	2017年12月	4,390,790,092.90	941,132,274.00	941,132,274.00	-
长沙金域滨江	2015年9月	2017年10月	1,115,370,000.00	225,428,186.67	179,575,506.96	-
长沙金域国际	2015年11月	2017年5月	3,373,700,000.00	1,015,006,558.63	817,059,123.13	-
长沙金域蓝湾	2015年8月	2017年3月	2,509,510,000.00	244,833,305.67	247,607,739.82	-
长沙金域缙香	2015年7月	2016年11月	348,574,917.32	116,865,758.25	138,084,286.27	-
长沙梅溪郡	2015年10月	2017年11月	1,083,529,962.21	850,254,728.57	511,499,096.53	-
长沙紫台	2016年3月	2017年12月	1,254,995,531.78	549,035,204.86	514,682,861.50	-
镇江蓝山花园	2015年7月	2016年11月	2,152,472,441.25	840,055,416.00	751,038,263.17	-
镇江魅力之城	2016年1月	2017年3月	853,585,700.46	363,697,833.46	170,309,572.41	-
镇江沁园	2015年12月	2017年3月	1,276,893,578.87	-	401,573,905.87	-
郑州美铭科技产业园	2016年1月	2017年12月	1,432,716,000.00	250,144,340.36	269,554,808.77	-
郑州万科美景魅力之城	2015年7月	2017年2月	3,067,009,200.00	928,051,543.99	997,409,300.90	-
郑州万科美景万科城	2015年8月	2017年12月	1,500,950,000.00	519,400,543.13	519,993,108.00	-
中山栢悦湾	2015年8月	2017年4月	2,314,350,800.00	697,098,274.92	676,778,003.24	-
中山金色家园	2015年7月	2017年7月	1,799,585,000.00	202,410,626.72	253,403,172.94	-
中山金域蓝湾	2015年11月	2017年9月	1,983,130,125.00	797,081,204.04	802,899,616.44	-

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 6 存货（续）

#### (3) 存货明细表(续):

##### iii 拟开发产品（续）

项目名称	预计 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
重庆金色悦城	2015年7月	2017年12月	1,987,631,240.55	1,437,118,842.36	684,408,328.96	-
重庆万科城	2015年10月	2017年11月	346,014,579.47	121,463,631.40	301,303,233.30	-
重庆万科西九	2015年9月	2017年5月	636,844,895.43	319,386,019.54	374,888,355.64	-
珠海万科城	2015年8月	2017年6月	2,562,576,500.00	-	291,048,781.15	-
其他汇总			19,135,642,440.87	5,221,702,203.85	3,722,406,367.42	-
转出至在建			-	11,628,049,981.36	1,303,008,743.10	-
合计			327,247,373,868.01	95,240,200,065.08	94,728,925,402.95	36,489,748.70

2015年8月12日23:30左右，位于天津滨海新区塘沽开发区的天津东疆港保税港区危险品仓库发生爆炸。本集团位于塘沽开发区的海港城项目受到一定影响。事件发生后集团以配合行政部门的工作为主，事件对项目造成的经济影响仍在评估中。

#### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

	<u>2015年6月30日</u>
累计已发生成本	5,779,722,372.85
累计已确认毛利	227,714,117.03
减：已办理结算的金额	3,274,602,690.88
建造合同形成的已完工未结算资产	<u>2,732,833,799.00</u>

### 7 其他流动资产

项目	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
理财产品	5,636,000,000.00	4,076,000,000.00

理财产品中包括由平安银行发行的保本理财产品人民币35亿元（2014年：无）。



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 8 可供出售金融资产

#### (1) 可供出售金融资产情况

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按成本计量的	133,180,000.00	-	133,180,000.00	133,180,000.00	-	133,180,000.00
合计	133,180,000.00	-	133,180,000.00	133,180,000.00	-	133,180,000.00

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

#### (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	2.02%	3,627,579.80
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	7.90%	-
其他	4,620,000.00	-	-	4,620,000.00		11,000.00
合计	133,180,000.00	-	-	133,180,000.00		3,638,579.80

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

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
对合营企业的投资	13,157,136,768.21	11,244,974,298.88
对联营企业的投资	8,974,148,788.38	7,988,683,058.83
合计	22,131,285,556.59	19,233,657,357.71

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
					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	11,244,974,298.88	2,365,133,948.76	(203,292,031.46)	447,227,690.00	-	(538,592,077.19)	-	(158,315,060.78)	13,157,136,768.21	-
联营企业	7,988,683,058.83	835,961,847.14	(4,572,003.59)	463,815,847.61	-	(194,289,172.35)	-	(115,450,789.26)	8,974,148,788.38	-
合计	19,233,657,357.71	3,201,095,795.90	(207,864,035.05)	911,043,537.61	-	(732,881,249.54)	-	(273,765,850.04)	22,131,285,556.59	-

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 10 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	<u>房屋、建筑物</u>	<u>在建工程</u>	<u>合计</u>
原值			
期初余额	5,156,000,937.55	3,039,818,560.28	8,195,819,497.83
本期增加			
- 存货转入	146,580,398.09	335,286,458.37	481,866,856.46
- 土地及建筑成本	-	88,071,186.46	88,071,186.46
本期减少			
在建工程转入 / (转出)	101,187,187.12	(101,187,187.12)	-
期末余额	5,403,768,522.76	3,361,989,017.99	8,765,757,540.75
累计折旧和累计摊销			
期初余额	214,939,883.28	-	214,939,883.28
本期计提或摊销	84,869,573.01	-	84,869,573.01
本期减少			
期末余额	299,809,456.29	-	299,809,456.29
账面价值			
期末	5,103,959,066.47	3,361,989,017.99	8,465,948,084.46
期初	4,941,061,054.27	3,039,818,560.28	7,980,879,614.55

本集团本期用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 813,601,798.86 元 (2014 年：人民币 826,355,260.00 元)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2014 年：无)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2014 年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 11 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值：							
期初余额	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
本期增加							
- 购置	82,426,589.96	4,684,814.69	3,473,578.73	13,868,272.71	27,748,182.43	30,125,914.30	162,327,352.82
- 在建工程/存货转入	1,302,149,679.09	-	163,564,532.00	-	-	-	1,465,714,211.09
本期减少							
- 处置	6,407,879.60	328,728.62	9,578,518.91	10,926,576.58	12,055,633.89	33,156,834.96	72,454,172.56
年期余额	3,865,523,934.80	93,288,412.97	224,729,195.54	133,722,444.47	283,939,563.64	95,592,208.54	4,696,795,759.96
累计折旧：							
期初余额	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
本期计提	54,265,116.62	6,747,164.96	8,142,243.81	9,428,648.89	23,257,158.07	19,660,627.33	121,500,959.68
本期处置或报废	5,334,254.24	313,849.99	871,013.28	7,982,935.82	7,252,356.99	3,396,614.07	25,151,024.39
年期余额	522,986,015.91	58,333,169.14	30,950,861.75	78,611,883.98	177,318,833.02	61,005,876.97	929,206,640.77
账面价值：							
期末	3,342,537,918.89	34,955,243.83	193,778,333.79	55,110,560.49	106,620,730.62	34,586,331.57	3,767,589,119.19
期初	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



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 11 固定资产（续）

本集团本期没有用于银行借款抵押的固定资产（2014年：无）。

本集团本期没有暂时闲置的固定资产（2014年：无）。

本集团本期没有通过融资租赁租入的固定资产（2014年：无）。

本集团本期没有通过经营租赁租出的固定资产（2014年：无）。

本集团本期末没有持有待售的固定资产（2014年：无）。

本集团本期末未办妥产权证的固定资产明细如下：

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	436,059,615.49	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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 12 在建工程

#### (1) 在建工程情况

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
吉林松花湖旅游度假项目	89,746,801.50	-	89,746,801.50	1,026,930,887.79	-	1,026,930,887.79
深圳万科中心	653,683,718.95	-	653,683,718.95	650,963,410.70	-	650,963,410.70
其他	46,731,193.22	-	46,731,193.22	155,586,304.86	-	155,586,304.86
合计	790,161,713.67	-	790,161,713.67	1,833,480,603.35	-	1,833,480,603.35

#### (2) 在建工程项目本期变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	工程累计		利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 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	172,558.05	1,026,930,887.79	-	937,184,086.29	89,746,801.50	80%	80%	20,993,197.08	-	7.90%	自有资金 和借款
深圳万科中心	88,000.00	650,963,410.70	17,726,152.50	15,005,844.25	653,683,718.95	93%	93%	171,805,802.49	3,470,264.37	5.50%	自有资金
其他	229,438.73	155,586,304.86	13,117,468.54	121,972,580.18	46,731,193.22	3%	3%	-	-	-	自有资金
合计		1,833,480,603.35	30,843,621.04	1,074,162,510.72	790,161,713.67						

本期在建工程转入固定资产人民币 930,440,596.29 元(2014：人民币 248,703,454.00 元)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 13 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
期初余额	358,655,095.74	555,468,733.46	4,213,298.51	918,337,127.71
本期增加	9,582,871.84	117,082,105.71	8,264,297.01	134,929,274.56
本期处置	-	-	-	-
期末余额	368,237,967.58	672,550,839.17	12,477,595.52	1,053,266,402.27
累计摊销				
期初余额	40,632,174.86	-	157,470.53	40,789,645.39
本期增加	811,158.82	57,901,234.57	551,379.35	59,263,772.74
本期处置	-	-	-	-
期末余额	41,443,333.68	57,901,234.57	708,849.88	100,053,418.13
账面价值				
期末账面价值	326,794,633.90	614,649,604.60	11,768,745.64	953,212,984.14
期初账面价值	318,022,920.88	555,468,733.46	4,055,827.98	877,547,482.32

### 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

	期初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
租赁费	213,179,971.19	4,124,076.69	7,129,196.42	210,174,851.46
经营租赁的固定 资产改良支出	76,371,087.45	70,641,901.20	45,490,681.02	101,522,307.63
其他	49,447,984.70	21,928,796.51	10,552,763.71	60,824,017.50
合计	338,999,043.34	96,694,774.40	63,172,641.15	372,521,176.59

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 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	2015年6月30日	2014年12月31日
可弥补亏损	2,440,039,704.89	1,943,157,048.36
减值准备	115,853,222.75	144,916,661.48
预提成本	259,161,972.96	323,217,961.20
土地增值税清算准备	1,134,763,473.72	1,097,555,348.80
未实现内部交易利润	417,961,384.19	390,296,586.08
其他	107,843,702.11	117,056,708.92
递延所得税资产小计	4,475,623,460.62	4,016,200,314.84
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-	-
收购公司公允价值变动	494,111,830.64	502,704,766.56
代扣代缴所得税	94,845,581.89	87,594,555.29
递延所得税负债小计	588,957,412.53	590,299,321.85

#### (2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2015年6月30日		2014年12月31日	
	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	507,288,312.24	126,822,078.05	519,913,061.05	129,978,265.26
可抵扣暂时性差异	543,201,148.30	135,800,287.07	499,889,491.00	124,972,372.75
合计	1,050,489,460.54	262,622,365.12	1,019,802,552.05	254,950,638.01

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 16 递延所得税资产及负债（续）

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2015年6月30日	2014年12月31日
2015	52,382,462.90	54,032,962.90
2016	10,723,011.12	13,022,931.80
2017	135,259,712.18	200,871,171.21
2018	109,288,981.03	118,391,979.19
2019	122,697,014.11	133,594,015.95
2020	76,937,130.90	-
合计	507,288,312.24	519,913,061.05

(4) 于2015年6月30日，与境外公司持有的本集团子公司的未分配利润有关的暂时性差异为人民币57.9亿元（2014年：人民币48.0亿元）。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策，并已决定有关利润很可能不会在可预见的将来进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币4.0亿元（2014年：人民币3.3亿元）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

年份	2015年6月30日	2014年12月31日
可弥补亏损	9,816,901,288.29	7,807,112,747.56
减值准备	464,242,981.78	584,336,337.03
预提成本	1,036,647,891.68	1,292,871,844.66
土地增值税清算准备	4,565,125,465.71	4,390,221,395.21
未实现内部交易利润	1,671,845,536.76	1,561,186,344.32
其他	431,869,436.90	472,406,274.38
可抵扣差异项目小计	17,986,632,601.12	16,108,134,943.16
收购公司公允价值变动	2,019,932,165.98	2,054,310,803.21
代扣代缴所得税	1,341,398,094.04	1,310,779,348.01
应纳税差异项目小计	3,361,330,260.02	3,365,090,151.22

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 17 其他非流动资产

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

### 18 短期借款

#### (1) 短期借款分类：

种类	2015年6月30日		2014年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	166,645,418.03	166,645,418.03	103,029,425.90	103,029,425.90
- 港币	-	-	550,000,000.00	433,878,500.00
- 美元	-	-	6,400,000.00	39,161,778.75
担保借款				
- 人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-
小计		466,645,418.03		576,069,704.65
其他借款				
信用借款				
- 人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	1,807,000,000.00	1,807,000,000.00
小计		10,000,000.00		1,807,000,000.00
合计		476,645,418.03		2,383,069,704.65

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款（2014年：无）。

(2) 本集团本期末无已逾期未偿还的短期借款情况（2014年：无）。

### 19 应付票据

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
商业承兑汇票	21,633,882,194.55	21,291,893,866.16

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 20 应付账款

#### (1) 应付账款分类：

项目	2015年6月30日	2014年12月30日
应付地价	7,840,802,889.58	5,276,365,161.04
应付及预提工程款	54,469,797,863.89	60,584,448,329.52
质量保证金	788,591,252.46	578,294,563.79
应付及预提销售佣金	263,302,481.39	412,571,459.52
其他	261,431,557.81	195,520,250.68
合计	63,623,926,045.13	67,047,199,764.55

#### (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	2015年6月30日	2014年12月31日
深圳布吉水径项目	2015年12月	97%	4,804,658,244.00	3,349,177,940.00
郑州万科美景万科城	2015年9月	100%	4,761,386,630.70	3,939,446,416.00
上海万科城	2015年12月	73%	4,744,322,698.93	3,251,155,662.00
广州新光城市花园	2015年11月	100%	4,372,385,743.84	3,109,962,302.59
合肥森林公园	2015年10月	91%	3,849,623,456.68	3,594,516,285.00
厦门海沧万科城	2015年12月	86%	3,743,619,528.00	3,660,096,639.00
杭州西庐	2015年10月	96%	3,211,518,677.38	2,421,456,075.38
深圳天誉	2017年10月	74%	2,984,751,786.00	2,170,314,471.89
东莞虎门万科城	2015年12月	95%	2,879,681,819.20	1,271,591,818.00
广州东荟城	2015年11月	92%	2,863,159,597.22	2,034,012,427.30
北京金域华府	2015年12月	96%	2,854,807,156.00	3,091,896,955.00
厦门万科广场	2016年12月	92%	2,737,920,058.00	2,242,049,307.00
杭州璞悦湾	2016年6月	92%	2,589,025,206.30	1,822,886,523.30
昆明魅力之城	2015年9月	82%	2,470,472,572.30	1,968,300,270.00
济南金域国际	2015年12月	82%	2,414,922,967.34	1,439,012,164.00
莆田万科城	2015年9月	95%	2,344,001,286.00	2,025,886,241.00
福州金域花园	2015年9月	88%	2,328,267,585.00	2,237,106,751.00
泉州万科城	2016年12月	79%	2,328,063,003.88	443,942,585.00
北京万科橙	2015年11月	0%	2,308,424,579.00	1,896,496,047.00
深圳公园里	2016年12月	97%	2,240,878,770.00	1,143,533,562.97
昆山魅力花园	2015年12月	98%	2,204,918,360.88	2,837,383,849.88
南京九都荟	2015年7月	87%	2,176,719,563.00	1,517,844,708.00
杭州良渚文化村	2015年9月	92%	2,105,997,088.62	1,426,087,303.53
广州金色梦想	2015年9月	80%	2,097,162,493.28	-
深圳嘉悦山花园	2017年1月	84%	2,089,788,305.00	892,378,146.00

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 21 预收款项（续）

#### (1) 预收款项分类（续）

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2015年6月30日	2014年12月31日
天津四季花城	2015年8月	80%	1,988,477,153.00	1,493,965,333.00
上海虹桥时一区	2015年12月	90%	1,888,912,465.69	2,146,400,196.63
南京金域蓝湾	2015年7月	97%	1,847,824,778.90	1,786,616,990.90
徐州万科城	2015年9月	96%	1,831,826,063.00	1,456,362,141.00
成都金色乐府音乐广场	2016年3月	90%	1,817,368,789.00	1,377,271,205.00
宁波江东府	2016年7月	58%	1,786,662,089.00	1,056,835,294.00
深圳万科红	2015年12月	99%	1,765,156,881.00	1,602,615,981.00
宁波公园里	2015年12月	89%	1,717,717,525.00	1,045,554,583.00
太原蓝山	2016年12月	80%	1,690,945,171.00	1,776,365,004.00
西安金色悦城	2015年9月	91%	1,690,415,165.11	2,290,605,343.00
上海松江商务区14#	2015年12月	100%	1,684,044,030.00	1,354,845,099.33
温州金域中央	2015年7月	76%	1,682,329,218.00	1,592,643,976.00
北京金域东郡	2015年11月	69%	1,600,872,465.02	578,083,042.00
合肥蓝山花园	2015年12月	90%	1,565,155,143.00	1,202,783,666.00
南昌海上传奇	2015年9月	80%	1,563,428,168.55	1,168,704,740.49
温州龙湾花园	2015年9月	84%	1,560,636,877.00	1,426,896,273.00
佛山金域国际	2015年8月	80%	1,522,694,496.85	1,038,357,302.26
杭州北宸之光	2016年12月	90%	1,469,836,604.00	2,879,921,506.00
杭州公园大道	2016年12月	71%	1,468,517,216.00	-
徐州淮海天地	2016年10月	61%	1,464,965,419.00	-
贵阳大都会	2016年12月	87%	1,447,563,681.06	1,178,039,349.00
郑州万科美景龙门龙堂	2015年8月	96%	1,441,619,733.00	2,093,861,888.00
武汉金域蓝湾	2015年9月	94%	1,434,976,889.00	1,325,965,383.00
合肥万科城	2015年12月	93%	1,362,229,728.00	1,119,625,670.00
武汉汉阳国际	2015年12月	93%	1,331,477,520.27	793,051,262.27
西安金域东郡	2016年6月	89%	1,292,923,126.08	740,648,488.00
温州金域传奇	2016年9月	67%	1,281,732,228.00	-
武汉长征村项目	2015年12月	89%	1,213,055,368.00	760,743,070.00
重庆金色悦城	2015年12月	90%	1,210,669,222.95	2,208,695,916.95
武汉嘉园	2015年10月	73%	1,201,047,149.00	-
厦门金域华府	2015年12月	98%	1,200,839,944.00	1,122,909,529.69
烟台御龙山	2015年9月	68%	1,156,332,660.98	994,838,773.00
天津金域华府	2015年9月	83%	1,132,826,042.00	773,192,696.00
沈阳金域蓝湾	2015年9月	95%	1,121,889,508.00	824,488,573.00
厦门湖心岛	2015年12月	70%	1,114,393,593.00	785,251,415.00
上海南站商务区地块	2015年12月	50%	1,100,357,341.10	-
无锡金域缙香	2015年9月	92%	1,089,863,486.80	931,855,810.60
西安高新华府	2016年12月	82%	1,089,596,652.60	-
宁波金域传奇	2015年12月	100%	1,088,557,396.00	677,716,946.00
长沙白鹭郡	2015年12月	79%	1,073,503,173.00	1,282,669,775.12
福州万科广场	2016年6月	76%	1,073,019,310.15	503,124,453.00
广州峰境花园	2015年12月	53%	1,069,638,114.36	610,722,370.36
武汉金色城市	2015年12月	91%	1,063,399,869.87	613,023,651.41
昆明金色领域	2015年9月	84%	1,063,048,127.00	831,108,195.00
天津梅江柏翠园	2016年4月	59%	1,041,531,603.00	630,103,251.00
成都金色城品	2015年9月	95%	1,002,627,750.00	843,699,766.00
大连蓝山	2015年9月	73%	925,805,074.80	1,575,694,482.80
佛山万科城	2015年10月	94%	882,989,011.56	1,051,315,930.56



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 21 预收款项（续）

#### (1) 预收款项分类（续）

<u>项目</u>	<u>预计首批 结算日期</u>	<u>项目 预售比例</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
重庆万科城	2015年12月	95%	798,583,848.49	1,330,540,586.03
西安万科城 3#地	2015年9月	89%	786,015,970.74	1,046,948,150.67
扬州金域华府	2015年7月	90%	774,157,494.00	1,004,337,098.00
无锡魅力之城	2015年12月	95%	730,411,676.00	1,177,569,269.00
东莞朗润园	2015年9月	100%	710,158,997.00	1,070,858,867.00
深圳翡丽郡	2015年9月	96%	693,831,645.69	1,894,750,513.69
北京金域缙香	2015年11月	98%	621,907,182.00	1,220,098,460.00
大连万科城	2015年10月	79%	540,553,069.15	1,118,999,649.81
成都海悦汇城	2015年10月	80%	499,242,722.42	1,306,010,276.00
上海城花新园	2015年12月	74%	184,962,707.45	1,404,377,505.45
其他			64,514,038,484.82	63,841,137,856.00
合计			210,477,620,408.01	181,749,337,004.86

(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(2014年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 22 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示：

	2015年1月 1日余额	本期增加	本期减少	2015年6月 30日余额
短期薪酬	1,825,917,618.88	1,781,059,316.77	3,131,945,771.55	475,031,164.10
离职后福利				
- 设定提存计划	4,877,111.64	158,930,194.41	153,730,233.10	10,077,072.95
辞退福利	35,256.28	10,757,177.64	10,577,177.64	215,256.28
合计	1,830,829,986.80	1,950,746,688.82	3,296,253,182.29	485,323,493.33

#### (2) 短期薪酬

项目	2015年1月 1日余额	本期增加	本期减少	2015年6月 30日余额
工资、奖金、 津贴和补贴	1,809,599,070.80	1,584,837,495.93	2,938,996,517.14	455,440,049.59
职工福利费	3,217,432.76	57,748,427.41	57,013,083.07	3,952,777.10
社会保险费	4,042,455.16	57,860,279.28	57,850,809.81	4,051,924.63
其中：医疗保险费	3,619,613.02	49,434,211.82	49,349,377.39	3,704,447.45
工伤保险费	228,239.55	4,131,114.27	4,230,868.43	128,485.39
生育保险费	194,602.59	4,294,953.19	4,270,563.99	218,991.79
住房公积金	5,976,096.71	76,521,804.46	73,298,198.56	9,199,702.61
其他	3,082,563.45	4,091,309.69	4,787,162.97	2,386,710.17
其中：工会经费和 职工教育 经费	3,082,563.45	4,091,309.69	4,787,162.97	2,386,710.17
合计	1,825,917,618.88	1,781,059,316.77	3,131,945,771.55	475,031,164.10

#### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	2015年1月 1日余额	本期增加	本期减少	2015年6月 30日余额
基本养老保险	4,589,401.66	150,820,095.99	145,811,076.64	9,601,619.74
失业保险费	287,709.98	8,110,098.42	7,919,156.46	475,453.21
合计	4,877,111.64	158,930,194.41	153,730,233.10	10,077,072.95

除附注(十一)所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利(2014年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 22 应付职工薪酬（续）

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。

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

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
企业所得税	1,231,006,559.57	3,223,101,580.92
土地增值税	1,468,105,911.69	1,241,740,232.55
营业税	495,228,478.13	353,043,053.55
个人所得税	71,056,830.48	55,770,666.16
城市维护建设税	30,254,916.38	49,281,647.17
教育费附加	32,250,275.44	37,648,550.05
房产税	74,245,984.97	67,496,431.28
增值税	17,650,031.60	39,764,984.77
其他	82,680,937.30	56,325,713.74
合计	3,502,479,925.56	5,124,172,860.19

本期预缴税费人民币 20,123,707,868.96 元 (2014 年：人民币 14,613,475,673.94 元) 计入预付款项。

### 24 应付利息

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	178,016,753.07	280,854,497.31
企业债券利息	54,626,038.26	55,655,304.49
合计	232,642,791.33	336,509,801.80

本期本集团未有已逾期未支付的利息情况 (2014 年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 25 其他应付款

#### (1) 其他应付款分类：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
应付合营/联营企业款	18,269,928,037.39	8,327,648,997.50
应付股权款与合作公司往来及其他	22,698,947,521.55	28,186,786,506.07
土地增值税清算准备金	4,565,125,465.71	4,390,221,395.21
押金及保证金	990,854,502.93	755,896,494.37
代收款	2,201,661,413.32	3,076,071,962.98
购房意向金	972,530,211.32	705,104,353.65
应付股利	5,520,548,080.48	-
合计	55,219,595,232.70	45,441,729,709.78

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 18,431,726,724.14 元 (2014 年：人民币 23,188,805,132.39 元)。

#### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款：

单位	期末余额	未偿还的原因
北京首都开发股份有限公司	1,224,688,811.11	没有固定还款条件
成都传媒文化投资有限公司	1,216,579,648.91	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
绿地地产集团有限公司	837,867,822.00	没有固定还款条件
北京金第房地产开发有限责任公司	711,544,444.44	没有固定还款条件
佛山市保兴达房地产有限公司	678,479,897.55	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
中信地产东莞投资有限公司	467,286,149.00	没有固定还款条件
广州市思泰房地产开发有限公司	399,286,000.00	没有固定还款条件
天津港地产发展有限公司	390,599,200.00	没有固定还款条件
合计	7,629,135,509.24	

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 25 其他应付款（续）

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》（文《国家号文》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计人民币 4,565,125,465.71 元（2014 年：人民币 4,390,221,395.21 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>2015 年 6 月 30 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
一年内到期的长期借款	23,297,893,265.65	20,449,288,272.85

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 26 一年内到期的非流动负债（续）

#### (2) 一年内到期的长期借款：

种类	2015年6月30日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	11,067,488,325.00	1.0000	11,067,488,325.00	信用
	250,000,000.00	1.0000	250,000,000.00	抵押*1
港币	90,427,913.61	0.7886	71,311,452.67	信用
	323,000,000.00	0.7886	254,721,030.00	抵押*1
美元	86,425,748.82	6.1136	528,372,457.98	信用
小计			12,171,893,265.65	
其他借款				
其中：人民币	11,126,000,000.00	1.0000	11,126,000,000.00	信用
小计			11,126,000,000.00	
合计			23,297,893,265.65	

种类	2014年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	12,059,120,000.00	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	

\*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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### (2) 一年内到期的长期借款（续）：

\*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（2014年：无）。

## 27 长期借款

### (1) 长期借款分类

种类	2015年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	10,279,900,000.00	1.0000	10,279,900,000.00	信用*1
	474,500,000.00	1.0000	474,500,000.00	抵押*2
港币	3,012,376,714.81	0.7886	2,375,560,277.30	信用*1
美元	450,216,393.21	6.1136	2,752,442,941.54	信用*1
小计			15,882,403,218.84	
其他借款				
其中：人民币	11,912,000,000.00	1.0000	11,912,000,000.00	信用*4
小计			11,912,000,000.00	
合计			27,794,403,218.84	

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 27 长期借款（续）

#### (1) 长期借款分类（续）

种类	2014年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	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*1
	279,353,626.24	6.1190	1,709,364,839.00	信用*3
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*4
小计			20,443,666,666.67	
合计			34,536,712,135.87	

\*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 7.90%之间（2014：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮和 7.30%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 6.22 至 6.76%（2014 年：5.54%至 7.04%）

\*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押，借款利率为香港同业拆借利率按约定比例上浮。

\*4 以上信用借款的借款利率区间为 6.61%至 7.90%（2014 年：6.85%至 7.90%）



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 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	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折 / 溢价摊销 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)
1 美元债券 (i)	美元	800,000,000.00	2013年3月13日	5年	780,934,780.71	781,385,990.58	4,781,300,876.35	780,934,780.71	10,416,656.25	1,831,782.79	783,217,773.37	4,788,280,179.28
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	139,527,110.74	647,349,936.58	139,345,937.04	2,929,500.00	76,270.98	139,603,371.72	636,312,168.29
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	995,741,183.55	995,741,183.55	994,771,181.78	22,500,000.00	468,775.96	996,209,959.51	996,209,959.51
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	996,263,963.12	996,263,963.12	994,414,463.60	20,250,000.00	919,348.70	997,183,311.82	997,183,311.82
5 美元债券 (ii)	美元	400,000,000.00	2014年6月4日	5年	393,201,265.85	393,895,859.29	2,410,248,762.98	393,201,265.85	9,000,000.00	622,541.27	394,518,400.56	2,411,927,693.66
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	1,781,327,114.10	1,781,327,114.10	1,781,213,300.00	42,300,000.00	3,001,279.20	1,784,328,393.30	1,784,328,393.30
							11,612,231,836.68					11,614,241,705.86

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 28 应付债券（续）

- (i) Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行人债券美元 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 2015 年 6 月 30 日，公司在此发行计划进行四次提取，包括：

	提取时间	币别	金额	期限	票面年利率
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

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
客户补偿准备*1	3,666,579.28	191,169.65	58,504.67	3,799,244.26
酬金制项目*2	49,756,215.37	36,225,875.52	487,970.96	85,494,119.93
合计	53,422,794.65	36,417,045.17	546,475.63	89,293,364.19

\*1 客户补偿准备为北京公司、武汉公司和广州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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 30 其他非流动负债

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
维护基金*	81,555,284.29	66,441,656.28
其他	1,748,414.12	1,999,778.71
合计	<u>83,303,698.41</u>	<u>68,441,434.99</u>

\* 系物业项目代管基金

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 31 股本

	期初余额	本期变动增减					期末余额
		发行新股 (注 1)	送股	公积金转股	其他 (注 2)	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	15,874,479.00	360,000.00	-	-	(847,480.00)	(487,480.00)	15,386,999.00
有限售条件股份合计	15,874,479.00	360,000.00	-	-	(847,480.00)	(487,480.00)	15,386,999.00
无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,706,677,295.00	10,550,858.00	-	-	847,480.00	11,038,338.00	9,717,715,633.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	11,021,632,763.00	10,550,858.00	-	-	847,480.00	11,038,338.00	11,032,671,101.00
股份总数	11,037,507,242.00	10,550,858.00	-	-	-	10,550,858.00	11,048,058,100.00

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 10,550,858.00 份期权行权，详见附注（十一）。截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司已收到股票期权激励对象缴纳的新增股本合计人民币 42,297,024.00 元，经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具安永华明(2015)验字第 60723470\_H01 号验资报告。

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 847,480 股，公司无限售条件流通股相应增加。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 32 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	9,206,990,683.11	74,594,566.07	-	9,281,585,249.18
股权激励公积	76,793,068.44	-	-	76,793,068.44
其他资本公积(注1)	(790,151,529.40)	-	(239,120,337.70)	(1,029,271,867.10)
合计	8,493,632,222.15	74,594,566.07	(239,120,337.70)	8,329,106,450.52

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

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 33 其他综合收益

项目	归属于 母公司股东 的其他综合 收益期初余额	本期发生额				税后归属 于少数股东	归属于 母公司股东 的其他综合 收益期末余额
		本期 所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费用	税后归属 于母公司		
以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下在被投资单位以后将 重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额	48,000,000.00	-	-	-	-	-	48,000,000.00
可供出售金融资产公允 价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的 有效部分	47,817,139.15	(58,098,689.77)	-	-	(58,098,689.77)	-	(10,281,550.62)
外币财务报表折算差额	465,997,833.82	(5,532,668.16)	-	-	(5,532,668.16)	8,783,740.69	460,465,165.66
合计	561,814,972.97	(63,631,357.93)	-	-	(63,631,357.93)	8,783,740.69	498,183,615.04

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(10,281,550.62)元(2014年：47,817,139.15)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 34 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,904,895,447.21	-	-	4,904,895,447.21
任意盈余公积	21,173,880,342.72	-	-	21,173,880,342.72
合计	26,078,775,789.93	-	-	26,078,775,789.93

### 35 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	41,992,839,682.30	
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,846,279,065.45	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
分配普通股股利	(5,520,548,080.48)	
期末未分配利润	41,318,570,667.27	

### 36 营业收入及成本

#### (1) 营业收入及成本

项目	2015年1-6月		2014年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	49,526,128,156.71	34,822,664,289.23	40,784,550,002.12	28,220,290,138.95
其他业务	740,669,835.82	138,150,509.68	177,352,092.59	78,124,000.70
合计	50,266,797,992.53	34,960,814,798.91	40,961,902,094.71	28,298,414,139.65

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 123,753,410.69 元 (2014 年：人民币 25,948,263.09 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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 36 营业收入及成本（续）

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	2015年1-6月		2014年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产*	48,418,523,659.95	33,918,952,511.19	39,944,011,295.19	27,543,593,465.81
物业管理	1,107,604,496.76	903,711,778.04	840,538,706.93	676,696,673.14
合计	49,526,128,156.71	34,822,664,289.23	40,784,550,002.12	28,220,290,138.95


\* 该收入中包括建造合同收入人民币 260,115,496.51 元 (2014 年：人民币 385,890,715.86 元)，及成本人民币 257,688,417.65 元 (2014 年：人民币 384,963,703.50 元)。

### 37 营业税金及附加

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
营业税	2,084,617,679.51	2,041,423,384.66
城市维护建设税	164,870,749.11	122,409,768.15
教育费附加	115,249,033.96	90,716,429.61
土地增值税	1,771,079,188.68	1,288,205,333.37
其他	275,918,964.94	197,472,533.99
合计	4,411,735,616.20	3,740,227,449.78

### 38 销售费用

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
品牌宣传推广费用*	525,932,892.21	508,299,443.04
销售代理费用及佣金	555,351,221.56	378,545,476.24
其他	467,408,272.12	655,440,988.87
合计	1,548,692,385.89	1,542,285,908.15

\* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标 (包括但不限于：中文“万科”、vanke 万科、英文“VANKE”、“V-HOME”、图形“”等商标)，以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发



布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 39 管理费用

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
人工与行政费用	1,060,566,652.89	1,074,798,142.11
财产费用	339,595,757.26	248,626,703.43
其他	18,063,856.45	85,667,788.60
合计	<u>1,418,226,266.60</u>	<u>1,409,092,634.14</u>

### 40 财务费用

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
利息支出	2,576,523,603.52	3,356,119,169.76
减：资本化利息	1,791,700,082.63	2,553,002,702.86
净利息支出	784,823,520.89	803,116,466.90
减：利息收入	667,401,514.78	435,575,179.49
利息收支净额	117,422,006.11	367,541,287.41
汇兑损益	(42,520,759.33)	(21,171,078.57)
其他	24,826,091.00	50,388,252.47
合计	<u>99,727,337.78</u>	<u>396,758,461.31</u>

### 41 资产减值损失

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
坏账损失	24,357,772.96	30,891,546.05
合计	<u>24,357,772.96</u>	<u>30,891,546.05</u>

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 42 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	911,043,537.60	568,440,403.69
处置长期股权投资取得的 投资收益	1,008,427.45	741,089,164.78
可供出售金融资产在持有期间 的投资收益	3,638,579.56	1,968,686.76
终止确认可供出售金融资产产生 的投资损失	-	(2,364,525.57)
其中：其他综合收益转入	-	-
合计	915,690,544.61	1,309,133,729.66

### 44 营业外收入

项目	2015年1-6月	2014年1-6月	计入当期非经 常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	879,479.28	1,046,960.38	879,479.28
其中：固定资产处置利得	879,479.28	1,046,960.38	879,479.28
罚款收入	31,536,679.63	19,169,482.96	31,536,679.63
没收订金及违约金收入	17,199,613.58	30,426,772.33	17,199,613.58
其他	48,681,346.92	254,105,377.30	48,681,346.92
合计	98,297,119.41	304,748,592.97	98,297,119.41

2014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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 45 营业外支出

项目	2015年1-6月	2014年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	476,565.28	2,326,754.56	476,565.28
其中：固定资产处置损失	476,565.28	2,326,754.56	476,565.28
对外捐赠	3,411,837.41	14,125,989.75	3,411,837.41
其他	36,335,378.13	22,081,493.90	36,335,378.13
合计	40,223,780.82	38,534,238.21	40,223,780.82

### 46 所得税费用

#### (1) 本期所得税费用组成

	2015年1-6月	2014年1-6月
当期所得税费用	2,445,280,144.63	1,894,791,385.81
递延所得税费用	(457,754,316.49)	(264,796,566.54)
合计	1,987,525,828.14	1,629,994,819.27

递延所得税费用分析如下：

	2015年1-6月	2014年1-6月
暂时性差异的产生和转回	105,343,172.39	(69,619,024.24)
土地增值税清算准备金	(37,208,124.92)	(11,238,569.64)
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(496,882,656.53)	(252,420,933.59)
存货溢价结转	(8,592,935.92)	(12,756,075.73)
未实现内部交易利润	(27,664,798.11)	80,970,143.18
代扣代缴所得税	7,251,026.60	267,893.48
合计	(457,754,316.49)	(264,796,566.54)

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 46 所得税费用（续）

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
税前利润	8,777,007,697.39	7,122,474,745.79
按法定税率计算的所得税费用	2,171,343,519.42	1,747,232,792.84
调整以前年度所得税的影响		
非应税收入 - 投资收益	(227,760,884.41)	(253,056,000.99)
不可抵扣的成本、费用和		
损失的影响	36,271,466.01	67,716,225.93
本期未确认递延所得税资产		
的可抵扣暂时性差异	31,734,282.73	68,101,801.49
使用前期未确认递延所得税		
资产的可抵扣亏损	(24,062,555.61)	-
本期所得税费用	<u>1,987,525,828.14</u>	<u>1,629,994,819.27</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>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
归属于母公司普通股股东的合并净利润	4,846,279,065.45	4,809,238,120.15
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,042,782,671.00	11,014,998,019.00
基本每股收益（元/股）	<u>0.44</u>	<u>0.44</u>

根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。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>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
期初已发行普通股股数	11,037,507,242	11,014,968,919
已行权股份期权的影响（附注(十一)）	5,275,429	29,100
期末普通股的加权平均数	<u>11,042,782,671</u>	<u>11,014,998,019</u>

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 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>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
营业收入	50,266,797,992.53	40,961,902,094.71
减：存货变动	32,875,990,292.87	27,067,491,271.43
营业税金及附加	4,411,735,616.20	3,740,227,449.78
职工薪酬费用	431,701,866.52	396,871,811.71
折旧和摊销费用	402,095,502.54	203,921,377.77
支付的租金	52,446,254.09	55,561,462.52
财务费用	99,727,337.78	396,758,461.31
其他净费用	3,274,166,763.73	2,244,809,869.16
营业利润	8,718,934,358.80	6,856,260,391.03

### 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>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
按政策允许收取的购房诚意金	875,940,333.77	681,994,383.32
收到联营/合营企业及集团外部 单位往来款项	2,097,893,695.20	4,580,795,362.99
合计	2,973,834,028.97	5,262,789,746.31

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
经营租赁所支付的现金	20,127,603.35	20,043,141.64
支付的各种保证金、押金	3,062,196,046.88	1,862,231,739.10
支付代垫费用	129,748,789.82	444,313,932.90
支付联营/合营企业及集团外部 单位往来款项	15,711,236,582.31	4,042,956,646.38
合计	18,923,309,022.36	6,369,545,460.02

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 49 现金流量表项目（续）

#### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
收到的银行利息	490,694,051.12	159,511,296.88
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)	101,544,720.86	402,225,954.03
合计	<u>592,238,771.98</u>	<u>561,737,250.91</u>

#### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
其他投资性支出	1,560,000,000.00	-
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)	1,676,137.06	891,387,943.76
合计	<u>1,561,676,137.06</u>	<u>891,387,943.76</u>

#### (5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2014年：无)。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 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

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
净利润	6,789,481,869.25	5,492,479,926.52
加：资产减值损失	24,357,772.96	30,891,546.05
固定资产及投资性房地产的折旧	258,810,386.77	170,328,475.66
无形资产及长期待摊费用摊销	143,285,115.77	33,592,902.10
处置固定资产及其他长期资产的收益	402,914.00	1,279,794.18
公允价值变动	-	(2,894,705.74)
财务费用	99,727,337.78	396,758,461.31
投资收益	(915,690,544.61)	(1,309,133,729.66)
递延所得税资产增加	(456,412,407.18)	(252,722,194.15)
递延所得税负债减少	(1,341,909.32)	(12,727,100.04)
存货的增加	(5,988,209,364.07)	(17,589,034,966.69)
本期股权激励摊销	-	2,576,139.45
经营性应收项目的增加	(23,950,554,509.88)	(11,448,934,593.40)
经营性应付项目的增加	17,187,787,604.00	27,920,222,205.90
经营活动产生的现金流量净额	(6,808,355,734.53)	3,432,682,161.49

#### (2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本期少数股东投入包括共计人民币 5.6 亿元 (2014 年：7 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

	2015年1-6月	2014年1-6月
现金及现金等价物期末余额	43,770,525,266.10	41,712,324,215.47
减：现金及现金等价物期初余额	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
现金及现金等价物净减少额	(17,882,794,400.20)	(1,291,824,957.06)

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 50 现金流量表相关情况（续）

#### (4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本期取得子公司及其他营业单位的价格	601,034,406.68	721,161,788.69
2. 本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金和现金等价物	601,034,406.68	582,813,112.69
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	273,239,458.43	624,311,387.13
3. 以前年度取得子公司于本期支付的现金	100,000.00	136,844,473.60
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）	101,544,720.86	402,225,954.03
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	429,439,669.11	497,572,153.19
6. 取得子公司的净资产	243,286,153.07	447,555,934.38
流动资产	8,454,058,851.32	3,197,541,553.54
非流动资产	23,614,591.09	688,632,808.13
流动负债	8,234,387,289.34	2,906,610,195.80
非流动负债	-	532,008,231.49



## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 50 现金流量表相关情况（续）

#### (4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息（续）

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	5,125,965.87	2,396,719,826.89
2. 本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金和现金等价物	-	1,649,942,904.78
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,676,137.06	1,122,162,501.21
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”项目列示的金额（注2）	1,676,137.06	891,387,943.76
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,419,168,347.33
5. 处置子公司的净资产	163,890,813.72	743,826,666.70
流动资产	1,693,727,258.47	14,570,179,120.45
非流动资产	5,291,199.80	89,583,681.19
流动负债	1,535,127,644.55	13,915,936,134.94
非流动负债	-	-

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

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

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 50 现金流量表相关情况（续）

#### (5) 现金和现金等价物的构成

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
一、现金		
其中：库存现金	1,778,323.51	1,775,092.54
可随时用于支付的银行存款	43,768,746,942.59	61,651,544,573.76
可随时用于支付的 其他货币资金	-	-
使用受限制的货币资金	842,036,972.62	1,061,933,709.64
二、期末货币资金及现金 等价物余额	44,612,562,238.72	62,715,253,375.94
减：使用受限制的货币资金	842,036,972.62	1,061,933,709.64
三、期末可随时变现的现金及 现金等价物	43,770,525,266.10	61,653,319,666.30

### 51 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

### 52 套期

2015年6月30日，本集团未到期的无本金交割远期外汇合约账面金额为人民币1,995,055,000.00元(2014年：1,230,560,000.00)。2015年6月30日，无本金交割远期外汇合约约定的美元兑人民币的汇率范围为6.2655至6.3160。截止2015年6月30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。

## 五 合并财务报表项目附注（续）

### 53 收购公司情况

本集团本期收购公司明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	说明
1	南昌荣旺房地产开发有限公司	99%	2015年1月1日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币99.99万元收购了南昌荣旺房地产开发有限公司99%的股权。
2	杭州东尚置业有限公司	50%	2015年3月27日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币11,983.80万元收购了杭州东尚置业有限公司50%的股权。
3	大连佳尔伦房地产开发有限公司	100%	2015年6月2日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币800万元收购了大连佳尔伦房地产开发有限公司100%的股权。
4	济南旺地置业有限公司	60%	2015年4月17日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1,801.65万元收购了济南旺地置业有限公司60%的股权。
5	宁波东恒投资发展有限公司	51%	2015年6月18日	本公司持股100%的子公司以现金对价港币510万元收购了宁波东恒投资发展有限公司51%股权，该公司持有宁波高新区华御置业有限公司65%股权。
6	广州市万轩房地产有限公司	49%	2015年2月28日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币5,959.85万元增资收购了广州市万轩房地产有限公司49%的股权。

## 六 合并范围的变更

### 1 非同一控制下企业合并

(1) 本集团本期没有发生非同一控制企业合并(2014年：无)。

### 2 同一控制下企业合并

(1) 本集团本期没有发生同一控制下企业合并(2014年：无)。

### 3 处置子公司

本集团本期没有发生处置子公司(2014年：无)。

## 六 合并范围的变更（续）

### 4 其他原因的合并范围变动

#### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
莆田市万科汇置业有限公司	新设
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	新设
上海南科房地产有限公司	新设
太原万科城房地产开发有限公司	新设
太原万科新都心房地产开发有限公司	新设
深圳市第五空间网络科技有限公司	新设
Beth Investments Limited	新设
Joyful Rich Limited	新设
Lambeth Holdings Limited	新设
珠海市万有引力房地产有限公司	新设
佛山市万泰房地产开发有限公司	新设
佛山市南海区万优房地产投资有限公司	新设
扬州万筑置业有限公司	新设
上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新设
上海屹万投资管理有限公司	新设
昆明滇万商用物业管理有限公司	新设
郑州天伦万科房地产开发有限公司	新设
北京轱迪投资管理有限公司	新设
成都万客会科技有限公司	新设
东莞市朗培教育投资有限公司	新设
佛山市酒店管理有限公司	新设
福州市万科商业管理有限公司	新设
广州市万畅房地产有限公司	新设
杭州万鼎置业有限公司	新设
嘉兴万宏房地产开发有限公司	新设
上海万上星安投资管理有限公司	新设
深圳市万科产业地产运营管理有限公司	新设
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	新设
深圳市万科物流管理有限公司	新设
天津万科民和巷有限公司	新设
广州东塾教育咨询有限公司	新设
深圳市深潜教育培训有限公司	新设
南京万翔仓储管理有限公司	新设
130W42 Offshore Member LLC	新设
130W42 Onshore Member LLC	新设

## 六 合并范围的变更（续）

### 4 其他原因的合并范围变动（续）

#### (1) 本期新纳入合并范围的子公司（续）

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
Ever Billion Limited	新设
Glory Wave Limited	新设
Great Genesis Limited	新设
Label Investments Limited	新设
V Capital Limited	新设
Vanke Capital Holding Limited	新设
WK Zitai SIG Pte. Ltd	新设
Rivington Street Vanke Member LLC	新设
南昌荣旺房地产开发有限公司	收购
杭州东尚置业有限公司	收购
大连佳尔伦房地产开发有限公司	收购
济南旺地置业有限公司	收购
宁波东恒投资发展有限公司	收购
宁波高新区华御置业有限公司	收购
广州市万轩房地产有限公司	收购
深圳市誉鹰物业服务有限公司	收购

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

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

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>不再纳入 合并范围的原因</u>
Mainlandcn Seven Company Limited	出售
Main Full Limited	出售
郑州安汇置业有限公司	注销
南京凯瑞置业有限公司	出售
郑州美地置业有限公司	出售
武汉联投万科生态城房地产有限公司	修改章程
芜湖北翔投资管理有限公司	注销
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	注销
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	出售

## 七 在其他主体中的权益

### 1 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司

##### A 主要房地产公司

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册 资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	人民币	600,000	100%	-	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	100%	-	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	100%	-	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

## 七 在其他主体中的权益 (续)

### 1 在子公司中的权益 (续)

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司 (续)

##### A 主要房地产公司 (续)

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		
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	100%	-	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	100%	-	100%	设立
18	大连万科城置业有限公司	大连	大连	房地产开发	美元	42,000	100%	-	100%	设立
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	100%	-	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	100%	-	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	100%	-	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	房地产开发与经营	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	75%	25%	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	房地产开发与经营	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



## 七 在其他主体中的权益 (续)

### 1 在子公司中的权益 (续)

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司 (续)

##### A 主要房地产公司 (续)

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		
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	沈阳万科恒祥置地有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	人民币	2,500,000	-	79%	60%	设立
41	上海万九绿合置业有限公司	上海	上海	房地产开发	人民币	1,800,000	-	51%	51%	设立
42	沈阳万科东阪置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	人民币	1,700,000	-	70%	67%	设立
43	北京五矿万科置业有限公司	北京	北京	房地产开发	人民币	1,544,750	-	49%	60%	设立
44	广州市万怡房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	人民币	1,050,258	-	55%	55%	设立
45	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	人民币	830,000	-	50%	60%	设立
46	广州市万新房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	港币	760,000	-	100%	100%	设立
47	北京万信投资发展有限公司	北京	北京	项目投资	人民币	740,000	-	100%	100%	设立
48	上海美兰华府置业有限公司	上海	上海	房地产开发	人民币	700,000	-	100%	100%	设立
49	宁波江北万科置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	人民币	675,000	-	100%	100%	设立
50	杭州万泓置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	人民币	650,820	-	51%	51%	设立
51	宁波万港房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	人民币	603,750	-	70%	60%	设立
52	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	人民币	578,150	-	100%	100%	设立
53	成都万科成华置业有限公司	成都	成都	房地产开发	人民币	554,479	-	100%	100%	设立
54	扬州万维置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发	人民币	550,000	-	65%	66.7%	设立
55	北京住总万科房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	人民币	550,000	-	50%	60%	设立
56	合肥万科皓智地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	人民币	550,000	-	55%	67%	设立
57	天津万商地产投资有限公司	天津	天津	房地产开发	人民币	500,000	-	51%	60%	设立
58	温州万科中梁置业有限公司	温州	温州	房地产开发	人民币	500,000	-	60%	60%	设立

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 1 在子公司中的权益（续）

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司（续）

##### 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	108	100%	-	100%	设立
2	深圳市万科物业服务服务有限公司	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	南京万科物业管理服务有限公司	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	成都市万科物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
12	武汉市万科物业服务服务有限公司	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

## 七 在其他主体中的权益 (续)

### 1 在子公司中的权益 (续)

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司 (续)

##### 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	9,500	-	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	东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
6	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	深圳	咨询服务	人民币	500,000	100%	-	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%	设立

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 1 在子公司中的权益（续）

#### (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情况：

<u>交易类型</u>	<u>公司名</u>	<u>时间</u>	<u>交易比例</u>	<u>期末 持股比例</u>
处置少数股权	东莞市万都房地产有限公司	2015年1月	20%	80%
处置少数股权	南京源辉置业有限公司	2015年6月	29.12%	70.88%
处置少数股权	珠海市万有引力房地产有限公司	2015年4月	49%	51%
处置少数股权	宁波万港房地产开发有限公司	2015年5月	30%	70%
收购少数股权	成都万科成华置业有限公司	2015年4月	15%	100%
收购少数股权	贵阳万科大都会商业置业有限公司	2015年5月	49%	100%
收购少数股权	云南浙万置业有限公司	2015年5月	20%	75%
收购少数股权	沈阳东部置业开发有限公司	2015年4月	40%	100%

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 47 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计 10.79 亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 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（续）

#### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

	东莞市万都房地产 有限公司	南京源辉置业 有限公司	珠海市 万有引力房地产 有限公司	宁波万港 房地产开发 有限公司
处置对价 - 现金	2,000,000.00	29,120,000.00	24,500,000.00	181,125,000.00
减：按处置的股权比例 计算的子公司净 资产份额	1,726,427.66	26,434,720.69	24,497,576.33	183,854,421.30
差额	273,572.34	2,685,279.31	2,423.67	(2,729,421.30)
其中：调整资本公积	(273,572.34)	(2,685,279.31)	(2,423.67)	2,729,421.30
购买成本 - 现金	83,171,871.27	44,513,658.00	93,135,276.64	3,000,000.00
减：按取得的股权比例 计算的子公司净 资产份额	131,726,814.57	41,837,006.50	(13,247,859.22)	1,848,364.72
差额	(48,554,943.30)	2,676,651.50	106,383,135.86	1,151,635.28
其中：调整资本公积	(48,554,943.30)	2,676,651.50	106,383,135.86	1,151,635.28

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 3 在合营企业或联营企业中的权益

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年6月30日</u>
合营企业：		
- 重要的合营企业	2,788,621,889.39	2,027,055,958.44
- 不重要的合营企业	10,368,514,878.82	9,217,918,340.44
联营企业：		
- 重要的联营企业	425,592,880.94	532,588,874.90
- 不重要的联营企业	8,548,555,907.44	7,456,094,183.93
小计	<u>22,131,285,556.59</u>	<u>19,233,657,357.71</u>
减：减值准备	-	-
合计	<u><u>22,131,285,556.59</u></u>	<u><u>19,233,657,357.71</u></u>

对于本集团持股比例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 经营地	注册地	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	
				直接	间接			
合营企业								
中航万科有限公司	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.	美国	美国	房地产开发	-	71.5%	权益法	美元 102,609,624	是
联营企业								
深圳市万科滨海房地产有限公司	中国	中国	房地产开发	-	50%	权益法人民币	1,000,000,000	是

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 3 在合营企业或联营企业中的权益（续）

#### (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.	
	2015年6月30日	2014年12月31日	2015年6月30日	2014年12月31日
流动资产	14,312,884,923.53	16,258,295,071.97	3,169,614,059.05	2,396,467,298.54
其中：现金和现金等价物	1,218,740,963.99	1,688,833,600.97	14,922,771.83	10,007,704.05
非流动资产	531,596,733.86	309,676,034.27	-	-
资产合计	14,844,481,657.39	16,567,971,106.24	3,169,614,059.05	2,396,467,298.54
流动负债	9,455,939,884.90	10,646,145,497.41	317,252,535.58	379,763,931.45
非流动负债	3,502,988.37	6,501,523.99	1,356,929,594.43	646,355,874.83
负债合计	9,459,442,873.27	10,652,647,021.40	1,674,182,130.01	1,026,119,806.28
净资产	5,385,038,784.12	5,915,324,084.84	1,495,431,929.04	1,370,347,492.26
少数股东权益	839,538,251.42	890,050,288.39	-	-
归属于母公司股东权益	4,545,500,532.70	5,025,273,796.45	1,495,431,929.04	1,370,347,492.26
按持股比例计算的净资产份额	1,818,200,213.08	2,010,109,518.58	1,069,233,829.26	979,798,456.96
减：未实现的内部交易损益抵消	98,812,152.95	78,185,404.21	-	-
对合营企业投资的账面价值	1,719,388,060.13	1,931,924,114.37	1,069,233,829.26	979,798,456.96
	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
营业收入	2,653,046,628.96	2,720,016,320.05	-	-
财务费用	19,848,630.34	(5,430,011.42)	-	(18,491.90)
所得税费用	18,140,352.27	84,417,173.07	-	-
净利润	49,925,613.92	206,813,520.09	(3,065,090.04)	(6,892,210.12)
综合收益总额	49,925,613.92	206,813,520.09	(3,065,090.04)	(6,892,210.12)
本年收到的来自合营企业的股利	(200,000,000.00)	(120,000,000.00)	-	-

## 七 在其他主体中的权益（续）

### 3 在合营企业或联营企业中的权益（续）

#### (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	
	2015年6月30日	2014年12月31日
流动资产	3,375,213,366.30	3,406,559,759.86
非流动资产	139,392.33	187,694.31
资产合计	3,375,352,758.63	3,406,747,454.17
流动负债	1,774,466,996.76	1,764,461,219.80
非流动负债	749,700,000.00	544,539,621.60
负债合计	2,524,166,996.76	2,309,000,841.40
净资产	851,185,761.87	1,097,746,612.77
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	851,185,761.87	1,097,746,612.77
按持股比例计算的净资产份额	425,592,880.94	548,873,306.39
减：未实现的内部交易		
损益抵消	8,083,422.64	16,284,431.49
对联营企业投资的账面价值	417,509,458.30	532,588,874.90
	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
营业收入	421,482,640.00	2,112,082,217.00
净利润	(214,114,206.11)	578,399,837.46
综合收益总额	(214,114,206.11)	578,399,837.46
本期收到的来自联营企业的股利	-	(242,916,960.62)



## 七 在其他主体中的权益 (续)

### 3 在合营企业或联营企业中的权益 (续)

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下:

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
合营企业:		
投资账面价值合计	10,368,514,878.83	8,333,251,727.55
	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	429,448,983.81	72,531,777.00
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	429,448,983.81	72,531,777.00
	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	8,556,639,330.08	7,456,094,183.93
	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	570,872,950.67	128,911,230.16
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	570,872,950.67	128,911,230.16

(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 (2014年: 无)。

5 本集团无结构化主体的权益 (2014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。

## 八 与金融工具相关的风险（续）

### (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 2015 年 6 月 30 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 58,905,707.04 元（2014 年：人民币 48,688,673.10 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。2014 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 19.44%（2014 年：21.12%）。

## 八 与金融工具相关的风险（续）

### (b) 信用风险（续）

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。

## 八 与金融工具相关的风险 (续)

### (c) 流动性风险 (续)

	2015 年					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款	51,568,941,902.51	56,814,986,949.20	26,284,359,105.52	14,731,240,961.40	15,799,386,882.28	-
应付债券	11,614,241,705.86	11,707,316,930.00	345,074,586.00	345,074,586.00	11,017,167,758.00	-
应付款项	141,428,111,074.68	137,851,882,866.27	136,100,380,922.09	788,591,252.46	-	-
交易性金融资产	17,577,677.89	17,577,677.89	17,577,677.89	-	-	-
应付利息	232,642,791.33	232,642,791.33	232,642,791.33	-	-	-
其他非流动负债	83,303,698.41	83,303,698.41	-	-	83,303,698.41	-
合计	204,944,818,850.68	206,151,942,946.19	162,980,035,082.83	15,864,906,799.86	26,899,858,338.69	-

	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

## 八 与金融工具相关的风险 (续)

### (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 6 月 30 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。

	2015 年						2014 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	86,425,748.82	528,372,457.98	413,426,766.93	326,032,482.67	-	-	77,793,424.85	476,017,966.64	365,314,909.78	288,185,972.88	-	-
长期借款	125,216,393.21	765,522,941.54	3,012,338,516.25	2,375,560,277.30	-	-	10,923,840.41	66,842,979.44	544,737,050.58	429,726,717.09	-	-
其他应付款	407,057.92	2,488,589.31	353,545,195.65	278,805,741.29	-	-	17,898,081.69	109,518,361.87	214,004,990.03	168,785,735.64	-	-
应付债券	1,175,281,849.87	7,191,549,639.33	-	-	112,609,664.16	636,312,168.29	1,175,281,849.87	7,191,549,639.33	-	-	139,527,100.74	647,349,936.58
其他应收款项	(11,101,898.69)	(67,872,567.83)	(24,632,830.41)	(19,425,696.39)	(6,000.00)	(57,853.20)	(1,057,854.49)	(6,473,011.63)	(13,614,753.93)	(12,310,459.93)	(3,677,863.24)	(17,063,814.29)
货币资金	(82,932,059.07)	(507,013,436.32)	(1,541,412,656.70)	(1,215,558,021.08)	(16,263.23)	(91,897.01)	(252,012,547.02)	(1,542,064,775.16)	(973,436,560.12)	(767,914,899.19)	(20,211.58)	(93,773.64)
合计	1,293,297,092.06	7,913,047,624.01	2,213,264,991.72	1,745,414,783.79	112,587,400.93	636,162,418.08	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

## 八 与金融工具相关的风险 (续)

### (d) 汇率风险 (续)

#### (ii) 敏感性分析

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% (2014: 1%)，对本集团的利润影响分别为减少/增加人民币 13,082,522.56 元 (2014: 增加/减少人民币 10,802,665.08 元)，而对本集团的股东权益影响为减少/增加人民币 91,589,397.00 元 (2014 年: 人民币 61,121,126.55 元)。

同时，管理层预计人民币相对新加坡币贬值/升值 1% (2014: 1%)，对本集团的利润影响分别为减少/增加人民币 6,363,121.68 元 (2014: 6,472,541.88)，而对本集团的股东权益影响为减少/增加人民币 6,361,624.18 元 (2014: 人民币 6,301,923.49)。

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。2014 年的分析基于同样的假设和方法。

## 九 公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
负债				
衍生金融负债	-	17,577,677.89	-	17,577,677.89
持续以公允价值计量的 负债总额	-	17,577,677.89	-	17,577,677.89

## 九 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值（续）

2015年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2015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的定性及定量信息

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子公司
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
徽商银行	本公司联营企业
平安银行	本公司关键管理人员担任董事的企业

## 十 关联方及关联交易（续）

### (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	邦才有限公司	全资子公司	1,505,178,080.00	2014年10月7日	2018年2月7日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,276,036,800.00	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	617,667,824.45	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	254,717,800.00	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	2,240,321,136.00	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	690,366,075.00	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	1,157,500,000.00	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	1,060,750,000.00	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	2,885,619,200.00	2014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	1,377,020,400.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
广州万科房地产开发有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	12,500,000.00	2015年2月9日	2017年2月8日	尚未到期
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
广州天禧房地产开发有限公司(25%)	广州市万科房地产有限公司(100%)	联营企业	7,500,000.00	2015年6月1日	2017年2月8日	尚未到期
芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	联营企业	24,500,000.00	2015年6月2日	2018年6月2日	尚未到期
上海郡科投资管理有限公司(70%)	厄尔布鲁斯投资有限公司(100%)	控股子公司	300,000,000.00	2015年6月25日	2016年6月24日	尚未到期





## 十 关联方及关联交易（续）

### (5) 关联方资金借款

<u>关联方</u>	<u>借款金额</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	2015年确认的 <u>利息支出</u>
拆入				
- 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	27,975,000.00

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

2015 年 期 本 集 团 未 发 生 关 联 方 资 产 转 让 。



## 十 关联方及关联交易（续）

### (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	2015年6月	2014年12月
上海万狮置业有限公司	联营企业	959,201,351.47	507,615,546.46
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	731,597,075.60	1,703,658,046.71
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	730,230,768.56	852,420,768.56
重庆云畔置业有限公司	联营企业	400,410,221.00	360,611,720.04
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	378,347,401.00	402,602,935.85
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	324,684,529.53	251,643,264.83
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	296,972,779.38	302,299,645.72
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	261,136,643.42	240,532,656.66
宁波中万置业有限公司	联营企业	251,126,391.84	307,034,213.41
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营企业	238,415,602.15	202,825,498.41
Quasi Rich Limited	联营企业	179,500,954.87	-
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	161,255,285.39	150,441,186.93
重庆万滨置业有限公司	联营企业	146,982,989.11	142,662,282.97
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	135,645,159.90	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	116,887,946.07	130,100,433.34
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	109,923,240.26	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	84,567,762.55	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	81,725,634.43	266,194,014.19
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	80,586,299.51	662,601,518.41
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	59,011,622.17	27,325,189.43
山东华艺置业有限公司	联营企业	51,904,116.73	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	39,018,385.67	23,743,200.04
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	35,324,216.43	42,513,120.36
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	27,328,070.38	27,423,312.40
苏州科建房地产有限公司	联营企业	16,728,787.25	25,316,597.94
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	16,298,806.57	8,802,743.84
上海重万置业有限公司	联营企业	15,923,297.45	15,264,119.89
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	14,763,370.66	60,231,911.06
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
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	11,862,086.60	1,402,086.60
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	4,144,900.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	2,705,920.32	2,169,540.47
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	1,734,374.66	-
陕西得泰房地产开发有限公司	联营企业	674,900.00	477,636.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	-	16,566,270.00
Vankic China Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	-	1,835,463.62
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	-	-
成都金碧满堂投资有限公司	联营企业	-	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	-	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	16,016,378.23
小计		5,979,116,885.33	6,768,972,196.77

## 十 关联方及关联交易（续）

### (7) 关联方应收应付款项（续）

应收关联方款项（续）：

单位名称	与本公司关系	2015年6月	2014年12月
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,531,217,299.92	2,594,737,389.85
成都万科南城置业有限公司	合营企业	2,362,626,332.17	232,992,964.73
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	2,002,179,074.84	-
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	1,908,175,796.35	817,342,409.86
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业	1,893,148,968.24	1,023,400,000.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	1,823,249,234.33	736,536,494.26
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	1,523,917,424.09	2,102,850,563.99
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	1,341,270,553.61	549,233,274.14
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	1,193,632,416.46	1,309,781,062.95
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	1,141,815,541.16	735,000,000.00
南京裕茂置业有限公司	合营企业	1,033,538,120.66	-
昆明万宝房地产开发有限公司	合营企业	1,024,315,924.27	325,571,849.43
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	843,802,674.33	-
上海祥大房地产发展有限公司	合营企业	676,928,229.09	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	630,968,509.64	378,291,733.31
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	599,575,619.02	600,000,000.00
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	520,042,254.22	519,402,159.04
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	506,817,348.85	457,367,940.41
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	486,290,000.00	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	462,878,160.52	421,650,132.31
杭州万霆置业有限公司	合营企业	424,751,071.14	286,768,364.18
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	403,883,868.80	94,861,506.97
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	362,858,154.99	551,549,449.15
北京五和万科置业有限公司	合营企业	343,960,274.83	265,812,718.84
上海新宝置业有限公司	合营企业	343,590,832.76	300,423,324.95
上海张江万科房地产开发有限公司	合营企业	287,789,801.85	226,934,306.15
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	283,538,837.28	261,403,553.08
闽侯县万科汇开发有限公司	合营企业	278,697,774.00	-
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	263,237,744.45	265,305,809.56
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	259,513,854.52	249,500,891.75
南京龙西置业有限公司	合营企业	230,562,748.45	-
北京万科东方置业有限公司	合营企业	227,301,838.07	-
御河硅谷（上海）建设发展有限公司	合营企业	226,341,771.93	218,068,502.00
富阳东润置业有限公司	合营企业	211,721,546.59	192,145,237.93
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	200,293,704.42	432,680,393.90
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	198,061,650.39	-
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	171,919,139.92	859,130,542.20
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	138,154,242.87	147,229,042.43
平度万科置业有限公司	合营企业	132,883,710.36	99,239,706.85
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	102,014,579.64	93,058,034.09
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	100,820,657.57	229,452,468.15
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	85,220,690.11	83,670,690.11
东莞市万科置地有限公司	合营企业	77,163,027.04	31,825,350.37
上海万之江房地产开发有限公司	合营企业	72,817,577.37	56,819,721.08
杭州万爵置业有限公司	合营企业	53,326,990.01	157,860,940.48
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	45,626,238.08	74,044,655.53
云南浙联地产有限公司	合营企业	37,963,778.80	25,391,983.13

## 十 关联方及关联交易（续）

### (7) 关联方应收应付款项（续）

应收关联方款项（续）：

单位名称	与本公司关系	2015年6月	2014年12月
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	27,732,054.34	16,109,000.00
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	25,000,000.00	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	24,185,316.39	78,514,425.78
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	22,823,947.49	145,223,947.49
山东乐水置业有限公司	合营企业	18,284,995.23	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	5,572,256.62	2,688,210.52
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	1,944,680.42	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	1,811,592.53	1,001,688.63
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	658,636.17	-
广州市建瓴房地产开发有限公司	合营企业	6,000.00	6,000.00
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	5,000.00	-
中航万科有限公司	合营企业	4,250.00	176,274,825.17
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
富阳东和置业有限公司	合营企业	-	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	-	153,180,305.38
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	100,422,895.00
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	-	-
苏州万江房地产有限公司	合营企业	-	231,510,917.28
苏州万康房地产有限公司	合营企业	-	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	-
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	-	643,341,345.06
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	15,391,283.63
长沙市领域投资有限公司	合营企业	-	29,867,700.51
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	154,985,986.66
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	-	-
杭州东尚置业有限公司	合营企业	-	1,224,958,894.87
小计		30,319,667,634.29	21,092,045,910.23
合计		36,298,784,519.62	27,861,018,107.00

## 十 关联方及关联交易（续）

### (7) 关联方应收应付款项（续）

应付关联方款项：

单位名称	与本公司关系	2015年6月	2014年12月
北京五和万科房地产开发有限公司	合营公司	2,251,132,873.26	374,716,903.30
上海中房滨江房产有限公司	合营公司	1,638,822,631.72	-
重庆溪畔置业有限公司	合营公司	1,239,244,001.96	837,300,583.23
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营公司	1,017,849,578.66	-
上海张江万科房地产开发有限公司	合营公司	999,445,122.29	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营公司	909,563,736.61	830,523,659.06
苏州万康房地产有限公司	合营公司	769,370,400.39	245,742,860.20
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营公司	710,282,729.04	34,756,009.27
济南万筑房地产开发有限公司	合营公司	635,382,323.59	685,442,430.76
长沙市领域投资有限公司	合营公司	476,833,067.71	564,679,263.41
杭州万业置业有限公司	合营公司	402,333,804.66	225,846,018.20
上海万之江房地产开发有限公司	合营公司	356,560,908.37	-
上海加来房地产开发有限公司	合营公司	314,844,563.59	253,002,850.89
南京龙西置业有限公司	合营公司	308,564,085.25	27,443,867.53
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	284,145,214.66	346,613,935.45
杭州协鼎置业有限公司	合营公司	280,000,000.00	-
天津松科房地产有限公司	合营公司	205,394,059.93	166,649,082.88
上海乐都置业有限公司	合营公司	204,822,047.29	230,000,686.79
成都万科南城置业有限公司	合营公司	204,606,596.51	-
苏州万江房地产有限公司	合营公司	182,751,079.29	-
杭州锦康置业有限公司	合营公司	161,333,482.97	-
上海万之城房地产开发有限公司	合营公司	151,432,439.68	154,891,333.85
山东乐水置业有限公司	合营公司	131,672,685.33	553,314.28
云南浙联地产有限公司	合营公司	126,552,710.76	-
上海新宝置业有限公司	合营公司	117,178,232.23	-
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营公司	113,276,657.81	-
天津市迪万投资有限公司	合营公司	98,135,056.38	22,301,177.43
南京凯瑞置业有限公司	合营公司	78,436,923.32	-
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营公司	77,546,860.90	-
VX Logistics II Holding Limited	合营公司	64,750,029.27	-
重庆两江万科投资有限公司	合营公司	63,032,690.34	10,037,265.44
武汉万科锦程房地产有限公司	合营公司	50,480,330.32	3,278,401.65
北京祥筑房地产开发有限公司	合营公司	44,702,037.34	86,457,849.55
御河硅谷（上海）建设发展有限公司	合营公司	40,776,455.25	-
上海万谊龙置业有限公司	合营公司	39,371,766.09	-
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营公司	39,197,350.17	216,072,305.86
昆明万宝房地产开发有限公司	合营公司	34,188,464.09	-
上海恺熠置业有限公司	合营公司	31,697,958.81	1,800,524.74
武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	27,439,790.82	28,010,723.43
合肥万科金湾地产有限公司	合营公司	23,720,939.74	-
北京万科东方置业有限公司	合营公司	23,361,403.32	-
北京五和万科置业有限公司	合营公司	23,104,306.05	-
上海万双建筑技术有限公司	合营公司	21,272,922.13	-
上海祥大房地产发展有限公司	合营公司	21,252,884.47	-
东莞市万科置地有限公司	合营公司	15,031,052.74	-
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营公司	14,676,517.62	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营公司	11,019,827.27	-

成都科甲龙兴盛房地产开发有限公司	合营公司	9,803,852.00	9,806,852.00
武汉联投万科房地产有限公司	合营公司	9,580,103.26	-

## 十 关联方及关联交易 (续)

### (7) 关联方应收应付款项 (续)

#### 应付关联方款项 (续) :

单位名称	与本公司关系	2015年6月	2014年12月
新疆浩华房地产开发有限公司	合营公司	7,445,806.57	36,524,328.90
北京首开万科房地产开发有限公司	合营公司	5,683,785.71	-
杭州万霆置业有限公司	合营公司	5,549,142.07	-
北京万城永辉置业有限公司	合营公司	4,091,307.54	-
平度万科置业有限公司	合营公司	2,678,688.89	-
富阳东润置业有限公司	合营公司	2,568,892.07	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营公司	2,295,963.30	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营公司	2,053,501.57	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营公司	2,028,161.00	-
杭州万爵置业有限公司	合营公司	1,777,419.95	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营公司	1,715,638.45	5,725,594.52
上海资贤投资发展有限公司	合营公司	1,704,588.47	407,557.78
闽侯县万科汇开发有限公司	合营公司	1,674,715.93	228,536,693.61
漳州市万科滨江置业有限公司	合营公司	1,379,100.35	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营公司	956,651.33	-
上海万科盈江投资管理有限公司	合营公司	941,894.46	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营公司	636,052.10	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	507,689.67	-
南京裕茂置业有限公司	合营公司	116,624.18	-
China Logistics Platform I Ltd	合营公司	61,136.00	-
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	合营公司	42,795.20	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营公司	6,823.10	-
Seven Treasures Retail Pte Ltd	合营公司	6.11	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营公司	-	-
广州知识城置业发展有限公司	合营公司	-	-
广州市万轩房地产有限公司	合营公司	-	252,799,871.95
SEVEN TREASURE RETAIL PTE. LTD	合营公司	-	6.12
小计		15,101,890,939.28	5,879,921,952.08



## 十 关联方及关联交易（续）

### (7) 关联方应收应付款项（续）

#### 应付关联方款项（续）：

单位名称	与本公司关系	2015年6月	2014年12月
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	989,524,530.33	646,447,728.16
厦门万特福房地产开发有限公司	联营公司	808,054,015.77	808,054,015.77
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	525,043,791.67	416,285,320.53
上海万狮置业有限公司	联营公司	259,307,662.63	-
广州市万尚房地产有限公司	联营公司	187,607,064.51	200,672,896.23
上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	126,592,850.07	16,561,110.66
苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	67,781,478.07	67,777,105.72
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司	40,412,427.81	41,218,636.50
广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	32,460,114.90	32,474,364.90
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	31,130,457.99	194,417,850.57
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营公司	30,531,448.11	-
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	12,414,113.79	-
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营公司	9,499,347.89	9,449,545.60
上海万科长宁置业有限公司	联营公司	7,495,548.00	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营公司	7,327,576.38	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	5,842,994.69	-
合肥一航万科地产有限公司	联营公司	4,329,431.25	4,072,353.97
上海重万置业有限公司	联营公司	3,978,469.82	-
苏州科建房地产有限公司	联营公司	3,782,551.04	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营公司	3,564,810.77	-
重庆云畔置业有限公司	联营公司	2,846,071.80	-
北京京投银泰置业有限公司	联营公司	2,526,123.87	-
北京城建万科天运置业有限公司	联营公司	2,109,810.20	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营公司	1,225,511.45	-
北京万湖房地产开发有限公司	联营公司	706,872.18	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营公司	610,669.24	-
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营公司	603,401.31	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	438,793.57	-
宁波航万置业有限公司	联营公司	174,912.63	250,017.50
宁波中万置业有限公司	联营公司	85,567.56	-
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营公司	24,681.55	-
重庆万滨置业有限公司	联营公司	3,203.29	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	549.36	-
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营公司	244.61	-
东莞市万益房地产有限公司	联营公司	-	-
苏州汇华投资置业有限公司	联营公司	-	9,587,912.83
陕西得泰房地产开发有限公司	联营公司	-	458,186.48
小计		3,168,037,098.11	2,447,727,045.42
深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙）其他关联方		320,074,368.90	554,074,368.90
合计		18,590,002,406.29	8,881,723,366.40

## 十 关联方及关联交易（续）

### (7) 关联方应收应付款项（续）

本期对关联方的利息支出为人民币 8,628,159.00 元（2014 年：人民币 139,155,886.16 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 2015 年 1-6 月向华润万家及其子公司租赁物业所得收入为人民币 10,020,919.51 元。

### (9) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	<u>2015 年 1-6 月</u>	<u>2014 年 1-6 月</u>
支付关键管理人员薪酬	4,920,575.52	4,215,911.73
销售商品房	-	1,701,230.00

## 十一 股份支付

### 1 股份支付总体情况

	<u>2015 年 6 月 30 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
公司本期行权的各项权益工具总额	10,550,858 份	22,538,323 份
公司本期失效的各项权益工具总额	5,828,000 份	23,770,599 份
公司期末发行在外的股票		
期权行权价格	8.07 元	8.07 元
公司期末发行在外的股票期权的合同剩余期限	1 年	1 年

本期发生的股份支付费用如下：

<u>项目</u>	<u>2015 年 6 月 30 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
以权益结算的股份支付	-	2,576,139.50

## 十一 股份支付（续）

### 2 以权益结算的股份支付情况

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

根据《万科企业股份有限公司关于 A 股股票期权激励计划第三个行权期期权开始行权的公告》，经公司董事会审议通过，公司第三批期权行权条件达成，第三批期权于 2014 年 9 月 19 日开始进入行权期。报告期内，激励对象共行权期权 1,055.1 万份，此外因部分激励对象离职以及第二批期权到期失效等原因，有 582.8 万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为 825.1 万份。报告期末，A 股股票期权行权价格为 8.07 元，公司实施分红派息方案后，对 A 股股票期权行权价格将调整为 7.57 元。

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。

报告期内，紧接期权行使日期之前的公司 A 股股票加权平均收市价为 12.38 元。（2014 年：人民币 10.85 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），加上未确认的已提议分配的利润，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	
		2015年6月30日	2014年12月31日	2015年6月30日	2014年12月31日
流动负债					
短期借款	(五) 18	476,645,418.03	2,383,069,704.65	2,166,645,418.03	2,910,029,425.90
一年内到期的					
长期借款	(五) 26	23,297,893,265.65	20,449,288,272.85	20,563,488,325.00	18,975,084,333.33
小计		23,774,538,683.68	22,832,357,977.50	22,730,133,743.03	21,885,113,759.23
非流动负债					
长期借款	(五) 27	27,794,403,218.84	34,536,712,135.87	21,131,900,000.00	28,989,566,666.67
应付债券	(五) 28	11,614,241,705.86	11,612,231,836.68	1,784,178,093.24	1,781,327,114.10
小计		39,408,644,924.70	46,148,943,972.55	22,916,078,093.24	30,770,893,780.77
总债务合计		63,183,183,608.38	68,981,301,950.05	45,646,211,836.27	52,656,007,540.00
减：货币资金	(五) 1	44,612,562,238.72	62,715,253,375.94	20,544,747,976.72	31,910,176,816.37
经调整的净债务		18,570,621,369.66	6,266,048,574.11	25,101,463,859.55	20,745,830,723.63
所有者权益		117,799,856,665.22	115,893,616,919.97	55,450,359,827.58	53,136,059,328.84
净债务资本率		15.76%	5.41%	45.27%	39.04%

### 十三 承诺或有事项

#### 1 重要承诺事项

##### (1) 约定资本支出

于 6 月 30 日，本集团的资本承担如下：

	<u>2015 年 6 月 30 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	826.06 亿元	765.35 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	9.87 亿元	77.07 亿元
合计	<u>835.93 亿元</u>	<u>842.42 亿元</u>

截止 2015 年 06 月 30 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

##### (2) 租赁承诺

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

<u>项目</u>	<u>2015 年 6 月 30 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第 1 年	103,981,948.00	104,008,480.91
资产负债表日后第 2 年	70,520,538.07	87,760,226.67
资产负债表日后第 3 年	35,559,200.53	20,980,261.71
以后年度	74,064,337.63	38,678,403.02
合计	<u>284,126,024.23</u>	<u>251,427,372.31</u>

### 十三 承诺或有事项（续）

#### 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 2015 年 6 月 30 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

##### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

###### 财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 619.2 亿元及人民币 0.4 亿元（2014：阶段性担保额为人民币 557.76 亿元，全程担保额为人民币 0.73 亿元）。

### 十四 资产负债表日后事项

本公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）8月7日出具的《关于核准万科企业股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]1915号），批复主要内容如下：一、核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过90亿元的公司债券。二、本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起24个月完成。预计本公司的应付债券规模将随公司债券的发行相应增加。

## 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、苏南、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。

## 十五 分部报告 (续)

### (1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息 (续)

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

项目	2014年1-6月							
	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	7,688,861,600.52	14,314,497,696.21	10,602,625,612.21	7,435,153,998.23	1,179,715,819.27	41,577,680.62	(300,530,312.35)	40,961,902,094.71
其中：外部销售收入	7,688,861,600.52	14,314,497,696.21	10,602,625,612.21	7,435,153,998.23	879,185,506.92	41,577,680.62	-	40,961,902,094.71
分部间销售收入	-	-	-	-	300,530,312.35	-	(300,530,312.35)	-
分部费用	7,188,517,340.28	11,429,387,883.07	9,329,884,229.72	6,478,575,356.80	1,106,791,514.48	683,161,336.55	(798,647,521.82)	35,417,670,139.08
分部利润	500,344,260.24	2,885,109,813.14	1,272,741,382.49	956,578,641.43	72,924,304.79	(641,583,655.93)	498,117,209.47	5,544,231,955.63
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

\* 为2014年12月31日分部报告中分部资产与分部负债数据。

主营业务收入及主营业务成本在附注(五)36中。



## 十五 分部报告 (续)

### (1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息 (续)

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
分部利润	7,803,243,814.19	5,544,231,955.63
加：投资收益	915,690,544.61	1,309,133,729.66
加：公允价值变动净收益	-	2,894,705.74
营业利润	8,718,934,358.80	6,856,260,391.03

(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	2015年6月30日			2014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	20,518,682,734.91	1.0000	20,518,682,734.91	人民币	31,882,405,731.75	1.0000	31,882,405,731.75
	美元	66,162.35	6.1136	404,490.14	美元	66,207.55	6.1190	405,124.00
	港币	32,539,629.31	0.7886	25,660,751.67	港币	34,690,076.46	0.7889	27,365,960.62
合计			20,544,747,976.72			31,910,176,816.37		

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 2 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

类别	2015年6月30日				2014年12月31日					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备	账面价值	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款组合一	147,983,405,942.84	99.99	-	-	147,983,405,942.84	122,583,186,864.53	99.99	-	-	122,583,186,864.53
组合小计	147,983,405,942.84	99.99	-	-	147,983,405,942.84	122,583,186,864.53	99.99	-	-	122,583,186,864.53
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	147,984,629,691.08	100.00	1,223,748.24		147,983,405,942.84	122,584,410,612.77	100.00	1,223,748.24		122,583,186,864.53

单项金额重大并单独计提了坏账准备的其他应收款为单项金额在人民币 3000 万元以上 (含人民币 3000 万元) 的其他应收款, 主要为母公司应收内部单位款和内部单位贷款。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2014 年: 无)。

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 2 其他应收款 (续)

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
期初余额	1,223,748.24	1,223,748.24
本期计提	-	-
本期收回或转回	-	-
本期核销	-	-
期末余额	<u>1,223,748.24</u>	<u>1,223,748.24</u>

#### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况:

<u>2015年6月30日</u>					
<u>单位名称</u>	<u>款项的性质</u>	<u>期末余额</u>	<u>账龄</u>	<u>占其他应 收款期末 余额合计数 的比例 (%)</u>	<u>坏账准备 期末余额</u>
上海万科房地产有限公司	子公司	9,742,490,413.72	1年以内	6.58%	-
深圳市万科财务顾问有限公司	子公司	7,159,612,573.75	1年以内	4.84%	-
深圳市万科房地产有限公司	子公司	7,118,568,121.95	1年以内	4.81%	-
上海万科投资管理有限公司	子公司	6,738,604,451.98	1年以内	4.55%	-
沈阳万科房地产开发有限公司	子公司	6,267,499,699.77	1年以内	4.24%	-
合计		<u>37,026,775,261.17</u>		25.02%	

#### (4) 本公司本期未发生终止确认的其他应收款项的情况 (2014年: 无)。

### 3 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
理财产品	<u>4,660,000,000.00</u>	<u>3,050,000,000.00</u>

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 4 可供出售金融资产

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
上海中城联盟投资管理有限公司	53,560,000.00	53,560,000.00
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00	75,000,000.00
合计	<u>128,560,000.00</u>	<u>128,560,000.00</u>

本公司期末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

### 5 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类如下:

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
对子公司的投资	14,766,719,173.19	14,305,969,173.19
对联合营企业的投资	2,348,618,694.04	2,403,095,501.64
合计	<u>17,115,337,867.23</u>	<u>16,709,064,674.83</u>

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 5 长期股权投资 (续)

#### (2) 对子公司投资

单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市万科房地产有限公司	1,641,739,901.38	-	-	1,641,739,901.38	-	-
北京万科企业有限公司	1,504,311,937.16	-	-	1,504,311,937.16	-	-
上海万科投资管理有限公司	2,172,829,131.39	-	-	2,172,829,131.39	-	-
其他	8,987,088,203.26	460,750,000.00	-	9,447,838,203.26	-	-
合计	14,305,969,173.19	460,750,000.00	-	14,766,719,173.19	-	-

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	期初余额	本期增减变动						期末余额	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	2,212,704,514.10	-	-	141,686,724.70	-	(200,000,000.00)	-	-	2,154,391,238.80	-
联营企业	190,390,987.54	5,400,000.00	-	(1,563,532.30)	-	-	-	-	194,227,455.24	-
合计	2,403,095,501.64	5,400,000.00	-	140,123,192.40	-	(200,000,000.00)	-	-	2,348,618,694.04	-

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 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>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
可弥补亏损	160,834,282.64	160,834,282.64

#### (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

<u>年份</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
可弥补亏损	643,337,130.56	643,337,130.56

### 7 短期借款

<u>种类</u>	<u>2015年6月30日</u>		<u>2014年12月31日</u>	
	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>	<u>原币</u>	<u>折人民币</u>
银行借款				
信用借款				
- 人民币	2,166,645,418.03	2,166,645,418.03	103,029,425.90	103,029,425.90
小计		2,166,645,418.03		103,029,425.90
其他借款				
信用借款				
- 人民币	-	-	2,807,000,000.00	2,807,000,000.00
小计		-		2,807,000,000.00
合计		2,166,645,418.03		2,910,029,425.90

### 8 应付票据

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
商业承兑汇票	17,210,862,722.09	17,333,784,684.93

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 9 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示:

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	912,933,497.47	28,397,205.39	902,042,812.00	39,287,890.86
离职后福利				
- 设定提存计划	7,012.51	1,768,042.43	1,615,168.82	159,886.12
辞退福利	-	-	-	-
合计	912,940,509.98	30,165,247.82	903,657,980.82	39,447,776.98

#### (2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、 津贴和补贴	912,923,368.53	24,659,446.33	898,151,400.63	39,431,414.23
职工福利费	-	756,224.40	756,224.40	-
社会保险费	763.16	701,771.85	854,645.46	(152,110.45)
其中: 医疗保险费	763.16	561,114.20	713,987.81	(152,110.45)
工伤保险费	-	46,050.33	46,050.33	-
生育保险费	-	94,607.32	94,607.32	-
住房公积金	9,365.78	2,279,762.81	2,280,541.51	8,587.08
合计	912,933,497.47	28,397,205.39	902,042,812.00	39,287,890.86

#### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	2015年1月 1日余额	本期增加	本期减少	2015年6月 30日余额
基本养老保险	6,796.56	1,739,712.50	1,586,838.89	159,670.17
失业保险费	215.95	28,329.93	28,329.93	215.95
合计	7,012.51	1,768,042.43	1,615,168.82	159,886.12

除附注(十一)所述的股份支付外,本期无向职工提供的非货币性福利(2014年:无)。

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 10 应交税费

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
营业税	18,040,082.33	48,417,886.15
城市维护建设税	2,516,360.38	3,473,036.98
教育费附加	223,217.89	906,558.32
房产税	90,539.26	90,539.26
个人所得税	-	16,278,822.62
企业所得税	3,035,266.37	-
合计	<u>23,905,466.23</u>	<u>69,166,843.33</u>

### 11 应付利息

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	129,937,623.56	108,397,687.07
应付企业债券利息	42,300,000.00	1,645,000.00
合计	<u>172,237,623.56</u>	<u>110,042,687.07</u>

### 12 其他应付款

#### (1) 其他应付款分类:

<u>项目</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
应付内部子公司款	58,759,194,588.08	44,846,874,327.98
应付合营联营企业款	7,873,926,813.45	5,573,798,016.31
其他	5,520,548,080.48	-
合计	<u>72,153,669,482.01</u>	<u>50,420,672,344.29</u>

#### (2) 其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。



## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 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>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
一年内到期的长期借款	20,563,488,325.00	18,975,084,333.33
合计	<u>20,563,488,325.00</u>	<u>18,975,084,333.33</u>

#### (2) 一年内到期的长期借款:

<u>种类</u>	<u>2015年6月30日</u>			<u>借款条件</u>
	<u>原币</u>	<u>汇率</u>	<u>折人民币</u>	
银行借款				
其中: 人民币	10,137,488,325.00	1.0000	10,137,488,325.00	信用
其他借款				
其中: 人民币	10,426,000,000.00	1.0000	10,426,000,000.00	信用
合计			<u>20,563,488,325.00</u>	

<u>种类</u>	<u>2014年12月31日</u>			<u>借款条件</u>
	<u>原币</u>	<u>汇率</u>	<u>折人民币</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			<u>18,975,084,333.33</u>	

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 14 长期借款

#### (1) 长期借款分类

种类	2015年6月30日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	9,219,900,000.00	1.0000	9,219,900,000.00	信用
其他借款				
其中：人民币	11,912,000,000.00	1.0000	11,912,000,000.00	信用
合计			21,131,900,000.00	

种类	2014年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	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	

### 15 应付债券

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
中期票据	1,784,178,093.24	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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	9,206,990,683.11	74,594,566.06	-	9,281,585,249.17
股权激励公积(注1)	76,793,068.44	-	-	76,793,068.44
其他资本公积(注2)	336,871,380.39	-	-	336,871,380.39
合计	9,620,655,131.94	74,594,566.06	-	9,695,249,698.00

## 十六 母公司财务报表主要项目附注（续）

### 17 资本公积（续）

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(四)23。

### 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>
期初未分配利润	6,399,121,165.38	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,749,703,154.75	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
分配普通股股利	5,520,548,080.48	
期末未分配利润	<u>8,628,276,239.65</u>	

本期末对期初未分配利润进行过调整。

### 20 营业收入及成本

#### (1) 营业收入

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>		<u>2014年1-6月</u>	
	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
主营业务	34,930,000.00	536,207.28	-	-
其他业务	1,051,770.62	-	1,630,748.40	1,029,582.40
合计	<u>35,981,770.62</u>	<u>536,207.28</u>	<u>1,630,748.40</u>	<u>1,029,582.40</u>

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 21 营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
营业税	3,158,887.97	51,451.87
城市维护建设税	248,408.97	3,601.64
教育费附加	177,435.00	2,572.59
其他	-	80,960.64
合计	<u>3,584,731.94</u>	<u>138,586.74</u>

### 22 财务费用

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
利息支出	1,824,573,405.18	2,498,064,444.71
减：资本化利息	-	-
净利息支出	1,824,573,405.18	2,498,064,444.71
减：利息收入	1,803,342,321.60	2,082,809,251.65
利息收支净额	21,231,083.58	415,255,193.06
汇兑损益	13,433.48	(357,101.33)
其他	346,955.23	7,421,696.29
合计	<u>21,591,472.29</u>	<u>422,319,788.02</u>

## 十六 母公司财务报表主要项目附注 (续)

### 23 投资收益

#### (1) 投资收益明细

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
成本法核算的长期股权投资收益	7,747,711,282.87	12,002,312,493.41
权益法核算的长期股权投资收益	140,123,192.40	81,105,734.99
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,627,579.80	1,957,686.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
合计	<u>7,891,462,055.07</u>	<u>12,085,375,915.16</u>

### 24 现金流量表相关情况

将净利润调节为经营活动的现金流量

<u>项目</u>	<u>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>
净利润	7,749,703,155.16	11,437,033,814.96
加：固定资产折旧及		
长期待摊费用摊销	6,299,143.40	3,919,990.84
财务费用	21,591,472.29	422,319,788.02
投资收益	(7,891,462,055.07)	(12,085,375,915.16)
本期股权激励摊销	-	2,576,139.45
经营性应收项目的减少/(增加)	(28,915,307,167.36)	6,919,404,243.96
经营性应付项目的增加	20,691,321,064.78	(5,118,088,339.95)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(8,337,854,386.80)</u>	<u>1,581,789,722.12</u>

## 十七 补充资料

### 1 当期非经常损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>
非流动资产处置损益	402,914.00
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	-
除上述各项之外的其他营业外净收入	57,670,424.59
出售、处理部门或投资单位收益	1,008,427.35
所得税影响额	(18,661,669.59)
少数股东权益影响额(税后)	(8,345,136.25)
合计	<u>32,074,960.10</u>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

### 2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司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>2015年1-6月</u>	<u>2014年1-6月</u>	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014年12月31日</u>
按中国企业 会计准则	4,846,279,065.45	4,809,238,120.15	87,272,694,622.76	88,164,569,909.35
按国际财务 报告准则	4,846,279,065.45	4,809,238,120.15	87,272,694,622.76	88,164,569,909.35

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均净资产 收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	5.41%	0.4390	0.4390
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	5.38%	0.4360	0.4360